

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 8 JANVIER 2024**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	1
<b>OBJET DE LA DECISION</b>  <b>N° 24/11</b>  <b>POLITIQUE HABITAT - CONTRATS DE MIXITE SOCIALE 2023-2025 DE LA SEYNE-SUR-MER ET DU PRADET - AUTORISATION DE SIGNATURE</b>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

**ABSENT :**

Mme Nathalie BICAIS.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 24/11**

**BUREAU DU 8 JANVIER 2024**

**O B J E T : POLITIQUE HABITAT - CONTRATS DE MIXITE SOCIALE  
2023-2025 DE LA SEYNE-SUR-MER ET DU PRADET -  
AUTORISATION DE SIGNATURE**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** l'article 9 de la Loi 3DS, repris à l'article L.302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui a introduit la possibilité de signer un contrat de mixité sociale entre la commune, l'EPCI et l'Etat,

**VU** la Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS) qui a supprimé l'échéance de 2025 prévue par l'article 55 de la loi SRU pour atteindre le taux légal de 25% des résidences principales affectées à du logement social,

**VU** le décret 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** la délibération n°03/02/05/05 du 07 février 2003 définissant l'intérêt communautaire en matière d'Equilibre Social de l'Habitat, modifiée par les délibérations n°05/06/40/87 du 23 juin 2005 et n°07/12/28/224 du 13 décembre 2007 actualisant la compétence équilibre social de l'habitat,

**VU** les délibérations des conseils municipaux des communes de La Seyne-sur-Mer et du Pradet relatives aux contrats de mixité sociale,

**VU** la politique métropolitaine de l'habitat,

**VU** les conventions ci-annexées,

**CONSIDERANT** que ce contrat constitue un cadre d'engagement de moyens permettant d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux pour une période de trois ans,

**CONSIDERANT** que si la commune estime ne pas pouvoir atteindre les objectifs réglementaires mentionnés à l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, et que les services de l'Etat parviennent à la même conclusion, ce contrat peut prévoir une adaptation du nouvel objectif triennal de production de logements sociaux sans que celui-ci puisse être inférieur à un seuil fixé à 25% du déficit de logements sociaux pour atteindre le taux réglementaire de 25%,

**CONSIDERANT** que ce contrat détermine donc les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation, de financement des logements et d'attributions de ces logements aux publics prioritaires définis au sein de la Convention Intercommunale d'Attribution de la Métropole,

**CONSIDERANT** que la Métropole, dans le cadre de ses compétences habitat et politique de la ville, a prescrit l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat pour la période 2023-2028,

**CONSIDERANT** que, dans ce cadre, un diagnostic foncier a été conduit pour préciser les capacités à faire du territoire,

**CONSIDERANT** qu'au regard du projet de développement du territoire, il convient d'acter la nécessité de poursuivre le développement de l'offre de logements et ce, dans une logique d'optimisation de la ressource foncière,

**CONSIDERANT** que le Contrat de Mixité Sociale, document contractuel, est une déclinaison opérationnelle du futur PLH de la Métropole en matière d'engagement de production de logement social mais également en matière de mobilisation des différents outils permettant d'assurer cette production,

**CONSIDERANT** que ce contrat traduit concrètement les grandes lignes des futures orientations de ce programme en poursuivant le travail de repérage et notamment sur le parc existant (DIA), en valorisant des derniers fonciers repérés dans le diagnostic réalisé (convention EPF) et en proposant des produits logements correspondants aux besoins des ménages et de leurs parcours résidentiels (BRS),

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer les contrats de mixité sociale annexés ainsi que toutes les pièces afférentes avec les communes de La Seyne-sur-Mer et du Pradet, l'Etat et les bailleurs.

### **ARTICLE 3**

**DE DIRE** que le Budget Principal habitat de la Métropole n'est pas impacté.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 8 janvier 2024

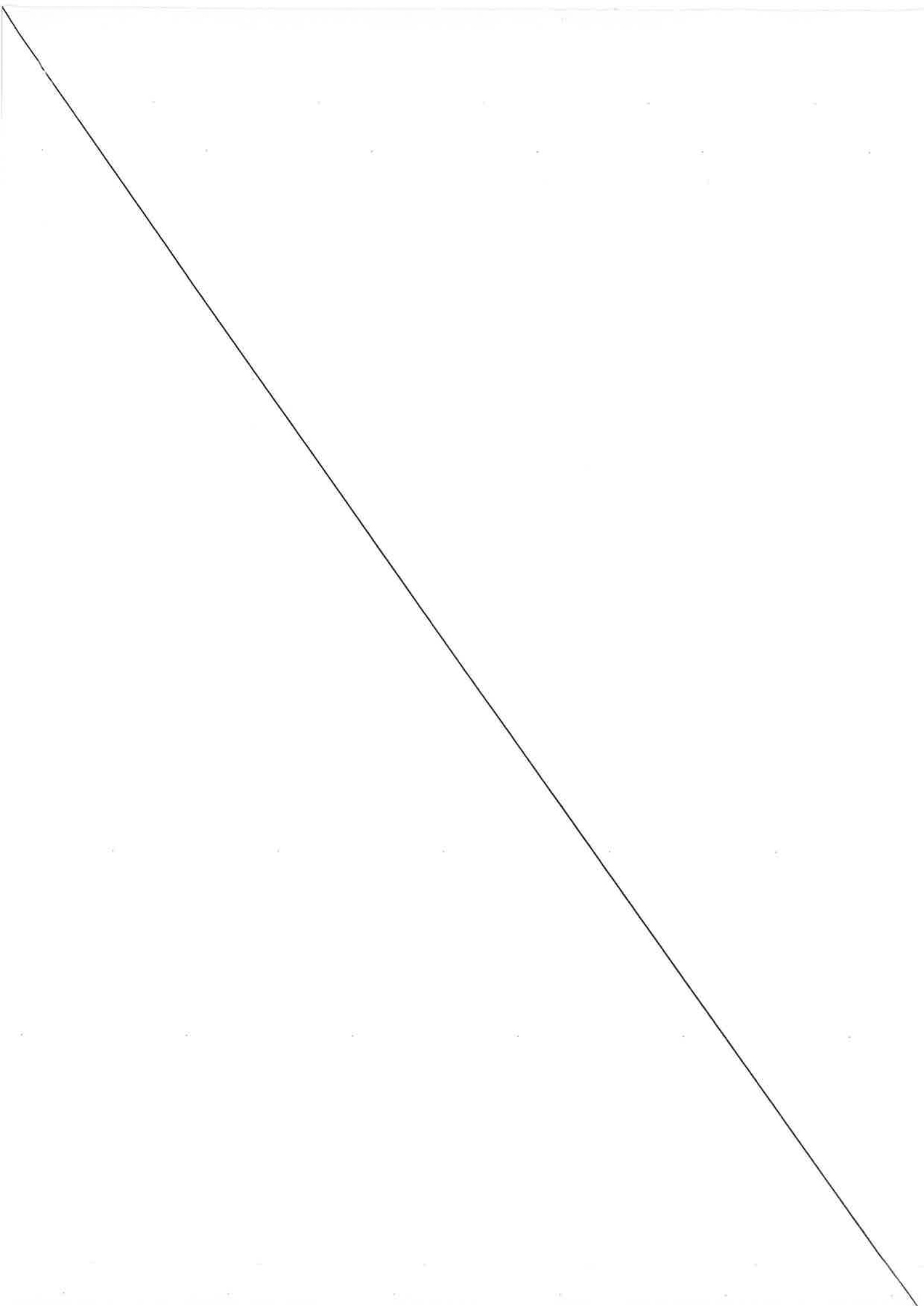
Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR 15

CONTRE 0

ABSTENTION 0



**Ville de la Seyne sur mer**  
**Métropole Toulon Provence méditerranée**  
**Préfecture du Var**



Logo autres(s) signataires

## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

**LA SEYNE-SUR-MER**

Entre

**La commune de LA SEYNE-SUR-MER**, représentée par son Maire Nathalie BICAIS vu la délibération du conseil municipal du ....., approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Métropole dont la commune est membre** représentée par son président Jean-Pierre GIRAN, vu la délibération du Conseil Métropolitain du ....., approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**Les bailleurs sociaux**

**L'État**, représenté par Monsieur le Préfet du Var .... ,

## **Préambule :**

### **Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de *la Seyne-sur-Mer* est soumise aux obligations SRU depuis 2014. Avec 19% de logements sociaux au sein de ses résidences principales en 2023 pour un objectif de 25% mais comportant deux QPV sur son territoire, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

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 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, que la commune de *la Seyne-sur-Mer* a souhaité 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 de *la Seyne-sur-Mer* d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois 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 terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le document a fait l'objet d'un travail partenarial avec la DDTM, à travers une étude précise des données relatives au logement social. La Métropole s'est associée à ce groupe de travail. Un recensement des projets potentiels intégrant des logements sociaux a été établi par les services de la commune. Les modalités d'adaptation du PLU aux exigences de la loi ont été recensées.

Ce 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 de *La SEYNE-SUR-MER*

### Le contexte de la commune :

La commune de LA SEYNE-SUR-MER est la deuxième ville du Var avec 62 888 habitants, soit 14,3 % de la population totale de la Métropole. Elle présente à la fois des caractéristiques de ville littorale et de ville péri-urbaine contigüe à la ville-centre de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, dans une urbanisation continue avec Toulon.

-le **parc résidentiel** est de 36 357 logements (dont 67,2% sont des appartements ) avec :

.82% de résidences principales (soit 31663 logements)

.9% de résidences secondaires

.9% de logements vacants

-53,2% de propriétaires

-5971 logements sociaux soit près de 19% dont: 46 places ALT, 45 places en CHRS, 50 en FTM, 110 en résidences sociales, 22 en intermédiation locative. Rappel : (5768 en 2017, 5957 en 2019)

. le parc de logements souffre d'un manque d'équipements afférents

-**la population :**

.poids des moins de 15ans et des 34-44 ans plus important que sur la Métropole

. 22 % de couple avec enfant et 27 % de couple sans enfant, augmentation des personnes seules (+ 2,3%) ainsi que celui des familles monoparentales (+ 2%).

. revenus des ménages plus faibles que ceux observés aux échelles métropolitaine et départementale. 19 % des ménages sont sous le seuil de la pauvreté (17 % pour la Métropole).

La demande en logement social s'élève à 1902 en 2021 (218 satisfaites) dont 644 demandes de mutations

-**un contexte social, urbain et économique particulier**

Ancienne cité industrielle, elle est confrontée depuis la fermeture définitive des chantiers navals en 1989 à des difficultés structurelles, à la fois sociales et économiques. D'abord classée en zone urbaine sensible puis repérée au titre de la politique de la Ville avec deux quartiers en QPV, elle doit gérer des populations en grande difficulté et se trouve, encore aujourd'hui, fortement marquée par les conséquences de la désindustrialisation .

Toutefois , c'est une ville jeune qui a su redéployer ses espaces économiques générateurs d'emploi et retrouver un taux d'actifs conséquent .

Elle accueille sur son territoire deux quartiers repérés à la politique de la ville le **quartier Berthe** (environ 3500 logements sociaux sur 15 hectares) qui a fait l'objet d'un des plus grand PRU de France et le **centre-ville** , engagé par la Métropole et la commune dans une convention NPNRU signée en juin 2022 ainsi que dans des OPAH-RU. L'occupation sociale des **quartiers sud** est caractérisée par une population plus aisée mais dont les indicateurs sociaux restent inférieurs à ceux de la Métropole et du Département .

La commune atteint un taux très proche de **19%** de logements sociaux (soit le deuxième taux le plus élevé de MTPM ) mais ces derniers sont principalement implantés dans le bassin Nord .

## **La commune de la Seyne au sein des enjeux métropolitains : synthèse des orientations et lien entre CMS et PLH** *sources : service habitat de la Métropole*

Le 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat conduit par la Métropole est une première réponse en matière de régulation sur la problématique logement et permettra un repositionnement de la ville sur le questionnement : quelle production, pour qui et comment.

La commune mène une politique volontariste en matière d'urbanisme et de création de logements sociaux qui se traduit dans son PLU. Elle possède des documents de planification de l'urbanisme depuis 1988 (POS) et s'est dotée d'un PLU le 24 février 2001 qui a fait l'objet de 2 révisions approuvées (27 août 2007, 15 décembre 2010), 1 révision prescrite le 25 juillet 2014 et 6 modifications (19 janvier 2006, 15 juin 2006, 28 juillet 2015, 10 décembre 2019 ; 2 modifications simplifiées : 26 juillet 2012, 22 octobre 2012).

Depuis le transfert des compétences en matière de planification urbaine en 2018, le PLU est porté par la Métropole TPM. Une modification (n°5) est en cours qui intègre notamment de nouveaux outils pour la production de logements sociaux et la mixité sociale.

Le troisième Programme Local de l'Habitat, prescrit par la Métropole permettra de fixer des objectifs sur chacun des territoires en fonction des enjeux de développement recensés . Sur la Seyne il s'agira de renforcer la qualité résidentielle, des équipements et une meilleure répartition de l'habitat social sans aggraver les dysfonctionnements urbains.

En outre la commune soutenue par la Métropole , mobilise le parc privé depuis de nombreuses années à travers les dispositifs de réhabilitation du parc ancien et de plus de 15 ans.

Accueillant une population des plus jeunes de la Métropole, elle ambitionne de répondre aux besoins des jeunes (étudiants, jeunes en insertion professionnelle, premier emploi...) . Elle souhaite développer des programme de logements pour des populations spécifiques (par exemple des résidences seniors) ou encore des projets innovant tel que l'habitat intergénérationnel, l'habitat participatif et développer un partenariat avec les opérateurs de foyers .

La ville souhaite pouvoir favoriser l'installation des familles en proposant des produits « logement » accessibles au regard de leurs capacités et leurs attentes, évitant ainsi leur fuite vers d'autres territoires limitrophes.

Elle souhaite réintroduire de la mixité sociale dans les secteurs les plus paupérisés et renforcer l'attractivité résidentielle .

Elle s'attache également à répondre aux ménages les plus modestes définis dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution, à accompagner la décohabitation des plus jeunes, et à apporter une solution logement pour ceux rencontrant des difficultés.

Cependant, ces orientations ne peuvent s'opérer sans tenir compte de facteurs qui pourraient freiner la mise en œuvre de réponses opérationnelles.

En effet, il convient d'abord de rappeler que ce territoire évolue sous contraintes : contraintes réglementaires et environnementales qui garantissent la préservation des espace et l'équilibre social

de l'habitat mais qui freinent par ailleurs le développement. La nécessaire mise en perspective des modes de développement avec la loi Climat et Résilience accentue la capacité ou non de faire de la commune permettant de répondre à la posture de sobriété foncière qui est attendue dans la période à venir. La rareté foncière et la volonté d'intégration urbaine des nouvelles opérations, indispensable pour corriger les erreurs passées et restaurer une image attractive pour les populations constituent une réflexion incontournable.

Ainsi convient d'acter collectivement la nécessité de poursuivre le développement de ce territoire sous contraintes mais de conduire cet exercice dans une logique d'optimisation en tenant compte des difficultés sociales auxquelles la commune doit faire face.

Aussi, le Contrat de Mixité Sociale, document contractuel, est-il une déclinaison opérationnelle du futur PLH de la métropole en matière d'engagement de production de logement social. En effet, ce contrat met en avant les grandes lignes des futures orientations de ce programme, notamment un investissement public massif en direction du parc existant (DIA, observatoire des copropriétés, partenariat avec les bailleurs, participation financière à réviser...), une valorisation des derniers fonciers repérés dans le diagnostic réalisé (convention avec EPF, ...), et enfin des produits logement dits innovants pour répondre aux besoins des ménages et leurs parcours résidentiels.

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

### 1) Evolution du taux de logement social

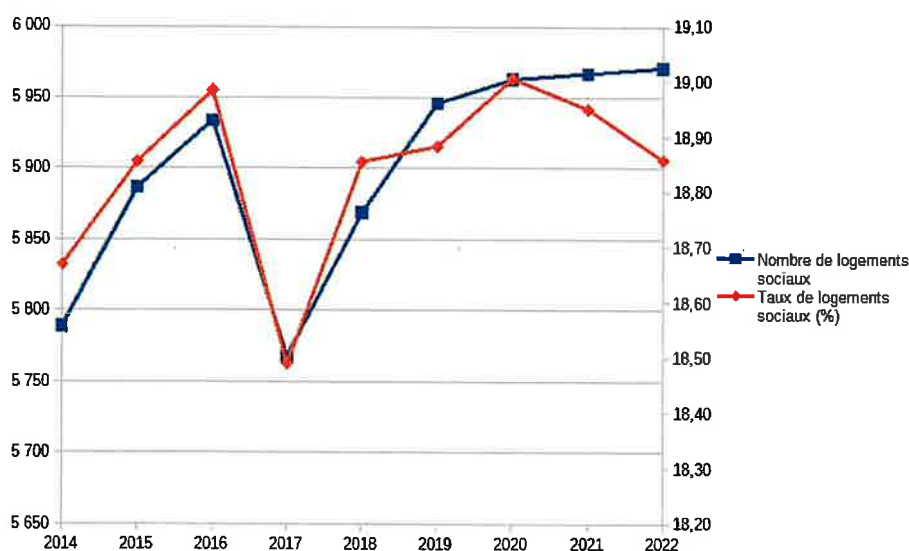
La commune de la Seyne atteint quasiment le taux de 19% de logements sociaux soit le deuxième taux de la Métropole (après la Garde ) ainsi que le 2<sup>ème</sup> en volume (après Toulon) . Elle est largement au dessus du taux moyen du département du Var (proche de 14%).

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*
19,89 %	31663	5971	1945	18,86 %

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

#### Pour information :

**les logements sociaux atteignent le nombre de 6070 logements au 1 aout 2023 soit une progression de près de 100 logements et passe la barre des 19%**



Le nombre de logements sociaux est passé de 5789 en 2014 à 5971 en 2022 soit 182 logements en sus mais le nombre de résidences principale a augmenté soit 555 supplémentaires (dont les 182 LLS). Toutefois cette progression permet de constater que 33% des résidences principales supplémentaires sont à caractère social, respectant les enjeux imposés au PLU (voire plus).

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

### - Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022) :

5971 logements sociaux dont :

-97,2% des logements du parc public (5806)

-2,8% des logements du parc privé -Anah/IML (165) (communes Var article 55 SRU :3%)

-0% des logements en accession sociale (communes Var article 55 SRU :0,07%)

Type de logements sociaux	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Pourcentage (source Audat)	2 %	14,2 %	34,3 %	42,4 %	7,2 %

Le parc social se caractérise par une part importante de grands logements (près de 50% de T4/T5 et plus) . Les petits logements ne représentent que 16%

### - Part du parc social antérieure à 2014 : **96,95 %**

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

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

- nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) :

**1494** (dont **70 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **86 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)

- indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

**9,09** (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)

- indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **7,40**

La part des attributions concrétisées en moins d'un an est de 36 %. La part des demandes supérieure à 2 ans est de 33 %.

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

#### Objectifs triennaux et réalisations au cours des 7 périodes triennales

Bilans triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2002-2022	Opérations annulées 2020-2022
Objectifs	491	435	1000	1926	
Réalisés	593 dont 226 annulés	53	210	630 car 226 annulées	226
Taux d'atteinte	*120,77 %	12,18 %	<b>21 %</b>	32,71 %	<b>** -1,60 %</b>

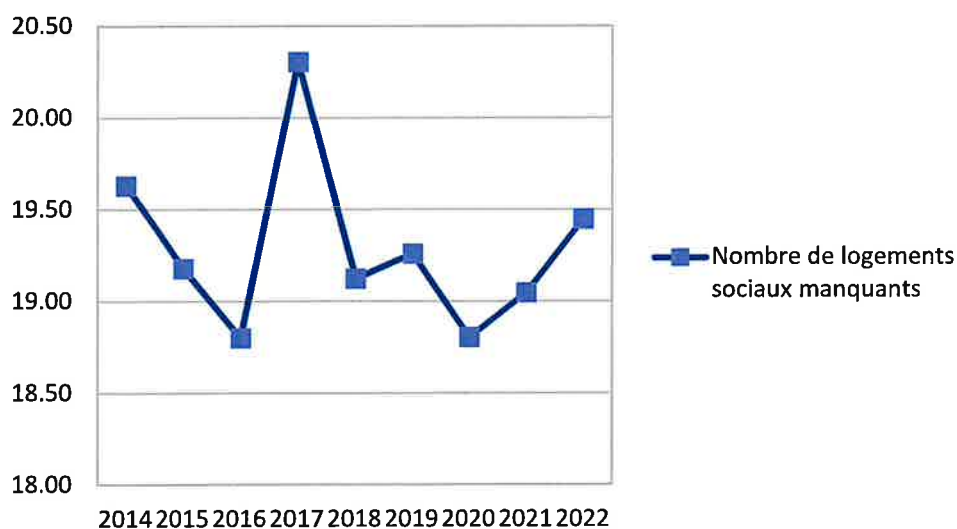
La commune de la Seyne est historiquement encline à produire des logements sociaux.

Toutefois plusieurs programmes de logements sociaux agréés et prévus à la période 2014/2016 n'ont pas abouti (226 logements) indépendamment de la volonté communale mais pour des raisons conjoncturelles amenant un résultat négatif (- 1,6%) appliqué comptablement à la période 2020/2022

#### Nombre de logements sociaux manquants

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de résidences principales	31008	31220	31257	31195	31126	31488	31374	31487	31663
Nombres de logements sociaux	5789	5887	5934	5768	5869	5946	5963	5967	5971
Nombres de logements sociaux manquants pour atteindre les 25 %	1963	1918	1881	2031	1913	1926	1881	1905	1945

évolution du nombre de logements sociaux manquant



-Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 : (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire/nombre de résidences principales) : **27,79%**

- Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITABEL en date réelle) : **184**

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

**Carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 87,82 % de majoration du prélèvement SRU**

**Objectif SRU 2020-2022 : 1000 logements sociaux**

**soit + 565 = + 129,77 % par rapport à l'objectif 2017-2019**

Agréments PLAI 2020-2022 : 37

Annulations PLAI 2020-2022 : 67

Agréments PLUS 2020-2022 : 50

Annulations PLUS 2020-2022 : 159

Agréments PLS 2020-2022 : 98

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : + 21

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : + 4

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: 0

**Total : - 16 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de - 1,60 % de l'objectif triennal 2020-2022**

#### 4) 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 %**

**En conclusion** de ce premier volet :

la dynamique de rattrapage demandé par la loi SRU est donc :

-un manque de 1945 logements sociaux pour atteindre 25% de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales recensées

- deux derniers bilans triennaux qui n'ont pas pu respecter les objectifs assignés et des opérations qui n'ont pas été jusqu'à la réalisation (226 annulations d'agréements) .

Ainsi la loi 3 DS offre à la commune de la Seyne l'opportunité de signature du présent Contrat de mixité sociale qui ramène les objectifs à atteindre à :

- 25% du nombre de logements sociaux manquant pour atteindre le taux initié par la loi :

soit **496** logements sur la période triennale 2023/2026.

-un étalement sur 3 périodes triennales pour le rattrapage de son retard

#### 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

##### 1) Action foncière

L'action foncière constitue un levier prioritaire pour lequel plusieurs outils sont mis en œuvre en partenariat avec la Métropole et l'Etat : un référentiel foncier , une corrélation entre CMS, PLH et PLU , une analyse des ventes (DPU) et un appui logistique de l'EPF ainsi que le partenariat recherché avec les opérateurs sociaux .

**Difficultés rencontrées :**



En effet la commune rencontre de multiples difficultés pour dégager du foncier pour le logement social car c'est une commune très urbanisée. Elle présente des contraintes fortes de différentes natures mais susceptibles de freiner son développement urbain :

-sa configuration géographique :

**Un** territoire partitionné avec des caractéristiques urbaines contrastées :

-un secteur nord très bien desservi par les axes de communication où se concentrent les activités , le logement dense (dont la grande majorité du logement social de la commune) et le centre-ville enroulé autour du port (activités : commerce industriel et plaisance ) ;

-un arc collinaire conservant des crêtes boisées, annexé par l'habitat pavillonnaire diffus des années 60 à 90 )

-un secteur sud , dont la frange littorale comporte des quartiers patrimoniaux et touristiques (Tamaris, les Sablettes ) et d'importantes surfaces en plaine, urbanisées principalement par de l'habitat individuel dense et à moindre échelle quelques collectifs dans le secteur des Sablettes (cœur du quartier touristique ) qui constitue le deuxième lieu de centralité de la commune . Ce secteur connaît un relatif enclavement du fait du passage obligé par le centre-ville qui représente un goulot d'étranglement. Ces secteurs connaissent un déficit général d'équipements publics.

-la partie la plus septentrionale est occupée par une forêt domaniale classée en ZNIEFF.

-la situation particulière du foncier « densifiable » :

Le foncier disposant de fortes capacités à bâtir et situé en zone UA du PLU , est localisé dans le secteur Nord et centre de la commune . Proche des axes majeurs de communication il a donc bénéficié d'un zonage attractif pour les opérations immobilières . Mais la présence de deux QPV dans ces secteurs limite très largement les programmes de logements sociaux (dans le QPV et 300m alentours) si on veut ne pas aggraver le phénomène de paupérisation d'un secteur et respecter les enjeux de mixité sociale instaurés par la loi .

-l'absence de foncier disponible pour des opérations collectives sociales dans le secteur sud, le plus dépourvu en offre locative sociale, ainsi qu'un rejet de celles-ci à travers de multiples recours contentieux qui ne permettent pas aux projets d'aboutir .

-des servitudes de non aedificandi liées à des contraintes diverses et réglementaires: polygone d'isolement , captages hydrauliques ...

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

- **Repérage des gisements fonciers**

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, cet aspect a fait l'objet par la Métropole assistée de l'AUDAT de la construction d'une méthode identifiant l'ensemble du potentiel foncier du territoire métropolitain à vocation habitat pour une offre nouvelle de logements pour le troisième PLH en cours d'élaboration. (source : service habitat de la métropole) .

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.
  - *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 Station Emission Radio de La Crau (base militaire et ancienne école de transfilisites) qui limitent les hauteurs de construction*
  - *Les contraintes souhaitables ou souhaitées dans le cadre du PLU ultérieur ou de modification de certains zonages du PLU au regard des évolutions des formes urbaines jugées inappropriées en RU.*
- Etape 2 : Evaluation prévisionnelle du nombre de logement du gisement foncier
- Etape 3 : Proposition du potentiel foncier mobilisable dans le temps du PLH3, à l'aide d'une méthode de scoring.

Les choix de développement urbain sont également à intégrer dans l'organisation territoriale qui s'articule autour de quartiers déjà urbanisés de manière plus ou moins denses et pouvant être confrontés à des difficultés plus ou moins marquées (Quartier Politique de la Ville Berthe et centre-ville).

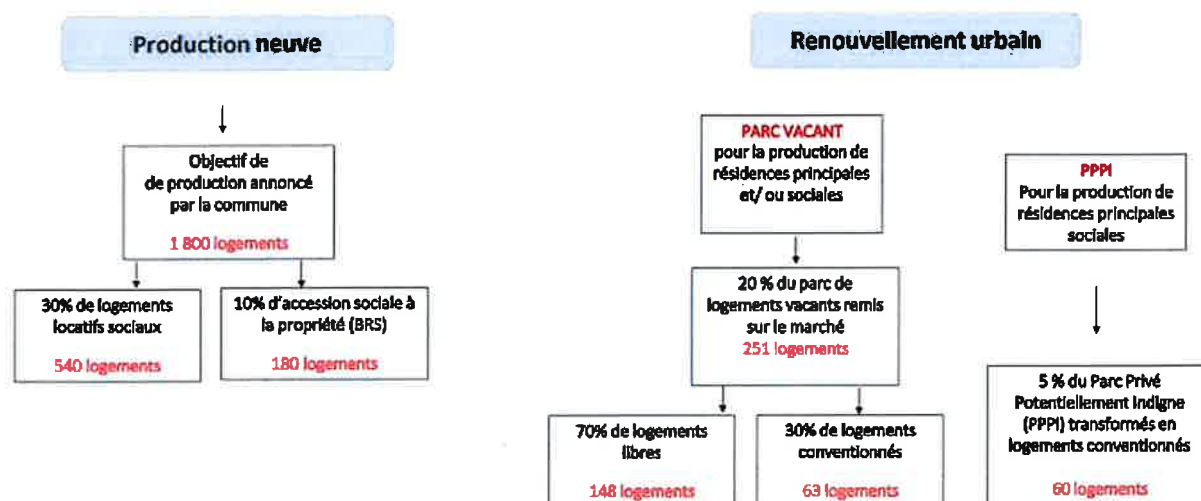
### **synthèse pour la commune :**

- potentiel foncier de **74ha** à venir dans et au-delà des échéances du PLH dégagé par l'AUDAT
- souhait de conserver des projections foncières pour son développement économique à venir pour la commune .
- objectifs de **1800** logements dont **843** logements sociaux à réaliser sur les 6 ans du PLH : soit 300 logements par an pour maintenir la population mais limiter la croissance urbaine au vu du retard en équipements (délai correspondant à deux CMS).

Ces objectifs se partageront entre construction neuve et renouvellement urbain (voir tableau ci-après ).

Le travail important de la Métropole et de la commune dans le cadre du **PLH3** pour repérer des gisements fonciers se poursuit et trouve sa concrétisation dans le présent Contrat de mixité sociale volet « engagements et projets »

## Le potentiel de production pour tendre vers l'atteinte des objectifs SRU 2023/2028



Objectifs de production de LS sur 2023/2028 : **843 LS (540 + 180 + 63 + 60)**

Projection des objectifs SRU sur 2023/2028 avec CMS (25% du déficit) : **992 LS**

Métropole TPM - 3ème Programme Local pour l'Habitat

65

### • Veille foncière

L'analyse des DIA avec la DDTM, la Métropole et l'EPF à travers les conventions métropolitaines permet une veille foncière et des préemptions pour des logements sociaux dans des secteurs dépourvus

En effet un partenariat renforcé est établi avec l'EPF Paca à travers deux conventions métropolitaines d'interventions foncières qui soutiennent la commune et la DDTM dans le cadre du DPU et de l'action auprès des communes carencées .

Une première préemption est réalisée dans les quartiers sud , une deuxième en cours en périphérie de centre-ville.

### • Réserves foncières communales

La mobilisation du foncier public pour des opérations de LLS est en marche (appel à opérateur pour des fonciers communaux (ex Wallon par exemple ou foncier de l'école COTTON et de 5 propriétés rue d'Alsace cédées à UNICIL dans le cadre de la convention NPNRU)

Par ailleurs, la délibération du conseil communautaire de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE du 10 décembre 2019 a actualisé le droit de préemption urbain sur les zones UA, UB, UC, UG, UH, UJ,

UPN et 2AU et institué un droit de préemption urbain renforcé sur la zones urbaines UA, UB, UG et UJ.

En outre la commune et la Métropole sont engagées avec l'État (ANRU/ANAH) dans des dispositifs majeurs de reconquête du bâti existant à travers des OPAH-RU , un PIG (qui génère du conventionnement privé) et surtout le projet NPNRU , PRIR d'intérêt régional, qui , outre l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie en QPV centre-ville va générer la production de près d'une centaine de logement sociaux.

La Métropole soutient fortement la commune à travers tous ce dispositifs et agit au coté d'elle pour améliorer la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire métropolitain.

## **2) Urbanisme et aménagement**

### **Difficultés rencontrées :**

-Le développement urbain antérieur a engendré des dysfonctionnements et des difficultés d'intégration de volumétries d'immeubles en décalage avec le tissu environnant notamment dans la zone UA du secteur Nord et centre. La volonté des seynois a été de limiter un urbanisme vertical et de retrouver une identité et une échelle plus humaine . Aussi la limitation de hauteurs de bâti a fait l'objet de modification du PLU .

En outre , comme développé dans les aspects fonciers , la difficulté de réaliser des LLS dans les secteurs les mieux desservis , aujourd'hui en QPV ou en périphérie , agrandi le fossé entre « production de résidences » et « pourcentage de logements sociaux » .

-Dans le secteur Sud en général , la pression foncière est importante et l'urbanisation quasi-totale. Seule une révision complète du PLU pourrait retrouver des poches de densité (toutefois hors des délais de la CMS et du PLH) mais celles -ci seraient freinées par le manque d'équipements publics et notamment la desserte viaire ainsi que par des contraintes environnementales (secteur collinaire, abords de la forêt).

En outre la commune ne souhaite pas sacrifier les dernières zones anciennement agricoles qui constituent des réserves foncières pour les générations futures à vocation plus naturelle et dans un soucis de sobriété foncière en cohérence avec la politique initiée de Zéro Artificialisation Nette .

Sur le plan spatial une concurrence relative aux usages et à la destination du foncier (économie, résidentiel, agricole) entraine une augmentation du coût du foncier et des difficultés quant à l'équilibre économique des opérations ; selon une approche « marché logement » : une concurrence entre les différents produits logement (résidence principale/résidence secondaire) nuit au maintien de la population endogène

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

Les grands enjeux de la commune en matière d'évolution urbaine et d'habitat sont :

- la requalification de ses quartiers dégradés (habitat social / centre ancien) et les enjeux de mixité sociale à retrouver dans ses deux QPV et alentours
- le rattrapage du taux de logements sociaux de 19% à 25% par une action volontaire sur la production neuve et sur les gisements de logements existants par les différents dispositifs de création de logements sociaux publics et privés dans l'habitat ancien.
- la maîtrise d'une urbanisation trop forte en périphérie de centre qui connaît un rejet de la part des habitants et le retour à une échelle de bâti plus humaine : en effet la commune a connu dans les années 2010 un fort accroissement de la population (10% ) qui a accompagné la production de constructions neuves mal intégrées au tissu existant.
- le rattrapage en matière d'équipements publics de toute nature, corollaire à cette production récente ainsi que l'amélioration des dessertes des secteurs sud de la commune.
- la mise en valeur de ses atouts, notamment le long du ruban littoral et la valorisation touristique des sites à enjeux de développement (anciennes friches industrielles, quartiers en AVAP...)
- la préservation de sites de développement futur (zones AU) dans un souci de rationalisation de l'étalement urbain, de sobriété foncière et la réintroduction de zones agricoles urbaines.
- l'optimisation des espaces de développement économique pour accroître l'emploi et la production.
- les enjeux de développement durable et de protection de l'environnement :

Le développement urbain de la commune doit se vouloir qualitatif, compte tenu de la rareté foncière et d'un passé qui a privilégié des échelles de bâti parfois très mal intégrées au contexte urbain et aux sites. Il s'appuie sur les compétences de la Métropole (PLUI en révision, 3<sup>ème</sup> PLH en cours, dispositifs de rénovation urbaine)

Aussi la commune s'est attachée à adapter son PLU et notamment ses modifications récentes (n°4 ou 5 en cours ) pour favoriser et inciter très largement et autant que faire se peut , la création de logements sociaux malgré les contraintes de territoire exposées ci-avant en mobilisant la plupart des outils à disposition:

- réalisation de 30 % au moins de logements sociaux pour toute opération de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation de logements (sauf OAP) (article 2.4 PLU)
- emplacements réservés pour logements sociaux : n° 228 Rond-Point Kennedy : 25% au lieu de 20 %
- opérations à plan de masse (n°4 : 30% de logements sociaux (6 400 m<sup>2</sup>))
- nombre de logements à caractère social fixé à 3 pour toute opération d'aménagement d'habitat individuel d'au moins 10 logements (disposition applicable à l'unité foncière d'origine dans le cas d'une division datant de moins de 10 ans).
- secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale
- des OAP qui renforcent la densité tout en augmentant la proportion de logements sociaux

Dans le périmètre de l'ancienne zone sensible (ZUS) de Berthe, et en application des directives des services de l'État, il n'est par principe pas imposé la réalisation de logements sociaux."

- Dans le **PADD de 2017**, des dispositions sont prises en ce qui concerne l'habitat :

- Favoriser la mixité de l'habitat en développant une offre suffisante et de qualité à destination du plus grand nombre, tout en maintenant la démographie autour d'un objectif maximal de 70.000 habitants

- Favoriser un habitat diversifié qui permet la mixité sociale, et qui s'appuie sur la qualité de son cadre de vie, avec une offre de logement attractive (jeunes actifs, primo accédants, étudiants ...) intégrant les principes de développement durable

- Renforcer la politique d'amélioration de l'habitat et l'attractivité résidentielle de certains quartiers :  
+ centre-ville : développer les dispositifs d'aide à la réhabilitation

+ Quartier Berthe : poursuivre les actions engagées (résidentialisation, reconstructions, ouverture des quartiers au reste de la ville (...))

Les autres outils d'urbanisme mobilisés : les **OAP**, qui permettent d'imposer des volumes de logements locatifs sociaux sur des opérations de densité forte

- OAP Cité Pierre Séward : nombre de logements sociaux de 25 %

- OAP Vignelongue (30 % de LLS)

- OAP Gai versan

- OAP Zola-Verne

- OAP Moneiret

- OAP Ilot Luxembourg

entre autres...

- A cela se rajoute les engagements pris dans le cadre du **NPNRU**

- programme Calmette et Guérin (NPNRU): nombre de logements sociaux 29

- convention NPNRU avec reconstitution de l'offre en LLS : 96

ainsi que les dispositifs pour convertir l'habitat privé (**OPAH et ORI**)

La commune a mesuré l'enjeu du logement social et a mobilisé tous les outils d'aménagement disponibles qui permettent d'atteindre les objectifs du CMS et de sortir de l'état de carence au plus vite.

il est à rappeler que la commune n'est qu'à 1% du seuil de 20% appliqué aux communes relevant de la DSU.

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

#### **Difficultés rencontrées :**

Des contraintes financières importantes avec des indices de paupérisation des plus élevés de la Métropole :

La pression foncière, particulièrement (dans les quartiers sud notamment) entraîne un coût du foncier élevé . Dans le cadre du DPU les opérateurs sociaux sollicitent des participations des collectivités très importantes (souvent autour de 30 000€/logements) , et même si elles font levier sur celles de l'EPF la commune n'est pas en capacité de budgétiser ces sommes qu'elle ne pourra déduire de ses pénalités que deux ans plus tard .

De même les opérations d'acquisition/amélioration sont très déficitaires et les opérateurs sollicitent des participations élevées si on souhaite les voir aboutir car les aides financières de droit commun ne sont pas assez importantes

Ceci est à mettre en perspective avec la situation financière de la commune :

- de forts investissements à faire pour l'amélioration du cadre de vie de la commune alors que celle ci est endettée, avec un encours de la dette de 30% supérieur à celui de la moyenne des villes se situant dans la même strate de population, et donc une annuité de la dette élevée et une capacité de désendettement étirée dans le temps.

- des capacités d'investissement de la commune très réduites, pour pouvoir mener une politique volontaire pour la création de logements sociaux et cela d'autant plus que près de 55 % du total des emplois d'investissement sont consacrés au remboursement de la dette

- d'importantes charges de fonctionnement – liées notamment aux dépenses sociales induites par une population fragile et précarisée - et la faiblesse corrélative de son budget investissement

Or la commune a des contraintes budgétaires très fortes et soutient des populations dont les indicateurs sociaux sont les plus bas du département

Les indices de pauvreté sont au clignotant rouge par rapport au territoire de la Métropole et du département

*Part des ménages fiscaux imposés en 2018*

**47%**

*Taux de pauvreté en 2018*

*19% : total*

*26% : moins de 30 ans*

*23% : de 30 à 39 ans*

*24% : de 40 à 49 ans*

*20% : de 50 à 60 ans*

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

Malgré ses difficultés\_ la commune a décidé d'abonder aux opérations difficiles (par exemple la dernière préemption du DPU dans le quartiers sud , proche du stade Guimier )

En outre elle applique des moins values dans les cessions de terrain (par exemple : l'euro symbolique pour la création des logements sociaux du NPNRU-rue d'Alsace et terrain Cotton) .

Pour faciliter le logement des étudiants sur le centre-ville elle a fait l'interface avec la Région pour la cession de foncier à prix bas pour la création de 30 logements -étudiants , à caractère social .

Des courriers ont été faits à l'ensemble des bailleurs pour la recherche de programmes dans les secteurs peu pourvus en LLS ainsi que la recherche d'opérations d'acquisitions-améliorations qui n'augmentent pas le nombre de résidences principales.

La commune et la Métropole conduisent en outre des OPAH-RU susceptible de générer du logement conventionné privé et mobiliser les crédits de l'ANAH. A travers les financements du Fond

d'aide à l'habitat (FAH) une aide conséquente est apportée en complément de l'ANAH pour des opérations de logements privés sociaux.

Une information est donnée aux propriétaires sur le conventionnement sans travaux et le suivi par des associations d'IML.

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

##### **Difficultés rencontrées :**

La commune connaît une tension forte en matière de demande de logement social avec 8,9 demandes pour une attribution.

Sur la commune la demande s'élève à plus de 2000 en 2022 pour 226 attributions.

Les demandeurs de logements sociaux relèvent pour une grande majorité des publics prioritaires légaux (L441-1 du CCH et DALO). Les indices de pauvreté sont au clignotant rouge par rapport au territoire de la Métropole et du département .

En effet les indices de précarité se sont aggravés sur l'ensemble de la commune :

- 20% de taux de pauvreté,

- revenu médian de 19 300€,

- 47% seulement de population imposable sur le revenu, bien inférieur aux moyennes des différents territoires.

La présence de deux QPV impose vigilance et l'évolution de la législation des attributions en QPV limite l'accès aux familles du premier quartile et une meilleure distribution sur les autres territoires des publics prioritaires.

En outre les logements issus de financements PLS dans les quartiers nord rencontrent des difficultés pour trouver preneur.

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

Les élus seynois ont systématiquement été présents aux comités de pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement créée depuis 2016 par MTPM et de la Convention Intercommunale d'Attribution, créée par la Métropole par délibération du conseil métropolitain du 14/12/2021,

La commune a créé un Bureau du logement et un travail partenarial est réalisé avec la DDETS à partir du logiciel Syflo, en possession dans le service logement (personnel municipal formé par les services de l'Etat) pour favoriser l'attribution des logements aux publics prioritaires légaux tels que rappelés dans la CIA. - Le service logement oriente vers la DDETS et l'UTS un public important pour des demandes de labellisation ou de Dalo , il prépare et suit l'ensemble des CAL des opérateurs sociaux avec l'élue déléguée au logement . Un partenariat constructif est en place avec les assistantes sociales du Conseil départemental afin de favoriser les leviers d'accès au logement des publics prioritaires.



Dans le cadre du PLH métropolitain une analyse de la population est réalisée. La présence de deux QPV induit des enjeux de mixité sociale comme préoccupation importante . La Convention Intercommunale d'Attribution une charte de relogement a été intégrée pour le QPV centre-ville, concerné par la convention avec l'ANRU .

Tout nouveau programme fait l'objet d'une réservation de 25% dédié au titre des publics prioritaires légaux ; par ailleurs tout réservataire l'obligation d'attribuer 25% de son contingent aux publics prioritaires (DALO et L 441-1 du CCH).

Ce service a suivi également l'ensemble des commissions et ateliers de la CIA et de la CIL sur invitation de la Métropole et participe aux ateliers des techniciens de l'Habitat organisés par celle-ci ainsi qu'à la Commission Métropolitaine de Coordination.

La commune et ses services participent activement au Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID). Ce dernier vise à assurer une gestion partagée, la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social, du droit à l'information du demandeur et d'amélioration de l'accueil et d'information du public ;

Un travail ciblé a été mené depuis plusieurs années pour l'accès au logement des personnes en situation de handicap (PMR-UFR) . Une commission interne a été créée avec la présence d'une assistante sociale dédiée. Les propositions systématiques de personnes UFR sur les programmes neufs adaptés ou adaptables ont permis l'accès au logement pour environ 150 personnes en fauteuil roulant (UFR).

De même des logements d'urgence ont été mis à disposition d'associations en charge des violences faites aux femmes

### **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 soutenue par la Métropole s'engage dans les domaines suivants :**

#### **1-Action foncière :**

- Affiner l'identification des fonciers mobilisables repérés par l'étude de gisements fonciers conduite par l'AUDAT dans le cadre de l'élaboration du PLH
- Poursuivre le partenariat actif avec l'EPF, qui s'appuie sur la convention multi-site métropolitaine et le suivi des DIA dans le cadre de la veille foncière menée avec les services de la Métropole, de la Commune et de la DDTM

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 (les DIA doivent être transmises à la DDTM 7 jours ouvrés après la réception par la commune.

- Mobiliser du foncier public en faveur d'opérations de logements sociaux
- Poursuivre l'identification de foncier dans le cadre de la reconstitution de l'offre en logements sociaux du NPNRU.
- rechercher les opérations potentielles d'acquisition-réhabilitation

## **2- Urbanisme et aménagement :**

- Réinterroger le PLU afin d'y intégrer par voie de modification les nouveaux fonciers identifiés 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)
- Dans la même optique poursuivre la mise en œuvre de la modification n°5 du PLU conduite par la Métropole qui intègre des dispositifs favorisant le logement social (existant au dernier PLU ou à créer tel que les OAP , les contraintes règlementaires, les secteurs de mixité sociale , les emplacements réservés)
- mobiliser les opérateurs sociaux et les constructeurs au regard des objectifs et des enjeux du logement social et assurer un suivi opérationnel vigilant pour la réalisation des programmes de logements sociaux dans les opérations d'urbanisme.
- favoriser la création de logements sociaux dans le parc privé avec la poursuite des conventions d'opérations de réhabilitation en partenariat avec la Métropole et l'ANAH en vue de produire des logements conventionnés, y compris la mise en œuvre de DUP ORI , et solliciter l'extension du périmètre de l'OPAH-RU.
- favoriser des opérations de petite taille (une vingtaine de logements 100% social) bien intégrées dans l'environnement urbain.
- développer des opérations d'accession sociale de type BRS pour offrir des possibilités d'acquisition aux seynois plus modestes.

## **3- Programmation et financement :**

- Participer financièrement à l'équilibre d'opérations complexes par le biais des dépenses déductibles des pénalités SRU, afin de faire levier sur les fonds mobilisables par l'EPF
- Poursuivre la revente avec moins-value des fonciers communaux
- Favoriser et impulser le partenariat avec les bailleurs sociaux comme acteur prioritaire de ce développement.
- Mettre en relation les bailleurs sociaux et les propriétaires privés
- Impulser la réalisation de logements en BRS pour permettre l'accession à coût maîtrisés
- Mobiliser tous les partenariats pour lutter contre la vacance

La commune devra construire dans les années à venir un étalement du financement du logement social sur son territoire par le versement de subventions d'équilibre corrélé avec l'utilisation des pénalités SRU.

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

- Renforcer le partenariat et l'échange avec la DDETS et les services de l'UTS afin de faciliter le parcours des demandeurs modestes
- Attribuer 25% de personnes relevant de publics prioritaires sur le parc social diffus (hors QPV)
- Accompagner, par le bureau municipal du logement, les demandeurs de logements seynois et poursuivre le suivi réalisé depuis la création du Bureau info logement. (délivrance du N° unique , labellisation, Dalo ...)
- Favoriser le partenariat avec les associations (IML , handi toit , AVAF...)œuvrant dans le domaine de l'accompagnement social des plus démunis
- Présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs
- Appliquer les engagements pris en CIA
- Participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire
- Participer aux travaux de 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 de La Seyne-sur-Mer correspond à **33%** du nombre de logements sociaux manquants, soit **655** logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

#### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu du contexte social et des capacités de la commune à réaliser des objectifs réalistes en phase avec le rythme de production de logements sur son territoire :

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 496 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.

*Il est à noter qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation ,avec un taux plancher de 25% . Il est rappelé que le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer l'est en fonction de la situation de la commune (25%, 40% ou 80%) :*

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Rattrapage 2020-2022 avant loi 3DS	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
La Seyne-sur-Mer	1945	1000	33 %	655	25 %	<b>496</b>

#### 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, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 148 logements PLAI et un maximum de 148 PLS

#### 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, une liste des projets devant y concourir a été préalablement identifiée à titre indicatif .

Il permettra la réalisation de **496** logements sociaux et alimentera un tableau de bord des réalisations conforme aux objectifs retenus .

Ce tableau de bord 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, ce tableau de bord fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets repérés ou pressentis 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.

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**

##### **Gouvernance et pilotage stratégique**

Un 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 des services de la commune de la Seyne, de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de l'État (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

Un comité de pilotage composé des élus de la commune, de la Métropole et des représentants de l'Etat se réunira autant que de besoin pour valider les orientations du CMS .

##### **Animation et suivi opérationnels**

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat. Un point annuel sera fait à la date anniversaire du CMS

##### **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 suivi 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)

Le .....

*COMMUNE*

*METROPOLE*

*ETAT*

**Nathalie BICAIS**

Maire de la Seyne sur mer  
Vice président de MTPM  
Conseiller départemental

**Jean Pierre GIRAN**

Président de MTPM  
Maire de Hyères les  
palmiers

**Philippe MAHE**

Préfet du Var

*BAILLEURS SOCIAUX*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



## 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

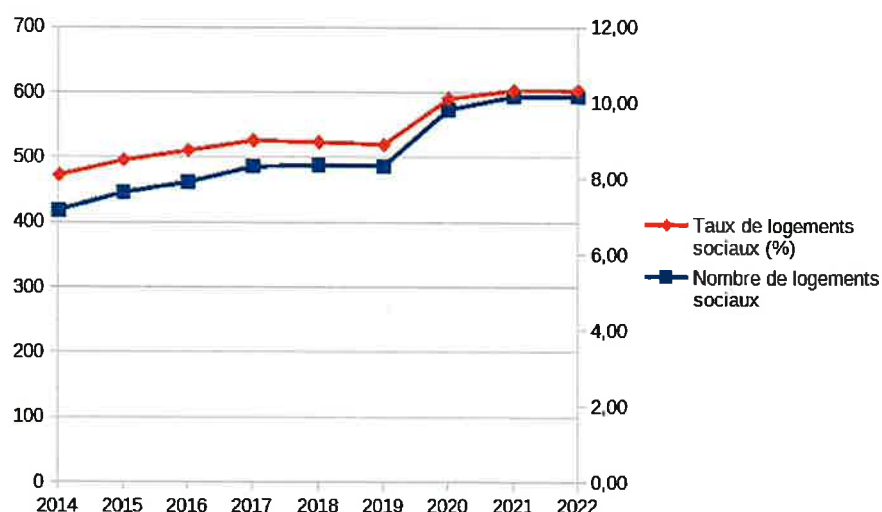
Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU

### 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 :

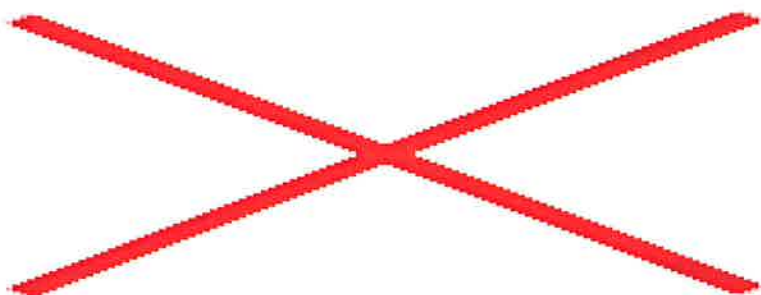
- ✓ Part des demandes > à 2 ans : 42% (33% MTPM),
- ✓ 19 demandes satisfaites entre le début et la fin de l'année 2022 / 0.9% des attributions de la Métropole,
- ✓ Part des attributions concrétisées en moins d'1 an : 42% (47% MTPM),
- ✓ Tension locative sociale : 10 demandes pour 0.4 attribution (9 MTPM)

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

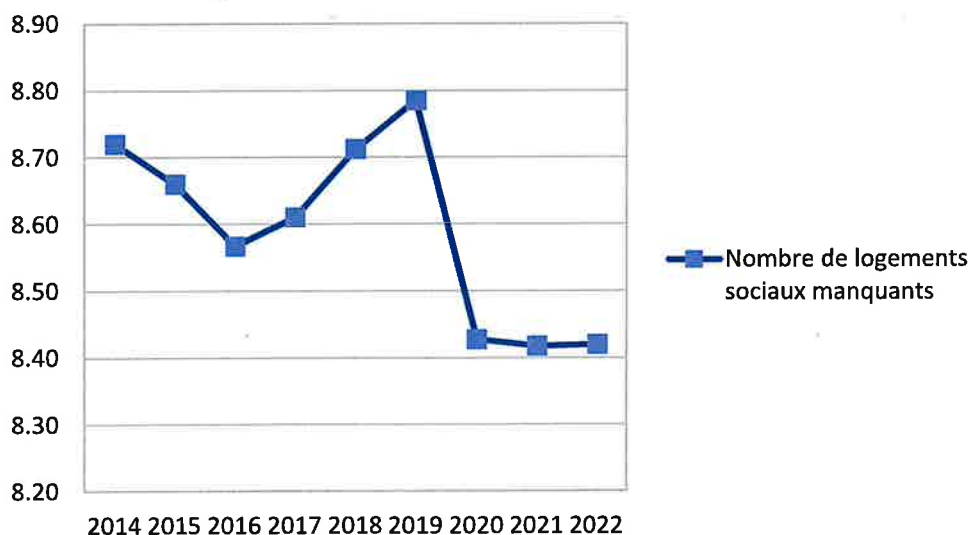
- nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) : **345** (dont **59 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **85 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)
- nombre de demandeurs de LLS/EPCI (hors mutations) : **14 047** (MTPM)
- indicateur de tension sur la commune 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 Carrière / 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 :

Nom de l'opération	Adresse	Ref. Cad	Maître d'ouvrage	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux (dont)	Typologie	Année de financement prévisionnelle	Année de financement	Observations
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**