

## LE CONTEXTE COMMUNAL



### LE PRADET, UNE COMMUNE LITTORALE

Situé à 8 km de Toulon et 13 km de Hyères, Le Pradet est une commune littorale limitrophe de La Garde à l'Ouest et au Nord, et de Carqueiranne à l'Est. Le Pradet occupe une situation géographique privilégiée au cœur d'un pôle de vie dynamique : elle est située à 14 km de l'aéroport Toulon-Hyères et à 97 km de Marseille-Provence. La gare TGV la plus proche est celle de Toulon (8 km).

La commune du Pradet s'étend sur près de 997 hectares, composée d'entités paysagères diversifiées et remarquables, ce qui fait la qualité du territoire et qui justifie son attractivité.

La partie Nord constitue une plaine humide dénommée Le Plan, soumise au risque d'inondation. La façade Sud s'ouvre sur la grande rade de Toulon, une côte de falaises ouverte de larges criques et plages (Le Pin de Galle, Le Monaco, Les Bonnelles, La Garonne et Les Oursinières avec son port) terminée au Sud-Est par le Cap Garonne, qui forme la grande rade à l'Est. Cette façade littorale confère au Pradet des atouts balnéaires et touristiques indéniables.

### UNE ÉCONOMIE LOCALE FONDÉE SUR LE SECTEUR TERTIAIRE

L'économie de la commune du Pradet repose sur le secteur tertiaire et sur un réseau de zones d'activités (commerciales surtout) qui se sont développés en entrée de ville Est. Le tissu artisanal et industriel est relativement peu développé.

Le Pradet dispose d'une offre complète de commerces et de services en centre-ville (économie résidentielle).

L'économie pradétane repose également sur le tourisme balnéaire dont la fréquentation se concentre durant la période estivale. Les infrastructures d'accueil touristiques étant vieillissantes au Pradet, leur évolution et leur modernisation est un enjeu.

Enfin, l'agriculture persiste, voire est en reprise, grâce à l'intervention active de la commune. Avec des activités encore diversifiées, elle doit sa pérennité à la présence de 4 Appellations d'Origines Contrôlées reconnaissant et mettant en valeur la qualité de la production.

### UNE URBANISATION DISPERSÉE

Evolution des surfaces artificialisées

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
15%	6%	21%	39%	6%	45%

Etude AD[oul] 2007 sur la base de photos interprétées

La commune est caractérisée par une urbanisation dispersée voire éclatée en plusieurs entités dont le centre-ville au Nord puis les quartiers Est, Ouest et Sud. Le développement de son attrait touristique, associé à une pression foncière grandissante, a induit un **fort mitage du territoire**.

D'abord, la commune a poursuivi un développement urbain linéaire et la constitution d'un « **centre-rue** » sans point de centralité. Peu à peu, la **consommation du territoire s'est intensifiée ces dernières décennies**, l'urbanisation s'est déplacée au bord du littoral ainsi qu'autour du port des Oursinières.

► **Le centre-ville** s'est principalement développé le long de la RD 559. Il concentre la majeure partie des équipements commerciaux et des services publics, il est touché par un fort trafic et un stationnement anarchique sur ses espaces publics. Le cœur historique et ses ruelles présentent un fort potentiel de renouvellement urbain grâce à la présence de nombreuses « dents creuses ».

► **Les quartiers Ouest** ont une fonction résidentielle et disposent de peu de délaissés. Ils sont caractérisés par une urbanisation diffuse qui offre une ambiance de ville-jardin.

► **Les quartiers Est** constituent une entrée de ville dominée par des ensembles de zones d'activités dont le paysage est décousu et composé de quelques friches. Son paysage est relativement déqualifiant pour la commune qui s'affirme en tant que station balnéaire.

► **Les quartiers Sud** disposent d'une forte attractivité touristique et résidentielle, du fait de la proximité de la plage de la Garonne et du Port des Oursinières.

#### Définir des limites claires à l'urbanisation

Il s'agit désormais de définir des limites claires à l'urbanisation et de stopper la consommation des terres agricoles situées en zone péri-urbaine. Ces franges naturelles et agricoles autour du centre sont à préserver de toute urbanisation afin de conserver des coupures à l'urbanisation, dans le respect de la loi littoral. C'est la **ceinture « verte, jaune et bleue » du Pradet**, qui comprend les espaces naturels (verts), agricoles (jaunes) et les espaces littoraux (bleus).

## L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### POPULATION

#### Un ralentissement de la croissance démographique

L'immédiate Est Toulonnais voit son dynamisme démographique nettement ralentir.

Avec ses 10 603 habitants en 2006, la population du Pradet est caractérisée par un **vieillessement structurel de la population**.

Après avoir observé un rythme de croissance soutenu de la population grâce à un solde migratoire excédentaire, depuis 1999, **Le Pradet voit sa population réduire**.

- INSEE 1999 : 10 962 habitants;
- INSEE 2006 : 10 603 habitants;
- nombre de ménages 4741;
- population 10603 habitants;
- 66,9 % des ménages est composé d'une à deux personnes;
- évolution annuelle des 0-19 ans : - 1,94 %;
- évolution annuelle des 20-39 ans : - 3,27 %;
- évolution annuelle des 40-59 ans : - 1,21 %;
- évolution annuelle des + de 60 ans : 0,44 %.

Cette baisse de la croissance démographique s'explique, en partie, par la forte augmentation du marché de l'immobilier : l'offre de logement (achat et location) est devenue inadaptée à la situation et la demande, à celle des jeunes ménages en particulier.

Un enjeu du PLH sera de maintenir ces jeunes actifs sur le territoire communal en leur offrant des logements adaptés à leurs besoins. Il est en effet nécessaire d'adapter les logements, équipements et services à la structure démographique actuelle, mais aussi d'anticiper les aménagements nécessaires pour établir un certain équilibre démographique à l'avenir.

## POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

### En 2007 :

- 41,1 % des ménages étaient non imposables;
- 72,2% des locataires HLM étaient non imposables pour 78 % pour l'aire de TPM;
- 42 % des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM;
- Nombre de ménages estimation 2008 : 4998.

### En 2008 :

- 31,87% des ménages est allocataire CAF;
- 26 % des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros;
- 50 % des allocataires bénéficient d'une aide logement;
- 68,14 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30% et pouvant aller au-delà de 50% des revenus.

## L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

### UN PARC DE LOGEMENTS QUI AUGMENTE

64,5% du parc a été construit après 1968. En 2005, la commune du Pradet comptait 5 803 logements, soit une hausse annuelle de +0,54% par an depuis 1999. L'augmentation du parc de logements confirme **l'attractivité résidentielle de la commune**.

### CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

La hausse du parc de logements de la commune est en grande partie alimentée par celle des résidences principales passant de 4579 à 4481 entre 1990 et 2005 et occupant en 2005, 77,22 % du parc total de logements.

Le taux de variation des **logements vacants est en régression** depuis 1990. Cette faible vacance (2,6 % en 2005) témoigne du bon état du parc, mais aussi d'une certaine **tension sur le marché immobilier**, en particulier sur le marché locatif. Parmi ces logements, 67,1 % le sont pour une durée inférieure à un an. On peut estimer qu'une bonne rotation du parc de logements s'effectue avec un taux de logements vacants avoisinant les 6 %.

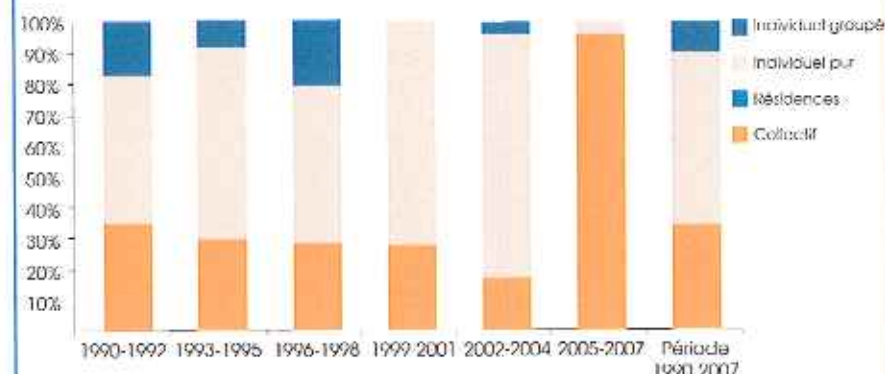
En 2008, le loyer de marché du secteur privé dans l'PM a atteint 10,9 euros par m<sup>2</sup>. Le Pradet enregistre une variation négative (- 5 %) pour 2008.

Ainsi, **cela illustre les difficultés actuelles pouvant survenir chez les ménages à la recherche d'un nouveau logement au Pradet**.

## STATUT D'OCCUPATION

En 2005 le parc est composé pour 64 % de propriétaires et de 33 % de locataires. La proportion de propriétaires est en hausse depuis 1999 (61% à 64% en 2005) alors que le poids des locataires affiche une stabilité (33%) entre ces 2 dates. De plus, la part du logement locatif est bien inférieure au niveau constaté dans l'ensemble de TPM.

Typologie des mises on chantier enregistrées entre 1990 et 2007



## LE PARC LOCATIF SOCIAL

**Le patrimoine locatif social comprend 376 logements**, dont 369 collectifs et 7 individuels, auxquels se rajoutent deux logements conventionnés, **soit environ 7%** du parc de résidences principales existantes.  
Evolution 2004-2008 : +39 logements.

La part du logement social imposée par la loi SRU étant de 20 %, **on peut considérer le poids du logement social au Pradet comme « faible »**. La situation actuelle est donc pénalisante pour la commune.

Ainsi, les futurs projets de construction devront tendre à rétablir un meilleur équilibre, à la fois dans la proportion du nombre de logements sociaux mais aussi au niveau de sa meilleure répartition sur le territoire communal.

**Le parc social est également caractérisé par un taux de rotation faible** : 56,4% sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus, et relativement âgés : 23,2% ont 75 ans et plus contre 12,6% pour TPM. 72,2% des locataires ne sont pas imposables.

### EN RESUME

Le parc de logements du Pradet est caractérisé par :

- un statut de « commune touristique » avec une part importante des résidences secondaires (près de 20% du parc de logements ;
- d'importants besoins en logements sociaux ;
- une adaptation nécessaire de la taille des logements à la structure démographique actuelle et future.

La diversification de l'habitat et le développement du parc locatif social sont aujourd'hui indispensables pour répondre à la diversité des besoins et des moyens d'une population en mutation, notamment au regard des difficultés pour se loger pour une population active dont les revenus ne sont plus en adéquation avec les prix immobiliers pratiqués.

## CAPACITES RESIDENTIELLES

### RAPPEL DE L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE À L'HORIZON 2020 ET BESOINS INDUITS EN LOGEMENTS ET LOGEMENTS SOCIAUX

Si la commune poursuit la même consommation d'espace que celle observée ces 10 dernières années, elle ne pourra pas accueillir de 2000 à 2500 habitants à l'horizon 2020.

**Ainsi, une certaine densité devra être observée dans les opérations d'urbanisation à venir.**

Par ailleurs, le déficit de logements sociaux observé sur la commune doit faire partie intégrante de la réflexion à mener lors de l'accueil des nouveaux logements.

Si l'EPF PACA n'a pas réalisé d'acquisitions au Pradet (à part une parcelle de près de 1ha à l'extrémité Est de la commune destinée à des équipements communaux), une collaboration étroite s'est installée avec les services communaux au niveau de la veille et de la prospection foncière. Ainsi, plusieurs études de faisabilité ont été conduites sur différents sites potentiellement urbanisables ou à restructurer, comme l'ilot « Cave coopérative - Ganzin ».

## LES ENJEUX

### AFFIRMER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1 Répondre à un objectif de croissance mesurée :

- Continuer à percevoir La Pradet comme un « village » ;
- Une capacité d'accueil de 2 500 habitants maximum.

2 Faciliter l'accès au logement, pour tous :

- Accroître l'offre en logements ;
- Adapter l'offre en logements :
  - favoriser les parcours résidentiels et la mixité ;
  - répondre aux besoins en logements locatifs sociaux.

## LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR PRESERVER L'IDENTITE

### 1. Préserver et valoriser le capital naturel et agricole

La ceinture verte, jaune et bleue du Pradet :

- Préserver le « poumon vert » :
  - espaces à forte valeur écologique ;
  - espaces à forte valeur paysagère ;
  - espaces agricoles ;
  - espaces littoraux...

▸ Valoriser le « poumon vert » :

- l'agriculture locale ;
- les espaces naturels.

▸ Les espaces soumis au risque d'inondation....

### 2. Privilégier le renouvellement urbain et des extensions maîtrisées et respectueuses de l'environnement :

- Limiter la consommation d'espace ;
  - « refaire la ville sur la ville » ;
  - des extensions maîtrisées dans la continuité du bâti existant.
- Prendre en compte la Loi Littoral.

## LE PROGRAMME D'ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

Le Pradet	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur La Grenouille	
Secteur Coopérative-Carraire	
Secteur Village et ses abords	
Secteur Baguier-San-Peyre	
Secteur Sud (Bellevue-L'Artaude)	
<b>Total</b>	<b>500</b>

Objectifs de logements sociaux	<b>321 en production neuve</b>
	<b>45 en logements conventionnés (PIG)</b>

#### Objectif 4 : Agir dans le cadre du PLU

Dans le cadre de l'élaboration en cours du futur PLU du Pradet, afin de produire davantage de logements locatif sociaux, deux modes d'intervention sont mis en place :

▸ En plus des parcelles dont la commune est déjà propriétaire, des **emplacements réservés pour le logement** comportant une part significative de logements locatifs sociaux.

▸ **L'obligation** réglementaire, pour tout nouveau programme d'habitat comportant plus de 1 logement, **de réaliser un % de la SHON en logement locatif social** :

- 50 % en zone UA ;
- 40 % en zone UB et UC ;
- 30 % en zone UD et 1AU.

Dans les zones 2AU (non réglementées), le PADD fixe également un objectif de mixité sociale : les secteurs d'extension de l'urbanisation devront comporter 1/3 de logements en locatifs sociaux.