

**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2024-2029**

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
Les objectifs du document d'orientations.....	3
Cinq orientations majeures pour définir la politique métropolitaine de l'Habitat	4
Orientation n°1 : Développer une offre équilibrée et diversifiée, favorisant la transition écologique.....	6
Orientation n°2 : Renforcer la stratégie en matière d'économie du foncier.....	17
Orientation n°3 : Accentuer les efforts pour l'amélioration du parc existant	22
Orientation n°4 : Assurer les parcours résidentiels et répondre aux besoins des publics spécifiques.....	24
Orientation n°5 : Piloter, observer et évaluer la politique de l'habitat métropolitaine	29

PREAMBULE

LES OBJECTIFS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique de l'habitat à moyen et long terme sur la Métropole Nice Côte d'Azur.

Conformément à l'article R.302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat. Il indique notamment :

- ▶ Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- ▶ Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- ▶ Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- ▶ Les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- ▶ La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- ▶ Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et en situation de handicap ;
- ▶ Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes ;
- ▶ Les réponses apportées aux objectifs fixés par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.

Il a pour objectif d'apporter aux élus des éléments d'aide à la décision afin de déterminer une stratégie opérationnelle à la mesure des enjeux. Le Programme d'actions du PLH permettra, par la suite, de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues. Ce document a notamment été construit suite aux échanges avec les élus des communes lors d'ateliers territoriaux organisés en janvier 2024.

La Métropole souhaite à travers ce document affirmer ses ambitions en matière de politique de l'habitat, tant du point de vue du développement de l'offre nouvelle pour répondre aux besoins actuels et à venir, que de l'utilisation plus efficiente encore du parc existant. L'objectif est de développer des solutions pour permettre de répondre aux besoins de tous. Au-delà des ambitions, la Métropole souhaite se doter d'un PLH « réaliste », ancré dans la réalité du territoire et l'opérationnel possible.

Cinq orientations majeures pour définir la politique métropolitaine de l'Habitat

La mise en place d'une politique de l'habitat cohérente avec la réalité de son territoire :

- **La Métropole est un territoire extrêmement tendu, qui n'échappe pas à la crise actuelle du logement.** Cette crise marquée par une baisse significative de la production de logements, de la programmation locative sociale mais également d'une forte diminution de la rotation dans le parc social renforce la pression sur le marché immobilier. Dans ce contexte tendu, l'enjeu est de mobiliser l'ensemble des moyens et outils permettant de produire les logements répondant à la demande tout en intégrant les contraintes qui s'imposent actuellement au territoire.
- **La Métropole, et plus encore sa zone littorale, sont des secteurs déjà denses et très urbanisés.** Si l'enjeu est de s'inscrire dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il paraît difficile de construire une politique de l'habitat en limitant strictement l'artificialisation des sols des quelques secteurs encore mutables, situés notamment dans l'OIN et sur l'Est de la ville de Nice.
- **Les aspirations des habitants en termes de qualité de vie ne sont pas toujours compatibles avec des dispositifs visant à préserver leur environnement (accession à de l'individuel, ou avec un extérieur).** Les orientations ont pour objectif de concilier ces deux attentes légitimes.
- **Le territoire métropolitain se doit de répondre à la demande en logements, aux besoins spécifiques et à l'urgence sociale tout en étant résilient face aux événements climatiques** (tempêtes Alex et Aline, réchauffement climatique, ...).
- **La Métropole n'échappe pas au phénomène national de vieillissement** de la population et doit poursuivre son action qui vise prioritairement le maintien à domicile mais également à diversifier l'offre nouvelle, plus adaptée à la perte d'autonomie.
- **Les publics variés qui composent la population ont des besoins très diversifiés** et le territoire doit orienter les différentes réponses qui seront apportées aux publics les plus précaires, aux jeunes, aux personnes en situations de handicap ou aux classes moyennes.
- **Le PLH est l'opportunité d'intervenir directement sur le parc existant public et privé.** Les orientations doivent contribuer à définir les actions qui seront menées et les segments du parc qu'elles concerneront. Parmi ces enjeux, on compte l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), la rénovation énergétique, la surélévation, la lutte contre la vacance de longue durée ou encore le développement massif des locations saisonnières.

La formulation de cinq grandes orientations repose sur ces différentes problématiques, qui préfigurent également le programme d'actions.

- ▶ **Orientation 1** : Développer une offre équilibrée et diversifiée, favorisant la transition écologique
- ▶ **Orientation 2** : Renforcer la stratégie en matière d'économie du foncier
- ▶ **Orientation 3** : Accentuer les efforts pour l'amélioration du parc existant
- ▶ **Orientation 4** : Assurer les parcours résidentiels et répondre aux besoins des publics spécifiques
- ▶ **Orientation 5** : Piloter, observer et évaluer la politique de l'habitat métropolitaine

ORIENTATION N°1 : DEVELOPPER UNE OFFRE EQUILIBREE ET DIVERSIFIEE, FAVORISANT LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Assurer une production de logements suffisante, diversifiée et équilibrée

Un territoire dynamique

La Métropole Nice Côte d'Azur, qui compte plus de 560 300 habitants au 1^{er} janvier 2023, est un territoire qui a retrouvé une certaine dynamique démographique : après une période de déprise démographique, sa population a augmenté de 0,3%/an sur la période de 2013 à 2019. Cette dynamique se confirme avec une croissance de +0,5% entre 2015 et 2021. De plus cette croissance est portée à la fois par les soldes naturel et migratoire, illustrant son attractivité.

Sur la période du 3^{ème} PLH, 2 800 logements neufs ont été produits en moyenne chaque année (pour un objectif d'environ 3 500 logements par an).

Un objectif dans la continuité de la production récente

Le scénario du 4^{ème} PLH se fonde sur l'hypothèse d'une poursuite de la croissance démographique de 0,3%/an (dans la continuité du PLUM actuel). En prenant en compte l'augmentation de la population, le phénomène du desserrement des ménages (point mort), l'évolution du parc (l'évolution de la vacance, des résidences secondaires, les projets de renouvellement urbain, ...), les besoins en logements sont de 2 750 logements par an.

Alors que l'objectif de production du 3^{ème} PLH était d'un peu plus de 3 500 logements par an, le rythme de la construction neuve, compte tenu du contexte de crises successives (sanitaire, économique et immobilière), n'a pas cessé de diminuer depuis 2019, pour atteindre en moyenne 2 900 logements sur la période de 2016 à 2021 (2 600 logements ordinaires et 300 logements en résidence mis en chantier chaque année).

L'objectif de production du 4^{ème} PLH s'inscrit donc dans la continuité de la production récente.

Le scénario de développement

Une répartition par secteur équilibrée et affinée en fonction des besoins spécifiques et des capacités foncières locales

La répartition de la production entre les secteurs de la Métropole se veut équilibrée sur le territoire et se concentre notamment sur les secteurs aménagés. Elle s'appuie sur les dynamiques observées pour chaque commune et chaque secteur de la Métropole. Les objectifs communaux de ce 4^{ème} PLH se sont appuyés sur les tendances observées récemment, tout en réalisant des ajustements afin de tenir compte de l'évolution du profil des habitants, des projets et perspectives de développement et des capacités foncières de chaque commune.

Concernant la répartition de l'offre à produire par secteur, elle a été définie en fonction du poids de chaque secteur avec certaines modulations, basées sur :

- ▶ Le rythme de construction sur la période passée ;
- ▶ La croissance démographique ;
- ▶ Les positions qui ont pu être remontées par les communes ;
- ▶ Du potentiel de développement des contraintes des secteurs/communes (approche globale).

A l'échelle des communes, l'objectif est de ne pas être trop en rupture avec la période passée, des ajustements ont été réalisés notamment au regard de leur potentiel foncier.

L'objectif étant d'être le plus cohérent et le plus réaliste possible. Les chiffres ne prennent pas en compte la situation actuelle du marché.

▶ **Le Haut Pays de la Tinée**

Hypothèse de stabilité de la population (pas de déprise contrairement à la période passée). L'objectif de production serait de 270 logements (45 par an), soit 2% de l'objectif métropolitain (contre 3% de la production de la période passée). Cet objectif, plus faible que celui du PLH 3, correspond aux positions des communes qui sont sur une volonté de maîtrise du développement.

▶ **Le Haut Pays de la Vésubie**

L'objectif de production de 130 logements est nettement inférieur à celui fixé dans le PLH 3 mais reste plus important que le niveau de construction observé sur la période récente. Sur ce secteur, le développement démographique s'est appuyé en grande partie à la captation de l'offre existante. Avec cette hypothèse, la croissance démographique reste positive mais plus mesurée.

▶ **Le Littoral Est**

Malgré les contraintes du secteur, l'objectif de 610 logements vise à renforcer son poids dans la production à venir, à savoir 4% (contre 2% de la production récente). Avec cette proposition, le secteur perd encore de la population (de façon plus importante par rapport à la période précédente compte tenu notamment du desserrement des ménages). Pour ce secteur, une des possibilités serait de fixer des objectifs de diminution de la part des résidences secondaires au profit de résidences principales.

▶ **Le Moyen Pays Est**

Le scénario propose de maintenir le poids du secteur dans la production de logements (5%) au regard du potentiel foncier sur certains secteurs des communes. L'objectif est de rester autour de 150 logements par an.

▶ **Nice**

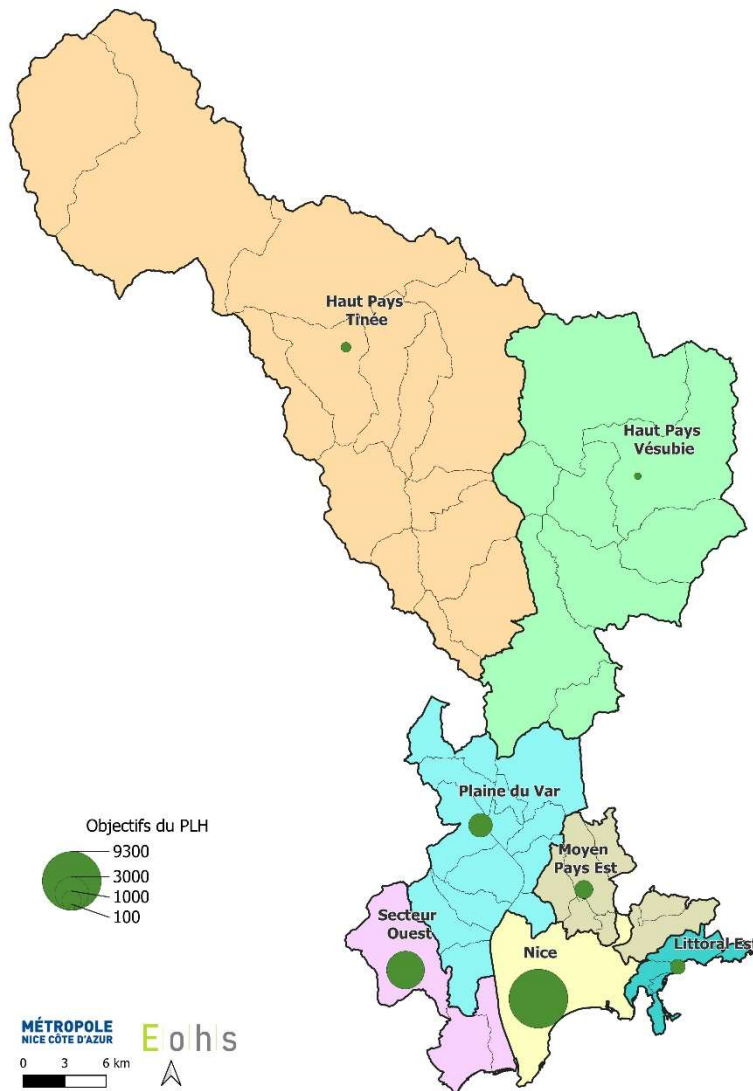
L'objectif est de maintenir le poids de la ville-centre dans la production à venir (56% sur la période récente et 55% pour l'objectif PLH 3). Avec 9 300 logements, soit 1 550 par an à réaliser, le volume reste donc proche de la période récente.

► **La Plaine du Var**

Compte tenu de son potentiel foncier, l'objectif est de rester proche de ce qui a été produit sur la période récente mais en dessous de l'objectif du PLH 3. Avec un objectif de 1 520 logements, la croissance démographique se maintient sur ce secteur. Le développement de cette offre devra s'accompagner d'une amélioration de la desserte de ce secteur (réseau viaire et transport en commun).

► **Le secteur Ouest**

Avec 3 850 logements à produire, le scénario proposé maintient le poids du secteur dans la production de logements par rapport aux objectifs du PLH 3 (24%) et s'inscrit dans la continuité de la période récente (23%). Du fait du desserrement des ménages, la croissance démographique diminue mais reste positive.



Les objectifs par commune

Compte tenu du nombre peu élevé de logements à produire à l'échelle des communes du Haut pays, les objectifs ont été fixés à l'échelle des secteurs.

Territoires	2021	Logements commencés		Evolution population	Objectifs logements PLH 4		
	Population	2016-2021	poids/métropole	2024-2030	Besoins en logements	par an	poids/métropole
Bairols	124	0	0%	0,0%	2	0	
Clans	673	0	0%	0,0%	13	2	
Ilonse	142	0	0%	0,1%	3	0	
Isola	653	0	0%	-0,9%	53	9	
La Tour	539	3	0%	0,0%	9	1	
Marie	105	0	0%	0,0%	3	0	
Rimplas	133	0	0%	-0,1%	1	0	
Roubion	116	38	0%	0,2%	9	2	
Roure	113	1	0%	-0,1%	3	1	
Saint-Dalmas-le-Selvage	104	0	0%	0,0%	4	1	
Saint-Étienne-de-Tinée	1 341	380	2%	0,4%	125	21	
Saint-Sauveur-sur-Tinée	301	0	0%	0,0%	7	1	
Toumefort	149	0	0%	0,0%	2	0	
Valdeblore	835	13	0%	-0,1%	37	6	
Haut Pays Tinée	5 328	435	3%	0,0%	270	45	2%
Belvédère	627	3	0%	0,5%	13	2	
Duranus	157	0	0%	0,8%	4	1	
La Bollène-Vésubie	626	2	0%	1,2%	28	5	
Lantosque	1 200	0	0%	-0,8%	-18	-3	
Roquebillière	1 815	17	0%	0,4%	41	7	
Saint-Martin-Vésubie	1 385	9	0%	0,4%	26	4	
Utelle	844	1	0%	0,5%	22	4	
Venanson	185	2	0%	1,9%	15	2	
Haut Pays Vesubie	6 839	34	0%	0,3%	132	22	1%
Beaulieu-sur-Mer	3 796	2	0%	0,1%	230	38	1%
Cap-d'Ail	4 508	54	0%	-1,7%	150	25	1%
Èze	2 189	88	1%	-1,9%	29	5	0%
Saint-Jean-Cap-Ferrat	1 471	59	0%	-2,7%	56	9	0%
Villefranche-sur-Mer	4 989	30	0%	-1,3%	148	25	1%
Littoral Est	16 953	233	2%	-1,3%	613	102	4%
Aspremont	2 300	73	0%	1,2%	105	18	1%
Châteauneuf-Villevieille	971	71	0%	1,1%	35	6	0%
Drap	5 238	446	3%	2,5%	262	44	2%
Falicon	2 111	37	0%	0,8%	62	10	0%
La Trinité	10 276	242	2%	0,1%	151	25	1%
Saint-André-de-la-Roche	5 782	102	1%	1,0%	178	30	1%
Tourrette-Levens	4 760	86	1%	0,4%	102	17	1%
Moyen Pays Est	31 438	1 057	7%	0,9%	895	149	5%
Nice	348 085	8 744	56%	0,1%	9 298	1 550	56%
Nice	348 085	8 744	56%	0,1%	9 298	1 550	56%
Bonson	716	2	0%	0,0%	8	1	0%
Carros	13 277	354	2%	1,0%	336	56	2%
Castagniers	1 687	16	0%	0,8%	53	9	0%
Colomars	3 487	38	0%	0,4%	70	12	0%
Gattières	4 287	157	1%	0,3%	76	13	0%
Gilette	1 608	37	0%	0,4%	36	6	0%
La Gaude	7 133	229	1%	1,0%	260	43	2%
La Roquette-sur-Var	945	1	0%	0,5%	24	4	0%
Le Broc	1 422	26	0%	0,0%	17	3	0%
Levens	5 165	58	0%	0,9%	164	27	1%
Saint-Blaise	1 367	134	1%	3,6%	150	25	1%
Saint-Jeannet	4 303	129	1%	0,7%	128	21	1%
Saint-Martin-du-Var	3 375	256	2%	1,8%	193	32	1%
Plaine du Var	48 914	1 437	9%	0,9%	1 517	253	9%
Cagnes-sur-Mer	52 580	1 790	12%	0,9%	2 371	395	14%
Saint-Laurent-du-Var	30 941	1 287	8%	0,6%	990	165	6%
Vence	19 415	501	3%	0,4%	494	82	3%
Secteur Ouest	102 936	3 578	23%	0,7%	3 855	642	23%
MNCA	560 351	15 518	100%	0,3%	16 580	2 763	100%

Répondre à la demande en logements locatifs sociaux grâce à une production suffisante

Une pression locative sociale très forte

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur connaît une pression locative sociale très forte et en hausse. En 2023 on compte plus de 29 000 demandeurs, un chiffre en hausse de 10% par rapport à 2022. En parallèle, on recense un peu moins de 1 900 attributions en 2023, en baisse de 23% par rapport à 2022¹. La pression très forte se traduit par près de 16 demandes pour une attribution.

Une offre insuffisante malgré les efforts de production

Sur la période du PLH 3, la part de la production de logement social est proche de l'objectif attendu avec 36% de la production totale pour un objectif de 40%. Cette production est concentrée sur les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). La ville de Nice en accueille la majeure partie avec 58% de la production. Néanmoins depuis 2018, on note une tendance à la baisse de la programmation, avec en 2023, un peu plus de 400 logements sociaux agréés. Malgré ces efforts, le parc social ne représente qu'un peu plus de 13,3 % des résidences principales (inventaire SRU) et 15 des 16 communes SRU n'atteignent pas leur objectif mais la commune de Levens est exemptée pour la période triennale 2023-2025.

Assurer une production annuelle de 1 300 logements locatifs sociaux / an

Afin de répondre à la forte demande, le 4^{ème} PLH a pour objectif de produire un peu moins de 1 300 logements locatifs sociaux / an. Il s'agit de poursuivre les efforts de construction en s'appuyant sur le bilan du 3^{ème} PLH et en tenant compte du fonctionnement des marchés. L'objectif du 4^{ème} PLH de maintenir un taux de 40% de production nouvelle sur les communes SRU à l'exception de Carros, Drap, communes qui sont proches de l'objectif (pour lesquelles l'objectif de rattrapage SRU a été retenu) et pour Saint André de la Roche qui est conforme (l'objectif pour cette commune est de maintenir son taux à 25%). Sur les autres communes, il s'agira de maintenir un développement mesuré, l'objectif étant de loger les habitants du territoire (jeunes, actifs, seniors, etc.). La production nouvelle de logements sociaux devra représenter 20% de la production totale dans les communes hors SRU et 10% dans les secteurs Haut Pays Tinée et Vésubie. Pour Colomars, qui devrait être prochainement soumise à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif est fixé à 40% dans une logique d'anticipation. Enfin, la production devra s'adapter aux capacités foncières de chaque territoire.

Les dispositifs d'acquisition/amélioration et de conventionnement privé

Afin de contribuer à la limitation de la consommation foncière et développer une offre en diffus, 20% de l'offre locative sociale produite sur le territoire devra être réalisée en acquisition/amélioration ou en conventionnement privé. Les objectifs sont donc de produire

¹ Aatiko, gestionnaire du SNE

1 000 logements sociaux neufs et 250 en acquisition/amélioration ou en conventionnement privé.

Le développement de l'offre conventionnée privée répond aux objectifs de sortie de vacance tout en produisant du logement à loyer abordable. Il sera nécessaire de s'appuyer également sur le conventionnement sans travaux, levier qui peut également favoriser les sorties de vacance et bénéficier plus particulièrement aux communes devant se mettre en conformité vis-à-vis de leur obligation SRU.

La pérennité de ces dispositifs financiers et fiscaux nationaux est essentielle pour l'atteinte de ces objectifs.

Les objectifs à l'échelle des secteurs, des communes

Territoires	Parc social					Objectif PLH 4	
	Tx LLS RPLS 2022	Taux LLS SRU 2022	obj LLS PLH 3	Production LLS 2017- 2022	Pression locative sociale	Nb de logts LLS à produire	par an
Bairols	0%			0	0,0		
Clans	9%			0	1,5		
Ilonse	0%			0			
Isola	25%			0	4,2		
La Tour	3%			0	0,0		
Marie	0%			0			
Rimplas	20%			0	3,0		
Roubion	24%			0	6,0		
Roure	0%			0	0,0		
Saint-Dalmas-le-Selvage	0%			0			
Saint-Étienne-de-Tinée	14%			2	1,8		
Saint-Sauveur-sur-Tinée	11%			0	0,0		
Tournefort	0%			2			
Valdeblore	0%			0			
Haut Pays Tinée	10%		50	4	3,1	32	5
Belvédère	0%			0			
Duranus	0%			0			
La Bollène-Vésubie	4%			3	0,0		
Lantosque	2%			0	0,8		
Roquebillière	2%			0	10,0		
Saint-Martin-Vésubie	3%			0	4,5		
Utelle	0%			14	0,0		
Venanson	2%			0			
Haut Pays Vesubie	2%		50	17	4,9	16	3
Beaulieu-sur-Mer	6%	11%	35	1	113,0	108	18
Cap-d'Ail	16%		15	139	13,1	72	12
Èze	5%		25	21	14,0	6	1
Saint-Jean-Cap-Ferrat	16%		5	0	11,3	12	2
Villefranche-sur-Mer	6%	8%	230	174	33,2	66	11
Littoral Est	9%		310	335	24,5	264	44
Aspremont	2%		5	0	14,0	25	4
Châteauneuf-Villevieille	0%			0	0,0	8	1
Drap	0%	21%		0	2,7	54	9
Falicon	0%		15	0	0,0	15	3
La Trinité	15%	17%	75	100	14,9	74	12
Saint-André-de-la-Roche	16%		130	186	7,9	60	10
Tourrette-Levens	2%	4%	65	6	8,3	50	8
Moyen Pays Est	9%		290	292	5,8	286	47
Nice	14%	14%	5 116	3600	13,6	4 452	742
Nice	14%	14%	5 116	3600	13,6	4 452	742
Bonson	4%		5	0	0,0	2	0
Carros	22%	22%	115	112	5,1	102	17
Castagniers	0%		5		0,0	13	2
Colomars	2%		10	16	9,0	34	6
Gattières	5%	6%	165	90	5,4	36	6
Gilette	4%		5	3	2,0	9	2
La Gaude	3%	5%	150	101	10,8	126	21
La Roquette-sur-Var	9%		0		5,0	6	1
Le Broc	0%		5	3	0,0	4	1
Levens	3%	9%	95	102	5,5	78	13
Saint-Blaise	5%		0	0	4,0	36	6
Saint-Jeannet	3%	4%	190	49	4,1	61	10
Saint-Martin-du-Var	8%		40	6	6,9	94	16
Plaine du Var	8%		785	482	5,7	601	101
Cagnes-sur-Mer	8%	8%	1 040	911	12,5	1 135	189
Saint-Laurent-du-Var	13%	13%	515	636	8,9	474	79
Vence	7%	8%	460	359	7,7	236	39
Secteur Ouest	9%		2 015	1906	10,4	1 845	307
MNCA	12%	13%	8 616	6636	11,9	7 496	1249

Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires

Afin de répondre aux besoins de ménages fragiles rencontrant des difficultés à la fois économiques et sociales, l'un des enjeux est de parvenir à produire une offre permettant de pratiquer des loyers très abordables. **Ainsi la Métropole se donne pour objectif de financer 30% de la production sociale en PLAI.** Pour rappel, le plafond de ressources pour accéder à un logement en PLAI pour une personne seule en 2024 s'élève à 12 452€/an, tandis qu'il est de 22 642€ pour accéder à un logement social en PLUS.

Une partie de cette offre devra être produite en PLAI-adapté afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles qui nécessitent un accompagnement et une gestion locative adaptée et renforcée. Les logements en PLAI-adapté sont un levier d'accès au logement autonome pour les ménages qui en sont *a priori* exclus. Le développement de cette offre en PLAI et PLAI-adaptés permettra de poursuivre la mise en œuvre du plan pauvreté et du plan Logement d'abord de la Métropole, en place depuis 2018. Pour rappel, la Métropole Nice Côte d'Azur et ses partenaires se sont engagés dans ce plan pour réduire les fractures sociales, lutter contre la grande précarité, faciliter l'accès à un logement des personnes sans domicile stable ou en risque de rupture. L'objectif prioritaire de ce plan quinquennal est de rénover en profondeur les politiques d'hébergement et d'accès au logement des personnes défavorisées, et permettre à celles-ci d'éviter une « mise à l'abri temporaire ».

Les instances mises en place dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, en lien avec le Plan Logement d'abord, devront permettre d'identifier les ménages relevant des PLAI-adaptés et les solutions à développer.

Développer l'offre locative sociale en petites typologies

Les ménages souhaitant un petit logement (T1/T2) représentent plus de la moitié des demandeurs d'un logement locatif social. Au-delà du volume, la pression sur ces petites typologies est la plus élevée (plus de 15 contre un peu plus de 10 pour les T3). Afin de répondre à cette forte pression, la production de logements sociaux devra comprendre 35% de petites typologies (T1 et T2) dont un maximum de 10% de T1 afin de répondre à la demande. Même si la pression est moindre, l'accès à un grand logement, notamment pour les locataires en demande de mutation, est difficile. Afin de répondre au plus de 4 600 demandeurs d'un T4 et +, la Métropole s'appliquera à assurer une production minimale de 15% de logements de type T4 et T5.

Réactualiser et réaffirmer un prix plafond pour les logements en VEFA sociale

La VEFA sociale a quelques avantages indéniables pour les promoteurs privés : la vente est immédiate. Elle implique donc moins de coûts financiers et de communication, ce qui peut faciliter la mise en place d'un prix plafond.

Par ailleurs, les mises en concurrence entre bailleurs sociaux pour l'achat de logements en VEFA, peuvent s'observer au sein de la Métropole. Celles-ci favorisent l'augmentation des prix et avantagent les bailleurs sociaux qui ont le plus de fonds propres. Or ces mises en concurrence pourraient être évitées par l'instauration d'un prix plafond de VEFA.

Afin d'encadrer les pratiques et s'assurer de pouvoir produire des logements abordables, avec des prix plafonnés, la Métropole, les promoteurs et les bailleurs sociaux se sont dotés d'une charte partenariale dont la dernière couvrait la période 2017-2022.

En mai 2023, la Métropole a souhaité réaffirmer son rôle de régulateur afin de permettre la sortie des opérations de logements sociaux, en freinant la spéculation foncière et en évitant la surenchère entre les opérateurs sociaux.

A travers cette déclaration et dans l'attente de l'actualisation de la charte, le collectif des bailleurs sociaux et la Métropole ont revu les prix plafonds pour les opérations en VEFA :

- ▶ Prix plafond en VEFA de 2.550 € HT / m² (SHAB) place de stationnement incluse ;
- ▶ Coût de la charge foncière des logements en VEFA qui ne pourra dépasser 300 € HT par m² de surface de plancher.

Développer une offre en accession sociale

En complément de l'offre locative sociale, la Métropole s'engage à développer une offre en accession sociale *via* le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS) et de Prêt Social Locatif Accession (PSLA). Le BRS permet de décorréliser le foncier et l'immobilier : l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) est et demeure propriétaire du foncier sur lequel est bâti le bien. Ainsi, seuls les murs de ce bien immobilier seront vendus à l'accédant, et non le terrain. En échange de l'usufruit du foncier, l'accédant devra payer une redevance mensuelle à l'OFS, qui permet d'assurer son bon fonctionnement. L'OFS peut être un organisme créé par la collectivité, ou peut être porté par un bailleur social local. Ce dispositif d'accession sociale permet de limiter le prix payé par l'accédant, tout en assurant que le bien restera un produit en accession aidée à la revente éventuelle, dans la mesure où tout acquéreur potentiel doit correspondre à des plafonds de ressources qui sont les mêmes que les plafonds PSLA.

Développer une offre abordable

Afin de répondre aux besoins des jeunes ménages, aux actifs qui peinent à se loger sur le territoire et à entamer leur parcours résidentiel, la Métropole Nice Côte d'Azur favorisera le développement d'une offre locative intermédiaire (LLI) et en accession abordable sur les secteurs les plus tendus. Ainsi l'objectif du nouveau PLH est de produire du logement abordable à hauteur de 20% de la production nouvelle.

Ces logements devront être de deux sortes :

- ▶ Des logements abordables en accession aidée (prix maîtrisés, TVA réduite, etc.) ;
- ▶ Des logements en locatif abordable, notamment en développant le LLI qui a pour avantage de permettre le développement d'une offre locative sur des loyers inférieurs au marché d'environ 10%.

Au sein des secteurs éligibles à une TVA réduite à 5,5%, soit les secteurs classés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et la bande des 300m autour de ces quartiers, les programmes sont éligibles au développement d'une offre plus abordable.

Le dispositif de prix maîtrisé permet également le développement d'une offre neuve sur des prix inférieurs au prix du marché et concerne notamment des secteurs en mutation (par exemple à Méridia).

Pour ces deux types de produit il s'agira d'optimiser la communication auprès de la population pour que ces différents dispositifs gagnent en visibilité.

L'ensemble de cette offre abordable devra également être développée sur des typologies familiales (T3 et +), à la fois en accession et en locatif afin de permettre aux familles de s'installer sur la Métropole.

Renforcer le lien avec la stratégie en matière d'attributions

Le dernier échelon opérationnel de la politique en matière de logement social est la stratégie d'attributions. C'est pourquoi les orientations du PLH devront être traduites dans la stratégie d'attributions de logements de la Métropole, notamment par la cotation de la demande.

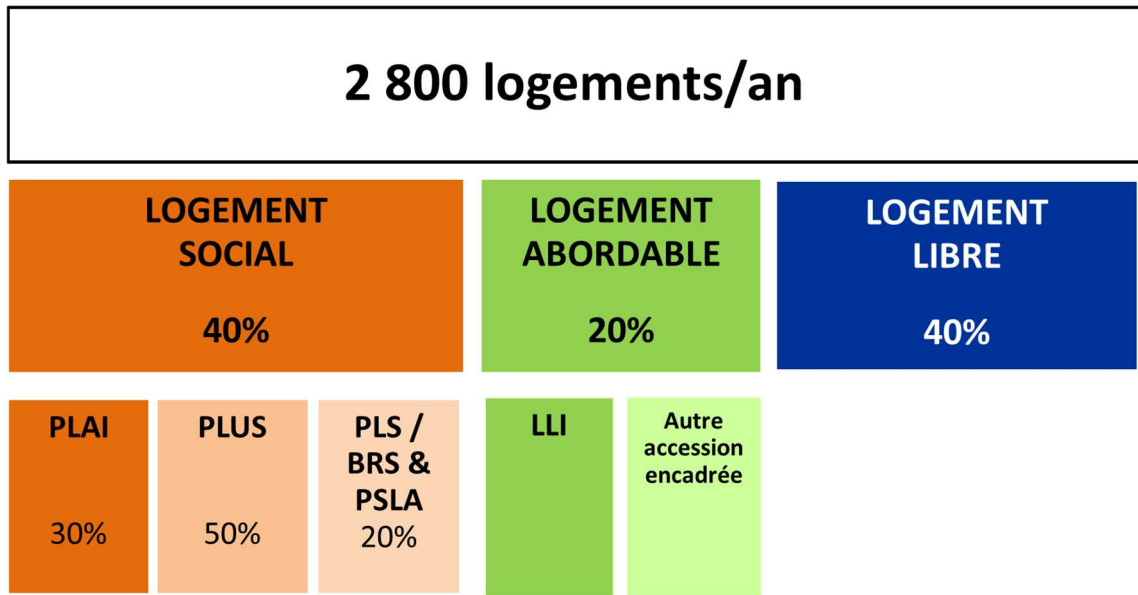
La cotation consiste à attribuer un nombre de points à chaque demande de logement social en fonction de la situation du demandeur (situation personnelle, situation professionnelle, situation dans le logement actuel, ...). Les objectifs de la cotation poursuivis sont les suivants :

- Une meilleure information du demandeur, amélioration de la transparence et de l'équité de traitement des demandes.
- L'objectivation des demandes et une aide à la décision pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution.
- Un appui pour la mise en œuvre de la mixité sociale et de la politique d'attribution du territoire.

La Conférence Intercommunale du Logement devra porter et partager la stratégie du territoire en matière de mixité sociale et d'équilibre des territoires d'attribution. En particulier, elle devra veiller à répondre aux besoins des plus démunis en s'assurant que 25% des ménages demandeurs appartenant au 1^{er} quartile se voient attribuer un logement hors-QPV (le 1^{er} quartile correspond au montant des ressources au-dessous duquel se situent 25% des demandeurs). Elle devra également s'assurer de la mobilisation de tous les réservataires dans la prise en compte des ménages prioritaires selon les objectifs fixés (25% pour chacun des réservataires).

Les membres de la CIL s'assureront également de faire remonter les besoins du territoire en termes de PLAi-adapté en identifiant les situations qui relèvent de cette solution dans le cadre des instances dédiées au public précaire. Ils s'appuieront sur les remontées du travail partenarial mené avec l'ensemble des acteurs mais également sur les résultats de l'observatoire du parc social et de son peuplement pour préciser les besoins spécifiques en matière de logement.

Résumé graphique des quantités et typologies de logements programmés



ORIENTATION N°2 : RENFORCER LA STRATEGIE EN MATIERE D'ECONOMIE DU FONCIER

Un territoire contraint du point de vue du foncier, un parc privé potentiellement mobilisable

La Métropole Nice Côte d'Azur est à la fois un territoire attractif et un territoire fortement contraint du point de vue des éléments naturels et de la réglementation qui en découle (loi littoral, montagne, etc.). En parallèle, peu de friches sont recensées.

Malgré tout, la consommation foncière à destination de l'habitat reste stable tout comme la « densité » de la construction. Le ratio nombre de logements commencés par Ha consommés est d'environ 35lgts/Ha.

Sur 42 000 logements vacants, 8 000 le sont depuis plus de 2 ans, soit 2,4% des logements. Si cette vacance est nettement plus élevée dans les Hauts pays de la Vésubie et de la Tinée, elle est sous représentée à Nice même si elle représente 55% de l'ensemble de la vacance structurelle de la Métropole.

A l'échelle de la Métropole, 5 000 logements sont vacants entre 2 à 5 ans et peuvent être considérés comme plus « facilement » mobilisables pour une remise sur le marché (compte tenu de leur état, potentiellement moins dégradé qu'un logement vacant de plus de 10 ans).

Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant

Construire une stratégie foncière pour permettre une gestion économe de l'espace métropolitain contraint (perspective ZAN)

L'ambition de limiter la consommation foncière nécessite la définition d'une stratégie foncière globale à l'échelle métropolitaine dont l'objectif est de permettre l'anticipation *via* l'observation précise et des outils opérationnels.

Il s'agira pour la Métropole de favoriser les partenariats ainsi que les échanges entre les différents acteurs (Région, Etat, Agence d'Urbanisme Azurienne, EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, etc.) permettant d'alimenter une réflexion globale déclinée de manière cohérente au sein des différents documents de planification. La mise en place d'un document reprenant cette stratégie pourra permettre une meilleure lisibilité et une meilleure intégration dans l'ensemble des politiques publiques métropolitaines et locales. Il s'agit pour cette orientation, de permettre à la question foncière de devenir un sujet transversal, pleinement intégré au sein des différentes politiques menées par la Métropole.

Développer une boîte à outils pour connaître et maîtriser le développement urbain

La maîtrise du développement urbain passe à la fois par une connaissance du territoire et des outils permettant d'agir sur le développement urbain. Il s'agira de s'appuyer notamment sur l'Agence d'Urbanisme Azurienne et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui ont pour

mission d'apporter leur expertise à la mise en place ou au fonctionnement des observatoires de l'habitat et du foncier. La Métropole bénéficiera de la mise à disposition, le recensement et l'analyse des informations, données et référentiels, selon des modalités à définir entre eux (décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier, JO du 13 octobre 2022, texte n°23).

Partenaires centraux sur les questions de développement urbain, ils pourront contribuer à accompagner la Métropole dans l'élaboration d'une boîte à outils qui recense l'ensemble des dispositifs permettant d'agir sur la connaissance et sur la maîtrise du foncier. Celle-ci pourra prendre la forme de fiche technique reprenant chacun des dispositifs, les acteurs intervenants et l'objectif, afin de permettre une meilleure lisibilité de cette boîte à outils, autant pour la Métropole que pour les communes.

Insérer les opérations dans un projet de territoire impulsé par la MNCA

Le développement d'une réflexion globale devra prendre en considération l'ensemble des spécificités, la diversité et la vocation de chacun des territoires composant la Métropole. Celle-ci viendra renforcer la cohérence entre le PLUM et le PLH, notamment à travers l'identification du foncier mobilisable, la déclinaison de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs considérés comme prioritaires. Il s'agira également d'identifier à l'échelle de l'ensemble de la Métropole les secteurs potentiels pour le développement d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans ce PLH, d'initier un travail préliminaire dont les résultats seront visibles à moyen et long terme.

Si le PLH développe des objectifs en termes de production de logement pour chacun des secteurs, il s'agira pour la Métropole, en partenariat avec les communes, de localiser l'offre nouvelle de logement là où elle est attendue et d'être moteur dans le développement d'une offre nouvelle sur les secteurs stratégiques, en particulier sur l'OIN.

Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier

Garantir l'adhésion et le partage des résultats du PLH

Il est crucial de garantir l'adhésion de tous les acteurs, qu'ils soient du secteur public ou privé, à ce nouveau PLH. Il s'agira notamment de consolider la gestion du PLH par la désignation d'un service ou d'une ressource interne en charge de sa diffusion et de sa bonne compréhension. De plus, il est essentiel de continuer et d'intensifier le suivi de la politique du logement de la Métropole en établissant et en partageant des observatoires du logement et du foncier, ainsi que des bilans annuels et triennaux du PLH.

Structurer l'observation pour permettre une meilleure anticipation

La capacité de la Métropole à développer une action foncière cohérente et à se doter d'une capacité d'anticipation passe avant tout par la mise en place d'un process d'observation permettant de garantir une connaissance du foncier mobilisable et de ses diverses mutations.

La mise en place d'un observatoire permet à la fois la connaissance de la ressource foncière, la définition de secteurs stratégiques et constitue un outil d'aide à la décision et de suivi des politiques et actions engagées au titre du PLH.

Il s'agira au cours de ce PLH, qui constitue un premier pas, de réaliser un inventaire des données dont dispose les acteurs locaux de l'habitat. Ce travail préliminaire permettra de recueillir et d'actualiser des indicateurs en matière de foncier (potentiel dans les zones urbanisées, contraintes, consommation foncière), en matière de vacance, en matière de suivi des marchés immobiliers, de la demande et de la situation sociale.

Renforcer l'ingénierie foncière

Si l'approche foncière conduite dans le cadre de l'élaboration du PLH constitue un premier pas *via* la définition d'un cap et de grands principes, la traduction de cette ambition prendra un aspect plus opérationnel *via* le renforcement de l'ingénierie et des partenariats avec les différents acteurs du foncier. Il s'agira de favoriser les échanges avec l'ensemble des acteurs pouvant être concernés (EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, communes, Agence d'Urbanisme Azuréenne, DREAL, opérateurs fonciers, etc.). Au-delà d'une stratégie de maîtrise publique, la mobilisation du foncier peut s'intensifier en se donnant les moyens d'encadrer les projets privés par la planification, la contractualisation ou la négociation.

Il s'agira de mettre en place un club d'échanges pour permettre aux communes, opérateurs et acteurs du foncier de témoigner de leurs bonnes pratiques et de confronter les projets aux réalités techniques et économiques dans la perspective d'une atteinte des objectifs. L'objectif principal est de mutualiser et partager les pratiques.

Favoriser « l'intensité » urbaine

Une des solutions permettant la diminution de la consommation foncière peut passer par une densification du tissu urbain. Dans ce cadre la Métropole a engagé une réflexion innovante sur le développement de la surélévation et a réalisé une étude en 2023 pour identifier le potentiel de logements pouvant être produits sous cette forme. Si 5 000 bâtiments, représentant près de 62 000 logements, sont réglementairement « surélevables », en appliquant certains critères (proximité des transports, déperdition thermique, insertion urbaine, 2 niveaux de surélévation maximum, ...) 500 bâtiments pourraient être surélevés, soit un potentiel de 7 750 logements (dont 3 250 logements sociaux).

Lutter contre la vacance structurelle

L'objectif est de remettre 900 logements vacants de plus de 2 ans sur le marché, ce qui correspond à plus de 11% de la vacance structurelle et de 18% des logements vacants entre 2 et 5 ans. Cet objectif ambitieux permettrait de stabiliser la vacance à l'issue du PLH.

Pour la répartition des objectifs par secteur, celui-ci a été fixé en fonction du poids de la vacance de la commune sur la vacance totale.

La Métropole et ses partenaires pourront s'appuyer sur l'outil "zéro logement vacant" mis à disposition par les services de l'Etat afin de mieux identifier, localiser et qualifier la vacance, et agir directement auprès des propriétaires. L'enjeu est de les sensibiliser à la tension sur le marché mais également de les informer sur l'ensemble des dispositifs d'aide aux travaux.

Cette action devra permettre également de communiquer sur les aides à l'amélioration des logements et sur le conventionnement privé

Les objectifs de sorties de vacance

Secteur	Vac + 2 ans	VAC + 2 ans	Sortie de vacance	Poids / Métropole
Haut Pays Tinée	6,9%	772	61	10%
Haut Pays Vésubie	8,7%	681	43	8%
Littoral Est	3,2%	549	55	7%
Moyen Pays Est	1,7%	211	17	2%
Nice	2,0%	4419	558	55%
Plaine du Var	2,7%	560	47	7%
Secteur Ouest	1,5%	912	119	11%
MNCA	2,3%	8104	900	100%

Territoires	Vacance totale (Insee)		Vacance de + de 2 ans (Lovac)		Objectif PLH 4
	Taux en 2019	Evol annuelle 2013-2019	Nb LOVAC 2021	poids/métropole	Remise sur le marché de logements vacants
Bairols	4%	-21%	9	0	
Clans	14%	19%	73	1%	
Ilonse	3%	-14%	11	0%	
Isola	2%	-2%	166	2%	16
La Tour	10%	-1%	37	0%	
Marie	6%	-17%	12	0%	
Rimplas	16%	20%	16	0%	
Roubion	5%	7%	27	0%	
Roure	2%	-10%	30	0%	
Saint-Dalmas-le-Selvage	5%	-7%	22	0%	
Saint-Étienne-de-Tinée	3%	-4%	209	3%	17
Saint-Sauveur-sur-Tinée	13%	3%	40	0%	
Tournefort	12%	24%	4	0%	
Valdeblore	9%	4%	116	1%	10
Haut Pays Tinée	5%	1%	772	10%	61
Belvédère	12%	2%	120	1%	10
Duranus	11%	9%	5	0%	
La Bollène-Vésubie	11%	7%	65	1%	
Lantosque	19%	4%	141	2%	
Roquebillière	8%	0%	84	1%	
Saint-Martin-Vésubie	5%	-10%	159	2%	9
Utelle	14%	-3%	67	1%	
Venanson	43%	25%	40	0%	
Haut Pays Vesubie	12%	1%	681	8%	43
Beaulieu-sur-Mer	7%	0%	92	1%	
Cap-d'Ail	8%	-2%	136	2%	14
Èze	6%	0%	79	1%	
Saint-Jean-Cap-Ferrat	4%	9%	66	1%	
Villefranche-sur-Mer	5%	0%	176	2%	22
Littoral Est	6%	0%	549	7%	55
Aspremont	11%	10%	37	0%	
Châteauneuf-Villevieille	10%	4%		0%	
Drap	9%	9%		0%	
Falicon	5%	-2%	15	0%	
La Trinité	7%	-1%	45	1%	
Saint-André-de-la-Roche	5%	0%	28	0%	
Tourrette-Levens	9%	2%	41	1%	
Moyen Pays Est	7%	2%	166	2%	17
Nice	14%	1%	4 419	55%	558
Nice	14%	1%	4 419	55%	558
Bonson	8%	0%	29	0%	
Carros	7%	9%	65	1%	
Castagniers	8%	17%	17	0%	
Colomars	5%	-2%	20	0%	
Gattières	7%	-1%	40	0%	
Gilette	6%	-6%	67	1%	
La Gaude	5%	1%	30	0%	
La Roquette-sur-Var	7%	-2%	38	0%	
Le Broc	11%	5%	36	0%	
Levens	9%	6%	125	2%	12
Saint-Blaise	4%	-3%	17	0%	
Saint-Jeannet	7%	11%	36	0%	
Saint-Martin-du-Var	5%	0%	40	0%	
Plaine du Var	7%	4%	560	7%	47
Cagnes-sur-Mer	5%	0%	500	6%	65
Saint-Laurent-du-Var	12%	7%	281	3%	37
Vence	9%	6%	131	2%	17
Secteur Ouest	8%	4%	912	11%	119
MNCA	12%	2%	8 059	100%	900

ORIENTATION N°3 : ACCENTUER LES EFFORTS POUR L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT

Des besoins d'amélioration d'une partie du parc de logements

Près d'un tiers des logements du territoire de la Métropole ayant reçu un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) sont classés en étiquette E, F ou G (soit près de 29 000 logements). Parmi eux, **près de 7 000 sont donc considérés comme « passoires thermiques »** avec 4 300 logements en étiquette F (7%) et 2 500 logements en étiquette G (4%).

Le territoire compte plus de **10 200 logements en copropriétés dégradées ou fragiles**, dont 32% « en difficulté ».

En 2017, plus de **7 900 résidences privées ont été identifiées comme potentiellement indignes** (PPPI-DDTM06). Cela représente 3,1% des résidences privées, une part en baisse depuis 2013, où elle s'élevait à 4,8%.

Près de 17 000 personnes vivent dans une résidence privée potentiellement indigne, 11 700 ménages se trouvent en situation de vulnérabilité (en lien avec leurs dépenses énergétiques sur le nord de la Métropole, en lien avec leurs revenus sur la zone littorale) et 534 ménages perçoivent le FSL fluide en 2023.

Pour autant, afin d'apporter des réponses et agir sur l'amélioration de l'habitat, de nombreuses actions ont été engagées pour l'amélioration du parc existant depuis plusieurs années : le PIG métropolitain (2020-2023) qui devrait être renouvelé dans le cadre du nouveau dispositif de l'ANAH le « pacte territorial », le PNRQAD avec une OPAH-RU existante et les projets portés par le NPNRU pour le parc locatif social et un projet d'OPAH copropriétés dégradés sur le quartier de l'Ariane à Nice.

Améliorer la performance énergétique des logements

La législation évolue afin d'encourager la rénovation énergétique des logements et interdit progressivement la mise en location des passoires thermiques. Ainsi depuis 2023 leurs loyers sont gelés et à partir de 2025 les logements de la classe G seront interdits à la location. Ils seront rejoints en 2028 par les logements de la classe F. Enfin, en 2034, les logements des trois classes E, F et G seront interdits à la location.

La Métropole devra renforcer les actions qu'elle a déjà mises en place en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements. L'objectif est de s'assurer d'un bon maillage de l'action d'un futur dispositif de l'amélioration de l'habitat privé. La Métropole devra également maintenir ses financements en matière d'aide à la réhabilitation en lien avec le futur pacte territorial, nouveau dispositif visant à unifier dans une seule et même convention le Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE) et les opérations programmées de type PIG (ou OPAH généralistes) pour des aides en faveur des propriétaires privés pour tous type de travaux (y compris autonomie et logements dégradés).

Ainsi la Métropole devra réfléchir à un nouveau format du guichet existant de la rénovation énergétique, afin d'intégrer l'ensemble des interventions de l'ANAH (secteurs autonomie et logements dégradés) et ce, afin de répondre à une demande qui devrait croître. Enfin, la communication sur les services d'accompagnement de la rénovation énergétique de la Métropole à destination des ménages devra être renforcée afin d'accroître le recours au conseil et aux aides.

Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

Afin de prolonger son soutien aux copropriétés fragiles, la Métropole poursuivra la mise en œuvre du POPAC de l'Ariane et enclenchera des études pré-opérationnelles pour la mise en œuvre d'une OPAH-CD. Les mesures de soutien à l'habitat indigne mises en œuvre par les communes seront prolongées.

Elle poursuivra également ses actions dans les quartiers concernés du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir les quartiers des Moulins, de l'Ariane et des Liserons à Nice. En dehors du périmètre NPNRU, elle devra maintenir et accélérer son effort de réhabilitation du parc social.

Ces actions seront complétées par la mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés fragiles.

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

Il convient de noter que la Métropole Nice Côte d'Azur ne dispose pas de la compétence « Habitat indigne », les communes sont donc garantes de l'exercice des pouvoirs de police sur leur territoire.

Toutefois, la Métropole souhaite poursuivre des actions en matière de lutte contre l'habitat indigne et en développer de nouvelles.

La Métropole devra engager une réflexion sur la mise en place du « Permis de louer » sur des secteurs prioritaires. Le permis de louer permettrait à la Métropole ou aux communes qui la composent de définir un ou plusieurs secteurs considérés comme à risque de comprendre des logements indignes. Les propriétaires de ce secteur devront déposer une demande d'autorisation de mise en location de leur logement avant de le mettre sur le marché. Cela permet à la collectivité de réaliser une visite du site afin d'autoriser ou non sa location.

Plus généralement, la Métropole devra contribuer à former et outiller certaines communes pour leur donner la capacité de mieux lutter contre les situations de mal logement.

ORIENTATION N°4 : ASSURER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET REpondre AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Soutenir les actions en faveur du logement des seniors, améliorer les réponses aux personnes en situation de handicap dans le parc privé et social

Une part croissante de ménages confrontés à la perte d'autonomie

Comme la plupart des territoires à l'échelle nationale, la Métropole connaît une hausse des besoins liés au vieillissement de ses habitants. En 2019, la population comprend 12% de personnes de plus de 75 ans. Ce chiffre est en hausse de 1% contre +0,3% pour l'ensemble de la population (Insee). Cette évolution nécessite de développer une offre qui permette de répondre (anticiper) aux besoins liés à la perte d'autonomie.

La question de l'autonomie se pose également pour les personnes en situation de handicap. Si les problématiques et les réponses à apporter ne sont pas forcément comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, notamment en ce qui concerne la possibilité de vivre dans un logement de manière autonome et inclusive.

La réponse doit en priorité favoriser le maintien à domicile des seniors. Cela passe par la mise en accessibilité des logements existants ou à venir ainsi que par le développement de résidences autonomes adaptées, accessibles et abordables. La Métropole pourra également expérimenter la mise en place de résidences en habitat inclusif ou intergénérationnel.

La politique métropolitaine à destination de l'amélioration du parc doit tenir compte des besoins d'adaptation des logements. L'adaptation concerne tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le logement et de retarder ainsi l'entrée en structure d'hébergement spécialisée qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté.

La Métropole doit donc poursuivre et renforcer sa stratégie d'adaptation des logements à destination des propriétaires afin de favoriser l'autonomie des personnes en situation de handicap. En parallèle, elle favorisera le développement du logement inclusif dans les programmes neufs et expérimentera d'autres champs comme le déploiement de dispositifs innovants (domotique dans les logements).

Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement

Une pression sur l'hébergement d'urgence et de réinsertion, des sorties de plus en plus difficiles

Les ménages en situation de grande précarité socio-économique nécessitent une attention particulière de la part de la Métropole et de l'ensemble de ses partenaires. En effet le territoire fait face à la fois à une fragilisation croissante des ménages précaires et à un parc locatif social sous forte tension. Le manque de place en hébergements à destination des plus défavorisés en urgence ou en réinsertion, est accentué par les difficultés de sorties de ces dispositifs du fait d'un manque d'offres accessibles financièrement.

La Métropole confortera la dynamique du Plan Logement d'abord en renforçant l'offre du territoire en hébergements afin de réduire la tension sur ces structures. Cela passera par le développement des résidences sociales et pensions de famille qui peuvent bénéficier de financements PLAI-adapté. Elle devra également mobiliser tous les outils permettant aux ménages pouvant accéder à un logement autonome de sortir de ces structures, notamment en soutenant la mobilisation du parc privé à des fins sociales à travers l'intermédiation locative. L'objectif est de développer l'intermédiation locative (IML) qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales (pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs) pour les bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Parallèlement, la Métropole poursuivra le développement de ses actions d'accompagnement social en faveur de l'accès dans le logement dans l'objectif de favoriser un accès direct au logement des ménages, conformément à l'esprit du Logement d'Abord. Elle travaillera, avec l'ensemble des acteurs de l'accompagnement social, à une simplification des mesures d'accompagnement et à un renforcement de l'accompagnement des situations complexes en mobilisant l'ensemble des champs d'intervention : accès aux droits, santé, emploi, ... Ainsi, pour une meilleure prise en charge des publics vulnérables vers et dans le logement, la Métropole renforcera la coordination entre les acteurs de l'hébergement notamment le SIAO, du logement et de la santé mentale.

Dans un contexte marqué par une forte pression sur l'accès au logement, il est impératif de renforcer la politique métropolitaine en matière de maintien dans le logement. La prévention des expulsions doit constituer une priorité stratégique afin de prévenir les conséquences humaines dramatiques, ainsi que les impacts sociaux, économiques et les charges financières considérables supportées par les administrations publiques : gestion administrative et judiciaire des procédures d'expulsion, indemnisation des propriétaires, recours à l'hébergement d'urgence, soutien à la réintégration socio-professionnelle et aux services de santé, entre autres.

Enfin, la Métropole s'engage à faciliter l'accès aux droits et à lutter contre le non-recours, en particulier à travers le Fonds de Solidarité pour le Logement, en améliorant l'information des citoyens, simplifiant les procédures administratives et renforçant la collaboration entre acteurs sociaux et les services.

Développer une offre à destination des jeunes et des étudiants

Une offre insuffisante, de moins en moins accessible aux jeunes

Les jeunes ménages peinent à s'installer ou à se maintenir sur le territoire de la Métropole, faute d'une offre adaptée à leurs besoins et leurs budgets.

Les étudiants font face à une situation spécifique, avec des revenus encore plus faibles. S'il existe une offre à leur destination sous forme de résidences, le marché libre n'est pas encore concurrentiel et les loyers restent décorrélés des budgets des étudiants.

L'objectif sera de développer l'offre à la fois en locatif social à très social, ainsi qu'en locatif intermédiaire. Le développement d'offres en accession sociale à la propriété permettra la réalisation des parcours résidentiels pour les jeunes ménages. Dans tous les cas, il s'agira d'assurer la production de petites typologies dans la programmation future.

La Métropole devra aussi s'assurer de la prise en compte des jeunes dans ses dispositifs pour les plus précaires.

Par ailleurs, les réponses en résidences à destination des étudiants devront être développées de façon cohérente avec les besoins ; il s'agira avant tout de s'assurer de produire des loyers abordables. En complément, le développement de solutions alternatives comme le co-living, la colocation intergénérationnelle devrait apporter des réponses peut être modestes mais complémentaires.

Répondre aux besoins des saisonniers

Les résultats de l'enquête réalisée en 2019 dans le cadre de l'élaboration de la convention touristique de Nice avaient mis en avant qu'une très large majorité des saisonniers étaient recrutés localement et occupaient leurs résidences principales. Pour autant, dans le cadre de l'élaboration de ce PLH les professionnels du tourisme ont fait part de leurs difficultés à recruter des salariés en général et des saisonniers en particulier. Si des réponses ont pu être développées (plateforme de la CCI, mobilisation de résidences du CROUS, d'API 06, etc.) elles restent encore insuffisantes. La Métropole cherchera, en partenariat étroit avec les acteurs du tourisme et du logement, à développer des solutions en hébergement économiquement viable, à s'appuyer sur l'offre existante en mobilisant les outils permettant le rapprochement de l'offre et de la demande. En parallèle, il s'agira de s'assurer que les dispositifs existants soient bien mobilisés en améliorant la communication autour de ces solutions auprès des professionnels et des saisonniers.

Répondre aux besoins des gens du voyage

Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV) de 2024 a actualisé ses préconisations et ses actions pour l'ensemble des territoires.

La Métropole devra créer deux aires permanentes d'accueil de 20 places chacune et identifier une aire de grand passage sur son territoire.

Il revoit les obligations de la Métropole Nice Côte d'Azur en matière d'aires d'accueil pérennes, de terrains de grands passages temporaires et de terrains locatifs familiaux pour les ménages qui se sont sédentarisés. A savoir, la création de deux nouvelles aires d'accueil de 20 emplacements chacune, la mise à disposition d'un terrain identifié et aménagé pour les grands passages estivaux, la résorption des poches de sédentarisation *via* la création d'habitat adapté tels que les terrains locatifs familiaux.

Des projets spécifiques, sont également en cours pour accompagner la sédentarisation, notamment à travers la mise en place de MOUS et des produits adaptés en PLAi-adapté ou sous forme de Terrain Familial Locatif Public.

Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement

L'ensemble des dispositifs prévus par la réforme des attributions visent à mieux équilibrer les territoires, à s'assurer de la prise en compte des plus précaires et d'apporter encore plus de transparence dans le processus de gestion de la demande et des attributions. La Métropole, par le biais de sa Convention Intercommunale d'Attribution et de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) a identifié les ménages pouvant être considérés comme étant prioritaires. La mise en œuvre du système de cotation retenu devra permettre l'optimisation du traitement de la demande et la garantie d'équité et de transparence lors des processus d'attribution.

Mise en place au cours du dernier PLH, la Maison de l'habitant devra conforter son rôle au sein du Service d'Information et d'Accompagnement des Demandeurs de logement social (SIAD) en relation avec l'ensemble des guichets d'enregistrement présents sur les communes de la Métropole. L'enjeu est de pouvoir diffuser une information homogène, reflétant la réalité du territoire et de permettre de rendre les demandeurs plus acteurs de leur démarche.

Augmenter les mutations dans le parc social, diminuer les situations de sous-occupation et de sur-occupation

Dans un contexte d'extrême tension sur le parc locatif social, l'amélioration de la prise en compte des mutations permet de répondre à un plus grand nombre de demandeurs. La loi Elan, à travers la mise en place de la gestion des attributions en flux engage les bailleurs à fixer des objectifs à destination des locataires en demande de mutation. La Métropole devra travailler chaque année avec l'ensemble des bailleurs sur la définition des objectifs et leur évaluation.

La prise en compte de ces demandes de mutations devrait permettre de réduire les situations de sous-occupation et de sur-occupation dans le parc locatif social, de faire en sorte que les logements soient en adéquation avec la composition familiale. La Métropole et ses partenaires devront identifier les mesures incitatives (politique des loyers par exemple) et s'appuyer sur la gestion en flux (sur la base des objectifs définis) afin de favoriser les mutations des locataires en sous-occupation.

Renforcer la mobilisation du parc privé

La Métropole, du fait de son attractivité touristique a vu son offre locative saisonnière se développer fortement au détriment d'une offre à destination de ses ménages, d'une offre à l'année. La Métropole et les villes de Nice et Villefranche-sur-Mer se sont dotées d'une réglementation permettant de contraindre, limiter cette offre. En fonction des évolutions législatives, la Métropole et les villes disposant d'une réglementation sur les locations meublées touristiques devront l'adapter et la renforcer. L'enjeu de ce PLH serait également d'étendre ce dispositif aux communes tendues concernées par ce phénomène et volontaires.

Afin de favoriser la sortie de vacance d'un plus grand nombre de logements et atteindre les objectifs fixés (900 logements vacants à remettre sur le marché), la Métropole devra développer toutes les solutions d'intermédiation locative ou de « sécurisation locative ». L'objectif est bien de rassurer et de convaincre les propriétaires de remettre leur bien sur le marché en favorisant le conventionnement ANAH, en sécurisant leur location et en leur proposant un éventuel accompagnement pour leurs travaux de rénovation.

ORIENTATION N°5 : PILOTER, OBSERVER ET EVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT METROPOLITAINE

La Métropole Nice Côte d'Azur mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat volontariste qui se porte à la fois sur la production de logements et sur la gestion de la demande et des attributions.

Depuis 2007, elle est délégataire de l'Etat pour la gestion et l'attribution des aides à la pierre et des aides à la personne. Elle assure le pilotage de cette compétence en étant l'interlocuteur direct des opérateurs pour l'attribution des aides à la production et à la réhabilitation des logements du parc public et l'amélioration de l'habitat privé. Les crédits délégués par l'Etat et les budgets logement de la Métropole sont gérés selon le principe d'un guichet unique.

Cette dynamique a permis d'obtenir le statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) en mai 2023, véritable reconnaissance de la politique du logement métropolitaine.

La Métropole assure la gouvernance des PLH successifs depuis 2004 et celle-ci doit être poursuivie et renforcée pour garantir la réalisation des objectifs fixés dans ce 4^{ème} PLH.

Afin d'obtenir des résultats positifs lors de la mise en œuvre de ce quatrième PLH, il conviendra de :

Mettre en œuvre le PLH par la Métropole, ses communes et ses partenaires

Si le PLH expose une politique métropolitaine, celle-ci ne saurait se construire et se mettre en œuvre sans le partenariat continu avec les communes de la Métropole et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ils seront impliqués tout au long de la mise en œuvre du PLH, dans un esprit de **co-construction de la stratégie habitat**. Il s'agit de faire en sorte que le PLH soit un document vivant, en poursuivant les instances existantes (comité de pilotage, groupes de travail) de façon régulière, tout en **renforçant les actions de pédagogie et d'information**.

Le rôle de ces temps de pédagogie et de cette communication est de faire avancer la politique locale de l'habitat dans la bonne direction : économies de foncier, meilleure mixité sociale, plus de réponse aux besoins des habitants, y compris ceux avec des besoins spécifiques, meilleure qualité de vie globale sur le territoire, plus de cohérence communautaire, etc.

Enfin, le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra les actions de la Métropole et de ses partenaires en matière d'habitat plus visibles. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux mais aussi par les habitants.

Animer les partenariats pour la mise en œuvre du PLH

Les temps d'échanges entre élus et partenaires ayant rythmé l'élaboration du PLH, ceux-ci devront se poursuivre tout au long de la mise en œuvre du document. Il s'agit ici de placer les sujets liés au logement au cœur d'une démarche partagée.

La pérennisation des instances de suivi et de pilotage mises en place lors de l'élaboration du PLH est nécessaire, afin d'assurer un temps d'échanges sur les enjeux liés à l'habitat de façon régulière, tout en faisant état de l'avancée et des effets de la mise en œuvre du PLH :

- ▶ Maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique aura pour but de suivre la réalisation des objectifs fixés par le PLH, notamment par la réalisation d'une évaluation annuelle des actions, en plus du bilan triennal obligatoire. Elle permet également de conserver une instance politique forte, surplombant l'ensemble des thématiques abordées dans la stratégie habitat mise en œuvre ;
- ▶ S'appuyer sur la Conférence Intercommunale du Logement. La CIL, coprésidée par la Métropole et l'Etat, comprend les maires, les bailleurs sociaux et les acteurs de l'habitat ;
- ▶ Intégrer les bilans annuels du PLH à la CIL.

Une telle gouvernance garantit une meilleure appropriation des enjeux par les partenaires, sur le long terme. Elle permet aussi de renforcer la vision intercommunale du logement de chacun des acteurs, pour une meilleure efficacité de l'action à l'échelle communautaire.

Adapter l'observatoire de l'habitat et du foncier

La Métropole compte mettre en place un nouvel observatoire de l'habitat en intégrant le suivi du foncier en lien avec l'agence d'urbanisme. Cet outil s'appuiera sur les différents observatoires existants (observatoires des loyers, du logement étudiant, etc.) en les enrichissant de données nécessaires au suivi de la programmation sociale, l'amélioration de l'habitat, L'observatoire sera l'outil-clé dans le suivi des objectifs, des actions et devra être considéré comme un outil d'aide à la décision, permettant l'ajustement éventuel d'actions au regard des résultats observés.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l'impact de chaque action menée. L'actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de :

- ▶ L'atteinte des objectifs fixés ;
- ▶ L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- ▶ Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- ▶ La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- ▶ Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ;
- ▶ La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;
- ▶ Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;
- ▶ Etc.

