



# AU SUJET DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU BEAUSSET

Notre approche relative à l'aménagement de l'espace, à l'urbanisme pour faire court, n'a rien d'idéologique ni de dogmatique. Elle s'inscrit dans le cadre national que nous avons choisi de décliner en tentant de respecter les principes suivants :

- ne pas s'opposer stérilement aux obligations législatives et réglementaires, posture adoptée par la commune depuis 20 ans, et accepter de construire progressivement les Logements Locatifs Sociaux (LLS) de tous types,
- contenir la croissance démographique en la limitant à 2500 habitants supplémentaires en 10 ans (3000 au maximum),
- favoriser une véritable mixité sociale, sans nous contenter d'affichages statistiques,
- préserver les espaces agricoles fortement dégradés, en surface et en niveau d'exploitation, et enclencher une reconquête agricole,
- structurer les zones urbanisées peu denses (UD et N urbanisées) en les irriguant correctement (voirie - réseaux...) et en les densifiant progressivement, en fonction des opportunités et sans y aller en force. Une desserte en navette à la demande est envisageable,
- mettre à niveau les équipements, actuellement sous-dimensionnés ou absents.

La question des Logements Locatifs Sociaux (LLS) est traitée dans ce cadre, en tenant compte de tous ces principes.

## LES DONNÉES DE BASE SONT CLAIRES ET ÉNONCÉES CONCERNANT LES LLS

- La loi SRU est incontournable. Depuis 2000, aucun gouvernement ne l'a remise en cause.
- L'objectif est que 25 % des Résidences Principales (RP) soient des Logements Locatifs Sociaux (LLS) en 2025. Nous avons environ 4400 RP, il devrait donc y avoir environ 1100 LLS d'ici 4 ans. Il y en a 234 aujourd'hui soit 5,3 %.
- Comme les municipalités précédentes n'ont jamais respecté les objectifs triennaux, la commune est déclarée carencée et paye donc des pénalités élevées chaque année : près de 400 000€, soit 70 à 120€ par résidence principale avec un risque non négligeable de la voir encore majorée jusqu'à 1 000 000€ soit 180 à 300€).

## CE QUI A ÉTÉ RÉALISÉ

Nous sommes loin des objectifs triennaux fixés par l'État pour rattraper progressivement le retard.

En 2005-2007 l'objectif était de 98 LLS, 14 ont été réalisés.

En 2008-2010 l'objectif était de 107 LLS, 27 ont été réalisés.

En 2011-2013 l'objectif était de 116 LLS, 22 ont été réalisés.

En 2014-2016 l'objectif était de 254 LLS, 112 ont été réalisés.

En 2017-2019 l'objectif était de 277 LLS, 34 ont été réalisés.

Au total sur les 854 LLS espérés, de 2005 à 2019, 209 ont été construits. Nous sommes les derniers dans Sud Sainte Baume. Au 1er janvier 2019 le taux de LLS était de 6,75% à Bandol, 5,3% à La Cadière, 7,1% à Saint Cyr, 4,94% à Sanary et 3,8% au Beausset. Seul Le Castellet était derrière avec 1,03% mais a fortement construit au Plan depuis.

- Nous devons construire 454 LLS d'ici fin 2022, et encore autant entre 2023 et 2025.
- Au moins 30% de ces logements doivent être des PLAI destinés aux plus modestes.
- Au plus 20% de ces logements peuvent être des PLS destinés aux familles relativement aisées.
- Le droit de préemption est transféré à l'État du fait de la carence.
- L'État nous demande d'étendre le périmètre de préemption à la totalité des zones urbanisées, donc à toutes les zones UD.
- L'État a la possibilité d'intervenir directement pour délivrer des autorisations d'utilisation et d'occupation - permis de construire - du sol pour des constructions à usage de logements.

## LA PRÉEMPTION

La préemption n'est pas un passage en force, elle est juste une substitution d'acquéreur. La préemption permet à celui qui l'exerce (le Préfet via l'Établissement Public Foncier dans notre cas) de se porter acquéreur d'un bien, dès lors que celui-ci fait l'objet d'un compromis de vente. Ce ne sont donc que des biens dont les propriétaires souhaitent se séparer qui peuvent être préemptés. Préempter n'est en aucun cas exproprier. En cas de préemption, le prix proposé est fixé par le service du Domaine. Si ce prix ne convient pas au vendeur, il peut négocier ou retirer son bien de la vente.

## LES TYPES DE LLS (LOGEMENTS PLAI, PLUS, PLS, PLI)

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social et les logements PLI par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

## LES BESOINS SONT RÉELS

### AU BEAUSSET

- Il y a 31 % de familles locataires, soit environ 1300 familles,
- Au moins 1100 de ces familles locataires, soit plus de 80% d'entre elles, peuvent prétendre à un LLS,
- 300 de ces familles locataires étaient déjà sous le seuil de pauvreté (avant la crise sanitaire),
- Le taux de chômage était de 13% avant la crise sanitaire,
- De nombreux ménages, dont l'un au moins des membres travaille dans Sud Sainte Baume, n'y résident pas faute de moyens et seraient demandeurs de LLS,
- Le niveau des loyers est élevé : en moyenne, plus de 13 €/m<sup>2</sup> soit 600 € pour un T2 de 45 m<sup>2</sup>, 800 € pour un T3 de 60 m<sup>2</sup> et 1100 € pour un T4 de 80 m<sup>2</sup>. En comparaison pour les LLS, on est entre 5 et 10 €/m<sup>2</sup> selon les revenus du ménage.

### DANS LE VAR

- 27000 ménages sont en attente d'un LLS.

## **DANS LE FUTUR PROCHE, LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EST INÉLUCTABLE**

La Zone d'Activité et d'Entreprises du plateau de Signes est appelée à croître, que l'on soit pour ou contre. 2000 à 5000 emplois directs devraient y être créés dans les 10 ans à venir. Avec les emplois induits, ce sont entre 3000 et 7000 familles qui seront concernées.

Ces familles devront se loger, sachant que des communes comme Signes et Évenos ne souhaitent pas atteindre le seuil des 3500 habitants qui les soumettrait à l'obligation de construire des LLS. En conséquence, ces nouveaux foyers se logeront au Beausset, au Castellet, à la Cadière ou, si ce n'est pas financièrement à leur portée, bien plus loin.

### **LA ZONE D'ACTIVITÉ ET D'ENTREPRISES DE SIGNES**

Le devenir de cette zone est l'objet d'une concertation lourde, « Atelier des Territoires » pilotée par l'Etat. Les scénarios envisagent un développement de l'activité générant entre 2700 et 5700 emplois supplémentaires sur le plateau. Les familles associées à ces actifs rassembleront, selon le ratio appliqué dans l'étude, entre 6500 et 13500 habitants nouveaux. Selon ces scénarios, les projections estiment que 1500 à 2600 de ces habitants s'installeront au Beausset. Il faut aussi tenir compte des emplois induits par cet accroissement de la population.

Nous sommes très présents dans cette concertation et axons principalement nos interventions sur deux points :

- l'absolue nécessité qu'un accès ne traversant pas les zones urbaines, donc le Beausset, soit trouvé et aménagé à court terme. Cette condition fait maintenant l'unanimité.
- le choix d'un développement limité, en volume et en emplois, respectueux de l'environnement sur le plateau situé en plein Parc Naturel Régional.

### **UNE AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN LLS FAVORISERA**

- un desserrement dans les logements en sur-occupation,

A ce jour selon l'INSEE pour le territoire de Sud Sainte Baume :

- 400 logements sont en surpeuplement modéré, dont 150 au Beausset, surtout les T1 et T2,
- 200 sont en surpeuplement accentué, dont 75 au Beausset, soit 3 personnes dans un T1 ou 4 personnes dans un T2 ...)
- des logements abritent plusieurs ménages (pour 28200 résidences principales il y a en effet 30300 foyers fiscaux sur Sud Sainte Baume, la proportion est quasiment équivalente au Beausset),

- une recherche de confort pour les occupants des logements vétustes et/ou indignes,

Pour Sud Sainte Baume, 90 logements, dont une dizaine au Beausset, sont sans douche ou baignoire et 550, dont 120 au Beausset, sont sans salle de bain, ce qui ne signifie pas absence de douche,

- une modération du niveau des loyers privés.

## NIVEAU DES LOYERS DES LLS PAR RAPPORT AU SECTEUR PRIVÉ

- Entre 4,6 € et 6 €/m<sup>2</sup> pour un PLAI réservé à des revenus plafonnés à 22 000 €/an pour 4 pers. Soit 207 à 270 € pour un T2 de 45 m<sup>2</sup>, 276 à 360 € pour un T3 de 60 m<sup>2</sup>, 368 à 480 € pour un T4 de 80 m<sup>2</sup>.
- Entre 5,2 € et 6,7 €/m<sup>2</sup> pour un PLUS réservé à des revenus plafonnés à 40 000 €/an pour 4 pers. Soit 234 à 302 € pour un T2 de 45 m<sup>2</sup>, 312 à 402 € pour un T3 de 60 m<sup>2</sup>, 416 à 536 € pour un T4 de 80 m<sup>2</sup>.
- Entre 7,7 € et 13 €/m<sup>2</sup> pour un PLS réservé à des revenus plafonnés à 51 000 €/an pour 4 pers. Soit 347 à 585 € pour un T2 de 45 m<sup>2</sup>, 462 à 780 € pour un T3 de 60 m<sup>2</sup>, 616 à 1040 € pour un T4 de 80 m<sup>2</sup>.

Actuellement, au Beausset, dans le secteur privé les loyers se situent entre 13 et 14 €/m<sup>2</sup>.  
**Soit 585 à 630 € pour un T2 de 45 m<sup>2</sup>, 780 à 840 € pour un T3 de 60 m<sup>2</sup>, 1040 à 1120 € pour un T4 de 80 m<sup>2</sup>.**

## CE QUE NOUS REFUSONS

La communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume devrait articuler et harmoniser les stratégies de chaque commune, au travers de son Plan Local de l'Habitat. Elle ne l'a pas élaboré en 6 ans de mandature et ne semble pas décidée à le faire.

Au Beausset, les grosses opérations du type de celle des Vents d'Anges (130 logements) ne sont pas souhaitables.

Nous cherchons au maximum à limiter de telles opérations car :

- Ce ne sont pas des réussites esthétiques et leur « mixité » en 50/50 (soit 50 % de logements sociaux et 50% de logements privés libres) n'est que théorique et souvent source de problèmes. 50 % de LLS sur 130 logements, c'est un bloc de 65 LLS dans lequel on concentre et isole des populations modestes, certaines réputées fragiles, avec tous les risques de dérive connus.
- La production massive de logements neufs en 50/50 ne réduit que faiblement la carence en LLS. Il faudrait construire 3600 nouveaux logements en 50/50 pour combler les 900 LLS manquants. Une telle orientation doublerait la population existante et entraînerait l'urbanisation de 60 % de la Plaine agricole du Beausset, ce qui n'est d'après nous pas tenable.

C'est pourtant ce qui était prévu sur les zones AU du PLU. Des immeubles en R+3 (de trois étages) pour 800 logements en 50/50, en tout, soit 2500 habitants.

## LES ZONES AU

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ne pas nous inscrire dans la logique des municipalités précédentes ne signifie pas que nous n'urbaniserons pas ces zones. Nous réfléchissons à leur devenir dans le cadre du PLU qui fera l'objet d'informations, échanges et débats dans les prochains mois. Des équipements et des opérations de logements y seront probablement prévus.

Nous avons 4400 résidences principales dont 234 LLS, nous en aurions alors 5200 dont 634 LLS. Le taux de LLS passerait de 5,3 % à 12,2 %. 800 logements ne nous permettraient même pas d'atteindre la moitié de l'objectif ! De plus, les constructions classiques se poursuivant, les besoins en LLS augmenteront en proportion (3 logements nouveaux augmentent le besoin en LLS de 1). Ces opérations permettent aux promoteurs de faire leurs affaires tant qu'il y a des acheteurs pour la partie privée. Elles permettent surtout aux élus un affichage de circonstance à court terme mais aggravent le problème plus qu'elles ne le résolvent sur le long terme.

## CE QUE NOUS PRÉCONISONS

Nous préférons privilégier des opérations de taille modeste de 20 logements au maximum, réparties sur la commune et comptant 100 % de LLS.

Voici les autres pistes complémentaires qui sont explorées mais aucune ne permet de répondre intégralement aux besoins :

- Il est possible de travailler sur les 230 logements vacants qui sont taxés en tant que tels pour les remettre sur le marché locatif,
- Il est possible d'envisager des opérations en centre-ville et même plus à l'écart (il y a des terrains en déshérence dans la périphérie proche), par la préemption-réhabilitation, sachant que les coûts sont très élevés et que la commune et l'État sont alors obligés de contribuer au financement de l'opération pour environ 20 000 € chacun par logement. Ces participations publiques ont été nécessaires pour les opérations qui vont démarrer prochainement rue Portalis et rue Rougier,
- Il est aussi possible d'inciter les bailleurs à rentrer dans le cadre social (avec l'aide d'associations partenaires comme Soliha par exemple) et qui, en contrepartie de loyers plafonnés, accordent des aides substantielles et une fiscalité préférentielle. Nous mettons en place les outils pour y parvenir,

C'est pour pouvoir mettre en œuvre cette politique que nous avons étendu le périmètre de préemption à la partie la plus accessible de la zone UD. A noter que cette extension a été votée, le 29 septembre 2020, à l'unanimité du Conseil Municipal, majorité et minorités réunies. Nous sommes conscients de la nécessité de programmer l'équipement progressif de ces zones en réseaux et voiries de capacités suffisantes.

Les autres zones urbaines (UA, UB, UC) avaient déjà été placées en périmètre de préemption en 2015 par la municipalité précédente. La configuration de ces zones ne permet que peu d'opérations. Le statut des copropriétés verticales (UB) ou des lotissements denses (UC) qui occupent la quasi-totalité des zones UB et UC constitue des obstacles quasi insurmontables.

Il est évident qu'il n'est pas possible de tenir l'objectif de construire 454 LLS d'ici 2022 et 908 d'ici 2025. En engager 80 à 100 par an est plus réaliste. C'est ce que nous tentons. C'est à peu près ce que préconise le rapport de la Commission Nationale SRU du 27 janvier 2021 qui propose, pour les communes qui jouent le jeu, de décaler la date limite de 2025 à 2034 ou 2037.

Avec des opérations de 20 LLS en moyenne, en combinant des opérations en réhabilitation et des opérations en neuf, on peut augmenter de 1100 le nombre de LLS et diminuer de 240 le nombre de résidences principales non sociales. On parvient à 3960 logements non sociaux et 1340 LLS soit 5300 résidences principales. Le Beausset compterait alors plus de 25 % de LLS et environ 12500 habitants. Pour la décennie qui commence, nous pensons plus raisonnable et réaliste de viser 12500 habitants plutôt que 19 000 à 20000, et nous visons les 5300 Résidences Principales plutôt que les 8000.

## **CE QU'IL FAUT PRÉCISER SUR LA QUESTION DES ATTRIBUTIONS**

Aujourd'hui nous sommes dans la pire des configurations. La commune sort d'un conflit larvé avec la Préfecture. De ce fait la maîtrise partielle des attributions nous échappe.

Nous avons exposé notre approche et notre détermination aux services de l'État. En travaillant en bonne intelligence avec eux nous pourrions peser aussi fortement que possible sur les attributions de LLS.

Le « quota communal » dépend du niveau de participation de la commune, opération par opération, via la subvention pour surcoût foncier et la garantie d'emprunt.

Sur le contingent « commune » nous sommes et serons totalement transparents. Dans l'immédiat, du fait de la carence, nous avons perdu le droit d'attribution au bénéfice de l'Etat. Heureusement que le CCAS peut continuer à travailler avec l'Etat pour, à situation égale, donner la priorité aux Beaussétans.

Sur les autres contingents, nous ferons le maximum pour que les demandes issues de familles du Beausset soient traitées avec bienveillance, dès lors qu'elles respectent les critères d'attribution.