PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR TOULON PROVENCE MEDITERRANEE CO-FINANCES PAR L'AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (ANRU) DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

SOMMAIRE

PREAMBULE – Présentation du contexte aux différentes échelles territoriales 5

ARTICLE 1 – Quartiers d'intervention 7

1 .1. Les périmètres d'étude 7

1.2. Diagnostic des quartiers : leviers, freins, positionnement dans l'agglomération TPM 7

1.3. Etat des lieux et problématiques par quartier 7

1.3.1 QUARTIER DE SAINTE-MUSSE 9
1.3.2 QUARTIER DU CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER 10
1.3.3 QUARTIER DU CENTRE-VILLE DE TOULON 11
1.3.4 QUARTIER DE LAGOUBRAN 12

ARTICLE 2 – Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole 13

2.1. Orientations stratégiques du Contrat de Ville articulées avec les politiques d'agglomération 13

2.1.1 Contextualisation: dynamiques d'agglomération 13
2.1.2 Développement urbain et densité : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée 13
2.1.3 Diversité, qualité de l'habitat et mobilité résidentielle, cohésion sociale et solidarité 28
2.1.4 Désenclavement, accessibilité, mobilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 34
2.1.5 Territoire durable - Efficacité énergétique et transition écologique 36

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain : vocation à 15 ans des quartiers dans l'agglomération 37

2.2.1 TOULON – QUARTIER SAINTE-MUSSE 37
2.2.2 TOULON – CENTRE-VILLE 41
2.2.3. TOULON – QUARTIER LAGOUBRAN 44
2.2.4. LA SEYNE-SUR-MER – CENTRE-VILLE 47

2.3 Premiers objectifs opérationnels par quartier en matière de renouvellement urbain 49

ARTICLE 3 – Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration 50

ARTICLE 4 – Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration 51

4.1 Contexte du programme de travail : stratégies développées par la Communauté d'Agglomération en matière d'habitat et de développement économique 51

4.1.1 Stratégie en matière d'habitat 51
4.1.2 Stratégie en matière de développement économique 52

4.2 Déclinaison du programme de travail 53

4.2.1 Marchés d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage 53
4.2.2 Une mission d'expertise de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT) 60

4.3 Actions de concertation avec la population (FR4 et FR5 annexés) 61

4.3.1 Pour la Ville de Toulon 61
4.3.2 Pour la Ville de la Seyne-sur-Mer 61

ARTICLE 5 – Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 62

ARTICLE 6 – Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain 63

6.1 L'association de la population pour l'OIR du centre ancien de la Seyne-sur-mer 63

6.2 L'association de la population pour les projets de la Ville de Toulon 64

ARTICLE 7 – Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 66

ARTICLE 8 – Gouvernance et conduite de projet 67

8.1 Les enseignements des projets de rénovation urbaine liés au pilotage et à la gouvernance 67

8.1.1 PRU Berthe - la Seyne-sur-Mer 67

8.1.2 PRU Centre ancien -Toulon 68
8.2 Gouvernance du projet 69
8.3 Conduite de projet 70
8.4 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 71
ARTICLE 9 – Opérations financées au titre du programme de travail 72
9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain 72
9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail 73
9.3 Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail 74
9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts et Consignations du programme de travail 74
9.5 Modalités de financement par le Conseil Régional PACA du programme de travail 75
9.6 Modalités de financement par le Conseil Départemental du Var du programme de travail 75
9.7 Modalités de financement par la Ville de Toulon du programme de travail 75
9.8 Modalités de financement par la Ville de la Seyne-sur-Mer du programme de travail 75
9.9 Modalités de financement par la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée du programme de travail 75
ARTICLE 10 – (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration 78
ARTICLE 11 – Durée du protocole 79
ARTICLE 12 – Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU 80
ARTICLE 13 – Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration 81
13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action logement 81
13.2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 81
13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 81
13.3.1 Le financement des opérations par l'ANRU 81
13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH 82
13.3.3 Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations 82
13.3.4 Le financement des opérations par le Conseil Régional PACA 82
13.3.5 Le financement des opérations par le Conseil Départemental du Var 82
13.3.6 Le financement des opérations par la Ville de Toulon 82
13.3.7 Le financement des opérations par la Ville de la Seyne-sur-Mer 82
13.3.8 Le financement des opérations par TPM 82
13.4 Contrôle et audits 82
13.5 Conséquences du non-respect des engagements 83
13.6 Clause de renégociation du protocole 83
13.7 Traitement des litiges 83
13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 83

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur
Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son Directeur Général
- L'Agence Nationale de l'Habitat, désignée ci-après « l'ANAH »
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- Le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur, désigné ci-après « le Conseil Régional PACA »
- Le Conseil Départemental du Var
- La Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, désignée ci-après « TPM » ou « l'EPCI » ou « porteur de projet »
- La Ville de Toulon
- La Ville de la Seyne-sur-Mer

PREAMBULE – Présentation du contexte aux différentes échelles territoriales

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement de l'ANRU du 7 juillet 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM), 1ere communauté d'agglomération de France et 3ème pôle urbain de la façade maritime méditerranéenne française rassemble 425 000 habitants, soit 41,70 % de la population du Var (INSEE 2011).
A l'échelle du SCOT Provence Méditerranée (PM) auquel elle est intégrée, TPM représente 80% de la population et 84% des emplois.

Première base de Défense française, dotée d'une position stratégique, d'un tissu d'entreprises de pointe, de la présence notamment du Pôle de compétitivité Mer Méditerranée, l'agglomération toulonnaise confirme son ambition métropolitaine. Ce territoire stratégique affirme clairement depuis une dizaine d'années, au-delà de la présence de la Défense, sa vocation maritime et sa capacité d'innovation dans ce domaine.

Les trois communes les plus importantes (Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer) regroupent le plus grand nombre d'établissements et dominent ainsi le tissu économique de l'agglomération. La grande majorité de ces établissements se trouve dans le périmètre des 65 zones d'activités économiques ZAE gérées par l'agglomération.
Ces dernières années, TPM a mieux résisté à la crise que ses voisins du fait de sa forte économie présentielle. TPM se caractérise également par une forte présence de l'emploi public, notamment liée aux activités de la Défense Nationale (19 000 emplois environ).
Au total, avec 163 500 emplois, TPM est la 17ème agglomération de France en termes d'emplois.

Les objectifs d'aménagement durable, notamment en termes d'habitat, de mobilité, d'énergie et de cohésion sociale, sont au cœur du projet territorial de TPM, qui se décline suivant trois axes majeurs :

- Une agglomération attractive et accueillante à l'échelle méditerranéenne,
- Une agglomération dynamique et innovante levier de développement du Pôle de compétitivité mer,
- Une agglomération croissance verte et ouverte sur la nature pour construire une nouvelle relation ville/mer.

Ainsi, le Contrat de Ville intercommunal TPM 2015-2020, signé le 2 juillet 2015, constitue le volet de cohésion sociale et territoriale du projet de territoire de l'agglomération Il concerne 13 quartiers prioritaires répartis sur quatre communes de TPM : Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Garde et Hyères (cf. Annexe 1).

Ces quartiers sont issus à la fois des noyaux urbains historiques des communes de Toulon, Hyères et la Seyne-sur-mer (dans lesquels on retrouve les deux centres villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer), et de l'urbanisation des années 1960 pour répondre à l'afflux et à la croissance de population.
Le quartier de Sainte-Musse, situé en frontière Est de la commune de Toulon s'est construit en prolongement de l'expansion urbaine des quartiers de l'est toulonnais et de la création d'un quartier d'habitat de La Valette. Les continuités urbaines ont été rompues par la voie ferrée et l'autoroute, à la fin des années 1960. Quant au quartier de Lagoubran, il se situe en entrée ouest de la ville de Toulon, en bordure d'autoroute, avec un habitat mixte et marqué par la présence de la copropriété dégradée de Pontcarral.

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme de travail » ou « programme »** est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.

- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés octroyés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

ARTICLE 1 – Quartiers d'intervention

Le protocole de préfiguration liste les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Anru, sur le territoire de l'EPCI (ou de la commune, en l'absence d'EPCI) :

- le quartier d'intérêt national, identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : Sainte-Musse à Toulon (cf. Annexes 1 et 2)

- les quartiers d'intérêt régional retenus par le conseil d'administration de l'Anru en date du 21 avril 2015 sur proposition du préfet de région (quartiers prioritaires de la politique de ville non-inscrits dans l'arrêté du 29 avril 2015 ci-dessus mentionné) : Lagoubran et le centre-ville à Toulon, le centre-ville à la Seyne-sur-Mer (cf. Annexes 1 et 2).

1.1. Les périmètres d'étude

Les périmètres de ces quartiers présentés en annexe 2 correspondent aux **périmètres d'étude** permettant d'aborder le projet du quartier avec une vision globale de son fonctionnement et de ses enjeux.
Les **périmètres de projet** seront définis ultérieurement, à l'issue de la phase protocole dans le cadre des conventions d'application.

1.2. Diagnostic des quartiers : leviers, freins, positionnement dans l'agglomération TPM

Les différentes politiques urbaines sont déclinées au travers du projet d'agglomération et du contrat de ville TPM 2015-2020. La présentation ci-après à l'échelle de l'agglomération permet d'examiner comment les quartiers retenus au titre du NPNRU s'inscrivent dans ces dynamiques urbaines.

Ainsi la situation des quartiers s'analysera au regard :

- des dynamiques urbaines et d'habitat
- des dynamiques économiques et d'emploi
- des dynamiques d'agglomération en matière d'enseignement, recherche et innovation, d'équipements culturels
- des principaux espaces publics structurants
- et de l'articulation avec les principaux réseaux de transport, dans une logique de développement durable.

Les fiches annexées 5A/5B/5C/5D/5E présentent de manière détaillée la situation actuelle de ces quartiers, les actions et projets réalisés récemment.

1.3. Etat des lieux et problématiques par quartier

Chiffres clés des quartiers retenus (voir annexe 5E – analyse statistique sur les quartiers OIR et OIN)

- **Population**

	Sainte-Musse Toulon OIN	Centre ancien Toulon OIR	Lagoubran Toulon OIR	Ville de Toulon	Centre ancien la Seyne-sur-mer OIR	Ville de la Seyne-sur-mer	TPM
Nb d'habitants	2 460	8 970	1 300	167 977	3 220	65 481	432 644
Part des ménages ayant emménagé dans leur logement depuis 2 à 4 ans (Source INSEE-RP 2012)	16%	32%	16%	21%	25%	21%	20%
Taille moyenne des ménages (2010)	2,5	1,4	3,4	2,0	1,4	2,2	2,1
Proportion d'étrangers (Source INSEE-RP 2010)	30,6%	22,2%	31,9%	5,3%	7,1%	4,3%	4,0%

- **Cadre de vie/habitat**

	Sainte-Musse Toulon OIN	Centre ancien Toulon OIR	Lagoubran Toulon OIR	Ville de Toulon	Centre ancien la Seyne-sur-mer OIR	Ville de la Seyne-sur-mer	TPM
Nombre de personnes vivant en logement HLM en 2012 (source INSEE-RP)	1388	746	A préciser	23 754	8	11 457	51 737

- **Développement économique et emploi**

	Sainte-Musse Toulon OIN	Centre ancien Toulon OIR	Lagoubran Toulon OIR	Ville de Toulon	Centre ancien la Seyne-sur-mer OIR	Ville de la Seyne-sur-mer	TPM
Part des personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi en 2010 (source INSEE-RP)	**35,6%**	43,4%	**32,0%**	58,2%	52,2%	56,9%	59,4%
Part des personnes de 15 à 24 ans sans emploi (source INSEE-RP)	**48,3%**	**52,8%**	**50,6%**	44,3%	**49,8%**	44,5%	40,5%

- **Cohésion sociale**

	Sainte-Musse Toulon OIN	Centre ancien Toulon OIR	Lagoubran Toulon OIR	Ville de Toulon	Centre ancien la Seyne-sur-mer OIR	Ville de la Seyne-sur-mer	TPM
Nombre de ménages touchant une allocation logement (2014 CNAF)	473	3241	192	24 069	1 201	7 776	48 806
Nombre **d'allocataires** dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales (2014 CNAF)	332	1 787	148	12 545	678	4 279	24 062

- **Réussite éducative**

	Sainte-Musse Toulon OIN	Centre ancien Toulon OIR	Lagoubran Toulon OIR	Ville de Toulon	Centre ancien la Seyne-sur-mer OIR	Ville de la Seyne-sur-mer	TPM
Taux de scolarisation des 16-24 ans (Source INSEE-RP 2010)	41,4%	43,2%	48,8%	54,7%	**30%**	52%	57,3%
Proportion de personnes ayant achevé leur scolarité sans diplôme ou avec un diplôme inférieur au baccalauréat (Source INSEE-RP 2010)	**83,3%**	71,3%	**88,8%**	57,6%	68,2%	59,7%	56,1%
Proportion de personnes ayant achevé leur scolarité avec un diplôme de niveau baccalauréat (Source INSEE-RP 2010)	**7,6%**	14,4%	**6,4%**	19%	16,6%	17,9%	19,4%
Proportion de personnes ayant achevé leur scolarité avec un diplôme supérieur au baccalauréat (Source INSEE-RP 2010)	**9,1%**	14,3%	**4,8%**	23,4%	15,2%	22,4%	24,5%

1.3.1 QUARTIER DE SAINTE-MUSSE

- **Atouts**

- une localisation stratégique : au cœur de l'agglomération et au cœur de multiples projets d'agglomération
- un « quartier de ville » offrant toutes les fonctions
- une forte présence institutionnelle et associative
- des équipements nombreux, propres à rayonner sur l'ensemble du territoire de l'agglomération
- un fort potentiel en matière de desserte

- **Faiblesses**

- une insécurité réelle ou ressentie qui altère gravement l'attractivité du quartier et enferme ses habitants
- une trame viaire insatisfaisante, ne valorisant pas les équipements et espaces
- l'absence de centralité
- la présence marquée et déqualifiante du parc social public (cf. carte annexée 3A) et privé de fait (copropriété grande plaine)
- les cloisonnements à l'intérieur du quartier

Le quartier de Sainte-Musse présente les caractéristiques d'un quartier bien situé et bien desservi dans l'agglomération, destination multiple mais non choisie : économie, santé, loisirs, sports, tourisme, habitat éducation, etc. : on y va parce qu'on doit y aller, on y passe parce qu'on doit y passer. Mais on ne choisit pas d'y aller, et on ne profite pas d'un motif de venue pour élargir l'objet du déplacement. Le quartier est un quartier vécu et subi.
Au regard de ses capacités endogènes, son potentiel de développement est significatif, propre à lui permettre de jouer un rôle majeur dans l'agglomération toulonnaise et son unité urbaine, notamment en matière de santé, recherche et transports.
Le projet de renouvellement urbain est une formidable opportunité pour investir massivement dans ce quartier en devenir certain.
Dans ce contexte, l'objectif de l'agglomération, de la ville et leurs partenaires est de profiter de cette opportunité du NPNRU pour concevoir un projet urbain d'ensemble qui permettra par étapes, à partir des leviers habitat, infrastructures et développement économique : de poursuivre de manière dynamique et organisée la mutation de ce quartier, d'agir ainsi sur la vie quotidienne des habitants par une démarche de renouvellement urbain en les impliquant et de créer ainsi une dynamique porteuse d'intégration urbaine et sociale de développement. Le cadre de l'ANRU constitue une opportunité pour agir avec des moyens permettant d'élargir le périmètre et les champs de l'action.

1.3.2 QUARTIER DU CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER

- **Atouts**

- un quartier historique et un patrimoine intéressant
- deux zones économiques industrialo-portuaires en plein développement bordent ce quartier
- une réserve foncière communale
- la présence de la mairie centrale et de divers équipements municipaux (Maison de l'Habitat, Maison du Patrimoine, Ecole des Beaux-Arts, Foyer A Croizat, etc.)
- des espaces publics requalifiés
- sa façade sur le port et la liaison maritime vers Toulon et Saint Mandrier
- un marché provençal journalier attractif
- des animations festives

- **Faiblesses**

- des immeubles dégradés, des problèmes d'indécence/insalubrité
- une précarité importante des habitants
- la présence de personnes âgées isolées
- des difficultés de stationnement et de circulation liées à la typologie du centre ancien
- absence d'équipement fédérateur significatif et des acteurs associatifs dispersés
- des cellules commerciales trop petites
- les problèmes de sécurité

Depuis plusieurs années, la ville a engagé des interventions spécifiques en centre-ville en matière de restructuration urbaine, de développement économique, d'animation, d'habitat... mais le centre ancien est en perte de vitesse et se trouve à un carrefour dans son avenir territorial avec à sa périphérie 2 pôles de développement : à l'Est le Parc de la Navale et les activités qui se concrétisent (Casino JOA, équipement culturo-ludique avec un complexe cinématographique, installation d'un chantier naval de très grande plaisance...) et au Nord le pôle économique de compétitivité de Brégaillon. Sa vocation est de rester le centre de la ville et par conséquent le lieu de rassemblement et de représentation de tous les habitants. Il se doit d'être attractif, générateur de flux, rassembleur et ouvert, de proposer un cadre de vie agréable et convivial qui puisse être accessible à tous : un lieu de convergence naturelle.

Le centre ancien en a les atouts : bien situé et bien desservi, l'opération de rénovation urbaine doit permettre de lui redonner croissance et équilibre démographique, création de richesses et d'emplois, renforcement du lien social, qualité du cadre de vie, valorisation du patrimoine, développement de l'offre culturelle et touristique et le tout dans une stratégie de projet.

1.3.3 QUARTIER DU CENTRE-VILLE DE TOULON

Grace à l'ensemble des actions conduites depuis une quinzaine d'années, l'image du centre ancien tend à s'améliorer.

- **Atouts**

- une offre de logements élargie et de meilleure qualité : logements sociaux / logements libres, logements neufs / logements rénovés, typologies multiples, disparition de poches d'insalubrité
- un peuplement varié : étudiants, jeunes ménages, familles, séniors, actifs, retraités, résidents permanents et non permanents, etc.
- des espaces publics requalifiés : mise en valeur des rues, places
- des services publics sur site renforcés : éducation, administration, culture
- un appareil commercial en mutation positive : arrivée d'enseigne(s) nationales (grande distribution, accueil / hébergement / commerces de bouche / etc...), animations commerciales
- une offre culturelle : pérennisation d'établissements existants et multiplications de nouvelles structures artistiques et culturelles
- une fréquentation touristique croissante : développement d'un pôle croisière et ferry, d'une gare multimodale TGV, desserte autoroutière, etc.

- **Faiblesses**

- en matière commerciale : le centre ancien n'est pas encore une destination spontanée et naturelle en matière commerciale, tant en matière d'installation qu'en matière de consommation
- en matière de cadre de vie : le sentiment d'insécurité persiste, alimenté par des phénomènes de petite délinquance, de trafics illicites et fréquentations anormales, concentrés dans des sous-secteurs: occupations de parties de rues, de sous-sols, de halls d'immeubles, de placettes urbaines ou d'ensembles immobiliers, regroupements, etc.
- en matière de logements : les difficultés liées au mal logement persistent : des poches d'insalubrité ou de non décence demeurent, les états de périls continuent d'être constatés, tous les besoins en matière de logement ne sont pas satisfaits

Le centre-ville présente les caractéristiques d'un quartier bien situé et bien desservi dans l'agglomération. Au regard de ses capacités endogènes, son potentiel de développement est avéré, propre à lui permettre de jouer pleinement son rôle de cœur de la ville centre de l'agglomération toulonnaise et de son unité urbaine.
Le projet de renouvellement urbain est une formidable opportunité de poursuivre et parachever la dynamique engagée grâce à quinze années d'investissements publics, notamment dans le cadre conventionnel du projet de rénovation urbaine.

1.3.4 QUARTIER DE LAGOUBRAN

- **Positionnement dans l'agglomération**

Situé à l'ouest de la ville, à proximité immédiate ou mitoyen des communes d'Ollioules et La Seyne-sur-mer, le quartier Lagoubran prend la forme d'un quartier urbain hétérogène.

En termes de morphologie urbaine, il se divise en quatre secteurs indépendants, délimités par des infrastructures de communication et naturelle, génératrices de nuisances significatives, qui représentent des coupures dans le tissu urbain : L'autoroute A50 Aix-Marseille / Toulon, la DN 8, la DN 559, la voie Ferrée Marseille-Nice, le fleuve Le Las, couverte par les quais Marmora et Charcot.
Ainsi :

- Le secteur sud, au sud de l'autoroute A50, accueille des équipements de grande superficie.
- Le secteur nord, au-dessus de la voie SNCF, affirme une tendance résidentielle, dans un environnement boisé d'où dépassent quelques immeubles collectifs, sociaux ou libres (Mon Paradis..)
- A l'est, au nord de la voie SNCF, le secteur d'habitat social de la Beaucaire illustre l'urbanisme caractéristique des années 60, conçu de barres et tours.
- Enfin, entre A50, DN8, DN559, voie SNCF et fleuve Le Las couvert et bordé des quais circulants Marmora et Charcot, le secteur de Lagoubran, **objet d'un projet de renouvellement urbain** de dimension régionale, présente une dominante résidentielle mixte : habitat privé et public, collectif et individuel, accompagnée de quelques activités de proximité, services et équipements publics (écoles, lieux de culte,). Des déséquilibres sociaux et une certaine fragilité y sont observés. Des éléments de paupérisation et de dégradation ont été relevés, justifiant son classement en quartier prioritaire.

Ces axes forment autant de barrières au développement physique du quartier. De plus, ils font subir au quartier de Lagoubran **les nuisances d'in**frastructures de transit lourdes tout comme ils lui assurent une accessibilité aisée et un accès direct aux commu**nes d'Ollioules, La Seyne**-sur-mer et Le Revest, au centre-ville de Toulon, ainsi que, grâce à la traversée souterraine de la commune de Toulon, **à l'est toulonnais et à son bassin d'emploi : zones d'activités de Toulon**-est, La Garde, La Valette, La Farlède.

- **Atouts**

- une localisation stratégique en entrée de ville et à proximité de pôles économiques majeurs
- un quartier accessible et bien desservi
- un territoire urbain à investir, recomposer et déployer

- **Faiblesses**

- **un îlot d'habitat social dense : 422 logements dont 310 logements en copropriété privée déqualifiée :**
- la copropriété Pontcarral constitue des logements sociaux de fait qui génèrent des désordres altérant les fonctions résidentielles
- une présence importante de populations précarisées
- un réseau viaire inadapté : 422 logements en quasi impasse
- des trafics installés qui enferment les habitants et stigmatisent le quartier
- un climat social à apaiser
- une mixité fonctionnelle insuffisante
- infrastructures lourdes créant des ruptures urbaines

ARTICLE 2 – Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole

2.1. Orientations stratégiques du Contrat de Ville articulées avec les politiques d'agglomération

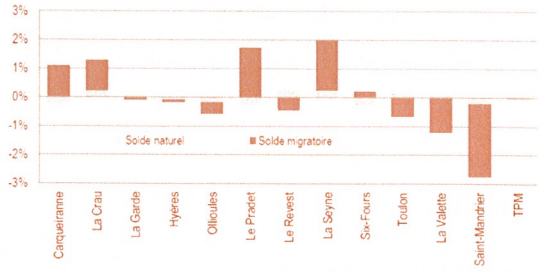
Le contrat de ville s'articule avec les différents contrats et schémas de développement et de planification qui concernent le territoire de Toulon Provence Méditerranée. Un des enjeux majeurs est de renforcer l'intégration de ces quartiers dans leur environnement urbain, et de faciliter les déplacements et l'accessibilité pour tous à toutes les échelles du territoire. C'est pourquoi le développement des politiques structurelles et les documents de planification urbaine s'inscrivent dans cette ambition, en prenant en compte les interdépendances entre les quartiers de l'agglomération, afin de mieux répondre aux enjeux de mixité sociale.

2.1.1 Contextualisation : dynamiques d'agglomération

2.1.1.1 Dynamiques urbaines et habitat : croissance urbaine, marché de l'habitat, mobilité résidentielle et cohésion sociale, transition énergétique (Cf annexe 3)

- **Une évolution démographique récente ralentie**

L'évolution démographique a fortement ralenti depuis les années 80 du fait des reconversions économiques, des difficultés rencontrées par les centres anciens des deux plus grosses communes (Toulon et La Seyne), de la multi polarité concurrentielle existant sur le territoire du SCOT mais aussi d'une capacité d'extension urbaine et d'un passage en mode de développement par renouvellement urbain.
La progression démographique ralentit avec un rythme de +0,06% entre 2006 et 2011 (soit +250 habitants supplémentaires par an), contre +0,49% entre 1999 et 2006. La croissance sur cette période récente reste portée très largement par l'arrivée de populations nouvelles sur TPM.
Par ailleurs, l'agglomération se caractérise par des déficits migratoires dans les échanges de proximité, un équilibre des flux avec la Province, et des apports nets importants avec l'Ile-de-France.



Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2006 et 2011

Source : Aufdat-Ms / Insee RP

Dans le même temps, le nombre de ménages a connu un rythme plus soutenu (+1.18% par an) et la taille des ménages constatée est à nouveau revue à la baisse 2.09 (72.3 % des ménages sont composés d'une à deux personnes) en lien avec le vieillissement de la population.

Bien que l'orientation démographique du SCOT prévoit une prise en charge à 60% par TPM de la croissance de population du SCOT, le constat montre que seule la moitié de cet accroissement s'est localisée sur le territoire de TPM.

Une population vieillissante

Avec 30% de la population âgée de plus de 60 ans, la surreprésentation des séniors dans l'aire toulonnaise est un trait marquant de la démographie locale, au regard d'autres territoires.
Ainsi, l'indice de vieillissement sur TPM est plus fortement marqué que sur le territoire national avec des évolutions respectives de 0.5 et 0.6 en 1968 à 0.9 à 1.34 en 2010. L'évolution projetée des séniors de TPM à l'horizon 2040 met en avant une progression des effectifs de seniors continue de 2007 à 2040. Il passerait de 115 100 en 2007 à 140 200 en 2020, puis 156 000 en 2030. Cet effectif atteindrait 163 500 en 2040.

De ce fait, la population jeune est peu nombreuse avec une part très inférieure à celle d'autres territoires de comparaison (15,7% de 0/14 ans pour TPM, contre 17,1% pour PACA et 18,3% pour la France).

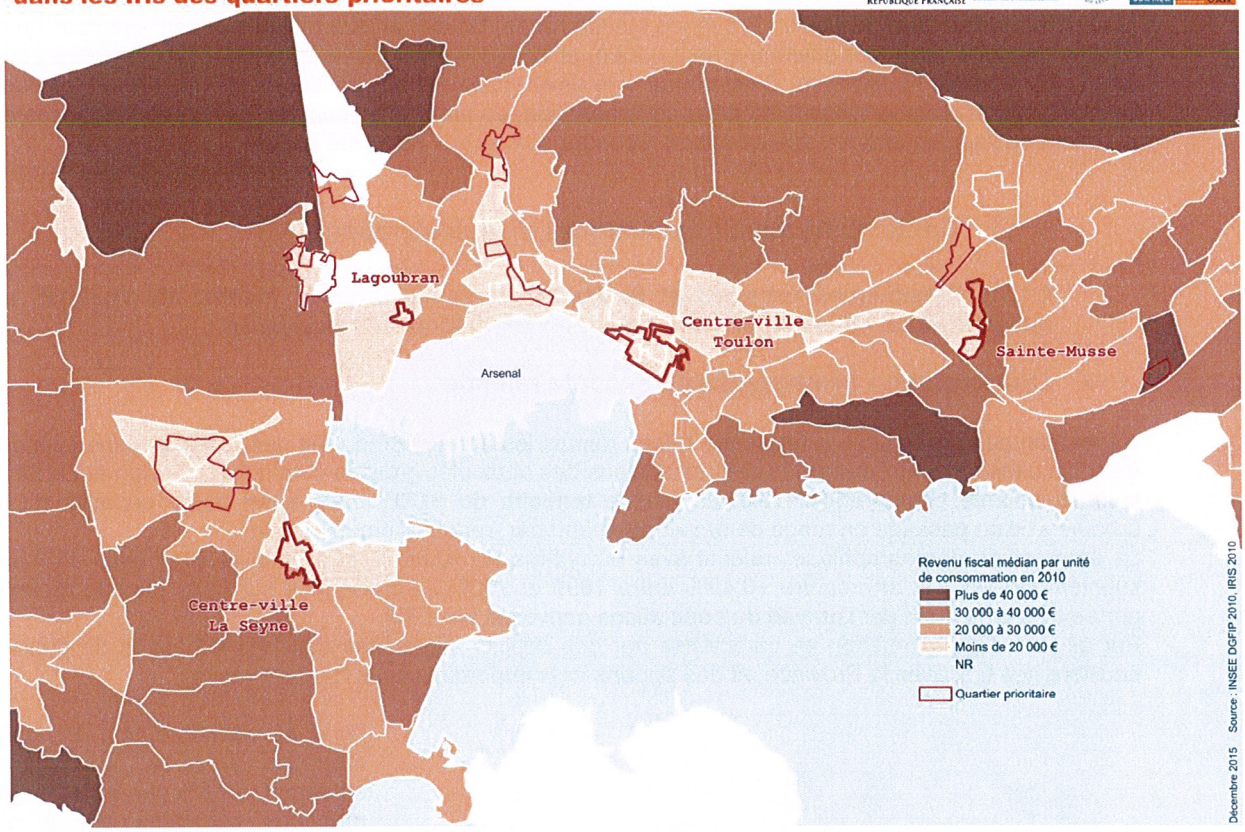
Des revenus fiscaux et d'activités en deçà des moyennes régionales et nationales avec de fortes disparités selon les communes

Les fichiers fiscaux de 2011 révèlent les caractéristiques suivantes :

- un revenu annuel médian par ménage sur TPM inférieur (26 561 €) à celui observé au niveau du Département du Var (28 419 €), de la Région PACA (27 819 €) et de la France (28 915 €) ;

- des revenus fiscaux relevant essentiellement de revenus salariaux (54.5%), et une part non négligeable des pensions et retraites (32.1%).
- 59.1% des foyers sont imposables sur TPM en 2011 avec des disparités à l'échelle des communes. Ainsi Toulon et La Seyne enregistrent respectivement un taux de ménages fiscaux imposés de 54.5 % et 55.8 % alors que les communes de Carqueiranne et du Pradet disposent de ménages plus aisés (69.3% et 69 %).

Des revenus fiscaux faibles
dans les Iris des quartiers prioritaires



• Présentation du contexte en matière d'habitat

Un parc de logements équilibré avec une légère majorité de propriétaires

TPM dispose **d'un p**arc de logements supérieur à 242 000 unités avec une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires. Sa croissance reste toutefois inférieure à 1% par an (PACA +1.32%). La taille des logements est majoritairement intermédiaire (T3 et T4) ; les **⅔ du parc de logements de l'agglomération correspond à de l'habitation collective.**

La part du parc de résidences secondaires qui a représenté jusqu'à 13 % du parc total de logements en 1990 baisse depuis (11.6% en 2011), traduisant notamment la transformation d'une partie de ce parc en résidences principales.

Le parc actuel de résidences principales est de 196 074 unités réparties en 2011 de la manière suivante :

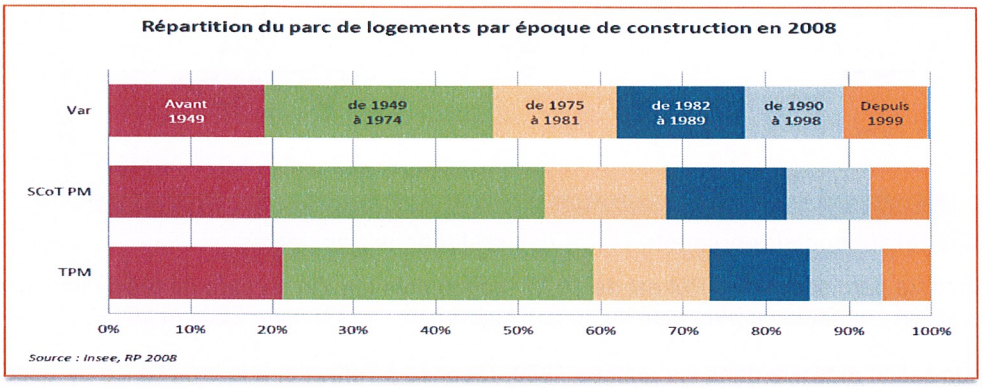
Catégories d'occupants	Nb de lgts	%
Propriétaires	103 050	52.6
Locataires du parc privé	60 549	30.9
Locataires HLM	21 292	10.8
Autres : locataires meublés ou sous locataires et logés gratuitement	11 183	5.7
TOTAL	196 074	100

- Entre 1999 et 2010, s'agissant de l'occupation des résidences principales, la part des propriétaires a évolué : +1.5% en moyenne annuelle. La part des locataires de logements du parc privé progresse plus faiblement : +0.5 %.elle en moyenne annuelle.

- Pour la même période, la part des locataires de logements meublés en résidences principales croît plus fortement : +3 %. en moyenne annuelle. Cet indicateur traduit pour partie l'inadéquation du parc par rapport à la demande, l'autre facteur pouvant être les garanties financières obligatoires liées à la location (facteur atténué désormais par la loi ALUR).

Une approche de parc social de fait ou de parc inconfortable

Avec près de 160 000 logements en habitat collectif sur un parc de 242 034 logements (soit 66.1%), le parc de TPM se caractérise essentiellement par la place prépondérante de cette forme d'habitat.
Près de 60% du parc de TPM a été construit avant 1974, soit avant toute réglementation thermique et mise en vigueur des premières dispositions concernant l'isolation des logements (140 323 logements construits avant 1974 dont 90 000 entre 1949 et 1974).



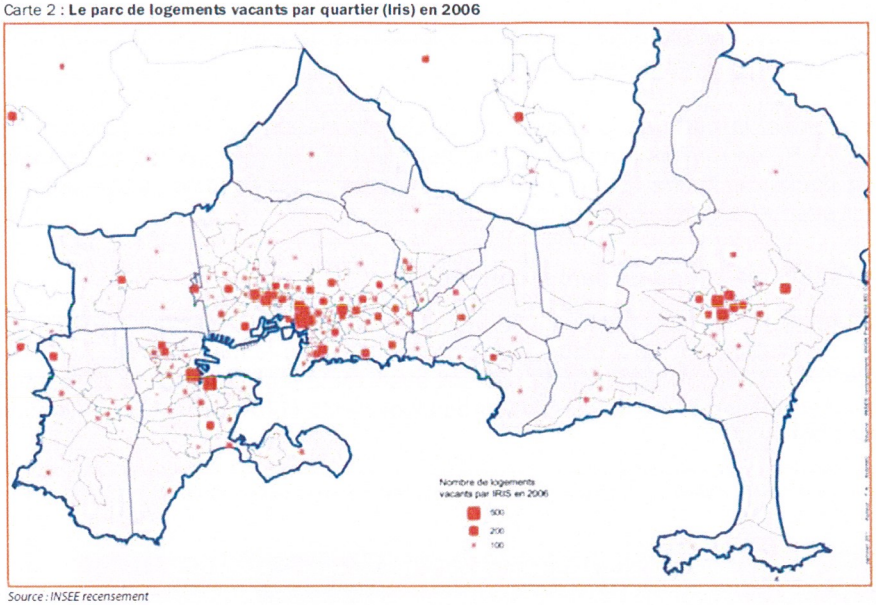
Le parc antérieur à 1915 tend à disparaitre : 44 515 logements en 2007 ; 37 382 en 2011 (-16%).
Le parc sans confort en 2011 représente sur le périmètre de TPM près de 4851 logements dont 3 421 uniquement en résidences principales et 1 147 sur des logements identifiés vacants. Cette notion caractérise notamment une absence de baignoire, douche et WC dans le logement.

Les trois grandes communes de TPM (Toulon, la Seyne-sur-Mer et Hyères) accueillent la part la plus importante des logements les plus anciens et sans confort.

Forte baisse de la vacance structurelle depuis 1999 et potentiel mobilisable de 2300 logements vacants

Réalisée par l'AUDAT à l'échelle du périmètre de TPM en 2011, l'étude sur la vacance locative démontre que la vacance dans le parc de logements a reculé au cours de la dernière décennie, signal d'un durcissement du marché et des actions de la puissance publique.
La vacance dite structurelle (logement resté inoccupé depuis au moins 3 ans) a fortement reculé depuis 1999 (-11% entre 1999 et 2009, source FILOCOM) même si un certain nombre de logements faisant l'objet d'opérations publiques de rénovation ou de renouvellement augmente artificiellement ces chiffres.
Parmi ces logements vacants, l'offre de logements potentiellement mobilisables appartenant à des particuliers représente environ 10 % du nombre de logements total vacant soit **2 300 logements mobilisables pour une remise sur le marché**.
Enfin, 44.2% du parc global dispose d'un chauffage électrique, le chauffage central collectif ou individuel n'équipant que 48.6% des logements.

Carte 2 : **Le parc de logements vacants par quartier (Iris) en 2006**



Source : INSEE recensement

Novembre 2011 - Les logements vacants dans TPM — AUdat

Le parc locatif social représente 14.7% des résidences principales

En 2015, le parc social de TPM est de 30 871 logements (14.7% du parc de résidences principales), en forte progression ; en 2008 ce parc était de 26 618 logements : +14% entre 2008 et 2015.

L'urbanisation massive dans les années 1960, réponse à l'afflux et à la croissance de population, explique la concentration du parc social dans certains quartiers prioritaires de la politique de la ville, tels Sainte-Musse et la Beaucaire à Toulon ou encore Berthe à La Seyne-sur-mer.

Offre en logement social au 01/01/2016

Communes	Population légale des communes au 01/01/2013 *source AUDAT*	Résidences principales**	Logements sociaux du parc public (a)**	Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH (hors intermédiaires) (b)**	TOTAL (a) + (b)**	% de logements sociaux**	Poids du parc social par rapport au parc social de TPM**
Carqueiranne*	9 905	5 032	280	0	280	5,56%	0,91%
Crau (La)*	16 612	7 436	543	3	546	7,34%	1,77%
Garde (La)	25 298	11 934	3 378	6	3 384	28,36%	10,96%
Hyères	55 713	27 487	3 336	129	3 465	12,61%	11,22%
Ollioules	13 321	6 072	663	55	718	11,82%	2,33%
Pradet (Le)	11 074	5 248	459	2	461	8,78%	1,49%
Revest-les-Eaux (Le)	3 675	1 561	38	0	38	2,43%	0,12%
Saint-Mandrier-sur-Mer	5 780	2 849	176	1	177	6,21%	0,57%
Seyne-sur-Mer (La)	**64 523**	**31 220**	**5 842**	**125**	**5 967**	**19,11%**	19,33%
Six-Fours-les-Plages	34 387	18 259	1 447	7	1 454	7,96%	4,71%
Toulon	**163 760**	**82 190**	**12 455**	**616**	**13 071**	**15,90%**	42,34%
Valette-du-Var (La)*	21 463	10 715	1 299	11	1 310	12,23%	4,24%
Total TPM	**425 511**	**210 003**	**29 916**	**955**	**30 871**	**14,70%**	**100,00%**
** Communes carencées*							
*** Source DDTM du Var*							

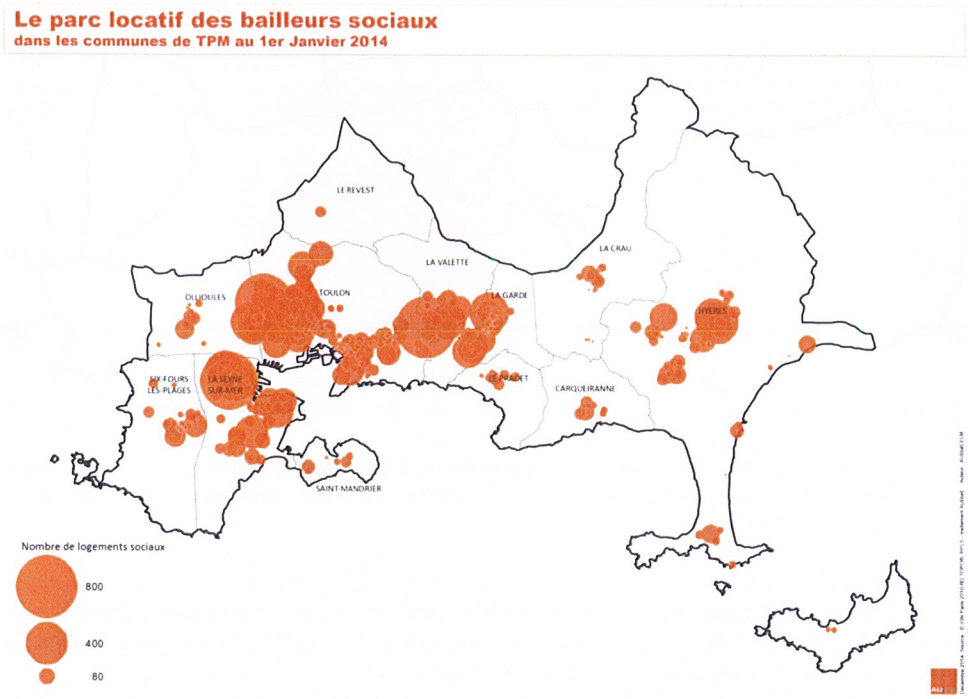
Les 13 quartiers du contrat de ville TPM regroupent **⅓ du parc social de l'agglomération, soit près de 5% des résidences principales, alors qu'ils représentent 10% de la population.**

Le territoire de l'agglomération concentre à la fois :

- **quelques quartiers sociaux fortement marqués par l'urbanisation et la concentration de** personnes en forte fragilité (Beaucaire, Romain Rolland, Val des Rougières)
- trois centres anciens paupérisés
- quelques grandes copropriétés en difficultés

Ces sites sont inscrits au sein de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Territorialisation des logements sociaux sur TPM depuis l'approbation du PLU



La mutualisation de la répartition de l'offre de logement social s'est faite en rapport avec l'offre sociale développée par la commune de La Garde (seule commune au-delà des 25% sur TPM). Elle s'est pratiquée au profit des communes les plus petites de TPM à savoir le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer et Carqueiranne. Ces communes ayant peu produit de logements, la pratique a donc été sans réel impact.

Le développement de l'offre sociale sur les communes de première couronne (La Valette – Six Fours et La Garde) et les communes de taille moyenne (Ollioules, Le Pradet et La Crau) se traduira dès la mise en service par une meilleure territorialisation de l'offre comme le démontre le tableau ci-dessous :

Ventilation	Répartition du parc par taille de communes	Répartition de l'offre nouvelle entre 2010 et 2015	Nombre de logements sociaux produits entre 2010 et 2015
Grandes communes (Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères)	74%	59%	2 980
Communes de 1ère couronne (La Valette, La Garde, Six-Fours-les-Plages)	19,73%	24,20%	1 232
Communes moyennes (Ollioules, La Crau, Le Pradet)	4,56%	15,40%	780
Petites communes (Carqueiranne, Saint-Mandrier, Le Revest-les-Eaux)	1,71%	1,40%	70
TOTAL	**100%**	**100%**	**5 062**

Mises en service de logements sociaux sur TPM depuis 2010

Les mises en service entre 2010 et 2015 portent sur 2 707 logements. Pour les années 2010 et 2011 ces mises en service correspondent à la livraison des logements sociaux programmés durant le premier PLH d'une part, et à la mise en service des programmes prévus dans le cadre du programme de rénovation urbaine de Berthe sur la commune de La Seyne Sur Mer, d'autre part.

Pour l'année 2014, 348 logements sociaux ont été mis en service par six bailleurs sociaux : les trois offices toulonnais, seynois et varois, ainsi que le Logis Familial Varois, la SNI et la Phocéenne d'Habitations.
Au-delà de 2014, le poids des bailleurs et leur répartition vont se confirmer avec notamment les mises en service des programmes importants suivants : Nouvelle Vague pour Hyères, Font Pré, Sainte Anne et La Solde pour Toulon. L'office public de l'habitat du Var (Var Habitat) devrait voir le poids de son parc progresser

de plus de 1.6 points avec la mise en service de plus de 500 logements.

La taille des opérations de logements sociaux

Parc total			Parc livré depuis 2000		
Taille des opérations	Nombre de logements	Pourcentage	Taille des opérations	Nombre de logements	Pourcentage
entre 0 et 20 logements	2282	8,40	entre 0 et 20 logements	1115	23,26
entre 21 et 50 logements	5164	19,00	entre 21 et 50 logements	1840	38,39
entre 51 et 100 logements	6671	24,55	entre 51 et 100 logements	1538	32,09
entre 101 et 200 logements	5439	20,01	entre 101 et 200 logements	300	6,26
entre 201 et 300 logements	4378	16,11	entre 201 et 300 logements	0	
entre 301 et 400 logements	1056	3,89	entre 301 et 400 logements	0	
entre 401 et 600 logements	1334	4,91	entre 401 et 600 logements	0	
entre 601 et 800 logements	0	0,00	entre 601 et 800 logements	0	
au-delà de 800	851	3,13	au-delà de 800	0	

100% des opérations les plus importantes en nombre de logements sont inscrites au titre de la géographie prioritaire de la politique de la ville et des opérations de renouvellement urbain. Elles concernent les quatre communes : Toulon, La Seyne/mer, Hyères et La Garde.
Les deux opérations de plus de 100 logements mises en service après 2000 concernent une opération de logements étudiants (Le Fenouillet-Sagem à La Garde) et une opération relevant d'acquisition-amélioration (Aquila-Erilia à Toulon).

La taille des opérations de logement social diminue largement à partir des années 2000 ;

- **certaines opérations totalisant plus de 100 logements sont mises en œuvre par phases.**
- pour les mises en service à venir, les **communes de Toulon et d'Hyères seront concernées par des** opérations de plus de 100 logements avec les réalisations :
  - à Toulon: Font Pré (deux bailleurs pour un total de 231 logements sociaux) ; Sainte Anne (un bailleur 135 logements) et La Solde (un bailleur 122 logements)
  - à Hyères : Nouvelle vague – (un bailleur 110 logements).
- **en montage d'opérations, le foncier acquis par l'EPF pour la commune d'Hyères concernera un** nombre de logements sociaux supérieur à 100.

Vacance locative du parc social sur TPM de 2.6% et un taux de mobilité faible

Au 1ier janvier 2014, le parc des bailleurs sociaux de TPM compte 677 logements disponibles à la location mais inoccupés, soit un taux de vacance de 2.6%. Ce taux est inférieur à la moyenne nationale (3%) mais supérieur à **celle de la région Provence Alpes Côte d'Azur (2.2%).**
Parmi ces logements vacants, 366 sont inoccupés car non disponibles pour la location (vacance technique), et répartis ainsi :

- 75 % sont situés sur la Commune de La Seyne, **dans le cadre de l'opération de** rénovation urbaine de Berthe (274), dont une partie en attente de démolition,
- 22 % sur la commune de Toulon (81),
- 2.45 % sur la commune de La Valette (9).



Mode d'occupation du parc locatif des bailleurs sociaux,

Communes	Loué avec contrat de location	Proposé à la location mais vacant
Carqueiranne	237	3
La Crau	374	2
La Garde	2 163	27
Hyères	3 053	48
Ollioules	433	19
Le Pradet	363	1
Le Revest-les-Eaux	38	0
La Seyne-sur-Mer	5 006	207
Six-Fours-les-Plages	1 024	55
Toulon	11 526	304
La Valette-du-Var	855	7
Saint-Mandrier-sur-Mer	161	4
CA TPM	25 233	677
SCoT PM	28 041	723
VAR	41 980	1 068

Source : DREAL PACA - RPLS 2014 / Traitement AU[dat][VAR]

Le nombre de logements sociaux attribués en 2014 et le taux de rotation
2 009 **demandes de logement social ont pu être satisfaites au cours de l'année.**

Le taux de rotation définit le nombre de logements libérés au cours de l'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année. Ce taux exprime la tension du marché locatif social.

Le taux de rotation au sein du parc locatif social de TPM (hors nouvelles mises en service) s'établit à 7% pour l'année 2014, bien plus bas que le niveau national global des bailleurs sociaux publics (ESH/OPH/SEM) qui est de 9.7% en 2014.

Cet indicateur pour l'agglomération peut être expliqué par une durée moyenne d'occupation par logement de 14 ans.

La demande réelle est constituée de la demande exprimée moins celle relevant déjà du parc locatif social, soit **10 849** (14 581 – 3 732).
Sur une base annuelle constante de demandes nouvelles hors mutation, il faudrait un peu plus de 5 années pour absorber les 10 849 demandes exprimées.

- ## Caractéristiques du marché de l'habitat sur TPM

Une production de logements encore inférieure aux besoins malgré un rattrapage en matière de logement social en particulier

La moyenne annuelle de logements commencés sur le territoire de TPM entre 2010 et 2014 est de 1548 logements, en deçà donc des 1700 nécessaires pour assurer le logement de la population résidante.
Il convient de relever un écart croissant entre logements autorisés et logements commencés. Le délai est désormais supérieur à 24 mois entre autorisation et mise en chantier.

L'offre nouvelle de mises en chantier s'est concentrée autour de la production de logement social pour combler une part du déficit enregistré ; ainsi près de 5 000 logements sociaux sont en cours de réalisation ou agréés. La part du logement social a fortement progressé entre 2013 et 2014 avec + 0.6 points représentant près de 1 700 logements mis en service.

Niveau de prix de cession

Le ralentissement de l'activité de promotion privée se poursuit depuis 2011 mais la baisse du nombre de ventes est sans impact sur le prix moyen des logements neufs qui est de **4148 €/m² en collectif** (+4.5% entre 2012 et 2013) **; pour l'individuel le prix** moyen du lot est de 351 **111 € avec une variation de +8.9% entre 2012** et 2013.

Le marché de la revente est plus dynamique car plus en lien avec les revenus moyens de la population active : le nombre des ventes a **progressé de plus de 20% entre 2012 et 2013 tant en collectif qu'en individuel**, tandis que les prix affichent une légère baisse : -1.8% en collectif et -2.9% pour l'**habitat individuel.** .

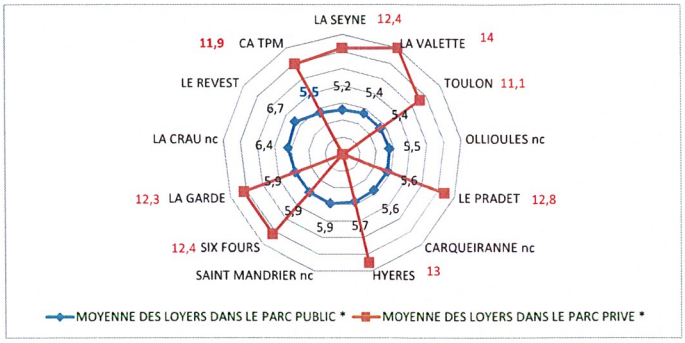
Pour mémoire en 2012, le prix moyen en €/m² s'échelonnait entre 2400€ pour Toulon et 4100€ pour Carqueiranne ; les prix demeurent à des niveaux hauts, plus particulièrement dans les communes balnéaires.

Niveau de loyer

En 2012 le prix moyen d'un logement du parc privé en location est de 11.7 €/m²/mois. Le prix du m² en **location est plus élevé pour ce qui concerne les studios et une pièce avec un prix moyen de 14.9 €/m²/mois.** C**e prix peut atteindre 16 à 17 €/m²/mois** dans les communes littorales notamment sur les communes de Saint Mandrier, Six Fours, Le Pradet, Carqueiranne et Hyères.

Le bilan d'étape du Programme Local de l'Habitat pour l'année 2014 fait état de la difficulté à relouer des logements anciens qui n'ont pas fait **l'objet de travaux d'amélioration de l'habitat.** La clientèle solvable se tourne de manière **privilégiée vers le neuf et les logements rénovés. Par ailleurs et selon la FNAIM et l'Unis** représentant les agences immobilières les relocations interviennent sans hausse de loyer voire avec une baisse, la durée de vacance entre deux locations augmentant dans le même temps.

Par ailleurs, le contexte de crise perdurant, la mobilité des ménages est fortement diminuée entrainant de fait une situation de blocage des loyers.



Les besoins en logements à loyer maitrisé sont à mettre en lien avec :
- la demande de logement social : + de 15 000 demandeurs à la fin de l'année 2014
- la situation de la population active occupée dont 32% se trouve en situation de précarité par rapport à l'emploi soit dans le cadre d'un contrat précaire soit dans le cadre d'un travail à temps partiel.

Eléments sur la promotion immobilière neuve dans et autour des quartiers NPNRU

Dans la perspective des opérations de renouvellement urbain sur TPM, une analyse plus fine de la promotion immobilière neuve a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise. Pour les années 2009 à 2014, les bases de données fournies par l'OIP-Adéquation n'identifient pas de programmes commercialisés au sein même des quatre quartiers du NPNRU.
En revanche, dans un rayon de 500 mètres autour de ces quartiers, 439 logements ont été mis en vente durant les six années, ce qui représente 13% de l'offre totale en promotion privée proposée sur cette période dans Toulon et la Seyne, et 6,6% de l'offre proposée sur l'ensemble de TPM. C'est autour des centres anciens de Toulon (170 logements) et de la Seyne (220 logements) que l'activité a été la plus fournie.

Depuis 2015, à Toulon et sur Sainte-Musse en particulier, Le jardin d'Alice (60 logements), et à proximité, le programme immobilier de Font-Pré (806 logements), pour lesquels les travaux sont en cours (voir analyse ci-après), sont commercialisés par Bouygues immobilier.
La vitesse d'écoulement de ces programmes dans les alentours des quartiers du NPNRU est un peu plus élevée que dans le reste de Toulon mais relativement proche de celles observée pour le reste de la Seyne sur Mer ou l'ensemble de l'agglomération.

Une écrasante majorité de ventes porte sur des T2 et des T3
La typologie des logements neufs vendus se regroupent principalement dans deux catégories : les T2 (45%) et les T3 (41%). C'est proche de la structure des ventes observées en moyenne dans l'agglomération (respectivement 46% et 37%) alors que la structure dans le reste de Toulon et de la Seyne est plus marquée par des petites unités, 60% de T1 et T2 contre 50% dans les programmes observés.
Il convient de préciser que les acheteurs orientent leur choix d'acquisition vers des T2 et des T3 du fait du prix élevé des logements à la vente. Cela ne signifie pas pour autant que ces typologies correspondent systématiquement à leurs besoins.

Des niveaux de prix inférieurs aux moyennes de l'agglomération mais supérieurs à celles enregistrées dans le reste de Toulon et de la Seyne sur Mer
Les gammes de prix des ventes conclues entre 2009 et 2014 se situent pour les secteurs considérés entre celles observées pour TPM et celles observées dans le reste de Toulon et de la Seyne-sur-Mer.
Dans ces zones, les deux tiers des ventes (67,5%) se sont établies entre 3 000 €/m² et 4 000 €/m². Cette proportion est de 60% dans le reste de Toulon et la Seyne et de 53% dans TPM.

Même si ces éléments ne permettent pas de décrire le « marché » au sein des quartiers mais dans des environs parfois très hétérogènes, l'offre identifiée semble un peu plus chère au m² que celle proposée dans le reste des deux communes. Si elle est moins chère que la moyenne de l'agglomération, on n'y retrouve pas des prix d'entrée de gammes.
La structure des logements vendus en termes de taille est proche de celle de l'agglomération ; par rapport au reste de Toulon et de La Seyne, les logements vendus y sont en revanche un peu plus grands, alors même que ces zones sont en cœur de ville.
Enfin, le taux d'écoulement des produits ne semble pas montrer de difficultés particulières de commercialisation de ces programmes proches des quartiers NPNRU, même si elle est légèrement plus faible que la moyenne.

Analyse détaillée des programmes Font Pré et Jardins d'Alice en cours de réalisation (source Bouygues Immobilier, Février 2016)

- **les Jardins d'Alice - 60 logements en accession libre :**

✓ Travaux en cours, livraison fin 2016 (50%) et début 2017 (50 %),
✓ 47 logements vendus sur 60 (78%),
✓ Prix moyen de vente = 2 800 € TTC / M2 SHAB, hors stationnement,
✓ Typologies majoritairement réservées = T2 et T3 à plus de 90 %

Profil des acquéreurs :

- 25% investisseurs / 75% résidences principales dont 72.5% de primo-accédant,
- Apport moyen des réservataires primo-accédants : 3 000€,
- Tranche d'âge majoritaire : 35-45 ans,
- 70% de célibataires et divorcés,
- Revenus : 75% à moins de 2000€ /mois et par personne, employés et fonctionnaires majoritaires.

L'attrait commercial de cette opération repose davantage sur le prix de vente que sur sa situation. Une attention particulière doit être portée au développement d'opérations immobilières sur ce secteur. Ces acquéreurs, très majoritairement primo-accédants, jeunes (la tranche d'âge majoritaire est 35-45) s'inscrivent par le biais d'un tel investissement dans un parcours résidentiel qui les conduira vraisemblablement à une revente de leur logement à moyen terme.

- **L'Opération FONT PRE - 806 logements** nouveaux à l'échéance de 2019, pour ce nouveau quartier, qui comprendra également des surfaces de commerces, services, équipements publics.

Les 806 logements, aujourd'hui commercialisés à plus de 75%, se répartissent comme suit :

- ✓ 400 logements libres dont 200 déjà vendus. Une trentaine de logements étaient réservés aux primo-accédant en première tranche couplés au prêt bonifié TPM (3100 €/m² utile, incluant stationnement)
- ✓ 201 logements sociaux, 38 logements ministère défense, 46 logements intermédiaires SNI : 46, 125 logements en résidence séniors services, vendus en totalité à la Caisse Nationale de Prévoyance.
- ✓ Prix moyen : 3 500 €/m² TTC hors stationnement
- ✓ Premières livraisons fin 2016, achèvement complet de l'opération : début 2019

Par ailleurs, une autre opération de 33 logements, réalisée par Bouygues, est en préparation, en prolongement des Jardins d'Alice. Le lancement de la commercialisation est prévu pour septembre 2016.

Stratégie foncière et reconstitution de l'offre - Développement urbain collectif, continu et opérations mixtes sont privilégiées sur TPM

De nombreuses opérations de renouvellement ou d'extension urbaine maitrisée sont en cours ou vont être lancées sur le territoire de l'agglomération, pour un total de logements estimé à 8 540. Une part de ce potentiel foncier sera bien évidemment prise en compte pour la nécessaire reconstitution de l'offre de logements liée aux opérations des quartiers retenus dans le cadre du NPNRU sur TPM.
Toulon, La Seyne sur Mer et dans une moindre mesure Hyères ainsi que les communes de première couronne à savoir La Garde, La Valette et Six Fours sont au cœur des opérations de renouvellement urbain tant en centre ancien, en secteur social qu'en opérations pures de renouvellement urbain.
Les communes d'Hyères, La Crau, Le Pradet, Six Fours et Ollioules sont plus concernées par des opérations d'extension urbaine.

Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier est dense. A terme il représente une capacité de production estimée à environ 700 logements

COMMUNES	Nb d'opérations par extension urbaine	Nb d'opérations par renouvellement urbain et densification	Nb de logements concernés	Commentaires
TOULON	0	12	+ 2160	6 en cours de réalisation (dont PRU Centre) et 6 en projet
LA SEYNE	0	9	+ 1700	3 en cours (dont PRU Berthe) et 6 en projet
HYERES	2	6	+ 1450	2 en cours et 4 en projet
LA VALETTE	0	6	+1050	1 livrée, deux en cours et 3 en projet
LA GARDE	1		+250	En cours
SIX FOURS	2	4	+750	2 en cours et 4 en projet
LE PRADET	1	2	+400	En projet
LA CRAU	4	1	+480	2 livrées, 4 en projet
OLLIOULES	3	1	+300	1 livrée et 2 en cours et 1 en projet
TOTAL	13	41	+8540	

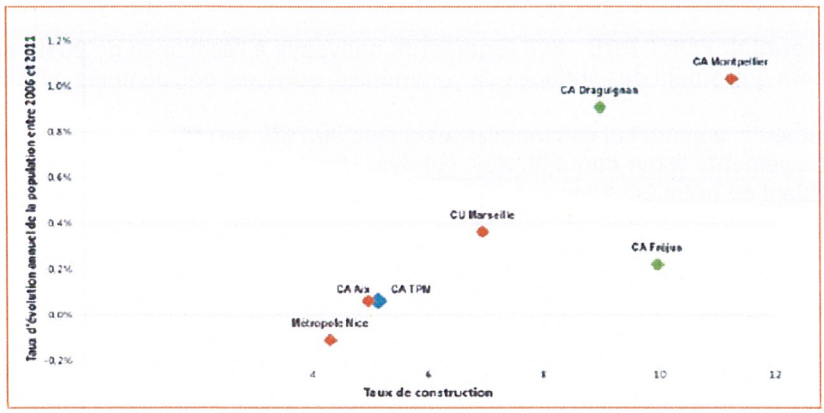
En conclusion, l'agglomération, par sa structuration morphologique, privilégie le développement urbain collectif, contigu et les opérations mixtes.

Les parcours résidentiels au sein de l'agglomération

Quelques ratios marquent la difficulté pour la population à construire un parcours résidentiel au sein de l'agglomération :

- **Le nombre de logements mis en chantier** pour 1000 habitants est de 4.3 alors qu'il est de 5.5 pour la région Provence Alpes Côte d'Azur et 6 pour France entière.
- **La baisse de l'attractivité démographique est corrélée à un fléchissement de la production de logements.** Le graphique ci-dessous montre une relation quasi-linéaire entre évolution de la population et intensité de la production.

Comparaison entre évolution de la population et intensité de la construction de logements dans les principales agglomérations de la façade méditerranéenne française



Sources : INSEE recensements, SOeS SITADEL

Pour TPM, la contraction de la taille des ménages est à mettre en lien avec un vieillissement accéléré de la population. Ce phénomène est amplifié par la rétraction de la part des moins de 30 ans et la forte baisse de la part des effectifs des personnes comprises entre 30 et 44 ans.
La baisse des mises en chantier dans **le Var depuis les années 2000 est de l'ordre** de 22%. La production insuffisante de logements financièrement accessibles dans le secteur très tendu de TPM empêche une partie **de la clientèle jeune et active de se maintenir ou de s'installer** sur TPM. Cette baisse **de la capacité d'accueil a** des conséquences directes sur la structure par âge, notamment par un repli des moins de 30 ans et plus encore des 30-44 ans.

Le revenu médian des ménages en 2011 est de 26 561 euros pour TPM soit 2213 euros par mois, 28 419 pour le Var et 28 915 pour France entière.

Le montant moyen de l'acquisition d'un logement sur TPM : le logement ancien en 2015 est acquis pour **un montant moyen de 2 776 € par mètre carré. L'acquisition d'un logement de 80 mètres carré représente un** coût moyen de 222 **080 € hors frais soit un endettement moyen mensuel sur 20 ans de 1 177 € pour un prêt** à 2.5 % hors assurance. Le logement neuf est acquis pour un montant moyen de **3 968 € par mètre carré soit** pour un logement de 80 mètres carré, un coût **d'achat** de 317 **440 € et un endettement moyen mensuel sur 20** ans de 1 777 euros.

Le montant des loyers : en 2012 le prix moyen d'un logement du parc privé en location est de 11.7 €/m²/mois. Le loyer mensuel moyen pour un logement de 80 mètres carrés est donc de 936 euros. 3259 demandeurs de logement social motivent leur demande par un montant de loyer trop cher.
17 794 locataires du parc privé en résidence principale ont des ressources situées sous le seuil de pauvreté (29.3%). Ainsi 20.1 % de ces locataires ont, en 2011, un niveau de ressources inférieur à 30% du plafond de ressources HLM et 23.3 % ont des ressources comprises entre 30 et 60% du plafond de ressources HLM. Les propriétaires occupants, pour leur part, ne représentent respectivement que 4.3 % et 11.4 % pour ces mêmes tranches de ressources.

La durée d'occupation des résidences principales marque une permanence présentielle importante : **35.1% du nombre de résidences principales ont changé d'occupant une fois au cours des 10 dernières** années ou plus ; pour la période de 4 à 10 ans ce pourcentage est de 24.9%. **Autrement dit sur 10 résidences principales seulement 4 entrent en rotation sur une durée comprise entre 1 à 4 ans ;**

Le parc de logements vacants sur une durée supérieure à 3 ans représente 3 344 logements non offerts à la **location ou à l'occupation.**

2.1.1.2 Dynamiques économiques et emploi

- 1er port militaire de France et d'Europe et 1ere base navale sur la Méditerranée
- 1 Md € de PIB généré par an par le secteur de la Défense sur l'agglomération
- 35 000 emplois liés à la Défense pour le département
- PACA : 2eme région pour l'Aéronautique, le Spatial et la Défense
- 60 000 emplois en région directement liés à la mer

- **Un territoire de Défense et de hautes technologies, une économie diversifiée, avec une forte économie présentielle**

L'agglomération toulonnaise est la première base de Défense française, constituée d'un tissu d'entreprises de pointe, avec de grandes entreprises de dimension nationale et internationale (DCNS, THALES, Direction Générale de l'Armement, ECA, Orange Marine...), la présence du Pôle de compétitivité Mer Méditerranée (360 membres, 73 organismes de recherche et de formation) et de quatre autres pôles de compétitivité majeurs.

Le territoire affirme également depuis une dizaine d'années sa vocation maritime et sa capacité d'innovation dans ce domaine.

En matière de développement numérique, TPM dispose d'un réseau très Haut débit qui dessert 97% des ZAE et sites stratégiques sur 216 km. Par ailleurs, 1300 entreprises sont issues du secteur du numérique employant 6000 salariés. Enfin, 1200 étudiants sont diplômés chaque année dans ce secteur.

Le poids de la Défense : Toulon accueille 70% de la flotte française. La Défense représente à elle seule 25 500 emplois civils et militaires pour l'aire toulonnaise (1 emploi sur 10) et injecte chaque année 1.2 milliard d'euros dans l'économie du territoire de TPM.

TPM compte 52 000 établissements actifs sur l'agglomération répartis majoritairement au sein des 65 zones d'activités économiques gérées par TPM, et selon la répartition d'activités suivante (source AUDAT) :

- Agriculture : 2,8%
- Industrie : 4,7%
- Construction : 11,7%
- Commerce, transport et activités diverses : 53,4%
- Administration publique, santé, action sociale : 17,3%

Le tissu économique local est essentiellement composé de très petites entreprises (95% des établissements ont moins de 10 salariés – source Insee). S'il est peu présent en nombre d'établissements (2% seulement), le secteur public pourvoit à quasiment un emploi sur trois (Cf annexe 3).

Les trois communes les plus importantes (Toulon Hyères et La Seyne) regroupent le plus grand nombre d'établissements et dominent ainsi le tissu économique de l'agglomération

Avant le contrat de ville 2015-2020, en matière commerciale et tertiaire, l'agglomération dispose de 2 zones franches urbaines sur La Seyne-sur-mer et le centre ancien de Toulon.

Toulon Provence Méditerranée est aussi la première zone horticole de France et accueille sur la commune d'Hyères le premier marché aux fleurs de France : 3700 hectares sont préservés au bénéfice de l'agriculture locale.

Autour de la rade, site d'intérêt euro-méditerranéen, TPM met en œuvre d'importantes opérations, notamment autour de la santé et du tourisme. Elle coordonne les grands investissements actuels et projetés dans les années à venir, tels :

- la création du Technopôle de la Mer (32 hectares pour l'innovation en Méditerranée) où vient de s'installer le Groupe DCNS ; A 10/15 ans, plus de 5 000 emplois sont attendus,
- l'ouverture d'un chantier de maintenance et réparation navale de grande plaisance sur le Parc d'Activités Marines,
- la mise en place de nouvelles Zones Economiques,
- un réseau de pépinières et hôtels d'entreprises.

Ces projets structurants en cours de développement génèreront des emplois nouveaux, dans les domaines industriel, de services, ou commercial.

Population active et emploi : un territoire qui résiste mieux à la crise

Avec 148 000 salariés, la population en activité se répartit de la manière suivante :

- Agriculture : 1%
- Industrie : 7,2%
- Construction : 6,2%
- Commerce, transport, services diverses : 39,7%
- Administration publique, enseignement, santé et action sociale : 45,8%

La base économique de TPM, tournée vers les services aux personnes qui fréquentent le territoire, se caractérise par une base présentielle (tourisme, retraites) qui draine près de 60% des flux financiers allant dans l'aire toulonnaise.

Un niveau d'emploi stable ces dernières années malgré la crise
(Extrait note AUDAT sur l'évolution récente du nombre d'emplois dans TPM)

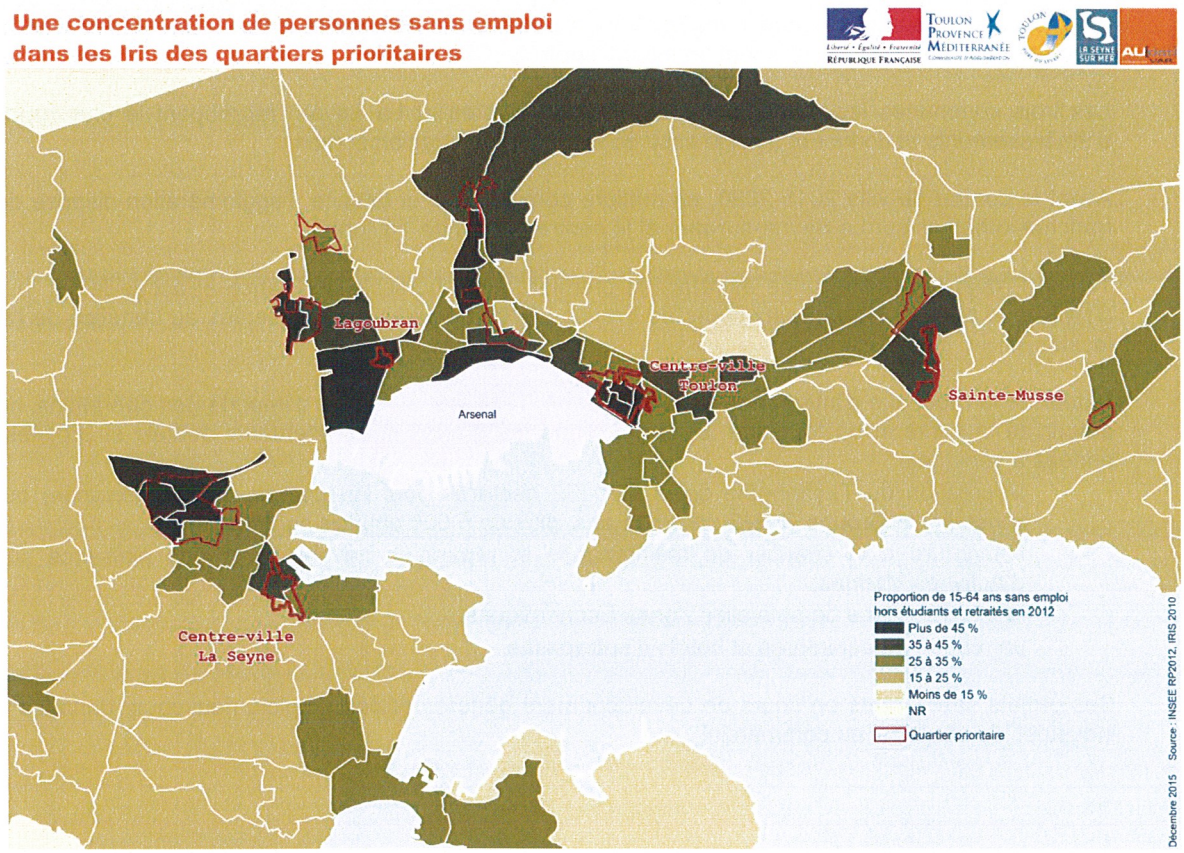
Ces dernières années, TPM a mieux résisté à la crise que ses voisins du fait de cette économie présentielle. TPM se caractérise également par une forte présence de l'emploi public, notamment liée aux activités de la Défense Nationale.
Avec 166 160 emplois en 2012, TPM est marquée par une stagnation du volume global d'emploi entre 2007 et 2012 (-0,06%).

TPM reste le pôle d'emploi majeur du département car y est concentré 47% de l'emploi varois pour 42% de la population. Néanmoins, cette position est en retrait (48% en 2007), en raison d'un accroissement de +0,83% par an de l'emploi dans le reste du département (et +0,4% par an dans le reste de la région), au regard de la baisse observée dans TPM entre 2007 et 2012.

Les emplois dans TPM se caractérisent par 86% d'emplois salariés et 81% emplois présentiels (78% pour le Var et 72% pour PACA).

L'indicateur de concentration de l'emploi (nb d'emplois/nb d'actifs occupés) est à l'équilibre : 1,06 et est stable depuis 2007. Cette stabilité est liée aux emplois qui n'ont pas augmenté, au fait que les actifs occupés ont connu la même évolution que les emplois (-0,06%/an)
Ce ratio est supérieur à celui du département qui est de 0.9.

Concernant l'emploi privé salarié spécifiquement, plus touché par la crise, on constate une baisse enclenchée en 2011 (Source : URSSAF-ACOSS)



Les secteurs les plus touchés en termes de perte d'emplois sont :

- le secteur du bâtiment/construction : la construction -162.2 emplois en moyenne par an et les activités immobilières -21.4/an
- les commerces -96.2 emplois
- les administrations publiques (partie emploi salarié privé) -80.4 emplois, ainsi que les activités connexes (services administratifs)
- Information et communication : -63.2 emplois

Certains secteurs ont mieux résisté, comme les activités industrielles et de production avec un gain d'environ 134.6 emplois par an. Tout comme l'enseignement ou encore la santé et l'action sociale, avec respectivement +27.4 et +227 emplois par an en moyenne.

Un chômage qui touche particulièrement les quartiers prioritaires

Le taux de chômage de la zone d'emploi de Toulon dans laquelle est intégrée TPM, atteint 10,6%, au 4e trimestre 2014, inférieur à la moyenne régionale (11,9 %) et stable malgré la conjoncture défavorable. TPM compte également des créations d'activités importantes : 19,7% (+ 2,7 points par rapport à la région PACA).
Le taux d'emploi féminin est très inférieur à la moyenne nationale (55,7% TPM / 60,1% France) et peu de cadres par rapport au niveau régional : 6%.
Le niveau de formation est comparable au niveau national : environ 60% de la population à un niveau inférieur ou égal au CAP-BEP ; 23% est titulaire d'un diplôme supérieur au baccalauréat.

Néanmoins, cette situation cache de fortes disparités selon les territoires en particulier dans les quartiers prioritaires avec des fortes difficultés d'accès à l'emploi des jeunes (taux de chômage deux fois supérieur).

2.1.1.3 Dynamiques d'agglomération en matière d'enseignement, de recherche, d'innovation et de culture

Globalement, les différents établissements d'enseignement secondaire et supérieur sont relativement éclatés sur le territoire.
Néanmoins, en matière d'enseignement supérieur et d'innovation, le projet d'agglomération s'est traduit en particulier par le redéploiement de l'offre universitaire afin notamment de placer l'innovation au cœur du développement économique.
Ainsi, TPM a assuré la maitrise d'ouvrage du Nouveau Schéma Universitaire avec plusieurs réalisations qui contribuent à renforcer les synergies :

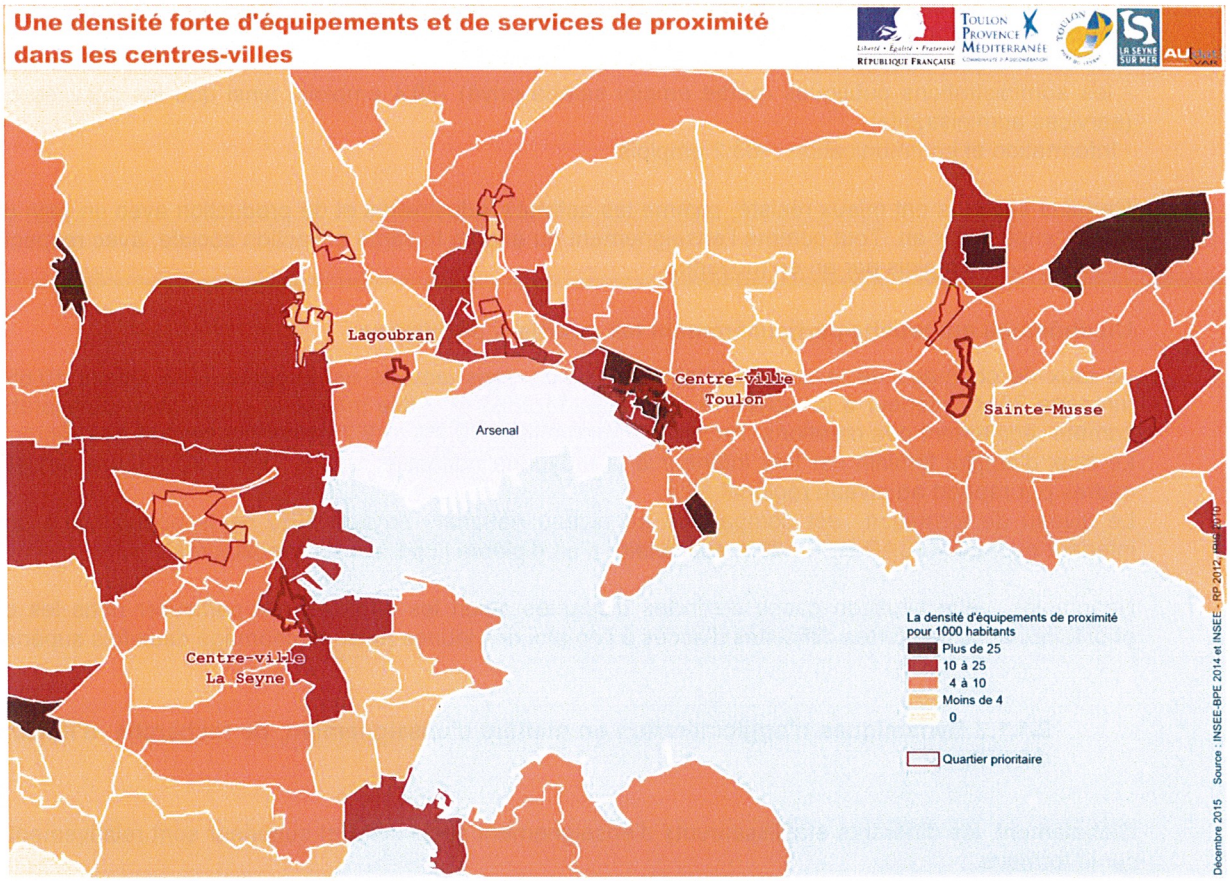
- Sur le campus de La Garde-La Valette (est Toulon) : la mise en synergie des écoles d'ingénieurs : l'école d'ingénieurs SeaTech (fusion de Supméca et ISITIV) tournée vers les sciences et technologies marines, l'Isen
- Un nouveau campus universitaire en cœur de ville à Toulon tourné vers la communication et les nouvelles technologies du numérique, et comprenant l'UFR Ingémédia-Sciences de l'information et de la Communication, Sciences Economiques et de Gestion, l'Institut d'Administration des Entreprises (IAE), et le Pôle Telomedia.

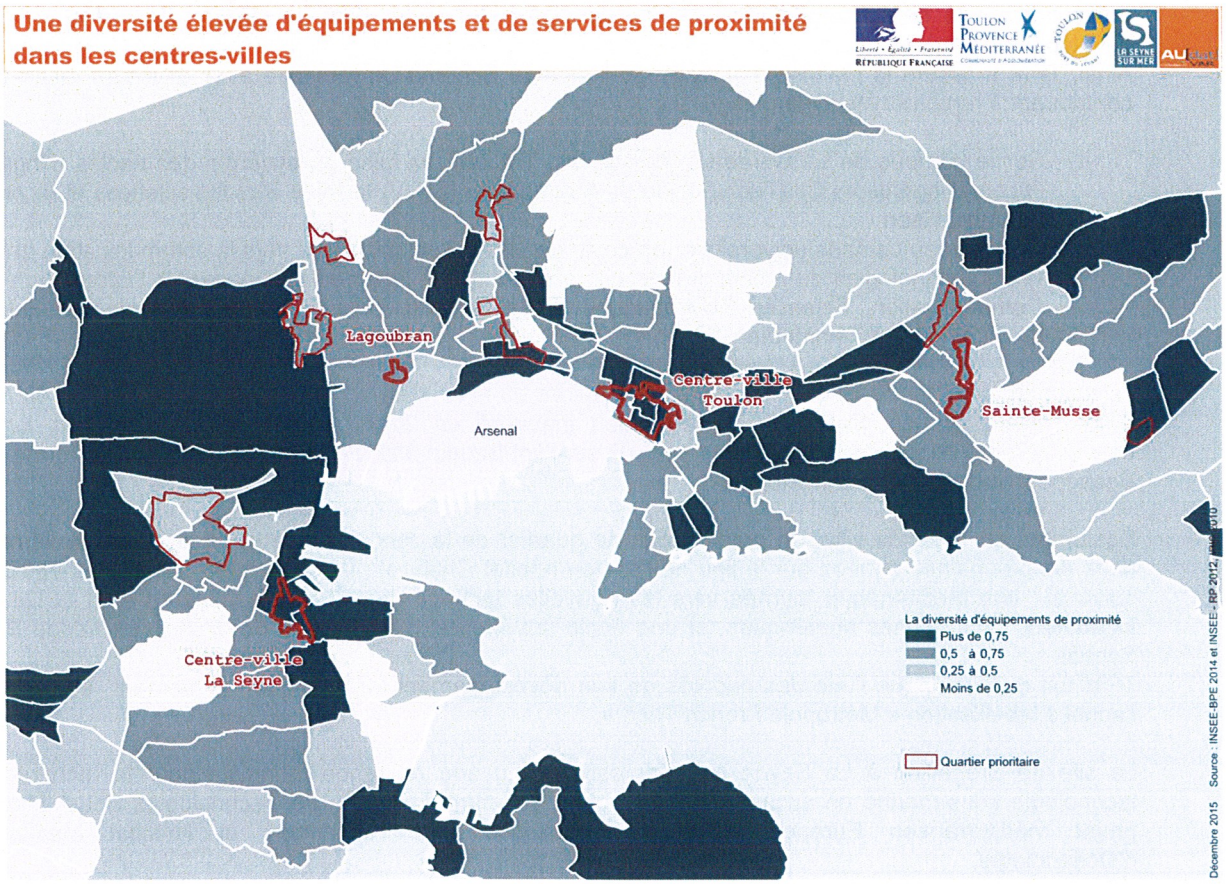
La rénovation du centre-ville de Toulon dans le cadre du PRU s'est accompagnée de la création du nouveau Pôle Universitaire en cœur de ville à Toulon inauguré en 2014, avec aussi de nouveaux logements universitaires (106 logements étudiants sociaux sur l'Ilot Baudin à la rentrée 2015), et à moyen terme sur l'ilot Besagne (résidence jeunes mixte).

Egalement en cœur de ville, un grand projet de quartier de la connaissance et de la créativité verra le jour dans les prochaines années sur le lieu de l'ancien hôpital Chalucet ; il s'organisera autour des équipements suivants : une médiathèque tournée vers les nouvelles technologies, l'Ecole supérieure d'Art et Design, un incubateur d'entreprises numériques, et une école supérieure internationale de commerce Kedge Business School.
TPM fait du numérique l'une des priorités de son développement économique, notamment en répondant à l'appel à labellisation « Métropole French Tech ».

Le site de Brégaillon à La Seyne sur Mer est devenu une référence mondiale pour la recherche et la technologie sous-marine en accueillant notamment le Centre Européen de Technologies Sous- Marines, le projet méditerranéen European Underwater Science and Technology et l'Institut Méditerranéen d'Océanologie.

2.1.1.4 Dynamiques d'agglomération en matière d'accessibilité aux principaux services et commerces (Cf annexe 3)





L'accessibilité aux commerces, équipements et services de proximité est inégale dans les quatre quartiers prioritaires du NPNRU. Ces équipements sont particulièrement denses dans les centres-villes (sur la carte, d'autres secteurs, denses en équipements et éloignés des centres-villes, sont présents tels que Ollioules, Toulon, Six-Fours-les-Plages, La Valette centre, la zone commerciale de la Valette et le quartier du Mourillon à Toulon) avec, en particulier, une densité comprise entre 25 et 50 équipements de proximité pour 1000 habitants pour celui de Toulon et entre 10 et 25 équipements de proximité pour 1000 habitants pour celui de la Seyne-sur-Mer.

A l'inverse, les IRIS auxquels appartiennent les quartiers de Lagoubran et de Sainte-Musse connaissent une densité d'équipements faible, inférieure à 10 équipements de proximité pour 1000 habitants. Cependant, la moyenne à l'échelle des communes se situe également dans cette tranche inférieure. La Seyne-sur-Mer enregistre une densité de 8,03 équipements de proximité pour 1000 habitants et Toulon atteint une densité de 8,14 équipements de proximité pour 1000 habitants.

En termes de diversité, les centres-villes des deux communes enregistrent là encore un niveau élevé, avec un score de plus de 0.75 sur un maximum possible de 1. L'IRIS auquel appartient Lagoubran oscille entre 0.5 et 0.75 alors que le quartier de Sainte-Musse semble avoir une diversité d'équipements de proximité inférieure à 0.5 (pour l'IRIS situé à l'est) et au-dessus de 0.5, comme à Lagoubran, pour la partie d'IRIS située à l'Ouest. Les quartiers prioritaires des centres-villes de la Seyne-sur-Mer et de Toulon sont donc mieux équipés que les quartiers excentrés de Lagoubran et de Sainte-Musse.

Les fiches quartiers figurant dans l'annexe n°5 au présent protocole décrivent les temps d'accès aux principaux services et commerces.

2.1.2 Développement urbain et densité : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Méditerranée

Le (SCOT) Provence Méditerranée, approuvé en 2009 et regroupant 32 communes et intercommunalités parmi lesquelles Toulon Provence Méditerranée, constitue **l'outil de planification stratégique intercommunale, à l'échelle** du bassin de vie, et sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles de **l'agglomération.**

Le SCOT est décliné selon trois objectifs majeurs :

- **Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire afin d'assurer d'une part un équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et d'autre part** un développement urbain maîtrisé ;
- **Afficher des axes de développement** pour définir une stratégie de développement métropolitain et économique, pour garantir une offre de logements adaptée aux besoins et la mixité sociale, **pour passer à l'ère des déplacements** en transports collectifs et généralisés
- **Promouvoir un cadre de vie de qualité** en apaisant les espaces urbains grâce au développement des modes doux, à des aménagements innovants, à une cohésion sociale renforcée, à la réduction des nuisances et des pollutions en particulier

Afin d'organiser et maîtriser le développement du territoire, il est préconisé dans le SCOT de :

- privilégier une localisation du développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs, avec une stratégie foncière adaptée,
- **et de recentrer et d'intensifier le développement urbain et économique dans la Rade de Toulon et les** pôles majeurs, parmi lesquels le pôle Ouest qui intègre le centre-ville de la Seyne-sur-mer, et le grand centre-ville de Toulon,

Pour limit**er la consommation de l'espace, le renouvellement urbain pour accueillir l'habitat, les équipements et** les activités est également **une priorité, ce qui rejoint les objectifs fixés par l'ANRU.**

Pour affirmer l'ambition métropolitaine de la collectivité, plusieurs axes d'une stratégie de développement métropolitain et économique ont été définis dans le SCOT, qui sont intégrés dans les objectifs stratégiques des projets de renouvellement urbain, parmi lesquels :

- poursuivre **le Grand Projet Rade, qui s'appuie sur le développement et l'aménagement des sites** stratégiques dont les centres villes de Toulon et de la Seyne-sur-mer, les espaces portuaires et les interfaces villes-port,
- **affirmer le rayonnement de l'**enseignement supérieur et la recherche
- conforter l'**attractivité** touristique, **le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise**

En matière de développement économique, **le renforcement de l'offre commerciale** en centre-ville est **également une priorité d'aménagement.**

Enfin, en matière de logements, la production de logements adaptés à la solvabilité et au profil des ménages doit se traduire par une offre diversifiée pour le maintien et la diversité du peuplement, notamment en matière de logement social.

Le SCOT a été révisé en décembre 2012 pour y adjoindre un volet littoral et maritime et en juin 2013 pour prendre en compte notamment les exigences des lois Grenelle, ALUR et LAAAF, avec en particulier un volet énergie climat qui constituera un cadre essentiel à la mise en œuvre de la stratégie énergétique de TPM.

2.1.3 Diversité, qualité de l'habitat et mobilité résidentielle, cohésion sociale et solidarité

- **Les axes stratégiques du Programme Local de l'Habitat**

La compétence Habitat est mise en œuvre dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Toulon Provence Méditerranée met en place et finance des actions d'intérêt communautaire dans le cadre du développement, de la réhabilitation ou de l'amélioration en termes d'énergie ou d'accessibilité du parc de logements. TPM mobilise le foncier nécessaire à ces opérations (constitution de réserves foncières, le cas échéant en relation ou par l'intermédiaire de l'établissement public foncier régional). Elle intervient sur l'ensemble de la gamme logement en privilégiant le logement social famille – le logement social spécifique –les opérations de rénovation urbaine et l'accueil des gens du voyage.

Le premier PLH signé en décembre 2004 pour une durée de cinq ans a permis la création de différents outils, socle de l'intervention de TPM en matière d'habitat à savoir plusieurs conventionnements avec l'Etablissement Public Foncier PACA, la création du Fonds d'Aide à l'Habitat et le lancement du premier Programme d'Intérêt Général pour agir sur le parc existant. 2 675 logements ont été aidés par le Fonds d'Aide à l'Habitat pour un total de plus de 6 millions d'euros. Il a aussi permis la programmation de 2 465 logements sociaux.

Le deuxième PLH a été signé le 10 octobre 2010 pour une durée de six ans, avec quatre ambitions prioritaires :
- Assurer une ambition métropolitaine au territoire : vocation maritime et développement économique, répartition territoriale de la production, production de logement locatif social, développement d'une offre intermédiaire accessible
- Agir sur le parc existant : accompagnement des bailleurs sociaux et du parc public existant, transformation du parc privé, soutien à l'accès au logement privé et au logement public
- Assurer le développement de l'offre spécifique pour : les jeunes, les personnes âgées, les personnes souffrant d'un handicap, les personnes les plus démunies, les gens du voyage
- Innover et promouvoir notamment en matière de développement durable – le guide du logement de TPM permet de promouvoir le savoir-faire de l'ensemble des acteurs du logement.

Modifié en 2011, il a permis l'intégration de la commune de La Crau et la création d'une 45ème fiche action destinée à une meilleure prise en compte du handicap et du vieillissement de la population au sein de TPM (convention cadre avec un objectif de création de 440 logements sociaux dans le neuf, la réhabilitation et la demande ponctuelle, d'ici à 2016, adaptés pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et usagers en fauteuil roulant (UFR).
Il se décline en fonction des adaptations mises en place PMR et UFR. TPM prend en réservation les logements produits et labellisés. Ainsi 16 logements labellisés « Logement Service Plus », avec l'assistance et l'implication de l'Association HandiToit, ont été livrés en 2015, plus de 60 sont prévus en 2016 et plus d'une centaine sont en cours de programmation.

Les questions de territorialisation et de stratégie de peuplement ont été peu abordées à l'échelle intercommunale. A l'échelle communale, la sensibilisation des collectivités aux enjeux de peuplement a permis de faire évoluer le nombre de municipalités impliquées fortement dans la gestion du contingent préfectoral (une seule commune en 2010, six aujourd'hui sous convention ou en voie de l'être).

Le déploiement d'une offre de logements au sein d'opérations de renouvellement urbain accompagnée d'une nouvelle offre sociale constitue un espoir pour la population la plus fragile de notre agglomération ; elle doit être aussi l'occasion d'inscrire les enjeux de peuplement et de construction d'un parcours résidentiel parmi les orientations stratégiques de l'agglomération.

COMMUNES	Production neuve de résidences principales sur 6 ans	Production neuve de logements sociaux sur 6 ans
Hyères	1820	654
Le Pradet	500	321
La Garde	580	80
Saint Mandrier	431	178
Ollioules	461	183
Le Revest les Eaux	141	84
La Valette-du-Var	1013	347
La Seyne-sur-Mer	1458	460
Toulon	2969	1264
Carqueiranne	350	104
Six Fours	1266	638
La Crau	930	310
TOTAL	11919	4623

Ainsi la territorialisation du logement social, au regard notamment de la progression des objectifs de construction, constitue un enjeu majeur pour l'avenir de l'agglomération. La prise en compte des capacités de production de chaque territoire, la nécessaire production via le parc existant et la tentation de produire là où les équilibres financiers sont plus facilement atteignables et le logement social est plus acceptable sont source de défis et d'interrogations pour l'ensemble des partenaires habitat.

La seconde modification du PLH, intervenue le 9 avril 2015, a permis la mise en conformité avec la loi Duflot, et a inscrit au programme de travail :

- la mise à jour des besoins en logement étudiant (en cours)
- la mobilisation des logements vacants (réalisé)
- l'analyse de la demande de logement social (réalisé)
- l'étude sur l'accessibilité économique des parcs (en cours)

L'étude sur l'accessibilité économique des parcs en particulier, doit permettre d'orienter l'offre en logements à l'échelle de TPM et par commune ; et décliner et préciser les besoins spécifiques selon les territoires, notamment ceux retenus en politique de ville et au titre du NPNRU.

- **Les objectifs du territoire définis dans le Programme Local de l'Habitat (modification n°2 du 9 avril 2015)**

Le Programme Local de l'Habitat modifié porte sur la période 2010 à 2016. Ses objectifs sont définis :

- pour la période 2010-2013 sur les bases de la loi SRU soit 20 % du nombre de résidences principales doit être du logement social ;
- pour la période 2014-2016 sur les bases de la loi Duflot soit 25 % du nombre de résidences principales doit être du logement social avec un objectif de rattrapage fixé à 2025.

* Pour la période 2010-2013 l'obligation de production en matière de logement social était la suivante :

La production neuve en matière de logement social par an portait donc sur un objectif de 771 logements à laquelle s'ajoute un objectif de 110 logements conventionnés privés à produire dans le cadre du Programme d'Intérêt Général et des trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en place sur le territoire de TPM.

* Pour la période 2014-2016 l'obligation de production réajustée porte sur la création de 5851 logements sociaux et 7164 résidences principales :

	Production neuve de résidences principales		Logement social			
TPM	7164 dont 700 en accession maîtrisée via		5 851 dont			
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	3 791 en construction neuve	1 597 en acquisition amélioration	337 en logements conventionnés privés	126 en PRU

Au 31 décembre 2015, 5030 logements sociaux ont fait l'objet soit d'un agrément au titre du logement social soit au titre de l'ANAH pour un objectif 2010-2016 de 9 371 logements soit un état d'avancement à 53.7 % de l'objectif révisé et 95.2% du PLH

Le logement social spécifique est réparti en objectifs selon le type de produits :

Logements spécifiques	Objectif PLH 2010-2016	Logements spécifiques mis en service	Nouvel objectif proposé 2014-2016
Logements étudiant	550	188	190
Maison relais	75	50	25
Résidences sociales	125	60	65
Foyer logement	0	21	150
Total	750	319	430

En termes qualitatifs la modification du PLH intervenue en 2015 affiche également un objectif de production de 700 logements en accession maitrisée (via le PTZ+ et le prêt à l'accession sociale) pour améliorer l'adéquation entre offre et demande ;

La répartition par typologie entre T1 et T5 est définie selon le tableau ci-après :

RÉPARTITION DE LA TYPOLOGIE DANS LE CADRE DU PLH PERIODE 2014-2016 (EN POURCENTAGE)			
	PLH 2010-2016	Modification	Objectif de réalisation
T1	0	4	en logement social spécifique notamment
T2	35	38	en logement social spécifique et en logement famille
T3	35	35	Logement famille
T4	25	18	
T5	5	5	

Les objectifs triennaux se déclinent de la manière suivante par commune :

	Production neuve de résidences principales 2014-2016		Logement social 2014-2016				Répartition géographique
TOULON	1500 Dont 145 en accession maîtrisée via		2057 dont 1053	695	183	126	Secteur sud Centre Ville jusqu'à la rade Secteur Est - Secteur Ouest Diffus
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU	
LA SEYNE SUR MER	1150 Dont 112 en accession maîtrisée via		491 dont 290	147	54	0	Centre-ville élargi (dont Porte Marine) et faubourgs - Secteurs Est et Sud
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU	
HYERES	1002 Dont 98 en accession maîtrisée via		890 dont 582	266	42	0	Centre-ville - Rougières - Crestade et faubourgs
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU	

	Production neuve de résidences principales 2014-2016		Logement social 2014-2016			
CARQUEIRANNE	227 Dont 22 en accession maîtrisée via		191 dont 185	4	2	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU
SAINT MANDRIER	125 Dont 12 en accession maîtrisée via		107 dont 101	3	3	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU
LE REVEST	81 Dont 8 en accession maîtrisée via		66 dont 51	12	3	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU

	Production neuve de résidences principales 2014-2016		Logement social 2014-2016			
LE PRADET	250 Dont 24 en accession maîtrisée via		227 dont 174	45	8	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU
LA CRAU	604 Dont 59 en accession maîtrisée via		355 dont 274	72	9	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU
OLLIOULES	300 Dont 29 en accession maîtrisée via		224 dont 160	52	12	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU

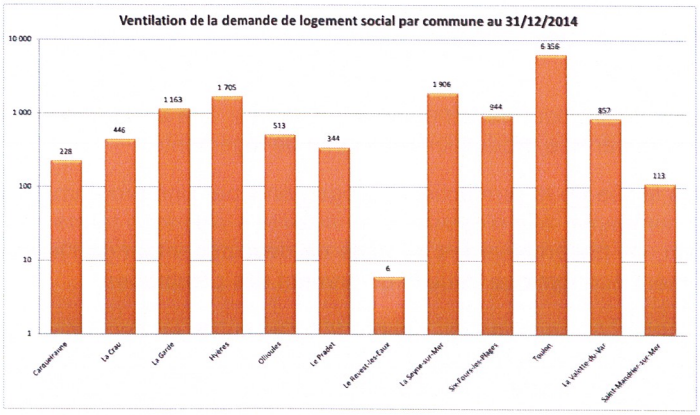
	Production neuve de résidences principales 2014-2016		Logement social 2014-2016			
SIX FOURS	850 Dont 83 en accession maîtrisée via		782 dont 557	213	12	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU
LA VALETTE	784 Dont 77 en accession maîtrisée via		370 dont 268	93	9	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU
LA GARDE	291 Dont 28 en accession maîtrisée via		91 dont 75	11	5	0
	PTZ+	prêt à l'accession (PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés privés	en PRU

- **Caractéristiques de la demande de logement social**

La demande de logement social pour TPM s'élève à 14 581 ménages (53% de la demande varoise) fin 2014.

- 43% des demandes de logement **social émanent d'un demandeur dépourvu en log**ement (logé gratuitement/chez un **tiers/hôtel/structure d'hébergement/sous-locataire/dépourvu d'un** logement) et souhaitant se loger en priorité sur TPM
- 26% des demandes sur TPM sont issues de locataires HLM contre 22% à l'échelle du Var
- 40% du parc privé contre 43% à l'échelle du Var
- 42% des demandeurs disposent de revenus issus du « **travail» (45% à l'échelle du Var)**

Le profil sociodémographique confirme les orientations du PLH en cours, avec 40% des demandes issues de **ménages composés d' 1 personne**, et 39% des demandeurs disposant de revenus inférieurs à 5 000 euros par an.



- **Les fondamentaux à prendre en compte dans le 3ème Programme Local de l'Habitat**

Une politique de développement de l'offre de logements permettra le repositionnement stratégique de l'agglomération axé sur :

- Le développement d'une offre d'emplois plus qualifiés ;
- Une politique d'aménagement qui privilégie le recentrage autour des centres urbains et le rapprochement du lieu d'emploi et du lieu de vie ;
- Une politique d'habitat et d'aménagement proposant une offre neuve plus diversifiée en termes de produits logements et de forme urbaine ; une offre requalifiée au sein du parc ancien lui permettant de conserver son attractivité.
- Le renforcement de l'attractivité des quartiers par des interventions touchant à la diversification de l'habitat, à l'implantation d'activités, d'équipements et/ou d'espaces valorisants.

Le renforcement du territoire pour maintenir et attirer les jeunes actifs et les jeunes familles nouvelles passe par une offre d'habitat proposant :
- des prix dans le neuf plus accessibles

- le renforcement de l'offre urbaine des centres villes où se situe la majeure partie de l'offre locative et en appartements anciens

Une nouvelle stratégie d'intervention en direction du parc privé se déclinera en quatre orientations :

- Favoriser le développement d'une offre en logements conventionnés privés social et très social permettant de répondre aux besoins de la population et aux besoins de réhabilitation du parc ;

- Traiter les dysfonctionnements des copropriétés privées en difficultés et assurer une veille sur les copropriétés fragiles.

- Augmenter fortement la réhabilitation du parc privé avec la mise en œuvre d'une plateforme de rénovation énergétique portée par le Plan Climat Air Energie du Territoire en cours de réalisation. A cet égard, une étude thermographique sera réalisée en partenariat avec Gaz et Réseau de France en 2017.

- Développer le logement social par le biais de l'acquisition-amélioration. La communauté d'agglomération dans le cadre de la modification de son PLH et de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme Communaux porte un objectif de développement de l'offre sociale en acquisition-amélioration à plus de 30%.

Le PLH 3 devra être le garant :

- du parcours résidentiel pour la population résidente. L'étude sur l'accès économique aux parcs de logement actuellement en cours permettra de dégager une analyse fine des besoins et de fédérer les acteurs autour du développement d'une offre nouvelle.

- du développement de l'offre sociale malgré le contexte difficile et les objectifs en forte hausse.

- de la recherche d'un meilleur équilibre des territoires en matière de peuplement qui se traduira au sein de la convention d'équilibre territorial et de l'accord collectif intercommunal à intégrer au sein du PLH.

Un travail partenarial est à engager avec l'Etablissement Public Foncier et l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Toulonnaise sur :

- Le maintien de la population pour certaines communes face à la baisse de la taille moyenne des ménages, non compensée par une production suffisante de logements.

- Une croissance plus lissée de la production de logements par une programmation plus étale entre et au sein de chaque commune, afin d'assurer une visibilité à plus long terme de la production possible dans l'agglomération, de hiérarchiser les priorités de développement de l'habitat en cohérence avec celle du développement économique et de l'équipement des communes.

- La production de résidences secondaires qui ne doit pas entrer en concurrence avec l'habitat permanent inscrit dans les politiques de revitalisation ou le développement des communes. La question de la reconversion de certaines résidences reste entière.

- La stratégie foncière à mettre en œuvre dans le cadre du nouveau PLH.

- **Les axes stratégiques du contrat de ville TPM 2015-2020**

Le Contrat de Ville s'inscrit dans le projet de territoire de l'agglomération. Il est un élément d'étape significatif dans la construction communautaire, dans le rapport entre politiques de développement et politiques de solidarités. Ainsi, l'ambition forte de notre territoire est de :

- développer un « vivre ensemble communautaire » accessible, durable et solidaire
- développer un territoire d'avenir, innovant et attractif
- améliorer le cadre de vie des habitants en favorisant l'accès aux services et équipements publics
- favoriser l'intégration et l'employabilité des habitants en réduisant les freins liés à l'emploi

Pour répondre aux problématiques spécifiques des 13 quartiers prioritaires, un projet urbain intégré est mis en œuvre afin de favoriser la cohésion sociale sur l'ensemble du territoire, au travers du Contrat de Ville et des projets de renouvellement urbain.

Il s'appuie sur les orientations stratégiques du Contrat de ville TPM suivantes :

PILIER Promouvoir le développement économique et l'emploi :

- rapprocher le monde économique, le monde de l'emploi et les demandeurs d'emploi à travers la mise en place d'un espace collaboratif en vue de fluidifier l'insertion professionnelle des habitants
- favoriser les actions de placement en emploi et d'accompagnement renforcé et innovant en direction des publics cibles
- organiser une démarche collaborative et mutualisée sur le territoire pour le développement des recrutements (intégration des clauses d'insertion dans les marchés publics, anticipation des projets structurants, développement des actions de formation, d'alternance…)
- soutenir les parcours des créateurs d'entreprises et la lisibilité des actions
- consolider et structurer les projets d'Economie Sociale et Solidaire du territoire

PILIER Education et développement social

- améliorer la coordination des politiques éducatives à l'échelle communale
- pérenniser et renforcer la prise en charge socio-éducative de l'enfant
- développer une approche territoriale de prévention précoce et de lutte contre le décrochage scolaire
- accompagner les adolescents, soutenir les initiatives jeunes, promouvoir les lieux citoyens
- mobiliser, accompagner et soutenir les parents dans le cadre du suivi de parcours éducatif de leurs enfants
- renforcer l'accès aux droits de proximité
- développer la maîtrise de la langue en faveur de l'alphabétisation et lutte contre l'illettrisme
- développer une approche transversale de la prévention et de la lutte contre les discriminations
- développer l'accès à la culture et au sport et aux pratiques artistiques et sportives
- améliorer l'accès à la santé : La réduction des inégalités sociales de santé constitue l'axe majeur du Plan Stratégique Régional de Santé ; Accès aux droits et à la santé, promotion de la santé, Approche territoriale de santé publique (contrat local de santé)
- favoriser la prévention de la délinquance et la sécurité : Positionner les 4 CLSPD communaux (et en particulier les deux communes en Zones de Sécurité Prioritaire) comme le volet « prévention » des contrats de ville

PILIER Cadre de vie et renouvellement urbain

- articuler les objectifs de construction de logements avec l'objectif de diversification de l'habitat dans les quartiers prioritaires et à proximité
- favoriser l'insertion sociale par le logement
- améliorer la qualité résidentielle des quartiers et lutter contre la précarité énergétique
- mettre en œuvre une stratégie de peuplement dans le cadre de la conférence Intercommunale du Logement et du plan partenarial inter-bailleurs de gestion des demandes
- organiser le désenclavement des sites et actions pour favoriser la mobilité et l'accessibilité à la ville

Le volet urbain du contrat de ville TPM a en effet identifié les objectifs stratégiques majeurs à l'échelle de l'agglomération qui s'articulent avec les objectifs définis pour les quartiers retenus au titre du NPNRU (annexes 5A/5B/5C/5D).

Les quartiers retenus dans le NPNRU sont ou vont être impactés par des opérations de renouvellement urbain à proximité directe de leur périmètre. Ces interventions posent les questions des liaisons et continuités urbaines, de l'ouverture à apporter pour favoriser le désenclavement et l'intégration urbaine ainsi que de l'accompagnement des parcours résidentiels pour améliorer la politique de peuplement :

- Cœur de Ville de Toulon : opérations sur les secteurs Chalucet, La Solde, Sainte Anne
- Centre ancien de La Seyne : Achèvement des opérations de rénovation urbaine de Berthe et Porte Marine, requalification des anciens ateliers mécaniques, port de Brégaillon

- Secteur de Sainte-Musse : Réalisation de l'opération immobilière sur le site de Font Pré – changement d'usage sur l'ancien site du marché de gros de Sainte Musse – programme de renouvellement urbain sur le site de la Coupiane sur la commune de La Valette.

Dans ces opérations d'habitat, une attention particulière sera portée à la promotion de l'accession sociale, au développement d'une offre d'autres formes d'habitat (habitat participatif...), à la prise en compte dans les opérations immobilières à venir, de l'enjeu de mixité sociale par une diversification des types d'habitat et du peuplement.

Par ailleurs, les problématiques identifiées dans le cadre du contrat de ville et du PLH montrent la nécessité de poursuivre les actions d'accès et de maintien dans le logement, en particulier pour les jeunes, la population vieillissante en perte d'autonomie et les ménages confrontés à des problématiques lourdes d'endettement.
L'engagement de la transition énergétique au travers de l'entretien et la mise à niveau du parc de logements existants et neuf constitue également un objectif prioritaire, dans les centres anciens en particulier mais aussi au sein du parc locatif public et des copropriétés dégradées (Sainte-Musse avec la Grande plaine et Lagoubran avec la copropriété Pontcarral).

Par ailleurs, en lien avec cette nouvelle offre de logement, la politique de relogement liée aux opérations du NPNRU sera pilotée en partenariat avec les acteurs institutionnels dans le cadre de la Conférence intercommunale du Logement et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social (cf ARTICLE 7) : Cette politique de relogement s'intégrera à la stratégie de peuplement à définir à l'échelle de l'agglomération, pour redonner une fluidité aux parcours résidentiels et équilibrer le peuplement à l'échelle des quartiers et de l'agglomération (observatoire du logement/ analyse de l'occupation du parc, Conférence intercommunale du logement, plan de gestion des attributions, contingent préfectoral/ DALO).

Enfin, pour chacun des quartiers concernés, l'amélioration de la qualité résidentielle et de la qualité urbaine des quartiers, en lien avec le développement et/ou le renforcement des activités économiques, des équipements publics, commerces et services publics de proximité/ infrastructures sanitaires et sociales, constitue un des objectifs stratégiques majeurs du contrat de ville.
Un projet intégré devra être proposé, associant, au travers de la Gestion Urbaine et sociale de Proximité notamment, les habitants et les conseils citoyens, et en lien avec la démarche d'insertion professionnelle et d'accès à l'emploi et à la formation (mise en œuvre des clauses d'insertion sociale en particulier).

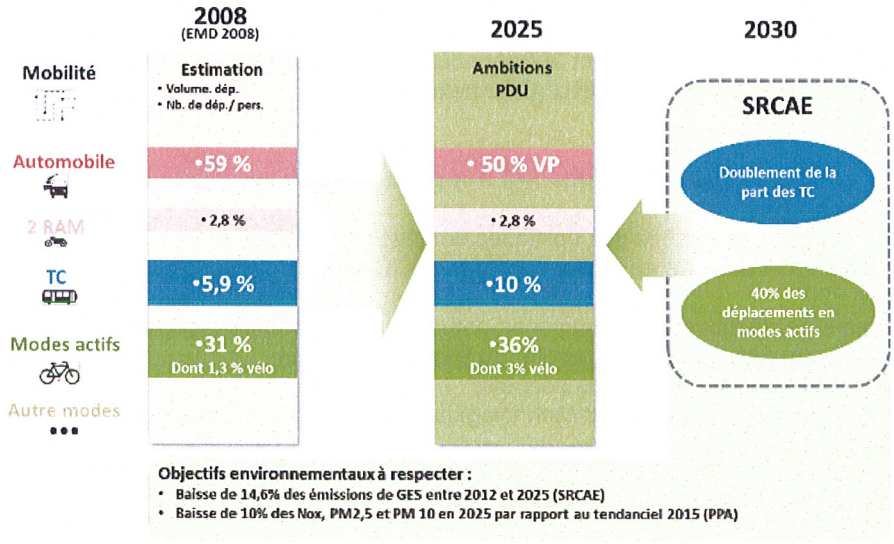
2.1.4 Désenclavement, accessibilité, mobilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

L'agglomération est actuellement dotée d'un réseau de bus et de bateaux-bus, avec 30 millions de personnes transportées dont 4 sur le réseau maritime.
Plusieurs opérations ont été menées pour satisfaire les objectifs du PDU, notamment

- la construction d'un second tunnel Ouest- Est sur Toulon permettant le désengorgement effectif du centre-ville,
- la création de 7 Pôles d'échanges multimodaux, de parcs relais et de zones de covoiturage,
- l'aménagement d'itinéraires cyclables
- et un début de renouvellement de flotte de véhicules terrestres et maritimes.

Ce PDU arrivant à son terme, il est en cours de révision pour la période 2015-2025. Ce projet de Plan de Déplacements Urbains 2015-2025, en cours d'élaboration, s'appuie sur les fondamentaux suivants :

Les ambitions : Les exigences environnementales fixées par les documents supérieurs sont également intégrées pour atteindre, à l'horizon 2025, les parts modales suivantes :



Ces ambitions de parts modales et de réduction des GES constituent les objectifs chiffrés des pratiques de mobilités des habitants de l'agglomération. Il s'agit de la répartition de l'usage des modes (voiture particulière, deux roues à moteurs, transports en commun, marche à pieds, vélo) que la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée souhaite atteindre à l'horizon de réalisation du PDU.

Concernant le calendrier du TCSP, le dossier est actuellement en phase de concertation préalable. Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique sera finalisé d'ici le début de l'année 2017. Le démarrage des travaux est programmé fin 2017 pour une mise en service d'une première partie en 2019.

La définition du projet de PDU

Le projet de Plan de Déplacements Urbains 2015-2025, approuvé par le conseil communautaire du 7 avril 2016, et avant consultation des personnes publiques associées puis de l'enquête publique, se définit autour de 5 orientations :

1ère orientation : une offre de transport collectif globale plus performante et concurrentielle à l'automobile

- améliorer la réponse du réseau urbain aux besoins quotidiens des habitants de l'agglomération et des visiteurs
- optimiser et renforcer les réseaux de transports interurbains
- améliorer les interfaces entre les offres de transports

2ème orientation : un nouveau partage de la voirie et une circulation automobile maîtrisée

- repenser et apaiser la voirie par des aménagements multimodaux
- faire du stationnement un levier pour la maîtrise de l'automobile, le report modal et le partage de l'espace public
- améliorer la gestion des flux de marchandises

3ème orientation : un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

- encourager l'usage du vélo en toute sécurité
- apaiser la circulation dans les centralités urbaines et valoriser les modes actifs
- améliorer les conditions de déplacements des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

4ème orientation : une culture de la mobilité durable et un autre usage de la voiture affirmé

- encourager les nouvelles formes de mobilité et les pratiques de mutualisation
- accompagner la transition énergétique pour une circulation propre
- communiquer auprès du public pour changer les habitudes
- renforcer la cohérence urbanisme – déplacements

5ème orientation : une mobilité repensée en période estivale et vers les grandes portes d'entrées maritimes et aériennes

- assurer une meilleure desserte du port de Toulon et de l'aéroport international Toulon-Hyères
- proposer une offre de transport adaptée à l'activité touristique du territoire

Le désenclavement et l'accessibilité des quartiers prioritaires est également un des enjeux du futur PDU. La carte ci-après présente les orientations en matière de transports en commun. On peut noter que les corridors de lignes à Haut Niveau de Service dont la fréquence est inférieure ou égale à 10 minutes desservent les 4 quartiers prioritaires bénéficiant du NPNRU (Cf annexe 3)

2.1.5 Territoire durable - Efficacité énergétique et transition écologique

TPM mène depuis plusieurs années des politiques de développement durable :

- préservation et de mise en valeur des espaces naturels remarquables : Contrats de Baie, démarche Natura 2000 ;
- politiques de découverte des espaces naturels: animations pédagogiques pour les scolaires (Colle Noire, Faron, Salins d'Hyères, sentier du littoral, Cap Sicié),
- politique durable de gestion des déchets,
- gestion des risques naturels et technologiques: prévention des inondations, la création de quartiers durables…

Au travers de ces documents de planification, d'urbanisme, ou d'orientation, mais aussi au travers d'une démarche volontariste, TPM oriente aujourd'hui significativement sa politique de développement dans une démarche durable.

Ainsi le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration et opérationnel pour 2017, marque un tournant dans la politique énergétique de TPM dans la mesure où ce document permettra de répondre aux enjeux climatiques et énergétiques avec une approche intégrée. De même le SCOT est en révision pour une parfaite compatibilité avec les objectifs de protection environnementale de la Loi Grenelle II, et la prise en compte de corridors écologiques (trames bleues et vertes) ; le PDU en révision trace un réseau de transport plus étendu et cohérent tout en essayant de réduire les émissions de gaz à effet de serre produits par les véhicules hybrides et plan vélo. Le PLH encourage aussi la réduction de la consommation d'énergie dans l'habitat privé et public.

Enfin, TPM a été retenu en 2015 dans le cadre de l'appel à projet TEPCV (Territoire à Energie positive pour la Croissance Verte) et propose 6 axes d'intervention stratégiques dans le cadre de la stratégie de TPM:

- Réduction de la consommation d'énergie dans le bâtiment et l'espace public
- Diminution des émissions de gaz à effet de serre et les pollutions liées aux transports
- Développement de l'économie circulaire et de la gestion des déchets
- Production d'énergies renouvelables locales
- Préservation de la biodiversité, protection des paysages et promotion d'un urbanisme durable
- Mobilisation des acteurs locaux et promotion de l'éco-citoyenneté à travers l'éducation et les actions solidaires

Les projets de renouvellement urbain intégreront de manière prioritaire ces enjeux, en particulier l'OIN Sainte Musse.

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain : vocation à 15 ans des quartiers dans l'agglomération

2.2.1 TOULON – QUARTIER SAINTE-MUSSE

- **Vocation à 15 ans du quartier Sainte-Musse dans l'agglomération : Toulon Sainte-Musse 2030 : un quartier identifié par ses pôles d'excellence (cf annexe 3)**

Le quartier de Sainte-Musse s'est construit en prolongement de l'expansion urbaine des quartiers est de Toulon et de la création du quartier de La Coupiane sur la commune de La Valette. Les continuités urbaines sont rompues par la voie ferrée et l'autoroute.

Les réserves foncières importantes ont permis l'implantation de nombreux équipements d'enseignement (crèches, écoles, collège et lycée) et des équipements sportifs (Cosec, stade Berg).

Une offre de commerce de moyenne surface s'est développée par opportunité foncière et économique déconnectée de la vie du quartier (localisation et type d'offre).

Le parc de logements se caractérise par sa diversité : logement individuel et collectif, privé et public, location et accession, locatif libre et social. Toutefois, la rupture physique est marquée : concentration de l'habitat social côté ouest du boulevard des Armaris, accentuée par son élargissement dans le courant de la décennie 2000.
Le parc de logement social s'est constitué pour répondre aux besoins importants de la population.

Les interventions au titre de la politique de la ville depuis 1986 ont remodelé le territoire (Maison de quartier, Maison des Services Publics) ainsi que son accompagnement. Néanmoins le développement urbain du quartier dans le temps n'a pas été abordé dans sa globalité et les centralités de quartier successives esquissées au fil du temps n'ont pas perduré.

L'arrivée récente de l'Hôpital de Sainte-Musse (800 lits), équipement pivot pour la santé des habitants de l'aire urbaine, la réalisation du programme FEENICS (hôtel, bureaux, commerces et services), du complexe sportif Léo-Lagrange, de l'éco-quartier Font-Pré, marquent la volonté politique d'ancrer ce territoire dans une nouvelle phase de développement, en lien avec son environnement immédiat, communautaire et au-delà au regard des vecteurs d'excellence le composant.

Un pôle économique d'excellence autour de son infrastructure hospitalière et des métiers de la santé

Levier de développement : centre hospitalier intercommunal

L'attendu : une vocation économique développée autour de l'hôpital et des métiers de la santé à l'échelle de l'agglomération

- des structures complémentaires et supplémentaires : établissements de soins et post-soins et hébergement lié à ces établissements
- offre d'immobilier d'entreprise autour du médical et paramédical (pépinière d'entreprises dédiée...)
- vocation économique de Sainte Claire de Ville redéfinie en lien avec l'offre commerciale en mutation à l'est

Un pôle sportif et éducatif d'excellence autour de ses infrastructures sportives et ses établissements d'enseignement supérieur et de formation

Leviers de développement sportifs et de loisirs : Complexe-Léo Lagrange, COSEC, complexe RCT, Plaine de Jeux
Leviers de développement enseignement et formation : Lycée Rouvière

Développements attendus : nouveaux établissements de formation liés au sport, à la santé ou en lien avec Lycée Rouvière

Une vocation résidentielle de qualité au service d'une excellence économique à affirmer

Par une diversification et une meilleure qualification de l'offre de logements

Leviers de développement : du foncier mobilisable, une offre existante mais nécessitant requalification

Attendus :

- une offre de logements nouvelle et innovante, qui participe à la montée en gamme de l'offre de logements sur le quartier.
- un parc de logements sociaux dé-stigmatisé et intégré au territoire : une approche améliorante
- une réponse aux besoins de la population résidante et attendue

Par un environnement préservé

Attendus : Inscription du quartier dans son environnement naturel pour améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie

- continuité écologique avec la trame verte existante des communes de Toulon, La Garde et La Valette
- définition d'une trame verte et bleue permettant le renforcement de la biodiversité et la réintroduction de la notion de paysage accompagné du développement des modes doux de déplacements dans le cadre de la recomposition urbaine et du désenclavement
- la réappropriation de l'espace public par les habitants et création de nouvelles centralités de quartier: aménagements urbains, revégétalisation

Par une accessibilité et une mobilité optimisées

Leviers de développement : des lignes structurantes, un projet de quai TER

Attendus : déplacements facilités et accessibilité aux fonctions urbaines renforcée

- éco-accessibilité, modes doux
- liaisons inter quartiers
- perméabilité du territoire : désenclavement, circulation à l'intérieur du territoire

Par un réseau éducation, commerces et services de proximité intensifié :

Leviers de développement : MSP, établissements scolaires et petite enfance

Attendus :

- une offre commerciale multiple, accessible et diversifiée, répondant aux besoins en commerces de proximité des résidents et à ceux des clientèles de passage fréquentant le quartier
- une offre relocalisée constituant aussi l'opportunité de créer une centralité de quartier permettant de recoudre les deux rives du boulevard urbain des Armaris
- une offre de services accueillante et accessible (accès et stationnement)
- une offre scolaire déstigmatisée

• Objectif stratégique : intégrer durablement Sainte-Musse dans la dynamique de l'agglomération

La stratégie de développement du quartier Sainte-Musse s'inscrit dans la stratégie de développement de territoire de la Ville et de l'agglomération, déclinée dans une logique de développement durable.

Elle visera à :

- créer la polarité économique, urbaine, résidentielle et sociale du quartier
- corriger son image
- lui assurer une articulation cohérente à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération
- et renforcer ainsi son intégration dans la ville et l'agglomération

Plusieurs axes seront exploités pour atteindre ces objectifs, notamment :

- L'axe spatial, l'aménagement urbain pour :
  - favoriser l'accessibilité du quartier pour une meilleure intégration dans la Ville (halte ferroviaire notamment)
  - améliorer la circulation au sein du quartier, le relier aux quartiers environnants, à l'ensemble de la commune, de l'agglomération dans le quartier ; et ce quels qu'en soient les modes, en privilégiant les modes doux

- organiser le désenclavement de certains secteurs du quartier d'habitat social public (cités des Œillets et de la Poncette) et privé (Grande plaine), améliorer les circulations

- L'axe résidentiel : diversifier l'offre de logements par un accompagnement adapté :
Le NPNRU constitue une opportunité de donner au quartier de Sainte-Musse des caractéristiques innovantes dans la quête d'une nouvelle identité.
L'innovation relèvera ainsi à la fois du procédé constructif lié au défi de l'efficacité énergétique (labellisation Bâtiments Durables Méditerranéens) mais aussi de la flexibilité dans la composition des logements et d'un mode de gestion favorisant l'éco-responsabilité et la gestion participative.

Quatre actions fortes sont envisagées :

° ***Accompagner l'INITIATIVE PRIVEE*** dans les quartiers prioritaires et sur les secteurs environnants, grâce notamment au taux de TVA réduit dans un périmètre de 300m, mais également au-delà.

° ***Développer l'ACCESSION SOCIALE*** à la propriété : les accédants à la propriété doivent pouvoir valoriser leur décision d'habiter Sainte-Musse et ne pas se trouver en difficulté, soit par un surendettement, soit par des conditions de vie au sein du quartier qui les amèneraient à revendre précipitamment.
Le financement d'opérations au travers du Prêt Social Location Accession (PSLA) en particulier, en partenariat avec une Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), par exemple, permettrait de sécuriser le parcours résidentiel du futur accédant par une garantie possible de réintégration du parc social, en cas de difficultés.

° ***soutenir les BAILLEURS SOCIAUX*** sur le territoire :
- dans leur approche innovante du logement social fondée sur la solidarité intergénérationnelle, le voisinage actif et l'éco-responsabilité, par le développement de programmes s'inspirant du concept « chers voisins » : partages et échanges de certains services permettant d'améliorer le pouvoir d'achat des locataires, jardins partagés, solidarité entre voisins et générations.
- répondre aux besoins de la population sociale résidante : ainsi des possibilités de décohabitation pourront être proposées aux familles hébergeant de jeunes adultes et le déploiement en fonction des besoins de la population d'une offre de logement en direction des personnes âgées ou souffrant d'un handicap au sein de logements sociaux labellisés « Logement Service Plus » traduira la prise en compte des besoins de relogement.

° ***dimensionner un CŒUR de QUARTIER***, en lui donnant une identité spécifique et attractive.

- L'axe économique : favoriser le développement économique et commercial

  - poursuivre, adapter, organiser et exploiter le potentiel économique endogène et exogène, urbain et social en lien avec les besoins du quartier, de la ville et de l'agglomération pour satisfaire les enjeux de restructuration de l'offre de proximité et enjeux d'agglomération (sur les secteurs Sainte Claire Deville et Grande Plaine, nouvelle ZAE)
  - favoriser le développement d'activités commerciales et des services en lien avec l'hôpital et le secteur médical

- L'axe social : développer le vivre-ensemble dans une dimension communale et extra-communale :
  - valoriser et/ou reconfigurer l'offre d'équipements publics et associatifs de proximité ⇨ définition d'une stratégie urbaine par quartier, intégrée à l'aménagement de TPM
  - définir un projet social partenarial de territoire en accompagnement du volet urbain
  - renforcer l'intégration du quartier dans la ville et l'agglomération grâce aux équipements structurants
  - assurer le retour à la sécurité, préalable à l'apaisement du contexte local
  - mobiliser les habitants autour du projet : expérimentation proposée par l'Etat permettant de croiser l'approche sécuritaire et sociale

- L'axe sécuritaire : Traiter l'aspect sécuritaire sous toutes ses formes, en direction des biens et des personnes et en articulation avec la Zone de Sécurité Prioritaire : la situation d'insécurité,

ressentie ou vécue, génère une perte de qualité de service par les usagers et perte de territoire par les institutions. Le traitement de cet aspect participera au renouveau du quartier et à l'amélioration de ses qualités.

Tous ces éléments constitutifs du projet urbain participeront à l'amélioration de l'attractivité et de la qualité du quartier et formeront un levier du projet social.

Pour cela, l'ensemble des composantes et interactions urbaines, sociales, économiques, culturelles, techniques devront être mobilisées de concert. L'approche sera nécessairement globale, inscrite dans une logique de développement durable, un esprit solidaire et écoresponsable. Au regard de l'ambition affichée, l'excellence sera recherchée, notamment dans les domaines suivants :

- environnement / qualité environnementale,
- communication / nouvelles technologies / ville connectée,
- économie et développement commercial / stimulation de l'activité économique pour un développement à rayonnement métropolitain et ultra-métropolitain.

Levier pour atteindre les objectifs du contrat de ville, le projet de renouvellement urbain contribue à la politique globale de lutte contre les phénomènes de ségrégation et renforce l'égalité entre les citoyens.

A ce titre, la plus grande attention sera portée sur les éléments de cohésion sociale suivants :

- l'aspect activité : les équipements et dispositifs de développement social, économique et culturel devront être à la hauteur de l'ambition d'attractivité ;
- la gestion du quartier : la conception des espaces et leur usage permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants ;
- la tranquillité publique et la sécurité, préalables indispensables au bien-vivre ensemble ; la sécurité et de la tranquillité publiques doivent être assurés, les conditions d'appropriation du cadre de vie et espaces publics par les habitants doivent être atteintes et réunies.
- le volet logement : la mixité sera rendue possible par une offre large et qualitative, harmonieuse et intégrée, réfléchie depuis sa conception jusqu'à son usage à long terme, respectueuse de l'environnement et des énergies : modes constructifs, modes de gestion et consommation, équipements, usages (démarche éco quartier), etc. ....
- le volet éducation sera accompagné de manière prioritaire, dans un objectif d'attractivité et réussite scolaires (politiques de réussite scolaire). Au regard du diagnostic éducatif, une attention majeure sera apportée à cet aspect, incluant les approches scolaires, extra et périscolaires, à l'attention du public 3/20 ans.
- le développement économique et l'accès à l'emploi : les habitants doivent être les premiers bénéficiaires.

Le porteur de projet s'appuie sur la mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour faire des propositions en matière de cohésion sociale (cf. Annexe 11 cahier des charges FR1).

2.2.2 TOULON – CENTRE-VILLE

- **Vocation à 15 ans du quartier du centre-ville de Toulon dans l'agglomération : *Toulon Centre-Ville 2030 : Carrefour d'innovation et de création* (cf annexe 3)**

Toulon Centre-Ville 2030 sera le carrefour de l'innovation et de la création, ville économiquement active, culturellement dynamique et accueillante d'un point de vue résidentiel ; telle est la vocation du centre-ville de Toulon. Le cœur de ville de la ville centre de l'agglomération en sera une composante essentielle. Et les actions pour satisfaire cette vocation s'inscriront dans le prolongement naturel des interventions de la puissance publique en centre ancien depuis 15 ans.

Les moyens à mettre en œuvre pour réaliser cette ambition s'appuieront sur :

Un développement économique orienté vers les activités liées au tourisme et à l'hôtellerie

Desservie par le réseau ferroviaire, routier, maritime et aérien (aéroport de TOULON/HYERES), la Ville de TOULON enregistre un nombre important de visiteurs :
La gare ferroviaire accueille annuellement 3,7 millions de visiteurs, la zone portuaire : 1,2 millions pour le ferry et 290 000 pour la croisière, la gare routière : 1,8 millions.
Le centre ancien accueille un établissement de rayonnement régional : le Lycée Professionnel Anne-Sophie Pic, formant des étudiants aux métiers de l'hôtellerie et du tourisme.
La ville multiplie les actions de valorisation et revitalisation de son centre ancien : culturelles, résidentielles, environnementales, économiques. De multiples réalisations ont été initiées et ont vu le jour au cours des quinze années écoulées : traitement du parc de logements du centre ancien, des espaces publics, soutien à l'appareil commercial (projet de rénovation urbaine (PRU) 2006/2019, OPAH et OPAH RU 2002/2017, FISAC, Zone Franche Urbaine / Territoire Entrepreneurs) ;
D'autres sont en cours de réalisation ou en projet : quartier de la créativité et de la connaissance Chalucet, Cour de Nice, La Loubière, Montety, promenade Henri IV, etc...

La Ville de TOULON s'appuiera sur ces ressources pour organiser et accompagner le développement initié notamment sur le secteur sud-ouest autour des espaces commerciaux de la rue Sémard, l'espace Dalle de l'Equerre, le lycée Hôtelier A-S PIQ, les espaces culturels du quartier, en lien avec les activités touristiques, arts de la table et hôtellerie : accueil, hébergement, restauration, commerces , services.

Un développement économique également orienté vers les activités de création et d'innovation

L'agglomération toulonnaise accueille 13 000 étudiants dont 6 000 en centre-ville (INGEMEDIA, Faculté de droit, Maison des Technologies, Lycée hôtelier, notamment), sur des thématiques de nouvelles technologies, tourisme et hôtellerie.
L'offre d'enseignement supérieur et de formation sera complétée à échéance 2019 par un nouveau pôle en centre-ville, aux portes du centre ancien : Chalucet, quartier de la créativité et de la connaissance, trois hectares dédiés au développement du numérique et à la transmission du savoir.

La ville de Toulon a la volonté d'offrir à l'intelligence vive issue de ces structures d'enseignement supérieur et formation la possibilité et les moyens de rester vivre et travailler à Toulon Centre dès la fin du cycle de formation.

L'enjeu sera de créer les conditions qui inciteront cette cible, ainsi que les entreprises et acteurs locaux et extra locaux à s'installer et évoluer en centre ancien dans un cadre accueillant et valorisant qui offrira notamment : emploi, logement, économie et services, culture, mobilité et sécurité.
Ces conditions permettront d'attirer et retenir des acteurs économiques dans des domaines spécifiques et qualifiés, qui valoriseront encore davantage l'offre d'enseignement et de formation.
De plus, en lien avec le développement lié au tourisme et à l'hôtellerie : la Ville de Toulon doit capter le flux dont elle bénéficie par ses équipements structurants (gares, quais, routes), mais également susciter un flux nouveau au regard de ses activités remarquables à développer autour de la création et l'innovation.

Un développement accompagné par la fonction résidentielle du centre ancien

Une offre de logements diversifiée et de qualité

Les interventions en centre ancien depuis 15 ans ont significativement modifié l'offre de logements et participent de son attractivité. A l'horizon 2030, l'ambition pour le centre ancien est d'accueillir des habitants dont le choix d'habitation sera :

- déterminé par la qualité de vie en centre ancien : travail, loisirs, divertissement, santé, culture, éducation, mobilité, etc.
- et satisfait par l'offre de logements et modes d'habitat multiples et de qualité : habitat neuf et ancien, individuel et collectif, classique ou original, économe et connecté, accessible techniquement et économiquement, locatif et en accession

Cette vocation résidentielle retrouvée au moyen d'interventions importantes au cours de la période 2010/2015 (OPAH / PERU / PRI) doit être parachevée. La dynamique privée adhère dès à présent, de multiples opérateurs privés investissant le territoire redevenu attractif. Pour autant, des situations complexes perdurent, dont seuls l'appui et l'accompagnement de la puissance publique autoriseront le règlement : traitement des ilots et poches d'insalubrité résiduels.

Une offre de proximité : le centre ancien renait également par les arts, le commerce, les services, la culture et les loisirs

Au-delà de l'habitat, la qualité de vie du centre ancien s'apprécie en considérant la nature, la qualité, la diversité et la multiplicité des services quotidiens disponibles sur site, notamment en matière de :

- commerces
- santé et services à la population
- culturelle
- loisirs

Dans le prolongement des multiples actions déjà initiées, à l'horizon 2030, la reconquête résidentielle, touristique, culturelle et commerciale du centre ancien à destination des habitants et visiteurs s'appuiera sur :

- le renouveau des chemins de chalandise naturels et sécurisés qui offriront aux habitants et visiteurs une palette commerciale et touristique complète :
  - d'est en ouest, depuis la Porte d'Italie et jusqu'à la rue Sémard en passant par le secteur des Halles, sur des thématiques de commerce, arts, création et design
  - ainsi que du sud au nord, depuis les quais du port jusqu'à la haute ville en passant notamment par le grand secteur sud-ouest, vaste espace d'accueil d'activités liées aux arts émergents, nouvelles technologies et arts de la table et gastronomie, au travers des multiples structures développées à cet effet

- une offre adaptée au nouveau profil du centre ancien, en matière notamment :
  - **d'équipements publics** : services publics, établissements scolaires, accueil petite enfance, etc.
  - **d'équip**ements et animation culturels
  - services de santé
  - commerces de proximité
  - **d'hébergement et loisirs** : services hôteliers, équipements et animations de loisirs et sportifs

C'est dans cet esprit que seront initiés et développés les projets qui serviront la vocation « Carrefour d'innovation et création » du centre ancien de Toulon.

- **Objectif stratégique : poursuivre la redynamisation du centre-ville engagée dans le cadre du PRU pour développer l'attractivité et le rayonnement du territoire**

A l'horizon 2030/2040, le centre-ville de TOULON sera un lieu de vie quotidienne recherché, d'échanges culturels multiples, commerciaux, touristiques, d'éducation et d'enrichissement intellectuel. Le centre ancien en est son cœur historique, dynamique et attractif.

De multiples actions, projets, réflexions sur le centre-ville sont engagés en ce sens, notamment :

- le projet CHALUCET, « quartier de la connaissance et de la créativité »
- le projet MONTETY
- la valorisation du foncier autour des gares (est / ouest)
- le Grand Projet Rade
- la Cité Judiciaire
- le traitement des entrées de ville

Le parachèvement à l'horizon 2030/2040 de la redynamisation du centre ancien engagée depuis plus de quinze ans sera une des composantes du renouveau toulonnais.
A l'instar du centre-ville et de toute la commune, le centre ancien doit être une destination choisie de lieu de vie, de parcours et d'activités.

Pour cela, l'ensemble des composantes et interactions urbaines, sociales, économiques, culturelles et techniques devront être mobilisées de concert. L'approche sera nécessairement globale, inscrite dans une logique de développement durable, un esprit solidaire et écoresponsable. Au regard de l'ambition affichée, l'excellence sera recherchée, notamment dans les domaines suivants :

- environnement / qualité environnementale
- communication / nouvelles technologies / ville connectée
- économie et développement commercial / stimulation de l'activité économique pour un développement à rayonnement métropolitain et ultra-métropolitain

Levier pour atteindre les objectifs du Contrat de Ville, le projet de renouvellement urbain contribue à la politique globale de lutte contre les phénomènes de ségrégation et renforce l'égalité entre les citoyens.

A ce titre, la plus grande attention sera portée sur les éléments de cohésion sociale suivants :

- l'aspect activité et vie sociale : valorisation de l'offre d'équipements publics et associatifs de proximité. Les équipements et dispositifs de développement social, économique et culturel devront être à la hauteur de l'ambition d'attractivité ;
- la gestion du quartier : la conception des espaces et leur usage participeront de la nouvelle qualité de vie offerte aux habitants : requalification des espaces publics en complément de l'intervention sur le bâti, renforcement du lien entre le pôle universitaire et le centre ancien (axe Courdouan-Garibaldi) et plus largement l'axe est-ouest ;
- la tranquillité publique et la sécurité, préalable indispensable au bien-vivre ensemble : la sécurité et la tranquillité publique doivent être assurées, les conditions d'appropriation du cadre de vie et espaces publics par les habitants doivent être réunies. Des mesures concrètes telles que l'adaptation de l'éclairage public, les systèmes de vidéo protection, la présence de patrouilles de la police municipale, entres autres, pourront participer à ce volet tranquillité et sécurité ;
- le volet logement : il s'agira d'améliorer et diversifier l'habitat par la requalification d'îlots anciens dégradés et la conduite d'opérations ciblées d'acquisitions améliorations, notamment dans les secteurs avenue de la République et Courdouan-Garibaldi. La mixité sera rendue possible par une offre large et qualitative, harmonieuse et intégrée, réfléchie depuis sa conception jusqu'à son usage à long terme, respectueuse de l'environnement et des énergies : modes constructifs, modes de gestion et consommation, équipements, usages (démarche éco quartier), etc.
- le volet éducation sera accompagné de manière prioritaire, dans un objectif d'attractivité et réussite scolaires (politiques de réussite scolaire). Le développement d'activités périscolaires et extra scolaires participera à l'atteinte de cet objectif ;
- le développement économique et accès à l'emploi : favoriser le développement économique, commercial et culturel en fonction des besoins du quartier. Les habitants doivent être les premiers bénéficiaires du développement. En matière d'emploi, en lien notamment avec la Mission Locale présente sur site, des actions seront pensées et développées associant et bénéficiant aux habitants concernés : heures d'insertion sur les chantiers de rénovation urbaine, emplois réservés dans les activités nouvellement développées, établissements créés, etc.
  Pour rappel, le centre ancien de TOULON est inclus dans le périmètre Territoires Entrepreneurs pour le développement économique du quartier, jusqu'en 2020 (ex-Zone Franche Urbaine).

2.2.3 TOULON – QUARTIER LAGOUBRAN

- **Vocation à 15 ans du quartier LAGOUBRAN dans l'agglomération : *Toulon Lagoubran 2030 : un quartier résidentiel au carrefour de la dynamique du territoire ouest de l'agglomération et de ses projets technopolitains (cf annexe 3)***



Le quartier Lagoubran doit tirer profit de sa situation au carrefour de voies de transit majeures. Ce qui **aujourd'hui représente un handicap en termes de développement économique va lui permettre d'asseoir** durablement et qualitativement sa fonction résidentielle **et d'accueil pour les actifs des pôles d'activité** environnants :

A Ollioules
Zone commerciale de part et d'autre de l'autoroute A50, établissements hospitaliers et tertiaires déjà implantés sur site, auxquels va s'ajouter une zone d'activités d'intérêt communautaire de 32 hectares avec pour objectif d'**accueillir à l'horizon 2030 210** 000 m² de plancher d'activités technologiques, de recherche, d'enseignement et de services dédiés.
La première phase de 94 000 m² est en cours de réalisation (Technopôle de la Mer, partie terrestre). Elle comprend un ensemble tertiaire de 30 000 m² pour l'accueil de DCNS (mis en service en 01/2016, près de 1500 salariés sur site), des ensembles de bureaux, dont un incubateur-pépinière-hôtel d'entreprises, des espaces dédiés à la recherche et la mise en production, une crèche, un restaurant interentreprises, une résidence hôtelière et les locaux de recherche et d'enseignement d'Euromed. A terme (échéance 10/15 ans), plus de 5 000 emplois nouveaux sont attendus. Des entreprises extérieures au département ont déjà fait part de leur intérêt et leur installation est programmée.

A la Seyne-sur-Mer

- partie terrestre : **zones commerciales et industrielles directement desservies par l'A50, à** quelques minutes du quartier Pontcarral-Escaillon
- partie marine / Brégaillon, la partie marine du Technopôle de la Mer
  - le Centre Européen de Technologies Sous-Marines (CETSM) inauguré le 20 **septembre 2012 projet piloté par l'**Ifremer
  - projet MEUST (Mediterranean Eurocentre for Underwater Sciences and Technologies) du CNRS, infrastructure sous-marine de deuxième génération (domaine de compétence: climatologie, océanographie, suivi de la biodiversité en mer Méditerranée)

Sans oublier les activités **déjà existantes à l'ouest du territoire communal, au sud de l'A50** : Arsenal, Institut **Méditerranéen de Qualité (IMQ), Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM)**, etc.

- Le traitement de la copropriété Pontcarral, préalable au renouvellement urbain et à l'affirmation de la vocation résidentielle du quartier

- La phase de requalification, horizon 2030 : la copropriété Pontcarral apaisée et requalifiée dans un contexte urbain en renouvellement

La sécurité retrouvée

Les espaces publics requalifiés

La situation financière durablement stabilisée

- La phase de renouvellement : le renouveau urbain du quartier Lagoubran, quartier résidentiel au carrefour des pôles d'activité technopolitains

Habitat et logements : une offre de logements diversifiée

Un tissu urbain et une programmation diversifiés contribuent à créer un cadre résidentiel attractif, renouvelant le plaisir de vivre en ville et dans les quartiers.
Les leviers de développement : un quartier Lagoubran peu dense sur une grande partie de son territoire (habitat individuel et petits collectifs) et un PLU qui autorise la densification avec une approche qualitative de l'urbanisation, une offre existante mais nécessitant requalification

L'attendu : une nouvelle « ville sur la ville », construite dans le respect des grands principes du développement durable : un équilibre entre équité sociale, croissance économique et respect de l'environnement
Un parc renouvelé : une offre de logements nouveaux de qualité par le renouvellement du parc d'habitat privé du quartier dans un environnement préservé : inscription du quartier dans son environnement naturel pour améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie, appropriation de l'espace public par les habitants, création de nouvelles centralités de quartier: aménagements urbains, revégétalisation

Cadre de vie : un quartier disposant d'une offre adaptée en termes de services, équipements, commerces de proximité

Leviers de développement : une offre préexistante sur site ou à proximité à étoffer et adapter
Des structures déjà existantes, sur place ou à proximité, à étoffer :

- sports / loisirs : stade Saurin, Palais des Sports, Complexe Sportif La Marquisanne
- culture : complexe culturel Châteauvallon, Maison des Comoni
- enseignement / éducation /jeunesse : écoles élémentaires et préélémentaires, collège La Marquisanne

Les attendus : la mutation de ce quartier dévalorisé en créant un quartier attractif assurant la mixité fonctionnelle, sociale, générationnelle

- une offre de services et équipements
- une offre d'équipements sportifs, culturels et de loisirs
- enseignement / éducation : une offre d'accueil scolaire et périscolaire de la jeunesse
- une offre commerciale de proximité complète

Déplacements : la mobilité au service des habitants et de l'emploi

Leviers de développement / un réseau préexistant à compléter
L'attendu : la diversité des modes de transports vertueux et des cheminements et circulations fluides au service de la population

- les modes de déplacement: le réseau bus, le quai TER, pistes cyclables
- aménagement des voies, amélioration de la circulation à l'intérieur du quartier : perméabilité du territoire, désenclavement

- **Objectif stratégique : la revalorisation de la copropriété Pontcarral dans son contexte urbain et social**

    - un ensemble immobilier qui garantit la sécurité aux habitants et visiteurs : accès, circulation, usage des espaces et équipements communs et privatifs
    - un ensemble immobilier qui assure sa vocation résidentielle
    - un ensemble immobilier qui garantit la stabilité économique et juridique à ses occupants et propriétaires

Déclinaison des objectifs opérationnels :

- l'élaboration d'un diagnostic
- la définition du plan d'action ad hoc pour enrayer le processus de déqualification technique économique, sociale, juridique et urbaine de la copropriété
- la mobilisation des partenaires
- l'accompagnement des acteurs dans la mise en œuvre du programme d'actions

L'équilibre économique, social, juridique et technique atteint, les conditions se prêteront à l'engagement de la phase suivante de renouvellement urbain à l'échelle du quartier Lagoubran.

2.2.4 LA SEYNE-SUR-MER – CENTRE-VILLE

- **Vocation à 15 ans du quartier dans l'agglomération : *la Seyne-sur-Mer Centre-ville 2030 : le pôle d'attractivité de la rive sud de la rade (cf annexe 3)***

Le centre-ville de la Seyne-sur-Mer devient le pôle d'attractivité de la rive sud de la rade, moteur du développement économique de Toulon Provence Méditerranée.

La vocation à horizon 2030 du centre-ville se décline selon 3 axes principaux :

Un centre-ville, créateur de richesses durables au service de la croissance bleue de la rade

Une ville tournée historiquement vers la mer ; Adaptation de cette vocation en matière :

- économique : tournée maintenant vers les hautes technologies, la recherche marine et la grande plaisance **le centre propose des pépinières d'entreprises high-tech**, des espaces de coworking, des fablabs pour accompagner la dynamique du technopôle de Brégaillon et de la zone économique de Grimaud
- touristique : **un pôle remarquable, espace d'accueil des croisiéristes, sur l'axe patrimonial de la corniche et complémentaire de l'offre balnéaire des Sablettes par ses équipements touristiques et de** loisirs, sa culture et son art de vivre
- environnementale : **un centre qui a aménagé son territoire autour d'une trame verte et d'une trame** bleue, qui a su anticiper les enjeux climatiques et qui a mis le piéton et les modes doux au centre de ses aménagements

Un habitat diversifié, qui permet la mixité sociale, et qui s'appuie sur la qualité de son cadre de vie

Une offre de logements attractive pour les jeunes actifs de l'agglomération qui propose :

- un habitat rénové en location ou primo accession, alternatif en termes de typologie (type loft), ou mode de construction et financement (habitat collaboratif par exemple)
- une offre urbaine alternative, innovante et écologiquement ambitieuse par rapport aux produits neufs standardisés et qui répond aux besoins des catégories intermédiaires

Une offre de logements hôteliers qui répond **au nomadisme touristique et d'affaire**

Un centre-ville qui affirme son ambition fédératrice pour l'ensemble des seynois et des habitants de l'agglomération

- une offre commerciale qualifiée **autour des métiers de bouche, de la restauration et de l'artisanat** adaptée aux habitants, aux visiteurs et aux salariés des zones économiques alentour
- des services de proximité de qualité et fédérateurs : une offre culturelle et un équipement de rayonnement communautaire complémentaire du centre-ville de Toulon ; une offre de santé maintenue et confortée
- des espaces publics reliés, apaisés, animés et accessibles
- une offre de loisirs autour de la nature en ville (jardins, milieux aquatiques) unique dans la rade
- **un espace d'interconnexion au centre d'une intermodalité affirmée (TCSP, cabotage, déplacements** en mode doux, parkings relai)

- **Objectifs stratégiques : permettre au centre-ville de retrouver sa fonction de centralité**

La reconquête du centre ancien de La Seyne-sur-**Mer s'inscrit dans la stratégie globale de développement de** TPM et en particulier dans le projet de développement durable de la rade de Toulon. Ces objectifs s'inscrivent dans l'engagement de construire une vision partagée du territoire qui, **lors de sa mise en œuvre, requiert une** méthode citoyenne pour accompagner l'expérience du projet urbain. Ce faisant, la démocratie participative devient l'outil privilégié pour inviter le citoyen à s'engager pour la transformation du monde dans lequel il vit.

Favoriser l'intermodalité sur un axe littoral apaisé

L'enjeu principal est de parvenir à développer des axes de circulation apaisés dans un environnement urbain contraint. Il est essentiel de permettre aux personnes de se déplacer aisément en ayant la possibilité d'utiliser **plusieurs modes de transports (en voiture, à pied, à vélo, en bus, etc...) pour traverser la ville ou s'y rendre. Il** s'agit d'améliorer l'accès au centre en optimisant son lien avec les espaces qui le bordent et au-delà les autres quartiers de la ville et **l'ensemble de l'Agglomération.**

Adapter l'offre de services, de commerces et d'équipements

Un enjeu important est d'adapter l'offre de services, de commerces et d'équipements afin de revitaliser le centre en augmentant son potentiel économique et en valorisant ses atouts patrimoniaux et culturels.

Du point de vue économique
Une étude approfondie est conduite sur la situation actuelle et les potentialités économiques du centre. Elle est mise en œuvre à travers une démarche partenariale avec la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var. De plus la ville a confié une étude à l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) : une étude commerciale et une étude du marché en immobilier d'entreprise.

Les actions d'interventions sont définies dans les objectifs opérationnels inscrits au Contrat de Ville.

Du point de vue patrimonial et culturel
Il convient de favoriser le lien social par l'action culturelle (lieux d'échange, de création et de diffusion), de mieux articuler les équipements existants (Ecole des Beaux-Arts, Conservatoire National de Région, Maison de Patrimoine, Maison de l'Habitat ...) et de créer une nouvelle offre (équipement et/ou événement culturel d'intérêt communautaire et de rayonnement régional). L'attractivité du centre s'en trouvera renforcée.

Du point de vue de l'offre de services publics
Un des enjeux opérationnels est de faciliter l'accès des services pour tous (guichet unique), de recréer les conditions d'installation d'une offre de santé de proximité et adapter l'offre de services publics (petite enfance, jeunesse, familles, personnes âgées, handicaps, publics en précarité) aux spécificités du centre-ville.
Cette démarche s'accompagne du développement des nouvelles technologies et de l'offre numérique.

Requalifier les espaces publics et de loisirs

Les espaces publics sont des lieux de vie, des biens communs, des espaces de démocratie partagée, des lieux de rencontre, nécessaires pour un cadre de vie de qualité. Ils doivent être affirmés, lisibles mais également diversifiés et attractifs.
Ces espaces de loisirs permettront d'animer et de fédérer le lien et la vie sociale, en favorisant le vivre-ensemble.

Ainsi il convient, dans un processus qui associe les citoyens pour une meilleure appropriation et transmission de la démarche de :

- définir ou de redéfinir l'identité des espaces en respectant les usages ou en répondant aux nouvelles attentes des citoyens
- reconquérir et réaménager ces espaces
- désenclaver et relier ces espaces entre eux en intégrant la notion de paysage (trame verte, trame bleue) afin d'amener la nature en ville
- organiser l'animation de ces espaces pour assurer une réelle mixité et une meilleure cohésion sociale à l'échelle de la ville et de la communauté d'agglomération

Renforcer la politique d'amélioration de l'habitat

Un autre enjeu majeur est celui de renforcer l'attractivité résidentielle et de résorber les noyaux durs d'insalubrité du centre. En effet, la volonté est de diversifier l'habitat et d'attirer des populations nouvelles.

Cela passe par les initiatives suivantes :

- améliorer la qualité du parc existant (poursuivre l'OPAH-RU, réfléchir sur les possibilités de produire des logements plus adaptés à la demande ainsi que des logements étudiants, produire des logements conventionnés et des aides aux propriétaires occupants en difficultés)
- poursuivre l'action d'éradication des logements indignes (convention CAF, étude ORI, restructuration d'îlots urbains)
- renforcer les actions autour de l'insalubrité (en lien avec le service habitat et le CHS) et de la précarité énergétique
- soutenir la production de logements privés sur certains sites

Favoriser la participation citoyenne pour un engagement écologique et social

Pour la mise en place des conseils citoyens sur les 2 QPV de son territoire, la Ville a choisi de les insérer au sein des Conseils de quartier existants (Centre-Est pour le Centre Ancien, Nord pour Berthe) en leur donnant le rôle d'une commission spécifique avec un règlement intérieur propre annexé au règlement des conseils de quartier.
Au terme d'une démarche de relance des conseils de quartier sur l'année 2014/2015 avec une mobilisation particulière sur les territoires politiques de la ville, les 2 conseils citoyens ont été créés et ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 22/07/2015.

Par ailleurs la ville a aménagé des locaux pour créer une « Maison du Projet » au sein de la Maison de l'Habitat, située en Centre Ancien.
La ville affirme sa volonté de porter une vision partagée du territoire et souhaite associer les habitants à travers un processus innovant de construction collective d'un projet concret et partagé autour de l'aménagement des espaces publics, véritables biens communs.

2.3 Premiers objectifs opérationnels par quartier en matière de renouvellement urbain

A partir des orientations stratégiques définies ci-dessus, les premiers objectifs opérationnels sont déclinés par quartiers dans les annexes 5A/B/C/D.

ARTICLE 3 – Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration

A l'issue du Comité d'Engagement du 7 juillet 2016, le porteur de projet et les partenaires de l'ANRU conviennent de centrer les travaux de la préfiguration sur 4 grandes questions :

- la stratégie Habitat qui sera menée sur les 4 quartiers, en cohérence avec les orientations du PLH, dont les orientations en termes de production d'habitat diversifié dans les quartiers et de production de logements locatifs sociaux hors des quartiers prioritaires conditionnent la capacité des projets de renouvellement urbain à entraîner une mutation profonde des quartiers prioritaires : il s'agira, au cours de la 1ère partie de la phase de préfiguration, d'en préciser les modalités et de réunir les conditions de sa mise en œuvre. A l'issue du protocole, le porteur de projet devra se positionner sur :
    - l'équilibre logement social/logement privé visé à terme sur les 4 quartiers
    - les orientations en termes de reconstitution de l'offre en cohérence avec la production de droit commun
    - la stratégie de diversification qui sera menée sur les quartiers
- les conditions d'attractivité des quartiers, à savoir la question de la sécurité
- l'approche économique, qui, analysée par quartier dans chacune des missions d'AMO, nécessitera une mise en cohérence à l'échelle des 4 quartiers
- l'approche scolaire : à l'issue du protocole, il s'agira de produire une analyse spécifique sur les équipements scolaires, comprenant, au-delà de l'état technique du bâti, des éléments sur le niveau de fréquentation des établissements, la mixité de la fréquentation et une analyse de la pertinence de la carte scolaire.

En ce qui concerne les centres-villes de la Seyne-sur-Mer et de Toulon : afin de garantir le succès des projets de renouvellement urbain à venir, le porteur de projet s'engage à articuler les projets avec les outils de lutte contre l'habitat indigne, notamment en s'appuyant sur les outils coercitifs à disposition des Maires.

Le porteur de projet et les partenaires de l'ANRU conviennent d'un point de rencontre à mi-parcours du protocole pour lequel il sera présenté :

- les études prévues sur le marché de l'habitat. Celles-ci devront tout particulièrement s'attacher à mesurer l'effet de l'image de ces deux secteurs sur la commercialité des produits d'accession et rechercher les produits les mieux adaptés à un ciblage fin de la clientèle potentielle. Elles permettront de proposer un équilibre habitat social/habitat privé pertinent pour garantir le renouvellement de l'attractivité. Enfin, elles présenteront la stratégie de reconstitution de l'offre démolie.
- les scenarii urbains en cours d'étude sur les 4 quartiers concernés, notamment en présentant plusieurs scenarii d'aménagement et patrimoniaux sur le secteur de Sainte-Musse.

ARTICLE 4 – Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

4.1 Contexte du programme de travail : stratégies développées par la Communauté d'Agglomération en matière d'habitat et de développement économique

Plusieurs études et dispositifs en cours ou récemment réalisés ont permis de poser les bases de la stratégie d'intervention de la Communauté d'Agglomération en matière d'habitat et de développement économique.

4.1.1 Stratégie en matière d'habitat

Etude « accessibilité économique des parcs »
En perspective de la préparation du 3ème Programme Local de l'Habitat de l'agglomération, TPM a confié à l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT) une mission d'analyse approfondie des marchés de l'habitat de l'agglomération, mission cofinancée par l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Région PACA. Ce travail vise à :

- orienter à l'échelle de TPM et par commune l'offre de logements
- décliner et préciser selon les territoires et selon les besoins spécifiques cette offre de logements
- décliner les outils nécessaires à créer ou à soutenir pour assurer une continuité de connaissance et d'analyses et donc d'actions
- mettre en place des actions permettant de lever les freins identifiés dans le cadre de l'étude

Plus concrètement, ce travail va s'articuler autour de :

- Un diagnostic approfondi et inédit à l'échelle infracommunale la plus fine possible (IRIS ou section cadastrale) qui permettra de qualifier le parc de logements et ses occupants, le niveau d'équilibre entre les différents segments de l'offre immobilière et entre les différentes composantes de la population, les rôles et vocations implicites des quartiers (dont ceux du NPNRU et plus largement du Contrat de Ville) dans le parcours résidentiel des habitants de l'aire toulonnaise et dans l'accueil de la croissance démographie extérieure
- L'identification des mécanismes de fuite, d'attractivité dans et hors agglomération liés au type de produits urbains et immobiliers proposés, au niveau de prix et de ressources des ménages, aux stratégies de localisation vis à vis de l'emploi et du parcours résidentiel
- Les chainons manquants ou trop représentés du parc au sein des quartiers

Ce travail permettra de mettre en débat des pistes d'orientation d'actions pour, tant que faire se peut, réorienter l'offre urbaine et immobilière dans tous les segments du parc. Il sera mené à l'échelle des quartiers et des produits.
Les quartiers du NPNRU seront identifiés en tant que tels et remis dans le contexte de leur environnement immédiat, de la commune et de l'agglomération.

Cette étude, en cours, donnera des premiers éléments de diagnostic territorialisés en décembre 2016.

Observatoire du Contrat de Ville de TPM et Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
Il convient de signaler également la démarche en cours de lancement de l'observation du Contrat de Ville de TPM, dont le maître d'œuvre est également l'agence d'urbanisme et de développement de l'aire toulonnaise et du Var. La philosophie de cette démarche sera de rassembler l'ensemble des données existantes à l'échelle des quartiers avec comme ambition :

- d'aller au-delà des données fournies par l'observatoire national de la politique de la ville en mobilisant des sources propres et adaptées aux objectifs du Contrat de Ville de TPM
- de mettre en perspective temporelle les indicateurs qui seront observés, afin de mieux percevoir la trajectoire des quartiers
- d'observer le parcours des quartiers dans le contexte immédiat des secteurs les entourant, de la commune et de l'agglomération afin d'identifier les différences ou convergences d'évolution entre les quartiers et le contexte englobant
- d'accompagner la construction d'objectifs en termes de retour vers une plus grande mixité sociale dans le cadre de la convention d'équilibre territorial à mettre en place et en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement et l'ensemble de ses travaux menés depuis février 2016
- d'analyser les mises en service de logement social portant sur des opérations conséquentes en termes de logement afin de mesurer les efforts consentis par l'ensemble des partenaires pour respecter les orientations de la CIL et la mixité sociale mise en œuvre sur chaque site.

Cette démarche démarrera dans le courant de l'été 2016 et les premiers résultats pourront être disponibles fin 2016.

4.1.2 Stratégie en matière de développement économique

A partir du projet d'agglomération de 2004, la Communauté d'Agglomération de TPM a précisé, mis à jour et mise en œuvre sa stratégie d'agglomération, notamment économique. En particulier, le SCoT Provence Méditerranée de 2009 a complété la démarche en affirmant l'ambition métropolitaine de l'agglomération avec plusieurs axes majeurs de ce développement, dont les quartiers du NPNRU se trouvent souvent être des supports territoriaux forts, à divers degrés. Ces axes sont les suivants :

- Renforcer le rôle économique euro-méditerranéen de la métropole toulonnaise en développant l'excellence économique : la Défense, l'industrie et la recherche liée à la mer, les activités portuaires et maritimes, l'équipement numérique, l'implantation d'activités tertiaires, etc.

  La livraison du Technopole de la Mer inscrite dans le SCoT de 2009, l'amélioration des infrastructures de desserte des ports, notamment à la Seyne-sur-Mer, le potentiel de devenir du site du nord de l'Arsenal du Mourillon à Toulon sont autant d'éléments clefs issus de ces orientations qui pourront structurer une réponse locale, à l'échelle des quartiers, à cette stratégie globale.

- Avec le Grand Projet Rade, se doter d'un projet urbain et économique d'envergure métropolitaine : espace d'affirmation de l'excellence économique, du renouveau urbain, à forte exigence environnementale et paysagère, de développement des activités maritimes et véritable interface ville-port

  La question de l'interface ville-port évoquée dans le SCoT concerne au premier chef les centres anciens de la Seyne-sur-Mer et de Toulon par leur proximité avec l'activité portuaire et maritime qui se déploie dans la Rade, dans tous les registres sur la Seyne-sur-Mer (touristique, industriel et logistique) et plus spécifiquement touristique et militaro-indutriel pour Toulon. Le quartier Lagoubran est lui aussi concerné, en arrière-plan de l'Arsenal.

- Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur, de la recherche et des activités liées à la santé :

  L'implantation de la faculté d'économie dans le centre-ville de Toulon, le projet d'implantation d'écoles sur le site de Chalucet, la présence de l'IPFM et de l'IUFM à la Seyne-sur-Mer sont des leviers potentiels inscrits dans la stratégie d'agglomération qui peuvent créer une dynamique sociale, urbaine, économique et commerciale bénéficiant aux deux centres anciens.
  L'arrivée de l'hôpital Sainte-Musse dans le quartier et la dynamique de création d'emplois récente qu'elle a engendrée sont autant d'éléments dont il faut se saisir pour dessiner le futur économique de ce quartier.

- Diversifier et conforter l'attractivité touristique de la métropole toulonnaise : tourisme urbain, tourisme vert, tourisme culturel, tourisme nautique, tourisme d'excellence

  La croissance forte de Toulon comme base de départ vers la Corse, l'explosion du nombre de croisiéristes, tant à la Seyne-sur-Mer qu'à Toulon, la livraison de l'hôtel Kyriad et du Casino à la Seyne-sur-Mer et les projets hôteliers dans le centre de Toulon s'inscrivent dans la logique d'une offre permettant de conforter l'attractivité touristique des centres et de contribuer à la dessaisonalisation de l'offre et donc de la fréquentation touristique sur l'ensemble de l'agglomération. L'accueil de grands événements nautiques hors période estivale (Tall Ship Race, Tall Ship Regatta, Louis Vuitton's Cup, etc.) concourent également à ces objectifs.

- Consolider le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise : renforcer l'offre en la localisant en particulier dans les centres villes de Toulon, de la Seyne-sur-Mer et de Hyères

  Dans cette logique, l'implantation du théâtre Liberté, la future thématique artistique et culturelle d'axes importants du centre ancien de Toulon, le projet de Médiathèque sur le site de Chalucet à Toulon, le projet de reconversion de l'ex-CPM mais aussi le développement croissant d'initiatives privées et associatives (TLN, Metaxu, supermarché de l'art, etc.) s'inscrivent délibérément dans ce renforcement de l'offre culturelle et évènementielle de l'agglomération, tablant sur les qualités des deux grands centres-villes de la Rade.

- Conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise

La transformation de la Gare de Toulon, le renforcement de l'offre en TCSP (notamment autour et dans la Rade) et l'apaisement de la circulation dans le centre de Toulon du fait de la livraison du tube Ouest du tunnel sont autant d'éléments qui rendent plus facile l'accès à l'agglomération et la perception d'une ville mixte, plus dévolue à la seule automobile.

Depuis 2009, si ces grands axes de développement restent toujours d'actualité, la démarche de révision du SCoT Provence Méditerranée met un peu plus en lumière :

- la question du numérique, avec en particulier les projets concernant le centre-ville de Toulon
- la préoccupation sur le maintien des activités artisanales et la vitalité des commerces
- l'accueil de la croisière et des liaisons ferries
- le renforcement de l'offre en transports en commun entre les différentes polarités / centralités de l'aire toulonnaise, en adaptant la desserte fine aux nouveaux et futurs équipements
- une insistance plus grande sur le développement de services et d'activités annexes aux entreprises

Ces éléments seront validés puis précisés dans le SCoT dont le calendrier prévoit un arrêt en décembre 2016 pour une approbation prévue entre juin et septembre 2017.

L'ensemble des études et dispositifs mentionnés ci-dessus permettront aux prestataires titulaires des marchés d'AMO décrits ci-dessous de connaître les enjeux et objectifs à décliner dans les différents quartiers en fonction de leurs spécificités et vocations affichées.

4.2 Déclinaison du programme de travail

Le programme de travail intègre 3 types d'études :

- Réalisation d'études et expertises permettant de définir le programme urbain, par quartier, ayant vocation à être contractualisé dans les conventions de renouvellement urbain et d'en déterminer les conditions de sa réalisation
- Expertise de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise (AUDAT) : Accompagnement sur les diagnostics préalables et sur les projets stratégiques en préparation d'une observation pérenne
- Missions d'accompagnement à la concertation avec les habitants

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention seront listées dans un calendrier (cf. annexe 8), présentant les principaux points de rendez-vous et échéances (enchaînement des études, points de décision, consultation des co-financeurs - ANRU et autres -, etc.).

Les opérations financées par l'ANRU sont détaillées dans le tableau ci-dessous et des **fiches résumés (FR) des cahiers des charges** figurent en annexe 11.

OBJET/THEMATIQUE	Sainte-Musse Toulon OIN	Centre-Ville Toulon OIR	Lagoubran Toulon OIR	Centre-Ville la Seyne-sur-mer OIR
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Urbanisme, Aménagement, Equipements, Culture Habitat, Audit copropriétés, Economie/emploi Déplacement/mobilité	FR1	FR2	FR3	FR2
Expertise de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Toulonnaise et du Var : accompagnement diagnostics et projets stratégiques	OUI	OUI	OUI	OUI
Concertation avec la population	FR5	FR5	FR5	FR4

4.2.1 Marchés d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

En appui de l'équipe projet en charge de l'animation du protocole, il est proposé d'externaliser certaines missions, permettant d'aboutir à la définition des projets et de leurs conditions de réalisation.
Compte tenu de la spécificité des sites, de leur configuration urbaine, de leur positionnement dans l'agglomération et des problématiques qui en découlent, il est proposé de lancer 3 marchés d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

Le contenu de ces marchés est lié aux études déjà réalisées sur les sites, à la méthodologie définie par l'ANRU permettant d'élaborer les futures conventions d'application, et aux objectifs stratégiques définis pour chacun des sites.

Par ailleurs, l'ensemble des études menées s'inscriront de manière obligatoire et transversale dans une démarche de territoire durable, visant l'efficacité énergétique dans les quartiers, dans la logique de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour le programme d'investissement d'avenir « Villes et territoires durables » qui vise la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain » et pour lequel TPM s'est portée candidate avec la Ville de Toulon pour le quartier de Sainte-Musse en 2015 mais sans avoir été retenue.

Les 3 marchés seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Toulon Provence Méditerranée. Le suivi administratif et financier de ces marchés sera réalisé par TPM.
Le suivi technique de ces marchés et la validation de chacune des étapes d'avancement seront effectués dans le cadre du pilotage politique défini à l'article 6.1.

- **Contenu du marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIN de Sainte-Musse à Toulon (cf annexe 11 cahier des charges FR1)**

PHASAGE	CONTENU
PHASE 1 : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'INTERVENTION SUR LES DEUX COPROPRIETES GRANDE PLAINE	**1. Diagnostic global des copropriétés de la Grande Plaine** - Identification du parc de logements - Fonctionnement des copropriétés - Analyse immobilière **2. Diagnostic technique des copropriétés** **3. Diagnostic social des copropriétés**
PHASE 2 : ETUDE DU FONCTIONNEMENT URBAIN ET DU POTENTIEL FONCIER DU QUARTIER DE SAINTE-MUSSE	**1. Aménagement de l'espace et déplacements** - analyse du fonctionnement au quotidien du quartier - accessibilité du quartier depuis ou vers l'extérieur - identification des liens fonctionnels avec les grands projets à proximité du quartier **2. Habitat** - analyse du parc immobilier privé et du parc de logement social : l'analyse patrimoniale du parc social du quartier devra être menée selon la méthodologie développée par l'USH d'analyse multicritères afin d'étudier toutes les possibilités d'intervention sur ce parc (réhabilitation, démolition, etc.). - profil des habitants - étude de capacité foncière et de densification sur l'ensemble du périmètre : l'objectif est d'identifier et de qualifier le potentiel foncier **3. Développement économique et commercial** - actualisation des diagnostics existants **4. Environnement et paysage** - état des lieux des espaces de biodiversité et enjeux paysagers - analyse des risques et identification des points noirs et points structurants **5. Offre en équipements et services de proximité** - analyse du fonctionnement des équipements présents sur le quartier : analyse spécifique sur la question scolaire comprenant, au-delà de l'état technique du bâti, des éléments sur le niveau de fréquentation des établissements, la mixité de la fréquentation et une analyse de la pertinence de la carte scolaire **6. Cadre de vie** - gestion des déchets - accessibilité des logements, locaux et équipements - sécurité et tranquillité publique : identification des points durs générant problèmes d'insécurité
PHASE 3 : ELABORATION DE TROIS SCENARII DE RESTRUCTURATION DES DEUX COPROPRIETES GRANDE PLAINE ET DE TROIS SCENARII D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE SAINTE-MUSSE	**1. Elaboration de trois scenarii de restructuration des deux copropriétés de la Grande-Plaine** - copropriétés dans leur environnement - structuration des copropriétés et de leur gouvernance - action physique sur les copropriétés et accompagnement social des occupants **2. Elaboration de trois scenarii d'aménagement du quartier de Sainte-Musse** - propositions sur la diversification de l'habitat sur l'ensemble du périmètre : l'objectif est d'identifier les types de produits à développer pour créer un véritable marché immobilier et répondre aux besoins de la population résidente : analyse des « clients cibles » à viser sur l'agglomération, ainsi que du « prix cible » permettant l'attractivité des produits - définition de la stratégie de reconstitution de l'offre en logement social ainsi que du financement adéquat - définition du type d'intervention à mener sur le parc de logement social, notamment sur les ensembles des Œillets et de la Poncette - chiffrage (stade APS) des scenarii - phasage global
PHASE 4 : ELABORATION DU PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES GRANDE PLAINE, DEFINITION DU PROGRAMME CONSTITUANT LE PRU DE SAINTE-MUSSE ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	**1. Elaboration du programme d'intervention sur les copropriétés de la Grande Plaine** - définition du programme opérationnel - description des mesures d'accompagnement au changement - description du processus d'évaluation - organisation de la gouvernance technique du programme - élaboration du plan de financement et des partenariats - élaboration du planning de mise en œuvre du programme **2. Définition du programme constituant le PRU de Sainte-Musse et de ses conditions de mise en œuvre** - élaboration du programme opérationnel - description des mesures d'accompagnement au changement et des actions nécessaires à la réussite du projet

PHASAGE	CONTENU
	- description du processus d'évaluation du projet - organisation de la gouvernance politique et technique du projet - élaboration de la maquette financière - élaboration du calendrier détaillé du projet
PHASE 5 : REDACTION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINTE-MUSSE	Rédaction du dossier de la convention d'application
Dans phases 1 à 5, deux thématiques approfondies :	
Habitat : copropriétés dégradées	**Etude pré-opérationnelle pour la reconversion des copropriétés de la Grande Plaine**
Développement économique	**Etude de stratégie de développement économique et commercial et conditions de mise en œuvre**

- **Contenu du marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de la Seyne-sur-Mer et de Toulon (cf annexe 11 cahier des charges FR2)**

PHASAGE	CONTENU	Territoire concerné
PHASE 1 : ETUDE DE MOBILITE DANS LE CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER, FONCTIONNEMENT URBAIN ET POTENTIEL FONCIER DU QUARTIER	**1. Etude de mobilité (partie 1) : diagnostic exhaustif** - analyse des données existantes - compléments thématiques sur circulation et fréquentation, stationnement, transport de marchandises, transports en commun, modes actifs) **2. Aménagement de l'espace** - analyse du fonctionnement des principaux aménagements urbains du quartier - état des lieux des espaces de biodiversité et des enjeux paysagers **3. Parc immobilier** - approfondissement de la connaissance de l'offre existante et du peuplement induit par cette offre - type de logements à produire pour garantir diversification de l'habitat - première phase de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU du centre-ville - profil des habitants **4. Foncier** **5. Offre de services et d'équipements de proximité** - fonctionnement des équipements présents sur le quartier (dont établissements scolaires) - besoins des habitants, actifs et usagers **6. Développement économique et commercial** - état des lieux sur offre et fréquentation touristique - mise en perspective avec enjeux des autres thématiques **7. Cadre de vie** - gestion des déchets - accessibilité des logements, locaux et équipements - sécurité et tranquillité publique : identification des points durs générant problèmes d'insécurité	
PHASE 2 : ELABORATION DE TROIS SCENARII D'AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER INTEGRANT LES TROIS SCENARII DE MOBILITE	**1. Etude de mobilité (partie 2) : élaboration de trois scenarii** - un premier à l'horizon 2020 - un deuxième à l'horizon 2025 - un troisième à l'horizon 2030 **2. Elaboration de trois scenarii d'aménagement** - propositions sur la diversification de l'habitat sur l'ensemble du périmètre : l'objectif est d'identifier les types de produits à développer pour créer un véritable marché immobilier et répondre aux besoins de la population résidente : analyse des « clients cibles » à viser sur l'agglomération, ainsi que du « prix cible » permettant l'attractivité des produits - définition de la stratégie de reconstitution de l'offre en logement social ainsi que du financement adéquat - chiffrage (stade APS) des scenarii - phasage global	Centre-ville de la **Seyne-sur-Mer**
PHASE 3 : ELABORATION DU PROGRAMME CONSTITUANT LE PRU DU CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER ET DEFINITION DE SES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	**1. Elaboration du programme opérationnel** **2. Description des mesures d'accompagnement au changement et des actions nécessaires à la réussite du projet** **3. Description du processus d'évaluation du projet** **4. Organisation de la gouvernance politique et technique du projet** **5. Elaboration de la maquette financière** **6. Elaboration du calendrier détaillé du projet**	Centre-ville de la **Seyne-sur-Mer**
PHASE 4 : REDACTION DE LA CONVENTION D'APPLICATION DU PRU DU CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER	Rédaction du dossier de la convention d'application	Centre-ville de la **Seyne-sur-Mer**

PHASAGE	CONTENU	Territoire concerné
PHASE 5 : ETUDE DU FONCTIONNEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE DE TOULON	**1. Déplacements** - étude des cheminements piétons et cyclables - analyse des connexions en mode actif du centre-ville avec les secteurs limitrophes **2. Développement économique et commercial** - actualisation des diagnostics existants - consolidation de la stratégie de développement économique et commercial **3. Offre en équipements et services de proximité** - analyse du fonctionnement et de l'attractivité des équipements structurants présents sur le quartier **4. Habitat** - type de logements à produire pour garantir diversification de l'habitat - première phase de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU du centre-ville **5. Cadre de vie** - gestion des déchets - accessibilité des logements, locaux et équipements - sécurité et tranquillité publique : identification des points durs générant problèmes d'insécurité	Centre-ville de **Toulon**
PHASE 6 : ELABORATION DU PROGRAMME CONSTITUANT LE NOUVEAU PRU DU CENTRE-VILLE DE TOULON ET DEFINITION DE SES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	**1. Elaboration du programme opérationnel** **2. Description des mesures d'accompagnement au changement et des actions nécessaires à la réussite du projet** **3. Description du processus d'évaluation du projet** **4. Organisation de la gouvernance politique et technique du projet** **5. Elaboration de la maquette financière** **6. Elaboration du calendrier détaillé du projet**	Centre-ville de **Toulon**
PHASE 7 : REDACTION DE LA CONVENTION D'APPLICATION DU NOUVEAU PRU DU CENTRE-VILLE DE TOULON	Rédaction du dossier de la convention d'application	Centre-ville de **Toulon**
Dans phases 1 à 7, trois thématiques approfondies:		
Mobilité	**Etude mobilité et plan de circulation La Seyne-sur-mer** étude liée à l'accessibilité du centre ancien et aux enjeux intermodaux (navettes maritimes, bus, circulation automobile...), par un nouveau plan de circulation à un périmètre élargi aux secteurs environnants, afin d'améliorer en particulier l'impact sur le développement économique et commercial du centre Cette étude sera menée en prenant en considération l'ensemble des modes de déplacement : transports en communs, voiture, vélo, deux roues motorisés, piéton, etc. et débouchera sur des scénarios d'aménagement. Elle comporte deux parties : - diagnostic exhaustif précis et présentation de scénarios - élaboration de trois scenarii (un à l'horizon 2020, un à l'horizon 2025 et un à l'horizon 2030)	Centre-ville de la **Seyne-sur-Mer**
Développement économique	**Consolidation de la stratégie de développement économique et commercial du centre-ville de Toulon en lien avec le PRU réalisé et dans le cadre du NPNRU** - élaboration d'un diagnostic partagé sur les dynamiques économiques et commerciales du centre-ville de Toulon - consolidation de la stratégie de développement économique et commercial du centre-ville de Toulon - définition d'un plan d'actions en matière économique et commerciale	Centre-ville de **Toulon**
Habitat : OPAH-RU	**Première phase de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU** Dans un objectif de requalification et de valorisation du centre-ville et suite aux deux précédentes OPAH et OPAH-RU, la Ville de Toulon souhaite conduire une étude pré-opérationnelle pour la poursuite de sa stratégie sur l'habitat privé. L'objectif de cette première phase d'études est d'établir une évaluation et un état des lieux global des deux précédentes OPAH et OPAH-RU depuis 2002 afin de poser les bases d'une nouvelle politique d'intervention sur l'habitat du centre ancien.	Centres-villes de **la Seyne-sur-Mer** et **Toulon**

- **Contenu du marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIR de Lagoubran à Toulon (cf annexe 11 cahier des charges FR3)**

Ce marché d'AMO intègre des missions spécifiques relatives à l'étude préalable à la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde pour la copropriété Pontcarral

PHASAGE	CONTENU
PHASE 1 : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'INTERVENTION SUR LA COPROPRIETE PONTCARRAL (spécifique)	**1. Diagnostic global de la copropriété Pontcarral** - identification du parc de logements - fonctionnement de la copropriété - analyse immobilière **2. Diagnostic technique de la copropriété Pontcarral** **3. Diagnostic social de la copropriété Pontcarral** **4. Information, sensibilisation et formation des acteurs de la copropriété**
PHASE 2 : ETUDE DU FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER LAGOUBRAN	**1. Aménagement de l'espace et déplacements** - analyse du fonctionnement au quotidien du quartier - accessibilité du quartier depuis ou vers l'extérieur - analyse des conséquences du nœud routier **2. Habitat** - analyse du parc immobilier privé et du parc de logement social : l'analyse patrimoniale du parc social du quartier devra être menée selon la méthodologie développée par l'USH d'analyse multicritères afin d'étudier toutes les possibilités d'intervention sur ce parc (réhabilitation, démolition, etc.). - profil des habitants **3. Offre en équipements et services de proximité** - fonctionnement des équipements présents sur le quartier (dont établissements scolaires) **4. Cadre de vie** - gestion des déchets - accessibilité des logements, locaux et équipements - sécurité et tranquillité publique : identification des points durs générant problèmes d'insécurité
PHASE 3 : ELABORATION DE TROIS SCENARII DE RESTRUCTURATION DE LA COPROPRIETE PONTCARRAL ET DE DEUX SCHEMAS D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LAGOUBRAN	**1. Elaboration de trois scenarii de restructuration de la copropriété Pontcarral (spécifique)** - potentiel de redressement, réhabilitation et transformation de la copropriété - proposition de trois scenarii de redressement de la copropriété en s'appuyant sur l'ensemble des outils existants - analyse prospective de la situation de la copropriété à N+5 **2. Elaboration de deux schémas d'aménagement du quartier de Lagoubran** - définition des principes d'intervention sur le quartier
PHASE 4 : ELABORATION DU PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LA COPROPRIETE PONTCARRAL, DEFINITION DU PROGRAMME CONSTITUANT LE PRU DE LAGOUBRAN ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	**1. Elaboration du programme d'intervention sur la copropriété Pontcarral (spécifique)** - définition du programme opérationnel - description des mesures d'accompagnement au changement - description du processus d'évaluation - organisation de la gouvernance technique du programme - élaboration du plan de financement et des partenariats - élaboration du planning de mise en œuvre du programme **2. Définition du programme constituant le PRU de Lagoubran et de ses conditions de mise en œuvre** - élaboration du programme opérationnel - description des mesures d'accompagnement au changement et des actions nécessaires à la réussite du projet - description du processus d'évaluation du projet - organisation de la gouvernance politique et technique du projet - élaboration de la maquette financière - élaboration du calendrier détaillé du projet
PHASE 5 : REDACTION DE LA CONVENTION D'APPLICATION DU PRU DE LAGOUBRAN	Rédaction du dossier de la convention d'application
Dans phases 1 à 5, une thématique approfondie :	
Habitat : copropriété dégradée	**Etude préalable à la mise en place d'un plan de sauvegarde pour la copropriété Pontcarral**

4.2.2 Une mission d'expertise de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT)

Une mission d'expertise sera confiée à l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Toulonnaise et du Var, dans le cadre du partenariat de l'ANRU avec la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, qui vise à favoriser la mobilisation des agences d'urbanisme pour la préparation, la mise en œuvre et le suivi-évaluation des projets de renouvellement urbain, de par les missions et les spécificités d'ingénierie partenariale des agences (protocole de partenariat FNAU/Etat 2014-2017).

Cette mission comprend deux axes :

- accompagnement sur les diagnostics préalables
- accompagnement sur la préparation des projets stratégiques en vue de la mise en œuvre d'une observation urbaine pérenne pour évaluer l'impact des projets

Dans le cadre de cette mission, l'AUDAT veillera à ce que les interactions entre les centres-villes de Toulon et de la Seyne-sur-Mer soient prises en compte par le prestataire titulaire du marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

Compte tenu de l'expertise de l'AUDAT, et afin de garantir la cohérence des projets de renouvellement urbain et leur articulation avec les politiques urbaines et sociales de TPM et les différents documents de planification, il est proposé de confier à l'AUDAT les missions suivantes :

Contenu	Objectif	Rendu
La synthèse et la mise en perspective des études existantes au regard des objectifs ANRU	Capitaliser les études déjà menées dans les quartiers ou à l'échelle de TPM	document de synthèse remis aux prestataires retenus pour les marchés d'AMO au démarrage de leur mission
Réalisation des compléments aux diagnostics urbains, sociaux (à partir notamment des données d'occupation sociale des parcs publics et privés) et économiques déjà réalisés,	Replacer les éléments de diagnostic du quartier dans le contexte de la ville et de l'agglomération	- document de synthèse à remettre aux prestataires au démarrage de leur mission
Identification des éléments représentant les « fondamentaux » et les « incontournables » du projet permettant d'enclencher la réflexion collective sur le projet stratégique	- accompagner la réflexion sur l'élaboration du projet notamment dans l'articulation des différentes échelles territoriales - vérifier la cohérence des projets en lien avec les politiques publiques d'agglomération et articulation avec les documents de planification	- document de synthèse à remettre aux prestataires au démarrage de leur mission

Les missions ci-dessus font l'objet d'une demande de financement à l'article 9.

Différentes études sont menées actuellement sur le territoire de TPM ou du SCOT Provence Méditerranée ou programmées sur 2016.

L'ensemble des études inscrites au protocole sont à replacer dans ce contexte d'agglomération, c'est pourquoi il est proposé l'intervention de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Toulonnaise au protocole, dont la finalité est de garantir la cohérence des études entre elles et l'articulation des différentes échelles territoriales.

En effet, l'AUDAT accompagne notre collectivité en particulier :
- en matière de planification, avec la révision du SCOT Provence Méditerranée
- en matière de transport, avec la révision du PDU
- en matière de stratégie foncière
- en matière d'habitat, avec la réalisation de différentes études, dont celle portant sur l'accès économique du parc de logements.

Les différentes études programmées dans le présent protocole devront se nourrir et intégrer les résultats de cette étude.

Enfin, en préparation des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain (et hors programme de travail du protocole de préfiguration), l'Agence sera missionnée ultérieurement pour la mise en œuvre d'une observation urbaine pérenne pour évaluer l'impact du projet.
Il est en effet envisagé, dans le processus de suivi-évaluation du projet, la mise en œuvre d'une observation urbaine pérenne sur les dimensions sociale, économique et environnementale des quartiers. L'évaluation des mutations urbaines et sociales des quartiers concernés se fera sur la base d 'un référentiel commun.

4.3 Actions de concertation avec la population (cf annexe 11 cahiers des charges FR4 et FR5)

Dans le cadre de l'élaboration du projet, les villes et leurs partenaires s'appuieront sur les **Conseils Citoyens** des quartiers désignés afin d'alimenter la réflexion et orienter les choix.
La création de **Maisons de projets** situées en cœur de quartier dès la phase protocole permettra d'assurer les conditions de cette consultation et d'informer les habitants au-delà du simple Conseil Citoyen.
Au-delà de ces instances existantes, il est sollicité un **appui méthodologique** pour organiser cette concertation, notamment pour permettre l'émergence de la parole des habitants sur leur expertise d'usage.

La démarche globale permettant la mise en œuvre de cette concertation s'organise de la manière suivante :

4.3.1 Pour la Ville de Toulon

Afin d'accompagner la démarche de concertation avec la population, la Ville de Toulon sollicite une **mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la mise en place d'une démarche de communication et de concertation en lien avec les projets de renouvellement urbain mis en œuvre sur le territoire toulonnais dans le cadre du NPNRU (FR5).**

4.3.2 Pour la Ville de la Seyne-sur-Mer

La Ville de la Seyne-sur-Mer affirme sa volonté de porter une vision partagée du territoire et souhaite associer les habitants à travers un processus innovant de construction collective d'un projet concret et partagé autour de l'aménagement des espaces publics, véritables biens communs.

Elle a, pour ce faire, demandé un accompagnement spécifique durant la phase du protocole de préfiguration pour une **étude sur la participation citoyenne pour un engagement écologique et social (FR4).**

ARTICLE 5 – Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Sans objet.

ARTICLE 6 – Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

La concertation avec les habitants et les usagers du projet s'appuiera à la fois sur les instances du Contrat de Ville communautaire mais aussi sur les dispositifs spécifiques mis en place par chacune des communes.
Dans ce cadre, le programme de travail décrit ci-après intègre un accompagnement des collectivités sur le volet concertation avec la population.

6.1 L'association de la population pour l'OIR du centre-ville de la Seyne-sur-Mer

Pour faciliter l'exercice d'une démocratie participative complémentaire de la démocratie représentative, la Municipalité a développé depuis plusieurs années des Conseils de Quartier mais également divers outils destinés à impliquer les habitants sur des sujets les concernant.

Pour la redynamisation du centre-ville, la concertation s'est appuyée notamment sur :

- **la création d'un Comité Cœur de Ville**, composé d'élus, de commerçants, de la CCIV, de la Police Nationale, d'associations, etc. autour de 3 thèmes : le Logement / Habitat, la Proximité / Vie quotidienne et l'Économie / Commerces

- **la création en 2015 d'un Conseil Citoyen « centre ancien »**, en référence à la loi de programmation pour la Ville de février 2014.
  La Ville de La Seyne-sur-Mer a privilégié le principe d'articuler les Conseils Citoyens de ses deux quartiers prioritaires Politique de la Ville avec les Conseils de Quartier existants, celui du Centre-Est pour le centre et celui du Nord pour Berthe, et les a constitués lors de la relance des Conseils de Quartier fin 2014-début 2015.

  Octobre 2014-juin 2015 : phase préparatoire
  La préparation des 2 Conseils Citoyens a suivi le même processus :
  - invitation large pour être candidat au Conseil de Quartier articulé à une incitation spécifique pour devenir conseiller citoyen lorsqu'on vit ou intervient sur un QPV
  - constitution des Conseils de Quartier Centre Est et Nord
  - création au sein de chaque Conseil de Quartier d'une commission « Conseil Citoyen » avec les habitants et acteurs des 2 QPV
  - 3 réunions de chacune des commissions « Conseil Citoyen » entre janvier et mai, avec échanges sur le Contrat de Ville, sur le rôle du Conseil Citoyen, sur un mode de fonctionnement, puis tirage au sort des candidats quand nécessaire pour constituer les 3 collèges (habitants, associations, commerçants)
  - réunion le 2 juin à l'Hôtel de Ville des 2 commissions avec Monsieur le Maire pour faire le point sur l'avancement du processus et présenter la liste des candidatures aux Conseils Citoyens
  - courrier de Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet le 8/06/2015 proposant la liste des membres des 2 Conseils Citoyens.

  Juillet 2015 : création des 2 Conseils Citoyens : l'arrêté préfectoral créant les 2 Conseils Citoyens de La Seyne-sur-Mer a été signé le 22/07/2015. Le Conseil Citoyen du centre ancien est composé pour un an avec 12 habitants, 6 représentants associatifs, et 6 commerçants.

  Septembre-décembre 2015 : action d'accompagnement/formation
  Suite à une première réunion séparée en septembre 2015, les 2 Conseils Citoyens ont été regroupés pour 3 réunions d'accompagnement/formation animée par le Centre de Ressources pour la Politique de la Ville (CRPV) PACA et l'ARDL.
  La question du Contrat de Ville ainsi que celle du rôle et du fonctionnement des Conseils Citoyens ont été de nouveau reprises mais avec des techniques d'animation facilitant la démarche coopérative.

  Par ailleurs, la Ville a aménagé des locaux pour créer une « Maison du Projet » au sein de la Maison de l'Habitat, située en centre ancien. Une phase d'accompagnement a été engagée avec le CRPV PACA au dernier trimestre 2015.

- **l'existence d'autres instances de participation** : le comité des usagers du parking Martini créé en 2011 et qui a évolué en comité de stationnement du centre-ville puis en comité du déplacement ; le conseil municipal des enfants, actuellement en sommeil mais qui sera prochainement redéveloppé en conseil municipal des jeunes et/ou des enfants.

Par ailleurs, la problématique de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est vite apparue comme essentielle en articulation principalement avec les services pour répondre aux demandes des usagers. C'est ainsi qu'ont été créés :

- **le service « Allô La Seyne »** en février 2010, qui centralise et réceptionne les doléances des administrés, les diffuse auprès des services concernés et répond aux administrés. Le nombre de doléances traitées est passé de 70 par mois en 2010 à 200 par mois en 2015.
- **un Guichet Unique du Commerçant**, début 2015, permettant de recevoir toutes les demandes des professionnels et de les orienter vers les différents services compétents pour leur apporter les réponses appropriées.

6.2 L'association de la population pour les projets de la Ville de Toulon

La Ville de Toulon a instauré depuis plusieurs années un cadre d'échange avec les habitants du territoire et leurs représentants.
Des réunions publiques régulières avec l'ensemble des Comités d'Intérêt Locaux du territoire permettent à la collectivité de répondre aux besoins quotidiens des quartiers.

Depuis la loi relative à la démocratie de proximité de 2002, la ville de Toulon a complété son dispositif avec la création de 10 Conseils de Secteur couvrant l'ensemble du territoire communal. Ces instances permettent un cadre d'échange et d'information sur les projets communaux.

La participation des habitants et des usagers sur les projets de renouvellement urbain et plus largement sur le Contrat de Ville s'effectueront plus spécifiquement dans le cadre des Conseils Citoyens, instances de concertation instituées par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

Ces derniers seront associés à l'ensemble des étapes de définition des projets prévues dans le protocole de préfiguration ainsi qu'au suivi opérationnel post protocole, y compris à la phase d'évaluation des projets.

La Ville de Toulon a organisé les Conseils Citoyens sur son territoire en tenant compte des Conseils de Secteur existants.

La Ville de Toulon a créé 4 Conseils Citoyens dans les 8 quartiers prioritaires identifiés sur le territoire communal, dont 3 correspondant aux trois sites sur lesquels se déroulera un projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- Conseil Citoyen de Sainte-Musse / Beaulieu Sainte-Marie
- Conseil Citoyen du Centre-Ville
- Conseil Citoyen de La Beaucaire / Florane / Pontcarral

La composition des Conseils Citoyens est la suivante :

Conseil Citoyen de Sainte-Musse/Beaulieu Sainte-Marie
9 membres du collège habitants + 2 membres du collège associatif

Conseil Citoyen du Centre-Ville
10 membres du collège habitants + 4 membres du collège associatif

Conseil Citoyen de La Beaucaire/ Florane//Pontcarral
10 membres du collège habitants + 4 membres du collège associatif

L'arrêté Préfectoral de désignation des membres des 4 Conseils Citoyens a été pris le 26 mai 2016.

Une réunion de lancement des Conseils Citoyens a eu lieu le 9 juin 2016.

Par ailleurs, une démarche de formation/sensibilisation animée par le CRPV PACA et l'association ARENE a été mise en place à compter du 14 juin 2016. Cette démarche est déclinée en trois temps de formation.

Chaque quartier concerné sera par ailleurs doté d'une Maison de Projet au sein même du quartier prioritaire permettant d'assurer dans les meilleures conditions la concertation et l'information des habitants :

- Pour l'OIN Sainte-Musse, la Maison de Projet se situe au sein de la Maison des Services Publics, bd des Armaris. Une salle de réunion de 120 places et un espace d'exposition sont mis à disposition.
- Pour l'OIR Centre-Ville, la Maison de Projet se situe dans le secteur de la Visitation dans des locaux accueillant parallèlement les services Politique de la Ville, Habitat Logement et Projet de Rénovation Urbaine.
- Pour l'OIR Lagoubran, La Maison de Projet doit encore être identifiée.

De façon plus élargie, les Conseils de Secteur concernés continueront à être ponctuellement sollicités et consultés afin de s'assurer de l'adéquation des projets avec les contraintes et le fonctionnement des quartiers environnants.

Par ailleurs, dans le cadre de la programmation du Contrat de Ville et de la convention propre aux PRU, des projets dédiés à la participation des habitants et en lien avec les PRU pourront également être financés.

ARTICLE 7 – Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

La Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée a délibéré dès le mois de juin 2015 pour créer la Conférence Intercommunale du Logement conformément à l'obligation issue de l'article 97 de la loi ALUR.
La liste des membres a été arrêtée et l'arrêté préfectoral arrêtant sa composition vient d'être adressé à TPM.
Dans le même temps, le service Habitat de TPM a élaboré, en concertation avec les communes et les services de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, un projet de règlement intérieur ainsi qu'un diagnostic du parc social et de la demande de logement social.

La première réunion de la Conférence Intercommunale du Logement s'est tenue le 29 février 2016. Depuis, quatre groupes de travail sont réunis pour définir les orientations à inscrire au sein de l'accord collectif intercommunal et de la convention d'équilibre territorial à intervenir.
Ces orientations devront prendre en compte, le moment venu, les mesures définies dans la loi Egalité et Citoyenneté et seront adaptées en conséquence.

En parallèle de cette démarche, la Communauté d'Agglomération a délibéré en septembre 2015 pour lancer l'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).
La délibération a été adressée aux services préfectoraux et le porter à connaissance légal devrait être notifié dans le courant du 3ème trimestre 2016. La délibération a également été adressée à l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire de TPM.
TPM et les communes ont entrepris un premier travail de définition des attentes liées au PPGDLSID. Les premières orientations en matière de gestion de la demande de logement social seront arrêtées en 2017.

ARTICLE 8 – Gouvernance et conduite de projet

8.1 Les enseignements des Projets de Rénovation Urbaine liés au pilotage et à la gouvernance

8.1.1 PRU Berthe - la Seyne-sur-Mer

Pour ce projet ambitieux et complexe, un investissement dans l'ingénierie était important et nécessaire. Le mode de management et le mode organisationnel ont dû se définir dès le départ pour permettre le bon déroulement du projet au travers d'une gouvernance structurante.
L'enjeu est primordial dans le sens où le cadre doit être délimité et respecté quant aux délais, aux coûts et à la qualité du projet répondant à des problématiques bien définies.
Aussi, une gouvernance standard ne pouvait pas s'appliquer mais une spécifique à ce projet. L'approche a été sur mesure pour un pilotage efficient.

Plusieurs partenaires sont présents et impliqués dans ce projet commun.
Ainsi, par exemple, une co-maîtrise d'ouvrage a vu le jour dès le départ avec une maîtrise d'ouvrage désignée afin qu'un interlocuteur privilégié soit identifié.
L'Office Terres du Sud Habitat a donc été désigné comme mandataire de la co-maîtrise d'ouvrage pour les opérations de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs. Cela a permis de lancer les marchés plus rapidement (durée plus courte des procédures) et à la Ville d'assurer le suivi des travaux.

La Ville, qui a considéré ce projet comme une priorité et affirme son portage, oriente pour sa part ses décisions pour ce qui va concerner, par exemple, l'aménagement des espaces extérieurs et les équipements publics. L'Office Terres du Sud Habitat, bailleur incontournable de ce périmètre, se concentre sur ce qui appartient à la sphère de la réhabilitation, la démolition, la reconstruction, la stratégie de diversification de l'habitat (en partenariat avec les promoteurs et la Ville).
Les différents thèmes sont fortement imbriqués et une collaboration entre ces deux entités est donc évidente.

Quant au Groupement d'Intérêt Public Nouvelle Seyne (GIP-NS), créé en 2007, il est un partenaire important et facilitateur dans le bon déroulement des projets du secteur. Il assure le pilotage partenarial stratégique du projet et coordonne la mise en œuvre opérationnelle.
Cette structure est bien implantée dans le quartier et assure un rôle de coordination indéniable. Aussi, une articulation visible s'est faite entre le volet urbain et social.
La communication, la concertation et l'information auprès des habitants, du tissu associatif, des acteurs des équipements publics, des acteurs institutionnels et économiques ont été menées en continu.
L'objectif est de partager le projet, d'échanger et de se l'approprier.
Il pilote également la convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), le volet communal de l'animation territoriale du Contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération TPM sur le quartier.

L'organisation de l'équipe projet a dû se redéfinir et s'adapter tout au long de l'avancement de ce projet.
Aujourd'hui, sur plan opérationnel, le projet a bien avancé et voit ses dernières opérations en phase étude avant le démarrage des travaux.
L'enjeu était d'ancrer une organisation pérenne pour permettre la fin du projet.
Il a fallu, de manière partenariale, faire évoluer cette gouvernance pour améliorer l'efficacité de la circulation de l'information et de la prise de décision.

Ainsi, le rôle coordinateur du GIP a été renforcé. La Ville, quant à elle, pour le projet du PRU du quartier Berthe, a un élu référent identifié qui fait le lien avec les autres élus dont les délégations transversales font qu'ils sont concernés par les thèmes traités dans le cadre du projet à différents niveaux et différents moments.
L'Office Terres du Sud Habitat, en opérant une réorganisation interne, a clarifié les rôles des interlocuteurs et permis d'améliorer la transparence.

Cette gouvernance efficiente a ainsi permis de cibler plus rapidement les dysfonctionnements, les besoins d'arbitrages et le partage des données et des décisions. Les informations sont plus claires et plus régulières.
Des comités de pilotage et techniques sont tenus très régulièrement pour aller dans ce sens.
Les premiers se font en présence de la Ville (avec Monsieur le Maire, l'élu référent, etc.), l'Office Terres du Sud Habitat (avec le Directeur Général, le Président), le GIP, la présence d'élus de TPM et le sous-préfet.
Les acteurs des comités techniques sont représentés par l'Etat (DDTM), le GIP- NS, le Directeur Général de l'Office Terres du Sud Habitat, le Directeur Général des Services Techniques de la Ville, élus, etc.
En parallèle, des comités stratégiques ponctuels existent en présence de la Caisse des Dépôts et Consignation, de la Région et du Département pour des affaires non courantes.

Pour capitaliser et pérenniser les réalisations de ce projet, il reste à bien définir les axes de réflexion. Voici quelques exemples qui illustrent les questionnements sur lesquels il faut travailler :

- la commercialisation des cellules réalisées : une étude commerciale vient de démarrer pour réaliser un diagnostic, des orientations et un accompagnement de la commercialisation
- la prise en compte des périmètres attenants ou internes du projet qui n'ont pas été traités pour s'inscrire dans la continuité de la logique de projet. Une étude urbaine est en cours.
- la gestion par la Ville et l'Office Terres du Sud Habitat pour l'entretien des espaces et des logements sur le long terme, la GUP quotidienne
- réfléchir sur les enjeux de la continuité urbaine en élargissant le périmètre de réflexion, prendre en compte les enjeux de l'agglomération, définir une stratégie urbaine d'intervention à long terme pour définir les programmes sur les secteurs à urbaniser
- travailler sur l'accompagnement social
- etc.

8.1.2 PRU Centre Ancien - Toulon

Le point d'étape du PRU du centre ancien réalisé en 2009 a mis en avant la nécessité d'un renforcement du pilotage stratégique, en vue notamment d'assurer :

- une plus grande implication des signataires
- un partenariat renforcé entre les différents acteurs et parties prenantes
- la clarification des responsabilités entre les acteurs

Ces points d'attention ont été considérés et se sont notamment traduits par :

- une plus grande régularité dans la tenue des instances de pilotage favorisant des délais courts de validation
- un renforcement de la fréquence des instances transversales : Comités Techniques (COTECH), Comités de Suivi Opérationnel (CSO), etc. Organisées à fréquence régulière, ces instances permettent d'animer le dispositif, de partager l'information, d'ajuster les interventions et de mobiliser ou remobiliser si nécessaire les partenaires ou intervenants.
- une intensification ou mise en place d'instances, espaces et outils de travail spécifiques : réunions inter chantiers, réunions avec l'architecte conseil de l'Etat, commissions inter-bailleurs, commissions de prévention des expulsions, réunions de coordination du relogement, ateliers insertion, ateliers habitants, etc. Ces dispositifs favorisent le bon déroulement et la qualité du projet.
- la poursuite et le renforcement du recours à des prestataires: OPCU, MOUS, etc. Ils assurent un éclairage externe et ont un positionnement neutre, ce qui facilite le travail de coordination de l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Si la prise en compte de ces points d'attention n'a pas permis de respecter strictement le calendrier opérationnel initial, ils ont néanmoins facilité la réalisation du projet, ajusté autant que nécessaire au fil des aléas techniques, temporels, réglementaires, financiers et autres.

Forts de ces enseignements, il est recommandé pour le NPNRU une approche plus détaillée et un séquençage plus fin des interventions. S'agissant des opérations complexes, les délais d'intervention devront être mieux adaptés et des ajustements réguliers devront être opérés, sans préjudice de la réalisation finale.

8.2 Gouvernance du projet

Le portage du Contrat de Ville et de son volet urbain à l'échelle intercommunale, ainsi que les enseignements du PRU1 amènent les acteurs à repenser le pilotage stratégique et opérationnel des nouveaux projets de rénovation urbaine.
Afin de garder une souplesse dans les prises de décision et dans l'avancement des projets, tout en gardant une cohérence d'ensemble, il est proposé le mode de gouvernance suivant, en articulation avec les instances du Contrat de Ville, et décliné à l'échelle locale et intercommunale :

	Composition et pilotage	Rôle
Comité de pilotage TPM	- Préfet - ANRU - ANAH - TPM - Ville de Toulon - Ville de la Seyne-sur-Mer - Bailleurs (pour Sainte-Musse) et Aménageur(s) (pour centres villes) - DDTM - DDCS - Conseil Régional PACA - Conseil Départemental du Var - Caisse des Dépôts et Consignations - Collecteur 1%	Validation du projet de protocole de préfiguration, préalablement à sa signature Suivi du protocole : * au lancement et à l'issue des études d'ingénierie * validation des conventions d'application Partenariat financier Pilotage et suivi des projets retenus dans le cadre des conventions d'application
Comités de pilotage restreints	OIN Sainte-Musse - TPM, Ville de Toulon, Etat (services et opérateurs), CDC, autre financeur du protocole Avec co-pilotage : TPM/Ville de Toulon OIR Centre-Ville Toulon - Ville de Toulon, TPM, Etat (services et opérateurs), CDC, autre financeur du protocole Avec co-pilotage : Ville de Toulon/TPM OIR Lagoubran Toulon - Ville de Toulon, TPM, Etat (services et opérateurs), CDC, autre financeur du protocole Avec co-pilotage : TPM/Ville de Toulon OIR Centre-Ville La Seyne-sur-Mer - TPM, Ville de la Seyne-sur-Mer, Etat (services et opérateurs), CDC, autre financeur du protocole Avec co-pilotage : Ville de la Seyne-sur-Mer/TPM	- Etapes intermédiaires et finales de validation des études d'ingénierie - Suivi du protocole de préfiguration

Les membres du Comité de Pilotage TPM du NPNRU étant, pour la plupart, membres du Comité de Pilotage du Contrat de Ville, ils veilleront à ce que les décisions prises dans le cadre de ces deux instances soient cohérentes et complémentaires.
Un point d'avancement du NPNRU sera présenté lors de chaque Comité de Pilotage du Contrat de Ville et inversement.

8.3 Conduite de projet

L'articulation de la conduite stratégique et de la conduite opérationnelle dans les opérations de renouvellement urbain montre l'intérêt d'un partenariat entre TPM et les communes, dans la mesure où le traitement d'un certain nombre de questions structurelles doit s'opérer à l'échelle de l'agglomération :

- diversification de l'habitat
- stratégie de diversification du peuplement
- développement économique
- ouverture du quartier et mobilité des habitants
- efficacité énergétique et transition énergétiques des quartiers

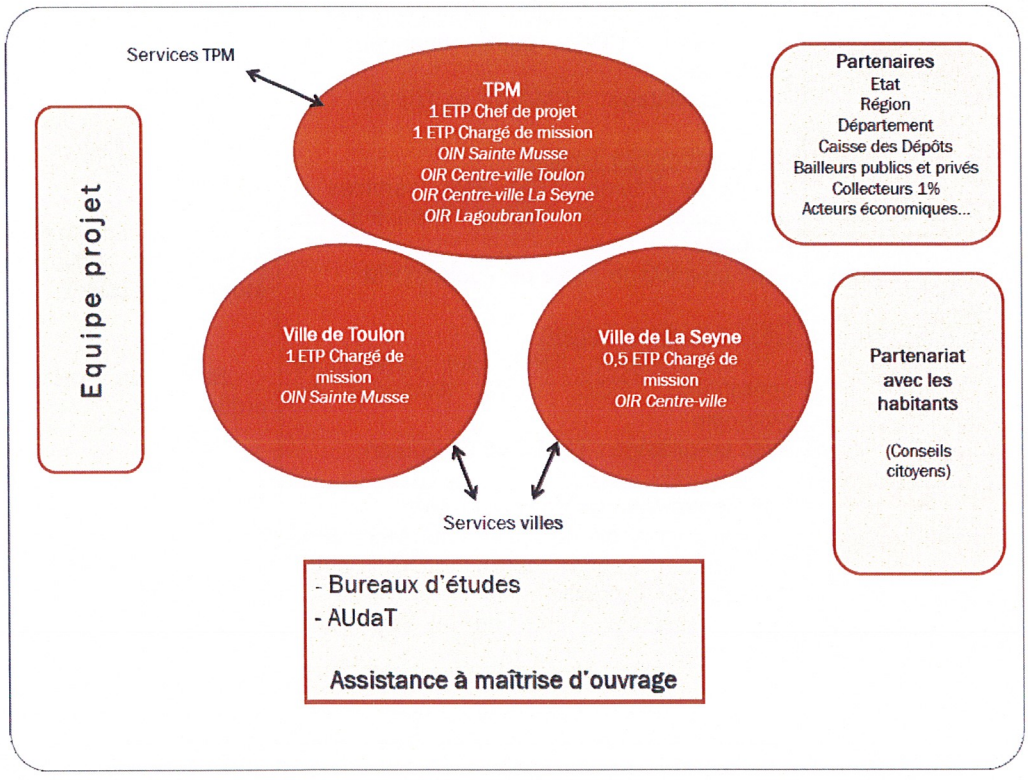
A cette fin, il est proposé de constituer, dès la phase du protocole, et dans la gouvernance du projet, une équipe projet mixte (TPM, communes de Toulon et la Seyne-sur-Mer), qui travaillera en collaboration étroite avec l'ensemble des partenaires du projet :

- l'Etat (Préfecture, DDTM, DDCS, délégation locale de l'ANAH)
- la Caisse des Dépôts et Consignations
- le Conseil Régional
- le Conseil Départemental
- les bailleurs publics, les collecteurs du 1%, etc.
- les acteurs économiques, etc.

et en partenariat avec les habitants (Conseils Citoyens).

Les compétences des membres de cette équipe pluridisciplinaire sont diverses et complémentaires.
La mission de chacun sera définie à la fois dans sa dimension communale, et dans une dimension intercommunale également, afin d'articuler au mieux les 2 échelles.

Le schéma ci-après présente l'équipe projet pendant la phase protocole qui fait l'objet d'une demande de financement auprès de l'ANRU.



Modes de collaboration entre l'équipe projet et les autres services des collectivités
Cette équipe est intégrée à une équipe plus large qui intervient notamment dans l'animation du Contrat de Ville et du PLH intercommunal, mais aussi dans les dispositifs et/ou services des communes et de TPM intervenant sur ces territoires.

8.4 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

La liste non exhaustive présentée ci-après recense les principaux partenaires qui seront associés à la démarche projet pendant la phase protocole.

	Territoires				Modalités
	OIN Sainte-Musse Toulon	**OIR centre-ville la Seyne-sur-Mer**	**OIR centre-ville Toulon**	**OIR Lagoubran Toulon**	
Les bailleurs publics présents sur les quartiers	THM, Var Habitat, ICF, Logis Familial Varois	Logis Familial Varois, Terres du Sud Habitat	Bailleurs PRU1	THM (La Chapelle), Var Habitat (Charcot), Erilia (Pont-neuf et Pontcarral)	COPIL
Les autres bailleurs du territoire, promoteurs	Autres bailleurs promoteurs	Autres bailleurs promoteurs	Autres bailleurs, promoteurs	Autres bailleurs, promoteurs	partenariat
Syndics, conseil syndical	x (Grande Plaine)			x (Pontcarral)	
Concessionnaire(s)		x	x		partenariat
Chambre de Commerce et d'Industrie du Var	x	x	x		partenariat
Chambre de Métiers du Var	x	x	x		partenariat
CAF	x	x	x	x	Partenariat
Service public de l'Emploi	x	x	x	x	Partenariat
Maison de l'emploi TPM	x	x	x	x	Partenariat
Associations	x	x	x	x	Partenariat
Acteurs de la performance énergétique	x	x	x	x	Partenariat
...					

ARTICLE 9 – Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

L'équipe projet mixte mise en place pour assurer le pilotage et le suivi du protocole de préfiguration est composée des postes suivants :

Pour TPM
- un chef de projet (1 ETP) en charge du pilotage global du protocole, intervenant sur les 4 projets de l'agglomération (1 OIN + 3 OIR)
- un chargé de mission (1 ETP) en charge du suivi global du protocole, intervenant sur les 4 projets de l'agglomération (1 OIN + 3 OIR)

Pour la Ville de Toulon
- un chargé de mission (1 ETP) en charge du suivi de l'élaboration du projet de renouvellement urbain de l'OIN de Sainte-Musse

Pour la Ville de la Seyne-sur-Mer
- un chargé de mission (0,5 ETP) en charge du suivi de l'élaboration du projet de renouvellement urbain de l'OIR du centre-ville de la Seyne-sur-Mer

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Montant de subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet TPM (OIN + 3OIR)	TPM	172 500 €	86 250 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission (OIN + 3OIR)	TPM	142 500 €	71 250 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission OIN Sainte-Musse	Ville de Toulon	142 500 €	71 250 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission OIR centre-ville La Seyne-sur-Mer	Ville de la Seyne-sur-Mer	71 250 €	35 625 €	50,0%	01/2017	18
TOTAL		528 750 €	**264 375 €**			

9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail

Cahier des charges	Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Montant de subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Date de démarrage (mois année)	Durée de l'opération
FR1 OIN Sainte-Musse	Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIN Sainte-Musse	TPM	400 000 €	170 000 €	42,5%	01/2017	18
OIN Sainte-Musse	Expertise de l'AUDAT: accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	30 000 €	15 000 €	50,0%	01/2017	18
FR5 OIN Sainte-Musse	Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la mise en place d'une démarche de communication et de concertation à Toulon	Ville de Toulon	30 000 €	15 000 €	50,0%	05/2017	18
FR2 OIR Centres-villes Toulon/ La Seyne	Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer	TPM	305 000 €	114 700 €	37,6%	01/2017	18
OIR Centre-ville Toulon / Lagoubran	Expertise de l'AUDAT: accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18
OIR Centre-ville La Seyne	Expertise de l'AUDAT: accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18
FR3 OIR Lagoubran	Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIR Lagoubran	TPM	100 000 €	20 000 €	20,0%	01/2017	18
FR4 OIR Centre-ville La Seyne	Etude sur la participation citoyenne pour un engagement écologique et social à la Seyne-sur-Mer	Ville de la Seyne-sur-Mer	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18
FR5 OIR Centre-ville Toulon / Lagoubran	Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la mise en place d'une démarche de communication et de concertation à Toulon	Ville de Toulon	15 000 €	7 500 €	50,0%	05/2017	18
TOTAL			925 000 €	**364 700 €**			

9.3 Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail[1]

Les opérations financées par l'ANAH, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANAH	Taux de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIR Lagoubran – volet spécifique étude préalable plan de sauvegarde	TPM	100 000 €	30 000 €	30,0%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer – Volet étude pré-opérationnelle OPAH-RU	TPM	305 000 €	22 800 €	7,5%	01/2017	18
TOTAL		405 000 €	**52 800 €**			

9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts et Consignations du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts et Consignations, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 7. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et Consignations et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention CDC	Taux de subvention CDC	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIN Sainte-Musse - Volet spécifique développement économique	TPM	400 000 €	30 000 €	7,5%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer - Volet spécifique développement économique	TPM	305 000 €	15 000 €	4,9%	01/2017	18
Etude commerciale et étude artisanale pour la redynamisation du centre-ville de la Seyne-sur-Mer	EPARECA	30 141 €	10 047 €	33,3%	09/2015	3
TOTAL		735 141 €	**55 047 €**			

[1] *Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

9.5 Modalités de financement par le Conseil Régional PACA du programme de travail

Conformément au Contrat de Plan Etat-Région, le Conseil Régional PACA participe au programme de travail.
Les opérations financées par le Conseil Régional PACA, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 7.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention CR	Taux de subvention CR	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIN Sainte Musse	TPM	400 000 €	80 000 €	20,0%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer	TPM	305 000 €	60 983 €	20,0%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIR Lagoubran	TPM	100 000 €	20 000 €	20,0%	01/2017	18
TOTAL		805 000 €	**160 983 €**			

9.6 Modalités de financement par le Conseil Départemental du programme de travail

Conformément au **dispositif d'aide aux EPCI**, le Conseil Départemental du Var participe au programme de travail.
Les opérations financées par le Conseil Départemental du Var, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 7.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention CD	Taux de subvention CD	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIN Sainte Musse	TPM	400 000 €	30 760 €	7,7%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer	TPM	305 000 €	23 502 €	7,7%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIR Lagoubran	TPM	100 000 €	7 690 €	7,7%	01/2017	18
TOTAL		805 000 €	**61 952 €**			

9.7 Modalités de financement par la Ville de Toulon du programme de travail

Les opérations financées par la Ville de Toulon, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 7.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de participation Ville Toulon	Taux de participation Ville Toulon	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIN Sainte-Musse	TPM	400 000 €	7 200 €	1,8%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer	TPM	305 000 €	2 745 €	0,9%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIR Lagoubran	TPM	100 000 €	1 700 €	1,7%	01/2017	18
Expertise de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise : accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	60 000 €	4 995 €	8,3%	01/2017	18
Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la mise en place d'une démarche de communication et de concertation à Toulon	Ville de Toulon	45 000 €	22 500 €	50,0%	05/2017	18
Chargé de mission OIN Sainte-Musse	Ville de Toulon	142 500 €	71 250 €	50,0%	01/2017	18
TOTAL		1 052 500 €	**110 390 €**			

9.8 Modalités de financement par la Ville de la Seyne-sur-Mer du programme de travail

Les opérations financées par la Ville de la Seyne-sur-Mer, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 7.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de participation Ville La Seyne	Taux de participation Ville La Seyne	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer	TPM	305 000 €	4 270 €	1,4%	01/2017	18
Etude commerciale et étude artisanale pour la redynamisation du centre-ville de la Seyne-sur-Mer	EPARECA	30 141 €	10 047 €	33,3%	09/2015	3
Expertise de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise : accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	60 000 €	4 995 €	8,3%	01/2017	18
Etude sur la participation citoyenne pour un engagement écologique et social à la Seyne-sur-Mer	Ville de la Seyne-sur-Mer	15 000 €	7 500 €	50,0%	01/2017	18
Chargé de mission OIR centre-ville La Seyne-sur-Mer	Ville de la Seyne-sur-Mer	71 250 €	35 625 €	50,0%	01/2017	18
TOTAL		**481 391 €**	**62 437 €**			

9.9 Modalités de financement par la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée du programme de travail

Les opérations financées par la Communauté d'Agglomération de TPM, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 7.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de participation EPCI	Taux de participation EPCI	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIN Sainte-Musse	TPM	400 000 €	82 040 €	20,5%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les OIR des centres-villes de Toulon et la Seyne-sur-Mer	TPM	305 000 €	61 000 €	20,0%	01/2017	18
Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'OIR Lagoubran	TPM	100 000 €	20 610 €	20,6%	01/2017	18
Expertise de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise : accompagnement diagnostics et projets stratégiques	TPM	60 000 €	20 010 €	33,4%	01/2017	18
Chef de projet TPM + Chargé de mission (OIN + 3OIR)	TPM	315 000 €	157 500 €	50,0%	01/2017	18
TOTAL		1 180 000 €	**341 160 €**			

ARTICLE 10 – (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet.

ARTICLE 11 – Durée du protocole

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier, soit en janvier 2017.
L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement) devront donc être réalisées avant août 2018.
La date limite de demandes des soldes pour les opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée à juillet 2019.
La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération, soit juillet 2019.
La préparation et la mise en œuvre des conventions pluriannuelles pourront démarrer avant l'achèvement du protocole de préfiguration.

ARTICLE 12 – Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une(des) convention(s) pluriannuelle(s) de renouvellement urbain. Les points de rendez-vous intermédiaires sont précisés à l'article 3 du présent protocole.

ARTICLE 13 – Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL - Action logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13.2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Sur le territoire, plusieurs opérateurs interviennent dans le cadre de la mise en œuvre de la clause d'insertion dans les marchés publics : le Conseil Départemental du Var, la Mission Locale des Jeunes Toulonnais (MLJT) et la Maison de l'Emploi Toulon Provence Méditerranée (MDE TPM), avec chacun des niveaux d'assistance et d'intervention auprès des maîtres d'ouvrage différents.

L'expérience de la MDE TPM et de la MLJT dans les Projets de Rénovation Urbaine de Berthe à la Seyne-sur-Mer et du centre ancien de Toulon depuis 2006 constitue un atout pour les prochains projets de renouvellement urbain.

Ainsi, la mise en œuvre du dispositif d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires dans les futurs projets de renouvellement urbain, s'appuiera notamment sur les enjeux relatifs à la clause d'insertion définis dans le cadre du Contrat de Ville TPM 2015-2020 :

- conforter l'ancrage territorial des organismes facilitateurs de la clause
- approfondir l'articulation en assurant notamment l'harmonisation des outils et des modalités de mise en œuvre entre les organismes facilitateurs
- articuler les différentes maitrises d'ouvrage de la commande publique
- améliorer la communication et la coordination avec Pôle Emploi, en amont du processus de recrutement
- renforcer le lien avec les services en charge de la formation et proposer une offre de formation adaptée aux besoins du public en insertion

13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.
Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.
Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de **629 075 €**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.
Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH[2]

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.
Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **52 800 €,** répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3 Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts et Consignations, mentionnées dans le tableau en annexe 7 (montant global : **55 047 €**), et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et Consignations et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par le Conseil Régional PACA

Les aides accordées par le Conseil Régional PACA, mentionnées dans le tableau en annexe 7 (montant global : **160 983 €**), et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre le Conseil Régional PACA et la Communauté d'Agglomération de TPM et ce, sous réserve de l'accord des assemblées délibérantes compétentes.

13.3.5 Le financement des opérations par le Conseil Départemental du Var

Les participations du Conseil Départemental du Var, mentionnées dans le tableau en annexe 7 (montant global : **61 952 €**), seront attribuées par la Commission Permanente dans le cadre du dispositif d'aides aux communes et EPCI du Département du Var.

13.3.6 Le financement des opérations par la Ville de Toulon

La participation de la Ville de Toulon est mentionnée dans le tableau en annexe 7 (montant global : **110 390€**).

13.3.7 Le financement des opérations par la Ville de la Seyne-sur-Mer

La participation de la Ville de la Seyne-sur-Mer est mentionnée dans le tableau en annexe 7 (montant global : **62 437 €**).

13.3.8 Le financement des opérations par TPM

La participation de TPM est mentionnée dans le tableau en annexe 7 (montant global : **341 160 €**).

13.4 Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.
Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par **le directeur général de l'ANRU**. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. **Le directeur général de l'ANRU** peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

---

[2] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).*

13.5 Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence
- la suspension, voire la résiliation du protocole

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6 Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7 Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Le présent protocole est établi en 12 exemplaires originaux,

Signé à TOULON le : 0 3 AVR. 2017

L'Etat Représenté par le Préfet du Var	**L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine** Représentée par son Directeur Général
M. Jean-Luc VIDELAINE	**M. Nicolas GRIVEL**

L'Agence Nationale de l'Habitat Représentée par son Directeur Général	**La Caisse des Dépôts et Consignations** Représentée par son Directeur Régional
Mme Blanche GUILLEMOT	**M. Richard CURNIER**

La Région Provence Alpes Côte d'Azur Représentée par le Président du Conseil Régional	**Le Département du Var** Représenté par le Président du Conseil Départemental
M. Christian ESTROSI	**M. Marc GIRAUD**

La Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée Représentée par le Président	**La Commune de TOULON** Représentée par le Député - Maire Adjoint
M. Hubert FALCO	**Mme Geneviève LEVY**

La Commune de la Seyne-sur-Mer Représentée par le Maire, Vice-président de la CA Toulon Provence Méditerranée	
M. Marc VUILLEMOT	

ANNEXES

Annexes

1. Plans de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
2. Plans des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation : *sans objet*
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail
9. Tableau des financements de l'Anah[3]
10. Tableau des financements de la CDC
11. Contenu des cahiers des charges des études (FR1-FR2-FR3-FR4-FR5)

[3] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst?me d'information le : 07/11/2016 ? 13:32)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 325	LOCALISATION													CONTRIBUTIONS																				PRETS		ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	NSEE ON	EE COMMUNE																																					
66666/Commune fictive/QPV régional/QPV multisite (Intérêt régional) 83137/Toulon/QPV national/Sainte Musse 83126/La Seyne-sur-Mer./QPV régional/Centre Ville 83137/Toulon/QPV régional/Centre Ville 83137/Toulon/QPV régional/Pontcarral	QP999998 QP083015 QP083009 QP083016 QP083012	66666 83137 83126 83137 83137																																					
PORTEUR DE PROJET																																							
CA TOULON PROVENCE MEDITERRANEE																																							

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISATION * de QPV + commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
325 6083015 14 0001 001 AMO Etude Urbaine et Sociale OIN Sainte	NPN	QP083015					0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	400 000,00	20,00%	480 000,00	400 000,00	7 200,00	1,80%	82 040,00	20,51%	30 760,00	7,69%	80 000,00	20,00%	0,00	0,00%	30 000,00	7,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	170 000,00	42,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6999998 14 0001 002 AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Centre	NPR	QP999998					0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	305 000,00	20,00%	366 000,00	305 000,00	7 015,00	2,30%	61 000,00	20,00%	23 502,00	7,71%	60 983,00	19,99%	0,00	0,00%	15 000,00	4,92%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	114 700,00	37,61%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083012 14 0001 003 AMO Etude Urbaine et Sociale OIR Lagou	NPR	QP083012					0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	100 000,00	20,00%	120 000,00	100 000,00	1 700,00	1,70%	20 610,00	20,61%	7 690,00	7,69%	20 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	30,00%	0,00	0,00%	20 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083015 14 0001 004 Mission d'expertise AUDAT OIN Toulon	NPN	QP083015					0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	30 000,00	0,00%	30 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6999998 14 0001 005 Mission d'expertise AUDAT OIR Toulon	NPR	QP999998					0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	15 000,00	0,00%	15 000,00	15 000,00	4 995,00	33,30%	2 505,00	16,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083009 14 0001 006 Mission d'expertise AUDAT OIR Centre Vill	NPR	QP083009					0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	15 000,00	0,00%	15 000,00	15 000,00	4 995,00	33,30%	2 505,00	16,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083015 14 0001 007 Equipe Projet OIN TPM (1.2ETP)	NPN	QP083015					0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	189 000,00	0,00%	189 000,00	189 000,00	0,00	0,00%	94 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	94 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6999998 14 0001 008 Equipe projet OIR TPM (0.8ETP)	NPR	QP999998					0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	126 000,00	0,00%	126 000,00	126 000,00	0,00	0,00%	63 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	63 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083015 14 0002 001 AMO Communication et Concertation OIN	NPN	QP083015					0,00	0,00	0,00	83/COMMUNE DE TOULON/218301	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6999998 14 0002 002 AMO Communication et concertation OIR T	NPR	QP999998					0,00	0,00	0,00	83/COMMUNE DE TOULON/218301	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083015 14 0002 003 Equipe Projet OIN Toulon (1ETP)	NPN	QP083015					0,00	0,00	0,00	83/COMMUNE DE TOULON/218301	142 500,00	0,00%	142 500,00	142 500,00	71 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	71 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083009 14 0003 001 AMO Concertation OIR Centre-Ville La Sey	NPR	QP083009					0,00	0,00	0,00	83/COMMUNE DE LA SEYNE SUR	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083009 14 0003 002 Equipe projet OIR la Seyne-sur-Mer (0.5ET	NPR	QP083009					0,00	0,00	0,00	83/COMMUNE DE LA SEYNE SUR	71 250,00	0,00%	71 250,00	71 250,00	35 625,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 625,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083009 14 0004 001 Etude Commerciale et artisanale OIR Cent	NPR	QP083009					0,00	0,00	0,00	59/EPARECA/42082955800022	30 141,00	20,00%	36 169,00	30 141,00	10 047,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 047,00	33,33%	0,00	0,00%	10 047,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 483 891,00		1 662 919,00	1 483 891,00	172 827,00	11,65%	341 160,00	22,99%	61 952,00	4,17%	160 983,00	10,85%	0,00	0,00%	55 047,00	3,71%	0,00	0,00%	52 800,00	3,56%	10 047,00	0,68%	629 075,00	42,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				1 483 891,00		1 662 919,00	1 483 891,00	172 827,00	11,65%	341 160,00	22,99%	61 952,00	4,17%	160 983,00	10,85%	0,00	0,00%	55 047,00	3,71%	0,00	0,00%	52 800,00	3,56%	10 047,00	0,68%	629 075,00	42,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

L'Etat
Représenté par le Préfet du Var

M. Jean-Luc VIDELAINE

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Représentée par son Directeur Général

M. Nicolas GRIVEL

L'Agence Nationale de l'Habitat
Représentée par son Directeur Général

Mme Blanche GUILLEMOT

La Caisse des Dépôts et Consignations
Représentée par son Directeur Régional

M. Richard CURNIER

La Région Provence Alpes Côte d'Azur
Représentée par le Président du Conseil Régional

M. Christian ESTROSI

Le Département du Var
Représenté par le Président du Conseil Départemental

M. Marc GIRAUD

La Communauté d'Agglomération
Toulon Provence Méditerranée
Représentée par le Président

M. Hubert FALCO

La Commune de Toulon
Représentée par le Député - Maire adjoint

Mme Geneviève LEVY

La Commune de la Seyne-sur-Mer
Représentée par le Maire
Vice-président de la CA Toulon Provence Méditerranée

M. Marc VUILLEMOT

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 325	LOCALISATION		CONTRIBUTIONS	PRETS	ECHEANCIER
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	LE COMMUNE			
66666/Commune fictive/QPV régional/QPV multisite (Intérêt régional) 83137/Toulon/QPV national/Sainte Musse 83126/La Seyne-sur-Mer./QPV régional/Centre Ville 83137/Toulon/QPV régional/Centre Ville 83137/Toulon/QPV régional/Pontcarral	QP999998 QP083015 QP083009 QP083016 QP083012	66666 83137 83126 83137 83137			
PORTEUR DE PROJET					
CA TOULON PROVENCE MEDITERRANEE					

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISATION N° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts													Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																									
325 6083015, 6999998, 6083012, 6083009 14 0001 AMO Etude Urba	NPN, NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	83/CA TOULON PROVENCE MEDIT	1 180 000,00	13,64%	1 341 000,00	1 180 000,00	25 905,00	2,20%	341 160,00	28,91%	61 952,00	5,25%	160 983,00	13,64%	0,00	0,00%	45 000,00	3,81%	0,00	0,00%	52 800,00	4,47%	0,00	0,00%	492 200,00	41,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083015, 6999998 14 0002 AMO Communication et Concertatio	NPN, NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	83/COMMUNE DE TOULON/218301	187 500,00	4,80%	196 500,00	187 500,00	93 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	93 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083009 14 0003 AMO Concertation OIR Centre-Ville La Seyne-	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	83/COMMUNE DE LA SEYNE SUR	86 250,00	3,48%	89 250,00	86 250,00	43 125,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	43 125,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
325 6083009 14 0004 Etude Commerciale et artisanale OIR Centre V	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	59/EPARECA/42082955800022	30 141,00	20,00%	36 169,00	30 141,00	10 047,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 047,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 047,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 483 891,00		1 662 919,00	1 483 891,00	172 827,00	11,65%	341 160,00	22,99%	61 952,00	4,17%	160 983,00	10,85%	0,00	0,00%	55 047,00	3,71%	0,00	0,00%	52 800,00	3,56%	10 047,00	0,68%	629 075,00	42,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				1 483 891,00		1 662 919,00	1 483 891,00	172 827,00	11,65%	341 160,00	22,99%	61 952,00	4,17%	160 983,00	10,85%	0,00	0,00%	55 047,00	3,71%	0,00	0,00%	52 800,00	3,56%	10 047,00	0,68%	629 075,00	42,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)