



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

### Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune du Pradet

Entre

**La commune du Pradet**, représentée par Hervé STASSINOS, Maire du Pradet, vu la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée** représentée par Jean-Pierre GIRAN, Président, vu la délibération du , approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par **le préfet du Var**, Monsieur Philippe MAHE,

**ERILIA**, représenté par

**Le Logis Familial Varois, 1001 Vies Habitat**, représenté par

**Var Habitat**, représenté par

**CDC Habitat** , représenté par

**Prolétazur Groupe Action Logement**, représenté par



La commune du Pradet est soumise aux obligations SRU depuis 2014.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage qui se veut soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires. C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, malgré ses efforts, que la commune du Pradet souhaite conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune du Pradet de tendre davantage vers les objectifs de rattrapage qui lui sont demandés pour la période triennale suivante.

Le contrat de mixité sociale est un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen termes, le tout en prenant en compte les spécificités de son territoire (cf. présentation).

Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale devra également être un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## Présentation de la commune du Pradet

La commune du Pradet qui appartient au territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), a une histoire relativement récente puisque, jusqu'en 1894, elle était un hameau rattaché à la commune de La Garde.

Avec **un territoire particulièrement contraint** d'une superficie de 997 ha, elle est actuellement l'antépénultième commune de la Métropole TPM.

Sa façade littorale s'étend sur 7 km et son territoire est recouvert à hauteur de 46%, soit 457,02 ha, par des zones naturelles et à hauteur de 20%, soit 201,45 ha par des zones agricoles.

Par conséquent, 66% du territoire, soit 658,47 ha, sont classés en zones A et N du Plan Local d'Urbanisme et n'ont pas vocation à accueillir du logement. Seuls 35% du territoire communal, soit 350 hectares, sont implantés en zone à caractère urbanisé.

Ainsi, 20% des espaces sont sans contraintes, 80% présentent des contraintes à appréhender et 22% constituent des unités foncières libres.

Malgré toutes ces contraintes, 594 logements sociaux ont été recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Par ailleurs, la population est en constante diminution depuis ces dix dernières années. Outre la décroissance de la population, On observe une importance des couples sans enfants et des ménages d'une personne.

Ces caractéristiques expliquent que le SCoT de l'aire urbaine n'ait pas inséré la commune au sein du « cœur métropolitain » et qu'elle n'est concernée ni par la stratégie et les ambitions de développement métropolitain, ni par les stratégies de développement économique.

Ainsi, les résultats de l'estimation de la capacité d'accueil au sein de la Métropole démontrent que les 15 communes littorales sont en mesure d'accueillir une grande partie des 30 000 habitants supplémentaires attendus sur le territoire du SCoT Provence Méditerranée à l'horizon 2030. Toutefois, le SCoT préconise un mode de développement par renouvellement urbain et une optimisation des futurs espaces d'extension pour assurer un développement durable du littoral de l'aire toulonnaise (Extrait du rapport de présentation du SCoT ½, p.156).

Par ailleurs, le SCoT TPM identifie au Pradet, comme espace urbanisable et à vocation d'habitat à l'horizon 2030, le seul quartier Bellevue, sur lequel il sera ci-après revenu.

Ces caractéristiques particulières expliquent que les permis de construire ont majoritairement concerné la production de logements individuels.

La commune du Pradet, par ailleurs station classée de tourisme, souhaite préserver son cadre de vie et utilise les outils mis à disposition par le législateur, avec plus ou moins de succès, dans son document de PLU vieillissant ou disponibles en tant qu'outils opérationnels. Elle souhaite conforter son attractivité touristique, pour pouvoir conserver les caractéristiques qui lui ont permis d'obtenir son classement et pour lequel les résidences secondaires restent nécessaires. La commune est également sensible aux problèmes de parcours résidentiel des ménages pradétans.

## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

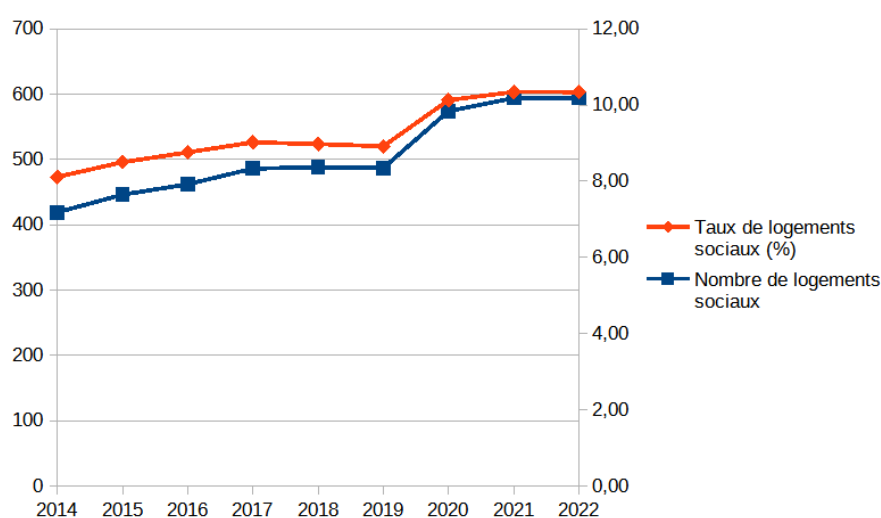
Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU

### 1) Evolution du taux de logement social

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
7,01%	5744	594	842	10,34 %

\* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %

#### - Evolution en graphique depuis 2014



### 2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

- Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2022)

594 logements sociaux dont :

- 99,5 % des logements du parc public
- 0,5 % des logements du parc privé – Anah/IML (communes Var article 55 SRU : 3 %)
- 0 % des logements en accession sociale (communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

- Part du parc social antérieure à 2014 : **70,54 %**

- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

Fin décembre 2022 :

Métropole :

- ✓ 19 036 demandes de logement social en cours
- ✓ 2 195 demandes satisfaites entre le début et la fin de l'année 2022

Le Pradet :

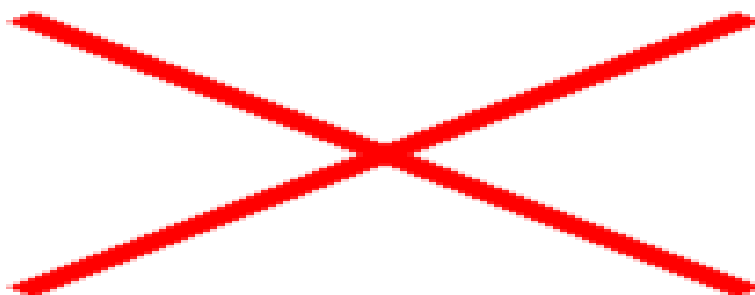
- ✓ Part des demandes > à 2 ans : 42% (33% MTPM),
- ✓ 19 demandes satisfaites entre le début et la fin de l'année 2022 / 0.9% des attributions de la Métropole,
- ✓ Part des attributions concrétisées en moins d'1 an : 42% (47% MTPM),
- ✓ Tension locative sociale : 10 demandes pour 0.4 attribution (9 MTPM)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023

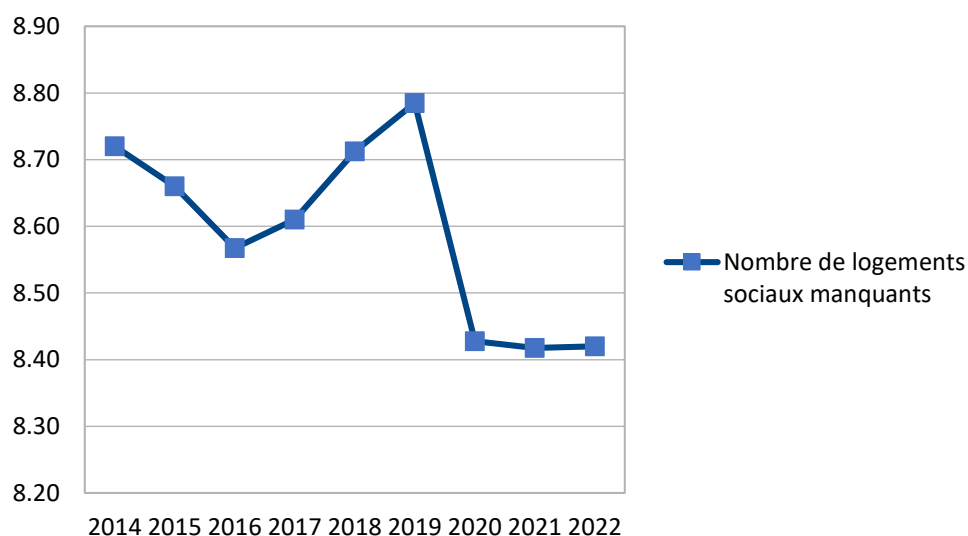
- nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) : **345** (dont **59 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **85 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)
- nombre de demandeurs de LLS/EPCI (hors mutations) : **14 047** (MTPM)
- indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 : **11,3** (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)
- indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **7,4**

### Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 7 périodes triennales



- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) : 30,17 %

- Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : 160

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

**Carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 400 % de majoration du prélèvement SRU**

**Objectif SRU 2020-2022 : 498 logements sociaux**

**soit + 251 = + 101,72 % par rapport à l'objectif 2017-2019**

Agréments PLAI 2020-2022 : 24

Annulations PLAI 2020-2022 : 13

Agréments PLUS 2020-2022 : 42

Annulations PLUS 2020-2022 : 39

Agréments PLS 2020-2022 : 12

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : 0

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: 0

Total : **26 LS** comptabilisés soit un taux d'atteinte de 5,22 % de l'objectif triennal 2020-2022

dont 42,31 % PLAI et 46,15 % PLS.

### **3) Les modes de production du logement social**

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

**Construction propre : 0 % ;**

**VEFA : 100 % (Moyenne Var : 74%)**

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

**Acquisition-Amélioration : 0 % (Moyenne Var : 9%);**

**Construction neuve : 100 %**

### 1) Action foncière

#### Difficultés observées et défis à relever

Les contraintes de la loi Littoral sont particulièrement fortes puisque le SCoT identifie 4 coupures d'urbanisation et 2 espaces remarquables (DOO du SCoT, p.18 à 20).

Y compris au sein des espaces urbanisés, doivent être soustraits les espaces soumis aux risques naturels, à savoir la zone inondable de la plaine du Plan de La Garde – Le Pradet, aux chutes de blocs et glissements de terrains (Pin de Galle et Bonnette), aux effondrements (La Foux), ainsi que les périmètres de protection des deux captages d'eau potable de La Foux et de Fontqueballe.

Il convient de prendre en compte les effets de concurrence que les qualités intrinsèques (cadre de vie et héliotropisme notamment) de ce territoire génèrent et qui en constituent de véritables freins quant au développement d'offres de logement. Cette concurrence peut être lue selon différents prismes :

- selon une approche spatiale : une concurrence relative aux usages et à la destination du foncier (économie, résidentiel, agricole) entraînant une augmentation du coût du foncier et des difficultés quant à l'équilibre économique des opérations ;
- selon une approche sociale : une concurrence relative au principe de NIMBY et générant des recours systématiques sur permis de construire et une acceptabilité sociale des projets assez difficile ;
- selon une approche « marché logement » : une concurrence entre les différents produits logement (résidence principale/résidence secondaire) qui nuit au maintien de la population endogène.

A partir de l'enveloppe urbaine du SCOT à vocation habitat, ce sont d'abord l'ensemble des contraintes réglementaires, urbaines ou paysagères, fortes ou modérées pesant sur le territoire qui ont été identifiées :

- Les contraintes vécues : topographie, risque incendie etc.
- Les contraintes identitaires et/ou historiques : présence militaire, éléments paysagers, espaces remarquables (jardins, restanques etc.), éléments patrimoniaux
- Les contraintes subies : SCoT, loi Elan, loi Littoral, des installations militaires telle que Cap Garonne et ses enjeux de reconversion
- Les contraintes souhaitables ou souhaitées dans le cadre du PLU ultérieur ou de modification de certains zonages du PLU concernant des évolutions des formes urbaines jugées inappropriées au regard de la composition urbaine du village du Pradet.

Enfin, Les prix du foncier très élevés. Sur certains projets, les obligations réglementaires et notamment environnementales (ex : dépollution, bail commercial à interrompre négociation puis procédure juridique pour évaluation de l'indemnité d'éviction...) imposent des études et des procédures coûteuses et chronophages, pour des projets à envisager sur du long terme.

## Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

### - **L'analyse des gisements fonciers**

Rappelons que le territoire évolue sous contraintes : contraintes réglementaires et environnementales qui garantissent la préservation des espaces mais qui freinent par ailleurs le développement de l'habitat. La nécessaire mise en perspective des modes de développement avec la loi Climat et Résilience interroge la capacité ou non de faire que la commune du Pradet puisse atteindre ses objectifs de production de logement tout en répondant à la posture de sobriété foncière qui est attendue dans la période à venir.

Les obligations concernant le volet foncier du PLH ayant été clarifiées dans l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, il convient d'indiquer que, pour le PLH en cours d'élaboration, cet aspect a fait l'objet d'une méthode identifiant l'ensemble du potentiel foncier du territoire métropolitain à vocation habitat pour une offre nouvelle de logements.

Définie dans le but de disposer d'une vision claire et objectivée des possibilités communales en matière d'habitat, celle-ci a été développée autour de trois grandes étapes et a fait l'objet de rencontres ville/métropole/AUDAT permettant de valider l'avancement des travaux et de stabiliser les chiffres présentés :

- **Etape 1** : Identification du gisement foncier du territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sur la base de l'outil cartographique LIZMAP.

La lecture de l'occupation urbaine du territoire comprenant les unités foncières libres, partiellement bâties ou en potentiel de renouvellement urbain a ensuite permis de mieux apprécier et quantifier le gisement foncier « réel » de chaque commune de la métropole.

- **Etape 2** : Evaluation prévisionnelle du nombre de logements du gisement foncier
- **Etape 3** : Proposition du potentiel foncier mobilisable dans le temps du PLH3, à l'aide d'une méthode de scoring.

## **La veille foncière :**

### **Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) :**

La Ville a instauré un périmètre de Droit de Préemption simple sur toutes les zones U et AU de la Commune et Renforcé sur son centre-ville historique UA, sur la zone UB et sur le secteur UCb, par délibérations du conseil métropolitain du 15 décembre 2022.

Les DIA sont reçues en Mairie, pour une première analyse. A cette étape, l'intérêt communal ou métropolitain est fléché. Toutes les DIA sont étudiées avec attention. Même si la commune, du fait de la carence, n'exerce plus son droit de préemption directement, elle travaille en étroite collaboration avec la métropole et l'EPF dans le cadre de sa politique volontariste de réalisation de logements dans un souci de respect du cadre de vie des pradétans.

Jusqu'en 2022, le périmètre de préemption était limité à l'hypercentre sur la commune, et il n'y avait pas de DPU renforcé, d'où un nombre de DIA limité.

En 2021, **34 DIA** ont été déposées, **2** ont fait l'objet d'une demande d'évaluation auprès du Pôle



d'évaluation du Domaine et ont fait l'objet d'une acquisition amiable par l'EPF.

En 2022, **45 DIA** ont été déposées, **8** ont fait l'objet d'une étude approfondie et d'une demande d'évaluation auprès du Pôle d'évaluation du Domaine et **2** ont fait l'objet d'une acquisition par la métropole.

Au 15 mai 2023, 84 DIA ont été déposées.

### Les réserves foncières :

La Ville, seule, ou en lien avec l'Etablissement Public Foncier, travaille sur l'identification de réserves foncières à acquérir en vue de la réalisation d'opérations structurantes : entrées de ville Ouest, entrée Est, parcelle Martelli.

Le projet en entrée de ville Nord-Ouest : vente de terrains communaux et métropolitains au bailleur Valophis pour la réalisation de logements collectifs 100% sociaux (38 logements dont 19 LLS et 19 BRS) (PC délivré le 16 mai 2022), le tout dans le cadre d'un aménagement prenant en compte le projet communal de développement de la nature en ville et de lutte contre les îlots de chaleur ;

Le Projet Martelli : cet espace avait, initialement, fait l'objet d'une préemption par l'Etat via l'EPF. Un projet de réalisation de 20 logements dont 50% de LLS va voir le jour ;

L'étude de faisabilité de l'entrée Sud-Ouest : cette étude a été réalisée par l'EPF, à la demande de la commune qui avait eu écho de la volonté de vente d'un tènement foncier important qui pourrait permettre la réalisation de formes urbaines s'intégrant parfaitement au centre-ville dans une volonté de réalisation d'une entrée de ville verte.

## 2) Urbanisme et aménagement

La commune du Pradet est en situation de carence. Aussi, l'article L302-9-1-2 du CCH s'applique : « (...) dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux (...). »

Le PLU du Pradet est ancien (2011). Comme déjà exposé en présentation du territoire communal, ce dernier est très fortement contraint et les terrains sans contraintes réglementaires sont peu nombreux.

De plus, le PLU de la commune du Pradet a identifié quatre servitudes de mixité sociale. Hormis la servitude n°3 qui n'a pas été réalisée (cf. difficultés rencontrées ci-après) :

- La servitude n°1 a été réalisée :
- La n°2 est en cours de réalisation (projet de l'entrée Ouest)
- La n°4 a été partiellement réalisée sur le Sud de son emprise.

N°	LOCALISATION – OBJET – CARACTERISTIQUES	SUPERFICIE APPROXIMATIVE	BENEFICIAIRE
1	San Peyre / rue du Pin de Galle Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la SHON.	2 389 m²	COMMUNE
2	Avenue Jean Moulin / Avenue de la 1 <sup>ère</sup> DFL Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la SHON.	2 462 m²	COMMUNE
3	La Grenouille Réalisation d'une résidence étudiante dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la SHON.	10 547 m²	COMMUNE
4	Chemin de la Carraire / Allée de la Bayette Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la SHON.	13 400 m²	COMMUNE

### **Les difficultés rencontrées :**

#### Les limites de l'enveloppe foncière de Bellevue.

Le PLU et le SCoT identifient, sur la commune du Pradet, le site de Bellevue au titre de l'enveloppe urbanisable de la métropole à l'horizon 2030.

Or, les contraintes réglementaires n'en font pas un secteur privilégié et immédiat à la réalisation de logements collectifs.

En premier lieu, celui-ci comprend le lotissement de Bellevue, implanté en zone Uda du plan local d'urbanisme, mais qui est complètement loti.

En second lieu, il comporte une zone classée 2AU, d'une superficie totale de 10 785 m<sup>2</sup> (parcelles AV43=95m<sup>2</sup>, AV44=375m<sup>2</sup>, AV45=54m<sup>2</sup>, AV46=10.261m<sup>2</sup>), et non construite à ce jour. Cet espace est localisé dans les espaces proches du littoral. Ainsi, seules des constructions identiques aux constructions voisines pourront être réalisées.

La dureté foncière du territoire et de la commune du Pradet en particulier imposent le recours à des procédures d'acquisition foncière, parfois autoritaires, souvent longues et coûteuses.

Les évolutions législatives, la sobriété foncière et le Zéro Artificialisation Nette, la volonté des pradétans de conserver le caractère villageois de leur ville sont des freins aux nouvelles constructions.

### **3) Programmation et financement du logement social**

La commune abonde systématiquement les opérations de logements sociaux par des subventions SRU.

La commune ne participe pas à des opérations d'acquisition amélioration, le parc privé étant, en majorité, en très bon état.

La commune souhaite pouvoir répondre aux besoins existants :

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages en général ;
- Accompagner la décohabitation des plus jeunes et leur permettre de rester au Pradet ;
- Prévoir le logement des jeunes actifs, par la création de logements locatifs sociaux de petite taille et de logements en accession sociale à la propriété (BRS) ;
- Accompagner le besoin de logements des seniors (dont ceux en situation de pré-dépendance) ;
- Développer le logement des personnes en situation de handicap par la réalisation de logements adaptés, en centre-ville ;

La commune s'attache également, dans le cadre de sa participation à la CIA, à répondre aux ménages les plus modestes ou en difficulté.

### **Les difficultés rencontrées :**

La problématique des logements saisonniers, importante pour la commune classée Station de tourisme, ne rentre pas dans le champ du logement social.

Le BRS suscite actuellement un intérêt important. Le produit est séduisant mais malheureusement décompté à l'inventaire SRU tardivement par rapport à l'investissement, soit à la livraison après signature des baux.

#### **4) Attribution aux publics prioritaires :**

**Etat de la demande et des attributions de logements sociaux :**

##### **La conférence intercommunale du logement (CIL)**

La CIL de TPM a été installée dès 2016. Composée de trois collèges : collectivités, professionnels du secteur du logement, associations d'aide aux personnes, sa composition a été fixée par un arrêté préfectoral du 11/08/2021.

##### **La convention intercommunale d'attribution (CIA)**

La CIA a constitué la 1<sup>ère</sup> étape de la mise en place de la politique d'attribution métropolitaine, approuvée à l'unanimité des trois collèges de la CIL lors de sa séance du 14 décembre 2021, elle comprend :

- **La déclinaison des publics prioritaires du territoire pour les attributions de LLS :** publics de l'article L.441-1 du CCH, relogements PRU, mutations, FSL récurrents, ancienneté de la demande supérieure à 10 ans, mutation professionnelle, jeunes de moins de 25 ans.
- **Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte à l'échelle intercommunale :** 25% d'attributions hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile / 50% minimum aux ménages des quartiles 2,3 et 4 dans les QPV / 25 % d'attributions en direction des publics prioritaires de l'article L 441-1 du CCH.
- **Les modalités de relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain au travers d'une charte métropolitaine annexée à la convention ;**
- **Des orientations stratégiques :** Piloter et observer la politique d'attributions des logements sociaux / Favoriser l'attribution d'un logement adapté / réduire les délais d'attente pour l'attribution d'un logement social.

La commune du Pradet (élus et techniciens) participe activement aux réunions de la CIA.

De plus, dans le cadre de son service dédié à l'accueil des demandeurs de logement social, la Commune participe, en collaboration avec les assistantes sociales, à l'identification et la labellisation des publics prioritaires, mentionnés au titre de l'article L441.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre de l'article L441.2.3 du même code du DALO.

Lorsque les situations des demandeurs de logement reçus le justifient, les différents leviers de priorisation sont activés afin de favoriser le droit et l'accès au logement.

#### **3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025**

##### **Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales

qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à :

### **1) Action foncière**

- maintenir sa politique volontariste de réalisation de logements dont logements sociaux et locatifs sociaux.

Pour cela, elle poursuivra l'étude attentive des déclarations d'intention d'aliéner et poursuivra sa coopération active avec l'Etablissement Public Foncier, en étudiant la possibilité de nouvelles conventions.

En cas d'arrêté de carence SRU pris à l'encontre de la commune, dans le cadre de la réception des DIA, signaler à la DDTM les fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de logements sociaux (pm les DIA doivent être transmises à la DDTM 7 jours ouvrés après leur réception en commune)

- identifier des fonciers réellement mobilisables pour la production de logements sociaux suite à l'étude de gisement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH

### **2) Urbanisme et aménagement**

- Réinterroger le PLU afin d'y intégrer par voie de modification des nouveaux fonciers sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux (notamment suite à l'étude de gisement foncier réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH)

Pour la mise en place d'outils nécessitant une révision du PLU, la commune attend la réalisation du PLU Intercommunal. La réalisation de logement devra s'inscrire dans la politique de développement durable portée par la commune et sa volonté de développement de la nature dans la ville.

### **3) Programmation et financement du logement social**

- Accorder aux porteurs de projets des subventions ou moins-values de cessions déductibles du prélèvement annuel SRU effectué sur les ressources fiscales des communes pour la construction de logements sociaux,
- proposer des logements permettant de répondre aux besoins suivants :

Favoriser le parcours résidentiel des ménages en général ;

- Accompagner la décohabitation des plus jeunes et leur permettre de rester au Pradet ;
- Améliorer le logement des jeunes actifs, par la création de logements locatifs sociaux de petite taille et de logements en accession sociale à la propriété (BRS) ;
- Faciliter le logement des seniors (dont ceux en situation de pré-dépendance) ;

- Développer le logement des personnes en situation de handicap par la réalisation de logements adaptés, en centre-ville.

La programmation de logements sera à réaliser en accord avec le CCAS afin de permettre qu'elle soit en adéquation avec les demandes.

#### **4) Attribution aux publics prioritaires**

Ces attributions se feront en accord avec la CIA et le CCAS.

- Attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA.

Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.

- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO

Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat.

- Engager s'il y a lieu partenariat de la commune avec Handitoit.
- présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs
- respecter l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- siéger en CIL et signer la future CIA de l'EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires.
- participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.
- participer aux travaux concernant la cotation de la demande

## **Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune du Pradet correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 269 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments mentionnés plus haut, **il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 204 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 62 logements PLAI et un maximum de 62 logements en PLS ou assimilés.

### **Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025**

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir est la suivante :

<i>Nom de l'opération</i>	<i>Adresse</i>	<i>Ref. Cad</i>	<i>Maître d'ouvrage</i>	<i>Nombre de logements projetés</i>	<i>Nombre de logements sociaux (dont)</i>	<i>Typologie</i>	<i>Année de financement prévisionnelle</i>	<i>Année de financement</i>	<i>Observations</i>
Entrée Ouest	Avenue Jean Moulin / av 1 <sup>ère</sup> DFL	AD213, 171, 172	Valophis	38	38 dont 19 déjà comptabilisés précédemment	19 LLS 19 BRS	2022 2023	2022 2023	PC délivré 2023 Projet Valophis
Villa Panisse	191 av de la première DFL	AP632	CDC habitat	20	10	T2 et T3	2024		
Pensionnat	Rue du Pensionnat	AP 551	Erilia	6	6	Logements locatifs handi toit	2024		

La commune et l'EPCI s'engagent à faciliter au maximum la réalisation des projets de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux ou dans le cadre de projets mixtes en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) par les promoteurs immobiliers.

Il est rappelé la note circulaire du préfet du Var du 27 mars 2023 demandant aux maires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de transmettre au service en charge du contrôle de légalité les arrêtés de refus de permis de construire qu'ils opposent aux projets de logements collectifs comprenant tout ou partie de logements sociaux.

### **Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

### **Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune du Pradet , de la métropole Toulon Provence Méditerranée et de l'Etat (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- Janvier 2024 à juin 2024 ;
- Juillet 2024 à décembre 2024,
- Janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Un comité spécifique destiné à faire un point sur les avancées des actions en matière de foncier visées à l'engagement 1/ se réunira une fois par mois sous la présidence du corps préfectoral, et composé de représentants de la commune, de l'EPCI, de l'EPF PACA et de la DDTM. Les bailleurs sociaux pourront aussi y être associés.

### **Effets, durée d'application, modalités de modification**

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **31 décembre 2025**.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Commune de Le Pradet  
Hervé STASSINOS  
Maire

Métropole Toulon Provence Méditerranée  
Jean-Pierre GIRAN  
Président

A Toulon, le

Etat  
Philippe MAHÉ  
Préfet du Var