

**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

METROPOLE NICE COTE D'AZUR

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2017/2022

BILAN PLH 2010/2015

ANNEE 2016



PREFECTURE

AR du 10 juillet 2018

006-200030195-20180628-13970_1-DE

Sommaire

PREAMBULE.....	4
RAPPEL DES ORIENTATIONS ET DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU POUR LE PLH2.....	5
A LES 5 PRINCIPALES ORIENTATIONS.....	5
B LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU POUR LE PLH2.....	5
BILAN QUANTITATIF	8
A BILAN DE LA PRODUCTION	8
B BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	14
C BILAN DE L'ACCESSION SOCIALE ET DE L'ACCESSION INTERMEDIAIRE	22
BILAN QUALITATIF	25
A ANTICIPER LES FUTURS DEVELOPPEMENTS : LA STRATEGIE FONCIERE	25
B PRODUIRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS ET RENFORCER LE PARTENARIAT POUR REpondre AUX DIVERS BESOINS	33
C AGIR SUR LE PARC EXISTANT	42
D PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE S'ADRESSANT A TOUS SANS EXCLURE LES PLUS FRAGILES.....	46
E GOUVERNANCE, ANIMATION, EVALUATION.....	50
SYNTHESE.....	52
ANNEXES.....	55
A TABLEAU DETAILLE DES AGREMENTS 2010-2015 ET BILAN PLH.....	55
B TABLEAU DES DENSITES DE LOGEMENT PAR SURFACES D'UNITES FONCIERES	59
LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION EN 2016.....	65
LES REALISATIONS EN 2016	66
A BILAN « SRU ».....	66
B LES LIVRAISONS	68
C LA DIVERSITE DE LOGEMENTS DANS LA PRODUCTION : REPARTITION PLA-I, PLUS ET PLS.....	69
D RENOVATION URBAINE : 130 LOGEMENTS AU TITRE DU PRU A NICE.....	70
E VEFA	70
F UNE NOUVELLE CHARTE PUBLIC/PRIVE.....	70

BILAN 2010-2015

PREAMBULE

Le logement, tout comme l'emploi et les déplacements, représente un enjeu majeur pour la Métropole Nice Côte d'Azur qui décline une véritable politique visant l'amélioration de la situation du logement sur son territoire. Elle met en œuvre la palette d'outils nécessaires et développe d'importants moyens tant humains que financiers pour atténuer les effets de la crise du logement et accompagner le secteur vers la sortie de cette crise.

Le diagnostic préalable au PLH 2010-2015 mettait l'accent sur les effets de la tension du marché et les difficultés des ménages ne pouvant trouver de réponse adaptée à leurs besoins en logements. En effet, la Côte d'Azur, territoire attractif à bien des égards, a connu une hausse très importante des prix de l'immobilier jusqu'à ces dernières années, conséquence de la rareté du foncier constructible et d'une évolution des coûts de la construction, excluant de fait de ce marché, les ménages aux revenus modestes voire moyens.

Depuis l'adoption du PLH 2010-2015, la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur est devenue Métropole le 1^{er} janvier 2012 et compte dorénavant 49 communes membres.

Ce 2^{ème} PLH 2010-2015 arrivant à son terme, la Métropole Nice Côte d'Azur a engagé l'élaboration de son 3^{ème} PLH 2017-2022, par délibération du conseil métropolitain du 15 décembre 2014, portant sur ce nouveau territoire élargi à 49 communes.

Dans le cadre de la phase Diagnostic de ce 3^{ème} PLH, il s'agit ici de faire le bilan du PLH 2 sur la période 2010-2015.

Cette première étape sera mise en perspective avec les enjeux qui seront dégagés lors de l'élaboration du diagnostic de ce 3^{ème} PLH.

Outre le fait que le PLH n° 3 devra prendre en compte les évolutions législatives récentes (renforcement SRU, Loi ALUR, MAPTAM, Loi de programmation pour la ville....) en matière de logement, tout en intégrant les réelles capacités du territoire tant sur le plan foncier que réglementaire et financier, les objectifs seront également :

- d'anticiper les divers besoins en logements ;
- de définir des objectifs réalistes de production ;
- de renforcer l'attractivité du territoire pour son développement économique ;
- de poursuivre l'effort de fluidification des parcours résidentiels ;
- d'insister sur la qualité des logements et la durabilité des constructions ;
- de soutenir et relayer les initiatives opérationnelles du territoire.

RAPPEL DES ORIENTATIONS ET DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU POUR LE PLH2

A LES 5 PRINCIPALES ORIENTATIONS

Le deuxième Programme Local de l'Habitat élaboré dans une large concertation avec l'ensemble des acteurs, adopté le 10 septembre 2010 pour une durée de 6 ans (2010-2015), avait défini 5 objectifs prioritaires :

- **Anticiper les futurs développements : la stratégie foncière, condition de réussite ;**
- **Produire des nouveaux logements et renforcer le partenariat pour répondre aux divers besoins ;**
- **Agir sur le parc existant ;**
- **Promouvoir un habitat durable s'adressant à tous sans exclure les plus fragiles ;**
- **Animation, Evaluation.**

Plus ambitieux et opérationnel que le précédent, ses objectifs ont été déclinés à l'échelle de chaque commune en accord avec les maires.

Avec une croissance démographique estimée à 0,6 % (DTA) par an, les besoins en logements étaient évalués sur la base de 3 000 à 3 500 logements par an, tout type de produit confondu, afin de répondre aux différents besoins des habitants du territoire.

Dans ce cadre Nice Côte d'Azur s'est engagée à agréer chaque année 1 268 logements locatifs sociaux, dont 1 068 au titre du parc public et 200 au titre du parc privé. Le PLH prévoyait également la production de 150 à 200 logements par an en accession sociale et la réhabilitation de 750 logements par an.

B LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU POUR LE PLH2

B.1 LE CADRE DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

Ce scénario de développement tenait compte d'éléments de contexte décisifs tels que:

- la loi SRU et la Loi MOLLE ;
- le plan de relance 2009-2010 ;
- la Directive Territoriale d'Aménagement, adoptée le 2 décembre 2003 ;
- la naissance de la communauté urbaine au 1^{er} janvier 2009 avec des compétences élargies ;
- l'analyse INSEE 1999-2005 ;
- un projet d'envergure pour les 20 ans à venir : l'Eco-vallée de la Plaine du Var qui concernera davantage les 3^{ème} et 4^{ème} PLH.

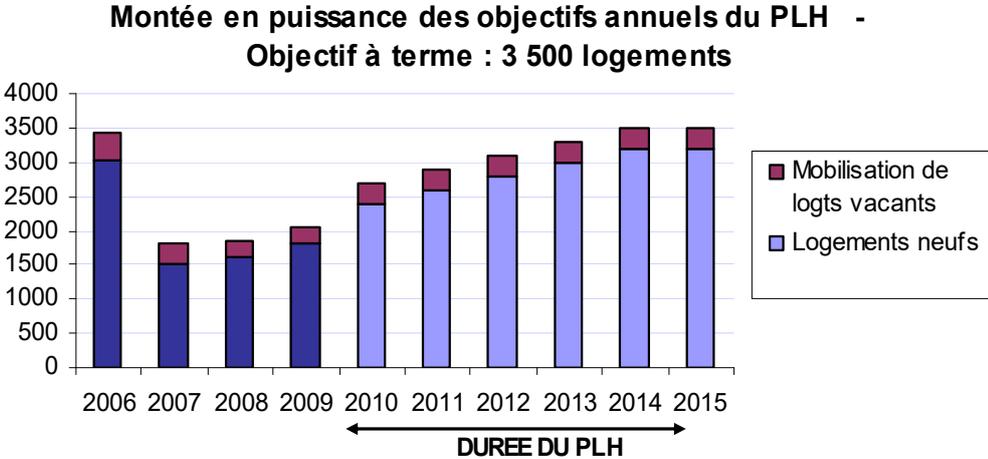
Le scénario de développement retenu

Le scénario retenu dans le cadre du PLH 2 prenait en compte la croissance DTA analyse INSEE 1999-2005 sur le périmètre du SCOT, notamment pour conforter le développement résidentiel dans les polarités existantes et limiter les déplacements domicile-travail.

Aussi, ce scénario impliquait pour le territoire de Nice Côte d'Azur une croissance démographique légèrement plus importante que celle de ces dernières années : + 0,6 %/an, soit une moyenne de + 3 000 nouveaux habitants par an d'ici 2020, contre + 0,5 %/an, soit + 2 500 habitants en moyenne par an depuis 1999.

Avec ce scénario, la population de Nice Côte d'Azur s'élèverait en 2020 à près de 571 000 habitants (544 000 habitants en 2015 à la fin du PLH), correspondant à l'accueil de près de 20 000 habitants supplémentaires en 6 ans.

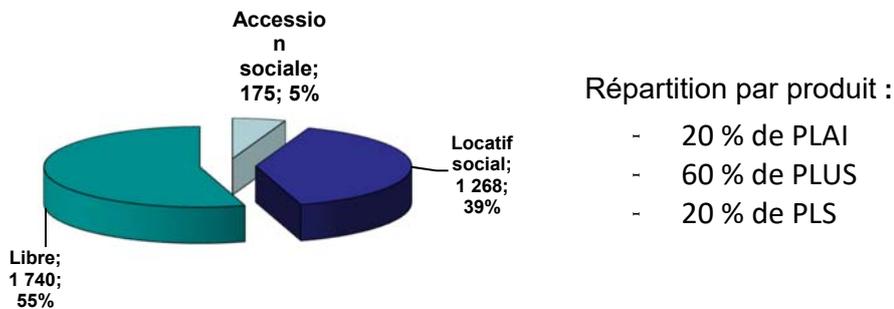
L'objectif global de production de logements pour répondre aux besoins en logements



L'objectif global de 3 000 à 3 500 logements représentant une valeur optimale.

Avec :

- La nécessité d'une progression sur la durée du PLH le temps que les moyens et conditions pour un tel niveau de production se mettent en place ;
- La répartition moyenne des objectifs sur les 6 ans du PLH ;
- Une diversité des modes de production :



► Production de Locatif social : 1268 logements par an :

- Construction neuve et VEFA : 768 logements/an ;
- Acquisition-amélioration et logements communaux : 300 logements/an ;
- Conventionnement parc privé : 200 logements/an.

► Accession sociale : 150 à 200 logements par an :

- PASS-Foncier NCA (délibération juin 2009) ;
- PSL-A (prêt social location accession) ;
- Vente HLM.

► Réhabilitation du parc social : 750 logements par an.

La territorialisation des objectifs à l'échelle communale

Les objectifs avaient été fixés en tenant compte de plusieurs critères :

- Le renouvellement du parc de logements pour permettre a minima le maintien de la population ;
- Le maintien des habitants par commune ;
- La prise en compte des objectifs communaux de rattrapage pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU (Inventaire SRU 2008). Pour les autres communes, l'objectif de production de locatif social représente 20 % du total des objectifs en logements ;
- l'articulation de l'offre d'habitat avec l'offre de transports et de services : renforcement des pôles urbains et secteurs les mieux équipés (Nice, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var, La Trinité, Saint-André-de-La-Roche).

BILAN QUANTITATIF

A BILAN DE LA PRODUCTION

A.1 PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS

La production de logements sur 2010/2015 a été analysée selon deux sources distinctes dont les résultats montrent des volumes de production cohérents, situés entre **1 900 et 2 000 logements par an** :

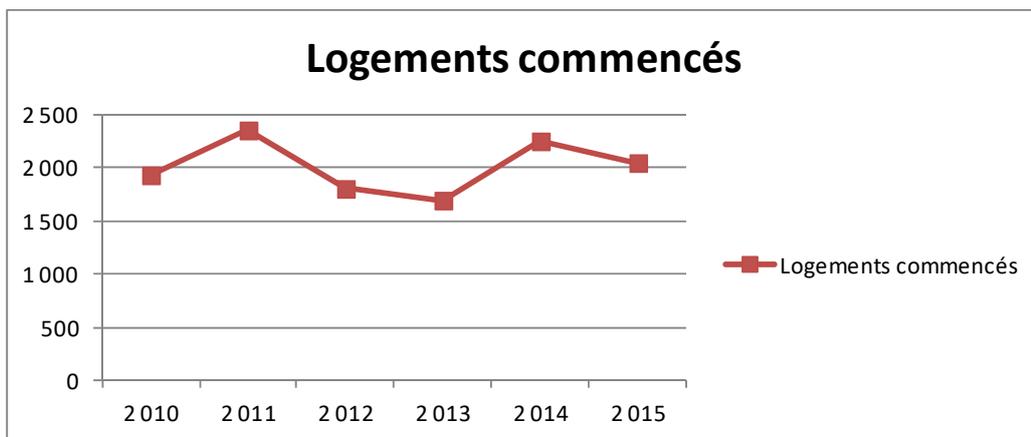
- Les logements commencés sur la base des données SITADEL ;
- Les livraisons sur la base des données de la direction de l'Habitat pour le logement social et des données Adéquation pour la production privée.

La production de logements commencés

Entre 2010 et 2015, le nombre de logements produits (tous types de financements et de statuts résidentiels confondus) sur le territoire de NCA peut être estimé à partir des données Sitadel sur les permis de construire.

Production globale, ensemble de NCA :

	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	Moyenne annuelle 2010/2015
Logements commencés	1 928	2 350	1 801	1 692	2 247	2 044	2 010



Données : Sitadel.

L'analyse des logements « commencés » indique que, estimée selon l'indicateur retenu, la production neuve est restée à des niveaux sensiblement inférieurs à ceux des objectifs retenus dans le PLH : **le nombre de logements commencés atteint en moyenne 2 010 logements / an entre 2010 et 2015.**

Soulignons cependant que **ce rythme est supérieur à celui des deux années précédant le PLH** (environ 1 500 logements commencés en 2008 ; 1 800 en 2009).

Ce volume correspond à un rythme de **3,74 logements/an/1 000 habitants**, pour retenir un autre indicateur souvent mis en avant pour apprécier la dynamique de construction sur un territoire.

Les fluctuations d'une année à l'autre sont relativement marquées, avec une amplitude de près de 600 logements entre l'année comptant la production la plus faible (2013) et la plus prolifique (2011) ; mais ce maximum annuel (2 350 logements en 2011) n'atteint pas l'objectif de 3 000 logements / an définis en moyenne dans le PLH. L'évolution annuelle ne marque ainsi pas une progression régulière dans le temps.

Au sein du territoire de NCA, **Nice comptabilise en moyenne par an 1 283 logements commencés entre 2010 et 2015**, soit 64 % du total sur cette période. C'est surtout au sein de la commune-centre que les fluctuations annuelles en termes de nombre de logements commencés sont marquées.

Les autres communes de NCA représentent 36 % de la production sur la période 2010-2015, avec des volumes annuels relativement stables.

	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	Moyenne annuelle 2010/2015
dont Nice	1 177	1 619	1 192	977	1 471	1 259	1 283
dont reste NCA	751	731	609	715	776	785	728

L'indicateur du « nombre de logements autorisés » peut apporter un regard complémentaire sur ces données portant sur les logements commencés :

- **sur l'ensemble du territoire de NCA, le volume de logements autorisés atteindrait une moyenne de plus de 3 200 logements/an sur la période 2010-2015, et seraient ainsi conformes aux objectifs du PLH (3 000 à 3500 logements/an).**

Le décalage observé entre les logements « autorisés » (3 200) et les logements « commencés » (1 283), sur le territoire de NCA, était déjà visible avant 2010 mais s'accroît sur la période du PLH2:

- **entre 2000 et 2009, les logements commencés représentaient environ 90 % du volume des logements autorisés ;**
- **sur la période 2010-2015, les logements commencés représentent 64% des logements autorisés.** Ce décalage concerne la quasi-totalité des communes du territoire, pour lesquelles le volume moyen de logements autorisés est équivalent ou supérieur à celui des logements commencés.

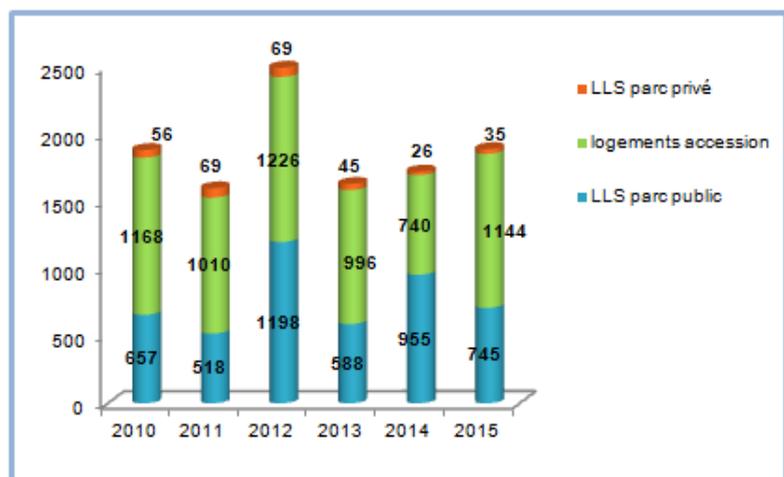
Deux facteurs principaux peuvent expliquer ce décalage important :

- d'une part, le décalage dans le temps entre l'autorisation d'un logement et sa mise en chantier ; ceci a notamment joué pour les logements commencés en 2010 et 2011, correspondant souvent à des permis autorisés en 2008 et 2009, années d'avant le PLH mais correspondant à un faible niveau d'autorisation avec le début de la crise immobilière. De la même manière, on peut anticiper que le niveau de logements commencés devrait progresser avec la répercussion du fort niveau de logements autorisés en 2015 ;
- D'autre part, une partie des programmes autorisés n'est pas mise en chantier pour différentes raisons (recours **et/ou** révision du programme...).

Les livraisons

Sur 2010/2015, on observe une moyenne de **1 874 livraisons** par an réparties entre :

- 777 livraisons par an dans le parc public ;
- 50 livraisons par an dans le parc privé ;
- 1 047 livraisons par an à l'accession.



2010/2015 Evolution des livraisons de logements

Source : NCA-DH DU/Adéquation

Pour le logement social, un rythme un peu inférieur à celui des agréments, consécutif aux délais de montage des opérations, mais qui est toutefois plutôt régulier.

Pour l'accession, des volumes réguliers sur la période sauf en 2014 avec seulement 740 livraisons, cette baisse étant consécutive au creux d'activité de 2012 avec 715 MEV et 866 Ventes pour une moyenne de 1 267 ventes/an sur 2010/2015.

A.2 BILAN DE LA PRODUCTION PLH

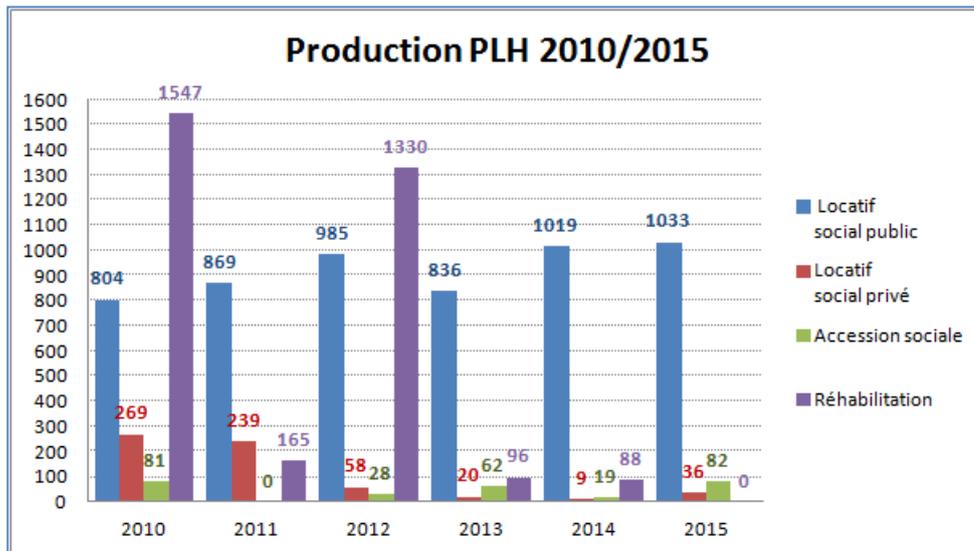
Les objectifs du PLH 2

- Pour le logement social « SRU », parc public et parc privé conventionnés confondus, l'objectif de production du PLH2 est de 1 268 logements par an répartis comme suit :
 - Locatif social public : 1 068 logements par an, *dont* :
 - **Construction neuve et VEFA : 768 logements par an ;**
 - **Acquisition Amélioration : 300 logements par an ;**
 - Locatif social privé conventionné : 200 logements par an ;
- Pour l'accèsion sociale (hors SRU), l'objectif est de **150 à 200 logements par an ;**
- Pour la réhabilitation, l'objectif est de **750 logements par an.**

Le bilan de la production 2010-2015 (en agréments de logements)

- **Pour le logement social, l'objectif est** réalisé à 81 % avec 1 029 logements par an sur les 1 268 prévus :
 - pour le locatif social public : **87 % de l'objectif est atteint** avec 924 logements par an (sur les 1 068 prévus) ;
 - **pour le locatif privé** conventionné : l'objectif est réalisé à 53 % avec 105 logements agréés sur les 200 prévus ;
Ce résultat peut s'expliquer par la difficulté de mobiliser les propriétaires bailleurs en l'absence de dispositif d'aides attractif au-delà de la réglementation Anah.
A noter, que la mise en place du PIG (Programme d'Intérêt Général) métropolitain en septembre 2014, permet de constater une évolution dès 2015 ;
- **Pour les réhabilitations** : l'objectif est atteint à 72 % avec 538 logements réalisés par an sur les 750 prévus ;
On note en particulier des volumes conséquents sur 2010, 1 547 logements réhabilités et 2012, 1 330 logements réhabilités liés aux interventions en PRU à hauteur de 30 % ;
- **Pour l'accèsion sociale** : **26 % de l'objectif** est réalisé avec 45 logements par an en moyenne sur les 150 à 200 prévus ;
Cette production se décompose en 3 typologies de produits :
 - 81 PASS FONCIER en 2010 ;
 - 90 logements agréés en zone ANRU ;
 - 101 PSLA sur 2014/2015.

Cette production reste globalement difficile à mettre en œuvre car la rareté du foncier sur le territoire de NCA favorise la production de locatif social qui est comptabilisée SRU a contrario du PSLA. D'autre part, la complexité du montage des opérations PSLA n'incite pas les opérateurs à développer ce produit.



Source : Tableaux de Bord – NCA DHDU-Logement

PRODUCTION PLH 2010/2015 en agréments					A titre indicatif Validations « PRU »
	Locatif social public	Locatif social privé	Accession sociale	Réhabilitation	
Objectifs PLH /an	1068	200	175	750	
2010	804	269	81	1547	100
2011	869	239	0	165	309
2012	985	58	28	1330	13
2013	836	20	62	96	109
2014	1019	9	19	88	69
2015	1033	36	82	0	42
2010/2015	5546	631	272	3226	642
Par an	924	105	45	538	107
	1029				
Objectif atteint à	87%	53%	26%	72%	
	81%				

Source : Tableaux de Bord – NCA DHDU-Logement

PRODUCTION LOCATIF SOCIAL PUBLIC 2010/2015 en agréments

Objectifs PLH /an	1068	20%	60%	20%	768		300
	Total	PLAI	PLUS	PLS	CN	VEFA	AA
2010	804	245	370	189	111	283	410
2011	869	124	318	427	367	273	229
2012	985	229	464	292	83	530	372
2013	836	230	507	99	598	164	74
2014	1019	311	518	190	558	254	207
2015	1033	246	584	203	167	675	191
2010/2015	5 546	1 385	2 761	1 400	1 884	2179	1 483
Par an	924	231	460	233	677		247
		25 %	50 %	25 %			
Objectif atteint à %:	86 %				88 %		90 %

Source : Tableaux de Bord – NCA DHDU-Logement

Concernant la production de logements locatifs publics, la répartition proposée dans les objectifs du PLH2 a été respectée, avec les spécificités suivantes :

- Un renforcement de la production PLAI (25 % pour 20 % de l'objectif) ;
- Une part importante d'acquisitions améliorations ;
- Une part de PLS plus importante que l'objectif (25 % pour un objectif de 20 %) notamment liée à la réalisation d'importantes opérations de logements étudiants agréées en PLS.

B BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'ensemble des données ci-dessous concernant la production de logements sociaux sur la Métropole Nice Côte d'Azur sont issues des tableaux de bord du service Habitat élaborés à partir des données de l'outil informatisé SAP INFO.

B.1 LES OBJECTIFS SRU

Rappel du bilan SRU au 01/01/2015

	Résidences principales 01/01/2015	Nombre de LLS au 01/01/2015	Taux de logements sociaux	Nbre de LLS théorique à 25%	Nbre de LLS manquants	Objectifs SRU 2014-2016	Objectif par an
Nice	188 052	23 822	12,67 %	47 013	23 191	5 922	1 974
Beaulieu-sur-Mer	1 973	188	9,53 %	493	305	73	24
Cagnes-sur-Mer	24 959	1 594	6,39 %	6 240	4 646	1 172	331
Cap d'Ail	2 452	337	13,74 %	613	276	78	26
Carros	4 299	967	22,49 %	1 075	108	28	9
Gattières	1 677	68	4,05 %	419	351	89	30
La Gaude	2 645	61	2,31 %	661	600	153	51
La Trinité	4 133	643	15,56 %	1 033	390	102	34
Levens	2 042	35	1,71 %	511	476	117	39
Saint André de la Roche	2 183	658	30,14 %	546	0	0	0
Saint-Jeannet	1 625	7	0,43 %	406	399	99	33
Saint Laurent du Var	15 472	1 491	9,64 %	3 868	2 377	610	203
Tourrette-Levens	1 903	58	3,05 %	476	418	106	35
Vence	9 067	485	5,35 %	2 267	1 782	444	148
Villefranche-sur-Mer	2 745	157	5,72 %	686	529	141	47
TOTAL Communes SRU	265 227	30 571	11,53 %	66 307	35 848	9 134	3 045

Communes Carencées

(au titre du bilan triennal 2011-2013)

Les objectifs SRU

15 communes de la Métropole sont assujetties à la Loi SRU et parmi celles-ci :

- 6 communes sont carencées au titre de l'objectif triennal 2011/2013 ;
- une commune a un taux supérieur à 20 % : Carros (22,49 %) ;
- une commune a un taux supérieur à 25 % : Saint-André-de-la-Roche avec 30,14 %.

Au 1^{er} janvier 2015, la Métropole comptabilise un total de 31 364 logements locatifs sociaux sur ses 49 communes soit 11,21 % du parc des résidences principales.

Les agréments SRU 2010/2015

Sur la période 2010-2015, les agréments sur l'ensemble des 49 communes de la Métropole représentent :

- 6 174 logements, dont **5 546 dans la parc public** et **630 dans le parc privé** ;
- **642 logements** au titre du PRU ;
- **soit un total de 6 818 logements, soit 1 136 logements par an, représentant un taux de réalisation globale de 90 %.**

Répartition des agréments PLH (nota : les logements au titre du PRU ne sont pas comptabilisés dans le bilan ci-dessous) :

- **pour les « communes SRU » : 6 028 logements sur 6 ans, soit 1 005 en moyenne par an, soit un taux de réalisation par rapport aux objectifs PLH de 81 % ;**
- **concernant les « communes non SRU » : 146 logements agréés, soit en moyenne 24 logements /an ;**
- **Globalement, 6 174 logements agréés sur 2010-2015, soit en moyenne 1 029 logements par an, soit un taux de réalisation de 81 %.**

En 2010, le territoire de NCA comptait 25 communes (dont 14 SRU). La particularité de ce PLH a été d'engager les dix communes non SRU à produire des logements sociaux, par solidarité territoriale.

Sur ces dix communes l'objectif de 124 logements sociaux a été atteint à 89 % avec 110 logements sociaux agréés sur 2010/2015.

(→ Voir annexe « Tableau détaillé des agréments 2010-2015 et Bilan PLH »)

Le bilan triennal SRU 2014/2016

L'objectif de rattrapage SRU pour la période 2014/2016 est fixé à 9 134 logements soit une production de **3 045 logements/an**.

A titre indicatif et provisoire, **le bilan triennal 2014/2016**, fait état au 1^{er} février 2017, de 3 865 logements agréés, soit en moyenne 1 288 logements par an.

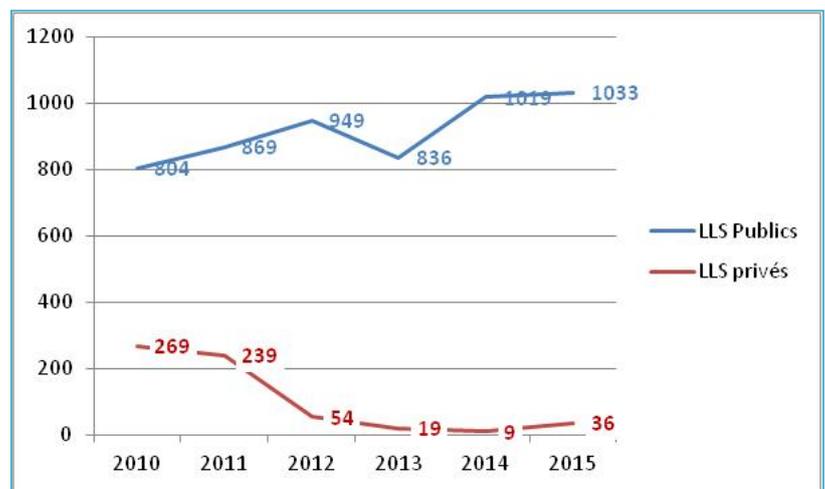
Ainsi, le taux de réalisation prévisionnel pour le bilan triennal 2014/2016 serait d'environ 42 %.

Au 1er janvier 2015, l'inventaire pour les 15 communes SRU fait état de 35 736 logements sociaux manquants pour atteindre l'objectif des 25 %.

B.2 2010/2015, UNE PROGRESSION DES AGREMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX DU PARC PUBLIC

A l'exception de l'année 2013 (855 agréments), **la production s'est maintenue entre 1 000 et 1100 logements par an sur la période.**

Avec toutefois une progression nette des agréments dans le parc public de **874 logements par an sur 2010/2012 à 963 logements par an sur 2013/2015.**



2010/2015 Evolution des agréments de logements sociaux du parc public et du parc privé
source tableaux de bord Direction Habitat NCA

Les logements sociaux conventionnés du parc privé qui participaient pour

30 % à la production sur 2010/2011 avec 250 logements par an, ne représentent plus que 30 logements par an sur les 3 dernières années du PLH.

Ces volumes conséquents sur 2010/2011 étaient exceptionnels, et correspondent aux conventionnements pendant 18 ans des logements de PARLONIAM dans le cadre de l'ANAH.

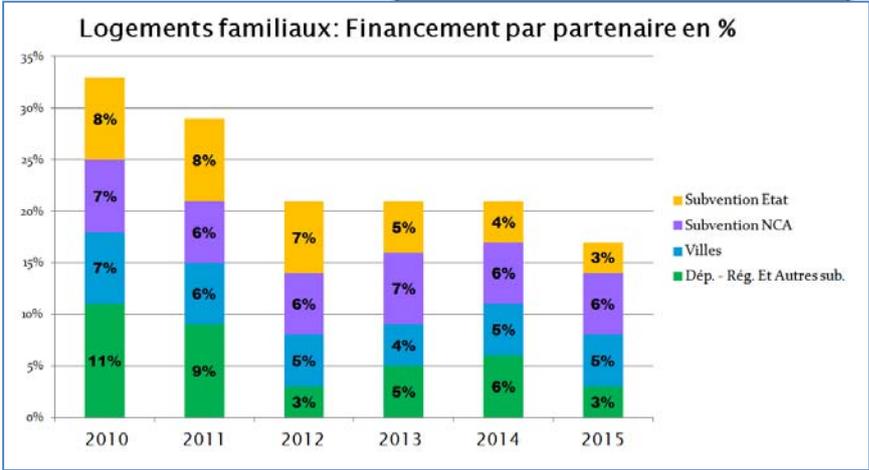
En fin de période, on observe les premiers effets du PIG métropolitain mis en place en 2014 avec un volume de conventionnements qui augmente de 9 logements en 2014 à 36 en 2015.

On note toutefois des difficultés à mobiliser les propriétaires bailleurs au regard de la réglementation ANAH avec une nécessité d'une part à faire évoluer cette réglementation, d'autre part à sécuriser les bailleurs.

B.3 DES SUBVENTIONS DIVISEES PAR DEUX DEPUIS 2010 DE 33 % A 17 %

Cette montée en puissance des agréments du parc public est d'autant plus significative que parallèlement on observe une baisse marquée des subventions de l'Etat sur la période qui diminuent de 8 % sur 2010/2011 à 3 % sur 2014/2015.

A l'inverse la part subventionnée par NCA reste constante, à hauteur de 6 et 7 % ainsi que celle des communes.



Source : Tableaux de Bord Direction Habitat NCA

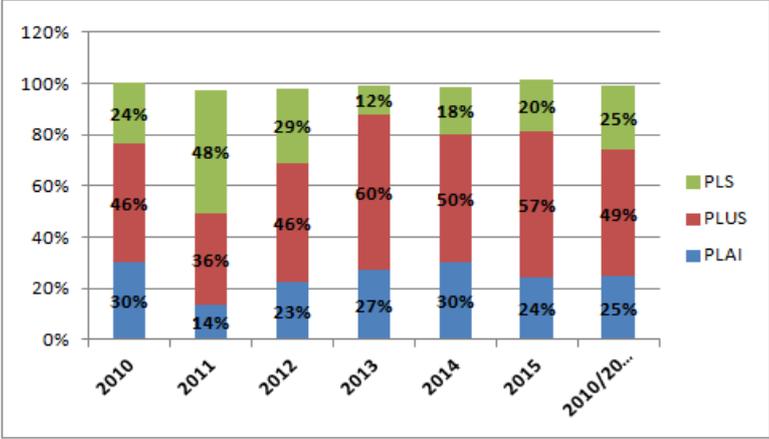
B.4 DES AGREMENTS PLA-I QUI PROGRESSED

La production PLA-I tous produits confondus progresse de façon significative sur la durée du PLH, elle représente en effet **22 % des agréments 2010/2012 et 27 % des agréments 2013/2015.**

Tandis qu'à l'inverse, la production en PLS tous produits confondus qui représente en moyenne 25 % des agréments sur 2010/2015 évolue nettement à la baisse avec :

- 35 % des agréments sur 2010/2012
- 17 % des agréments sur 2013/2015

Cette évolution de la production est également à rapprocher de l'analyse des profils des demandeurs dont 77 % relèvent du PLA-I .



Evolution des agréments de logements sociaux du parc public selon le type de financement
Source Tableau de bord Direction hHabitat NCA

Le zoom de la répartition par types de financement sur **les produits familiaux** montre une répartition identique avec 24 % de PLS en moyenne sur la période PLH 2010/2015.

Logements familiaux				
	Total	PLA-I	PLUS	PLS
2010/2015	3674	817	1985	872
	100%	22%	54%	24%

B.5 LOGEMENTS ETUDIANTS, UNE PRODUCTION IMPORTANTE

Sur la période PLH,

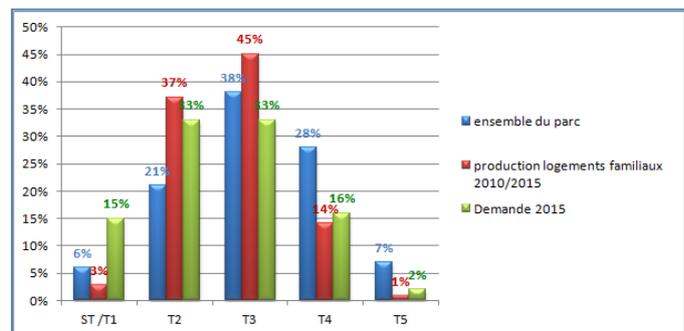
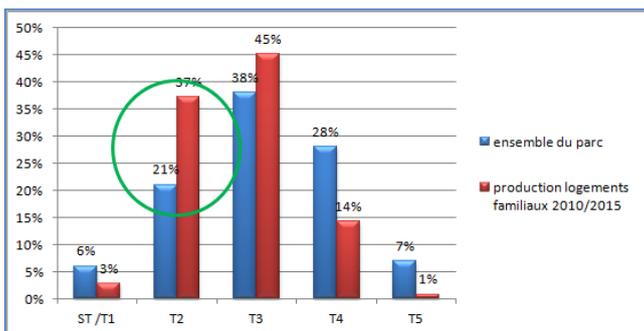
- 859 logements étudiants neufs ont été agréés soit 143 logements par an en moyenne ;
- et 946 logements étudiants ont été réhabilités ;
- Les agréments se répartissent entre 52 % de PLUS et 48 % de PLS.

Logements étudiants en agréments							
	Production neuve						Réhabilitations
	Total	PLUS	PLS	CN	AA	VEFA	
2010	33	24	9		24	9	594
2011	347	68	279	136	91	120	
2012	5	5	0		5		352
2013	247	196	51	247			
2014	227	150	77	200	27		
2015	0	0	0				
2010/2015	859	443	416	583	147	129	946
	100 %	52 %	48 %	68 %	17 %	15 %	

Parmi les résidences étudiantes on notera en particulier :

- Campus Prometteur 247 logements dont 51 PLS et 196 PLUS en 2013 ;
- SKY Valley 120 logements dont 60 PLS et 60 PLUS en 2011 ;
- Valrose 200 logements dont 50 PLS et 150 PLUS en 2014 ;
- Le Scribe 91 logements dont 83 PLS et 8 PLUS en 2011 en AA.

B.6 LOGEMENTS FAMILIAUX, AU PLAN DES TYPOLOGIES, 82% DES AGREMENTS REALISES EN T2/T3 POUR 59% DU PARC



Analyse comparative entre typologie du parc social, production de logements familiaux 2010/2015 et répartition de la demande par type. Source Tableaux de bords direction Habitat NCA et SNE au 31/12/2015

L'écart entre répartition typologique de la production 2010/2015 et du parc social est particulièrement sensible sur les T2 qui représentent 21 % du parc pour 37 % de la production 2010/2015.

Cet écart est également à rapprocher de la répartition de la demande qui est en 2015 centrée à

- 33 % sur les T2 ;
- 33 % sr les T3.

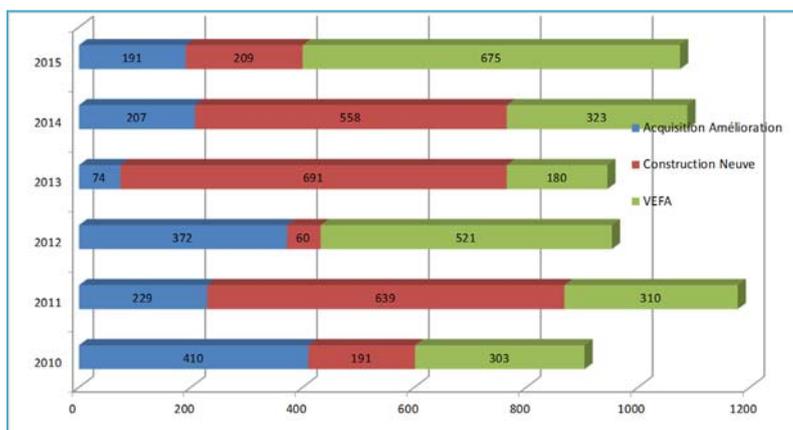
Ces premiers éléments seront à confirmer par l'analyse des besoins qui sera établie lors du diagnostic.

B.7 LA VEFA, UN MODE DE PRODUCTION EN FORTE PROGRESSION

Depuis 2010, 2 179 logements ont été agréés en VEFA.

LA VEFA représente

- **37 % de la production 2010/2015 en moyenne ;**
- **62 % de la production 2015 ;**
- **et cette tendance semble se poursuivre sur 2016.**



2010/2015 Répartition de la production de logements sociaux du parc public selon la nature de la production (hors PRU)
 source tableaux de bord Direction Habitat NCA

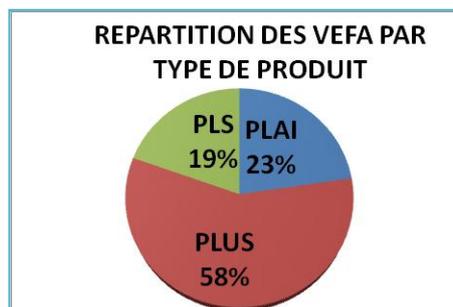
Tandis qu'on note une part importante en maîtrise d'ouvrage directe/construction neuve en :

- 2011, liée à la production sur le PRU qui totalise 272 agréments sur 639 soit 42 % de la « construction neuve » ;
- 2013, liée à la production en résidence étudiants qui représente 247 logements sur 691 soit 36 % de la « construction neuve ».

L'augmentation de la VEFA peut s'expliquer notamment par la mobilisation des outils « SMS » et « secteurs à pourcentage de logements » dans les PLU qui impliquent le développement d'opérations mixtes plus favorables à la VEFA.

La répartition par type de financement sur 2012/2015 est équivalente à l'ensemble de la production.

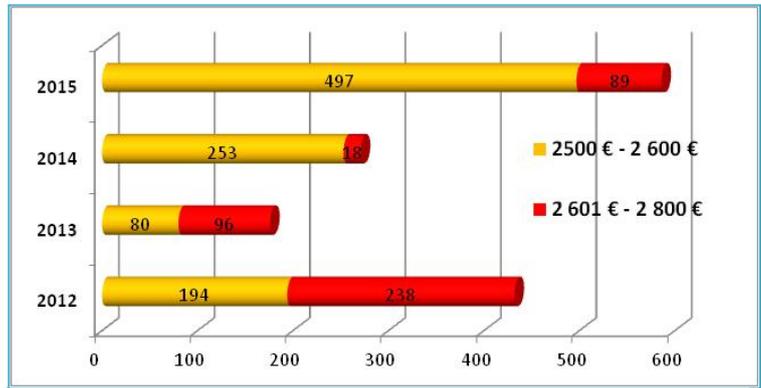
2012/2015
 Répartition de la production en VEFA selon le type de financement
 Source Tableau de bord Direction hHabitat NCA



La Charte de Partenariat public/privé mise en place en 2012 qui définissait un encadrement du prix d'acquisition en VEFA (à 2 500€/m2 habitable TTC en zone 2 et 2 300€/m2 habitable TTC en zone 3) a produit ses effets.

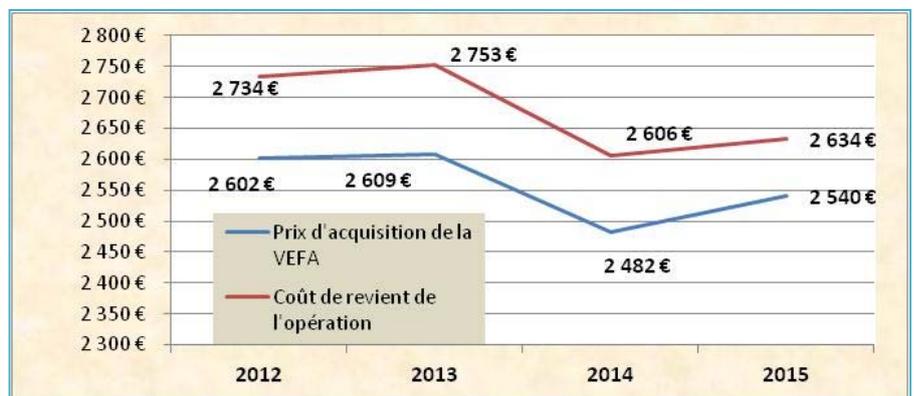
Aujourd'hui les VEFA sont en majorité achetées dans la fourchette de la Charte et non au-delà :

85 % d'entre elles sont acquises entre 2 500 et 2 600€/m2 TTC.



2012/2015
 Evolution de la répartition du prix d'acquisition en VEFA
 Source Tableau de bord Direction hHabitat NCA

Le prix moyen d'acquisition et le prix de revient évoluent parallèlement entre 2012 et 2015 avec un niveau de prix d'acquisition qui reste toujours inférieur au prix de revient.

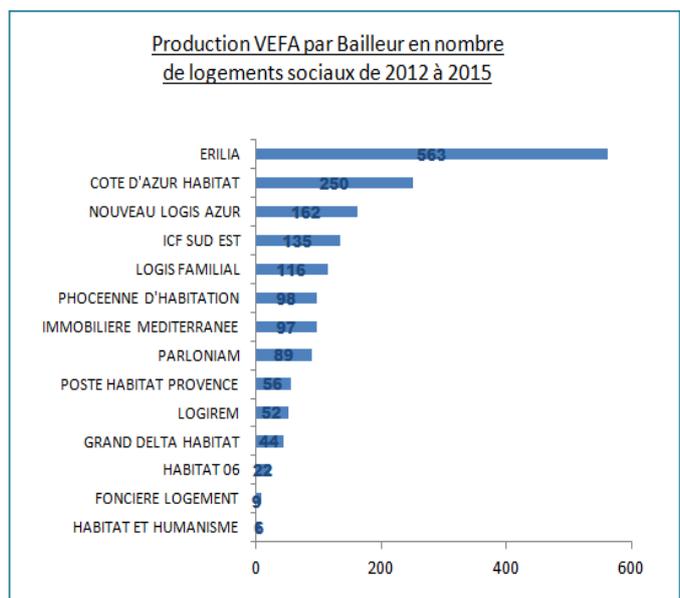


2012/2015
 Evolution comparée du prix moyen et du prix de revient au m2 en VEFA
 Source Tableau de bord Direction hHabitat NCA

La différence entre le prix de la VEFA et le prix de revient total € TTC de l'opération (environ 5 à 6 %) correspond aux frais supplémentaires à la charge directe du bailleur, notamment les frais d'acte notarié ainsi qu'une provision pour aléas.

Erilia et Côte d'Azur Habitat, ont réalisé près de 50 % de la production de la Métropole Nice Côte d'Azur en VEFA sur 2012/2015.

- Erilia avec 33 % de la production en VEFA soit 563 logements ;
- Côte d'Azur Habitat avec 15 % de la production en VEFA soit 250 logements.



B.8 L'ACQUISITION AMELIORATION, DES VOLUMES IMPORTANTS MAIS UN COUT ELEVE DE PLUS EN PLUS DIFFICILE A FINANCER

L'Acquisition Amélioration représente 24 % de la production 2010/2015, soit 247 logements par an (y compris PRU).

Cette production a permis de réaliser des opérations de grande qualité et d'intervenir sur certains immeubles dont les propriétaires s'apparentaient à des « marchands de sommeil ».

Toutefois le prix de revient de ce type de production est très élevé : il se situe en moyenne à 3 000/3 200/m² € HT (sur une fourchette large selon les opérateurs et les opérations qui varie entre 1 600 et 4 100/m² €HT).

A noter : la fourchette basse à 1 600 € semble correspondre à des opérations où la collectivité applique une moins value.

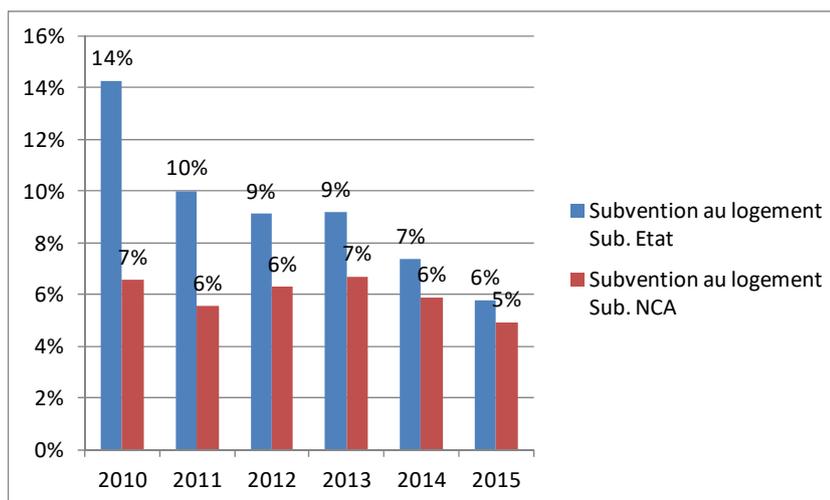
L'Acquisition Amélioration est par ailleurs de plus en plus pénalisée par la baisse des subventions

Sur 102 opérations étudiées sur la Métropole Nice Côte d'Azur, le montant des subventions qui représente en moyenne sur 2010/2015 17 % du prix de revient, se répartit entre :

- 11 % pour la subvention de l'Etat soit 12,5 K€/logement ;
- 6 % pour la subvention de la Métropole soit 8 K€/logement.

Ces subventions ont diminué, évoluant de 21 % à 11 % du prix de revient entre 2010 et 2015, cette baisse étant en particulier consécutive à la baisse de la subvention de l'Etat qui diminue de 14 à 6 %.

De plus, parmi les financeurs, le Département finance aujourd'hui uniquement les opérations de renouvellement urbain et ne finance plus les opérations de logement social.



Evolution 2010/2015 de la part de subvention et Etat et NCA pour le financement de l'Acquisition Amélioration
source Tableau de bord NCA Direction de l'Habitat

C BILAN DE L'ACCESSION SOCIALE ET DE L'ACCESSION INTERMEDIAIRE

C.1 ACCESSION A LA PROPRIETE, MONTEE EN PUISSANCE D'UNE OFFRE « PLUS ACCESSIBLE »

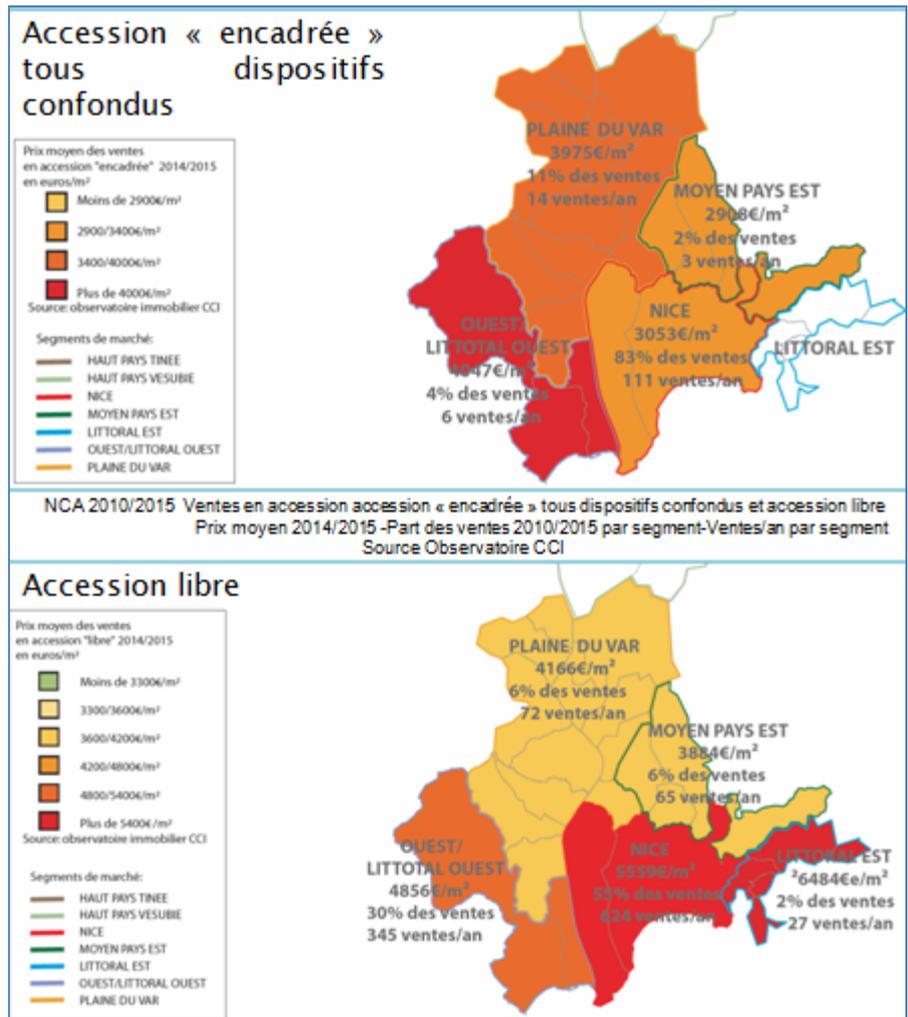
L'accession « encadrée » tous dispositifs confondus¹, correspondant à une offre plus « accessible » pour les ménages locaux, représente **807 ventes sur 2010/2015** soit **11 % du marché**.

Cette offre évolue à la hausse durant le PLH, passant de **8 % du marché sur 2010/2012** à **13 % sur 2013/2015**.

Pour ces produits, le prix moyen des ventes se situe entre **2 900 et 4 000 €/m² Hors Parking (HPK)**, reflétant ainsi des disparités selon les territoires et les produits et **prise en compte insuffisante des spécificités des marchés**.

Le rapprochement avec le marché libre, en particulier sur la Plaine du Var – avec des valeurs très proches - incite à s'interroger sur les jeux de concurrence entre marché libre et marché « encadré ».

On notera sur Nice qui totalise 83 % des ventes « encadrées » 2014/2015, un prix moyen des ventes à 3 000 €/m² HPK² qui se démarque nettement du marché libre à 5 559 €/m² HPK et répond ainsi aux objectifs de ce segment de la production.



¹ PSLA - Pass foncier-accession sociale - accession en tva réduite en zone ANRU – accession intermédiaire au titre de la Charte NCA – hors ventes HLM

² HPK : hors Parking

C.2 L'ACCESSION SOCIALE

Après une production importante en 2010, correspondant aux opérations en Pass Foncier que la Communauté Urbaine avait développé sous la forme du produit « accession sociale Nice Côte d'Azur ». Celle-ci redémarre à partir de 2013, avec 5 opérations agréées par la Métropole NICE Côte d'Azur qui sont situées en zone ANRU ou dans les périmètres des 300m.

Sur 2014/2015, la production s'oriente sur le PSLA avec 101 logements agréés sur 5 opérations.

Au global la production reste limitée sur 2010/2015 avec 272 logements agréés soit 45/an et un objectif atteint à 26 % mettant en avant la complexité des montages en PSLA.

	logements agréés en accession sociale
2010	81
2011	0
2012	28
2013	62
2014	19
2015	82
2010/2015	272
Réalisé	45ogts/an
objectif	26 %
	175 lgts/an

C.3 L'ACCESSION INTERMEDIAIRE AU TITRE DE LA CHARTE

L'accession intermédiaire au titre de la Charte ne fait pas partie des objectifs PLH, elle représente toutefois une production de 173 logements commercialisés sur 2010 /2015 sur 3 opérations toutes situées sur Nice Méridia.

Ce dispositif fera l'objet d'une analyse détaillée dans le diagnostic du PLH.

Nous donnons ici les premiers éléments recensés sur les profils des acquéreurs en accession intermédiaire.

- Au plan de l'origine géographique, des ménages locaux, dont 96 % sont originaires des Alpes Maritimes et 63 % de Nice.

A noter une part significative à 12 % provenant de la Plaine du Var, l'accès vers le bassin d'emplois de Carros étant aisé depuis Méridia.

Origine géographique des acquéreurs West Park + Arbora		
141	A. Maritimes	96 %
89	<i>dont Nice</i>	63 %
52	<i>dont autre</i>	37 %
6	Ext	4 %
147		100 %
89	Nice	61 %
23	Saint Laurent/ Cagnes sur Mer	16 %
17	Carros/Gattières/La Gaude/Castagniers	12 %
3	Antibes	2 %
3	Cannes/Mandelieu	2 %
2	Cap d'Ail/Roquebrune	1 %
2	La Roquette/Mougins	1 %
1	Plan du Var	1 %
7	Autres	5 %
147		100 %

Mais des profils très diversifiés, confirmant la très forte insatisfaction des ménages sur le marché de l'accession qui touche toutes les tranches d'âge et tous les profils.

Situation familiale West Park + Arbora + Horizon Meridia			Age des acquéreurs West Park + Arbora		
61	Célibataires	39 %	24	- 30ans	17 %
16	Divorcés	10 %	47	30/40ans	33 %
81	Mariés	51 %	33	40/50ans	23 %
158		100 %	38	+50ans	27 %
			142		100 %

C.4 LES VENTES HLM

Les ventes HLM ne sont pas non plus recensées dans les objectifs PLH puisqu'il ne s'agit pas d'une production nouvelle.

Toutefois, celles-ci jouent un rôle important dans la fluidité des parcours résidentiels et tout particulièrement dans l'accès au logement en propriété pour les locataires du parc social.

Les volumes sont relativement conséquents sur 2010/2015 avec 198 ventes sur 2010/2015 soit 33 ventes /an réparties entre :

- Côte d'Azur Habitat pour 146 ventes ;
- Le Logis Familial pour 52 ventes.

L'analyse des ventes HLM de Côte d'Azur Habitat dans le tableau ci-dessous montre un prix moyen des ventes particulièrement attractif :

- 118 K€ moyen pour 60 m2 moyen ;
- Qui évolue de 1 760 €/m2 en 2010 à 2 030 €/m2 en 2013 ;
- Stable depuis 2013, autour de 2 050 €/m2.

28/06/2016																
Métropole NCA - ventes 2010 à 2015																
VILLES	N° GR	RESIDENCES	Logements vendus							Prix moyen M²						Montant total 2010-2015 des ventes
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
NICE	7	PRE FOSSATI	4	4	4	2	1	3	18	2 206 €	1 983 €	2 124 €	2 194 €	2 740 €	2 170 €	2 339 562 €
NICE	8	ST MAURICE	17	9	5	7	7	6	51	1 671 €	1 995 €	1 952 €	2 090 €	2 050 €	2 074 €	5 215 982 €
NICE	501	LE LYAUTEY	1						1	1 639 €						131 104 €
NICE	901	FALICON			13	1	1	1	16			1 932 €	1 582 €	1 959 €	1 564 €	1 913 050 €
NICE	904	OLYMPIE			12	1	3		16			1 955 €	1 669 €	2 221 €		1 719 177 €
CAGNES-SUR-MER	531	LE CROS	1			1	2		4	2 423 €			2 579 €	1 913 €		518 500 €
CARROS	570	CARROS	11	8	3	4	2	1	29	1 747 €	1 830 €	2 103 €	1 908 €	1 357 €	1 813 €	3 898 931 €
VILLEFRANCHE	538	LA CORNE D'OR	4	4	1		1	1	11	1 606 €	2 830 €	2 368 €		3 030 €	2 233 €	1 468 150 €
		TOTAL	38	25	38	16	17	12	146	1 760 €	2 036 €	1 991 €	2 030 €	2 072 €	2 037 €	17 204 456 €

BILAN QUALITATIF

A ANTICIPER LES FUTURS DEVELOPPEMENTS : LA STRATEGIE FONCIERE

A.1 LE PLH 2 : UNE STRATEGIE FONCIERE DEFINIE AUTOUR D'OBJECTIFS PRESENTANT DES RESULTATS QUALITATIFS RECONDUCTIBLES DANS LE PLH3

A retenir :

- *Une reconquête foncière et exploitation des soldes constructifs dans les zones urbaines les moins denses ;*
- *Une sélection des zones disposant d'un bon niveau de service public et de services de proximité ;*
- *Une mise en adéquation des besoins locaux avec les potentiels fonciers ;*
- *Des Droits à bâtir qui se traduisent au travers des formes urbaines qui garantissent un urbanisme présentant des densités adaptées et cohérentes avec une gestion économe de l'espace.*

A.2 LA TRADUCTION DU PLH DANS LES PLU ET L'UTILISATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DU LOGEMENT DANS LES PLU Les documents d'urbanisme POS/PLU : mobilisation d'outils règlementaires vecteurs de foncier pour le logement

Les avancées

De nombreux projets d'aménagement avec une composante « logement » ont émergé à mesure de l'élaboration des PLU par les communes de la Métropole :

- 20 communes ont instauré des Emplacements réservés pour le logement (ou Servitude de Mixité Sociale « SMS ») ;
- Sur un potentiel identifié d'environ 8 500 logements, 3 387 logements réalisés dont
 - 2 613 logements locatifs sociaux, représentant 77 % de l'ensemble des logements réalisés ;
 - 12 communes ont mis en place des secteurs de mixité sociale où des pourcentages de LLS sont imposés ;
- Les SMS et secteurs à pourcentage de logements sociaux ont été instaurés dans les documents d'urbanisme à proximité des centralités urbaines desservies par les transports en commun ;

- Exonération partielle de la taxe d'aménagement par NCA pour les logements bénéficiant d'une TVA réduite et pour ceux en prêt à taux zéro, au profit du logement abordable.

Les Pistes de progrès

Les communes vont actualiser les PLU et procéder au cas par cas pour reconduire ou identifier des emprises potentiellement mutables dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain. Dans la continuité du PLH2, il comportera des outils en faveur de la mixité sociale et du développement de l'offre de logements accessibles.

A noter que le potentiel de logements estimé des SDM de la commune de Nice a été à ce jour exploité à environ 5 890.

Pendant la durée du PLH2, de nouvelles potentialités continuaient à être étudiées, conduisant à la création de nouvelles SMS lors des modifications successives du PLU.

27 nouvelles SMS ont notamment été inscrites au PLU dans le cadre de la modification n°3 approuvée en 2015.

A.3 LES DOCUMENTS D'URBANISME VECTEURS DE FONCIER POUR LE LOGEMENT

Les avancées

Les PLU communaux :

Différents outils ont été mobilisés au niveau communal, avec pour objectif d'inciter à la mixité, y compris dans les périmètres les plus tendus, et par conséquent de donner un cadre pour réguler les prix du foncier.

Les PLU communaux instituent des servitudes de mixité sociale (SMS) et des périmètres de mixité sociale dits secteurs à pourcentage de logements sociaux.

- 20 PLU communaux ont instauré des emplacements réservés au titre des servitudes de mixité sociale ;
- 12 PLU communaux ont instauré des secteurs à pourcentage de LLS.

Fiscalité de l'aménagement :

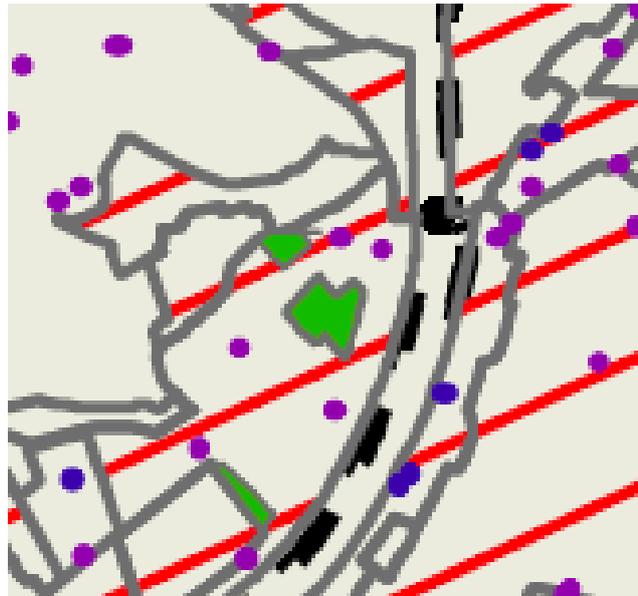
La Métropole Nice Côte d'Azur a instauré une exonération de la taxe d'aménagement au profit du logement abordable. La taxe d'aménagement est fixée au taux de 5 % et une exonération partielle a été mise en place pour les logements bénéficiant d'une TVA réduite, à raison de 80 % de leur surface. Les logements bénéficiant d'un PTZ sont exonérés à raison de 50 % de leur surface, quant aux logements de type PLAI, ils sont exonérés de plein droit.

Les Pistes de progrès

Le PLU métropolitain : l'ambition du PLU métropolitain est d'assurer la capacité du territoire à faire face aux défis de l'emploi, des déplacements et du logement dans le respect des principes du développement durable. Cette ambition se fonde sur trois axes principaux dont celui qui vise à conforter l'équilibre, les solidarités et les proximités du territoire, pour répondre aux besoins des habitants, en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements et de services.

Ces axes furent introduits dans le PLH2 et ont permis de définir une stratégie foncière qui a visé à constituer des SMS a proximités des centralités urbaines desservies par les transports.

*Exemple : Commune de La Trinité :
les polygones verts représentent ici 3 SMS,
les points des arrêts de bus.*



A.4 LA STRATEGIE FONCIERE DU PLH2 : DEFINIE AUTOUR D'OBJECTIFS PRESENTANT DES RESULTATS QUALITATIFS QUI POURRONT ETRE REINTRODUIT DANS LE PLH3.

Thématique

« Faciliter et optimiser la mobilisation du foncier y compris en renouvellement urbain »

Les Avancées

Politique de repérage et d'acquisition d'opportunité pour le LLS :

- Nice: 27 immeubles entiers acquis par préemption entre 2010 et 2015 qui ont généré la création de 558 LLS, soit en moyenne 20 logements par immeuble ;
- Acquisition de logements dans le diffus (périmètre PNROAD), pour les foyers concernés par les opérations de renouvellement urbain : acquisition par préemption de 14 logements, cédés ou en cours de cession à Logirem.

Mobilisation des fonciers publics et institutionnels :

- Fonciers Etat sur NCA : moins value de 11 M€ par rapport à l'estimation ;
- Fonciers communaux : 887 logements sociaux agréés au cours de 22 opérations de cession du foncier de la ville de Nice ou NCA revendus aux bailleurs sociaux ;
- Vente de foncier aux bailleurs sociaux pour la réalisation de logements sociaux : 19 opérations, représentant 612 logements ;
- Bilan financier NCA : 25 % de moins-value par rapport aux estimations de France Domaine, soit environ 10 400 euros par logement, totalisant 6,3 M€ de moins-value (dont 5,5 M€ de moins-value accordée par la Ville de Nice) sur les 24,5 M€ estimés.

Mobilisation de l'EPF sur le foncier :

- Dès 2007, l'EPF a été mobilisée dans deux conventions successives opérationnelles multi-sites à court terme pour faciliter la maîtrise des fonciers destinés à la construction de logements ;
- Des conventions spécifiques ont également été conclues pour maîtriser le foncier des sites complexes, nécessitant un portage à moyen terme et/ou la mise en œuvre d'outils coercitifs ;
- Les acquisitions EPF dans le cadre des conventions spécifiques d'habitat au 31-12-2015 représentent 60% du prévisionnel (73,2 M€ pour 1 191 logements sur 1 994 définis en potentiel). Par ailleurs, près de 17 M€ d'acquisitions foncières ont été réalisées dans le cadre de la convention d'intervention foncière conclue par l'EPF avec l'EPA Plaine du Var sur les périmètres des ZAD.

Les Pistes de progrès

Action sur les zones urbaines les moins denses, reconquête foncière et exploitation des soldes constructifs : la densité est facteur de création urbaine, de construction de la ville.

Par définition la ville est dense, et la ville historique contient en moyenne 200 logements / hectare sur le territoire de NCA.

Aujourd'hui, il existe de nombreux exemples de projets urbains denses qui favorisent le lien social et la création de cultures urbaines, et de mixité générationnelle. C'est un facteur de mixité urbaine et de développement durable. La ville devient plus économe.

- Traiter les espaces publics collectifs, repenser le rôle de la rue dans la ville en devenir ;
- Réduire les espaces résidentiels privatisés développant des archipels enclavés ;
- La surélévation est parfois une manière moins coûteuse d'agrandir les espaces de vie que la destruction puis la reconstruction ;
- Construire avec la culture du risque en particulier en permettant des formes d'habitats adaptés aux risques (inondations).

Thématique

« Favoriser la mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle »

Les Pistes de progrès

- Sélection prioritaire des zones disposant d'un bon niveau de service public et de commerce de proximité.

Thématique

« Viser une répartition solidaire de la production de logements à l'échelle des territoires et des communes selon leurs potentialités (foncier disponible, desserte en transports, production d'énergies renouvelables, assainissement...), leurs pôles de centralité et les capacités d'urbanisation »

Les Pistes de progrès

- ➔ Mettre en adéquation les besoins locaux avec les potentiels fonciers, éviter les effets d'attractivité trop forts créant des flux pendulaires qui déséquilibrent les structures socioéconomiques locales.

Thématiques

« Répondre à la diversité des besoins en matière d'habitat et de logement en travaillant des formes urbaines économes en espace et avec un niveau élevé de qualité urbaine et environnementale »

Les Pistes de progrès

- ➔ Les droits à bâtir, dégagés par la Métropole Nice Côte d'Azur dans l'élaboration des documents d'urbanisme traduisent des formes urbaines qui garantissent une qualité architecturale et un urbanisme présentant des densités adaptées et cohérentes avec une gestion économe de l'espace.

A.5 LES OUTILS D'AMENAGEMENT : FOCUS SUR LES SMS A L'ECHELLE DE LA METROPOLE NCA

Les Avancées

- Outil de projet et de gestion durable de la ville : une mise en place qui doit devenir stratégique pour créer des dynamiques urbaines complémentaires aux centralités existantes ;
- 212 SMS instaurées dans les documents d'urbanisme en vigueur ;
- Potentiel logements selon les données connues : 8 436 dont 4 502 LLS ;
- Nombre de logements réalisés sur les SMS: 3 387 soit 40 % du potentiel dont 2 613 LLS ;
- Des disparités de réalisation ;
- Implantation dans des zones urbaines constituées, denses et bien desservies.

Sur le territoire de la métropole NCA, 20 communes ont instauré dans leurs PLU en vigueur un total de 212 SMS (emplacement réservé de mixité sociale au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme).

Les SMS ont été implantées pour répondre prioritairement aux objectifs du PLH2 visant à intervenir sur les droits à bâtir, la qualité architecturale, les densités, la mixité sociale et la plurifonctionnalité des espaces.

Leur implantation privilégie les zones urbaines constituées, denses et bien desservies par les transports collectifs métropolitains.

Les cartes présentant les situations géographiques des SMS dans la métropole montrent que leur implantation a été effectivement définie en ce sens. On remarque par ailleurs qu'elles sont le plus souvent implantées dans les zones proches des centres mais possédant des densités plus faibles.

Les SMS sont implantées principalement dans les communes du Sud de la métropole NCA dans les zones U des PLU, et peu dans les zones AU des PLU. Elles apparaissent donc aussi comme un outil de renouvellement urbain.

Nombre de logements construits dans le cadre des SMS :

- A l'échelle de la Métropole NCA, sur la totalité des opérations réalisées, la différence entre le prévisionnel et le réalisé est de +54 logements sur la durée du PLH2 ;
Mais si on regarde le cas particulier de Nice, on observe un déficit de -309 logements réalisés. A contrario, à Cagnes-sur-Mer par exemple, les réalisations présentent un gain de +386 logements ;
- Au sein de leurs catégories de l'assiette foncière les densités de logements à l'hectare sont hétérogènes en fonction des communes : plus les villes sont grandes plus les densités en nombre de logements sont importantes. Néanmoins les écarts sur une même commune sont très forts, et à Nice par exemple en fonction de la taille de l'assiette foncière on passe de 700 Logt/ha (terrains < 1500m²) à 65logt/ha (terrains > 5000). Les opérations réalisées conservent et amplifient les écarts tout en présentant globalement une baisse de la densité des opérations réalisées d'environ 15 à 20 % en moyenne ;
- Sur les communes moyennes, les densités de logement réalisées sont légèrement supérieures aux densités projetées. Cette densité légèrement supérieure à celle programmée provient de la différence des surfaces d'habitation des logements en lien avec la production pour des raisons économiques ;
- Sur les communes autour de Nice, comme Saint-Laurent-du-Var, les densités réalisées sont égales ou légèrement supérieures à celles programmées.

NOTA : les résultats et analyses présentés sur les SMS sont effectués sur des données non homogènes.

Les Pistes de progrès

La SMS apparaît comme un outil de projet et de gestion durable de la ville. Sa mise en œuvre doit pouvoir devenir stratégique pour créer des dynamiques urbaines complémentaires aux centralités existantes, construire un morceau de ville fédérateur pouvant trouver des continuités au delà de son stricte périmètre.

Tableau analytique des densités des SMS

VILLE/SURFACE U.F	TABLEAU DES DENSITES DE LOGEMENT PAR SURFACES D'UNITES FONCIERES							
	< 1 000		1 500 < 3 500		4 000 < 5 000		5 000<	
	exemple réalisé	projeté	exemple réalisé	projeté	exemple réalisé	projeté	exemple réalisé	projeté
NICE	316	140<700	220<250	250<380		65<90		
ASPREMONT	NC	NC		103		44		37
CAP D'AIL	NC	NC		76<		NC<		NC
CARROS	NC	NC		NC		NC		130<170
EZE	NC	70<120		66<300		23<136		NC
GATTIERES	NC	NC		<		16<53		25<53
SAINT BLAISE	NC			58				
ISOLA	NC	NC		180		NC		NC
LA GAUDE	NC	NC		82		25		19
LA TRINITE		500		500		NC		
LEVENS		430		100		NC		45
SAINT-LAURENT-DU-VAR	190	490	77<270	77<415		55<76		
VILLEFRANCHE-SUR-MER		390		120<300				66
VENCE	60<320	84<320	217	47<250		53<78		33>341
SAINT-JEANNET		NC		217				

Résultats de densité de logement exprimés en hectare

B PRODUIRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS ET RENFORCER LE PARTENARIAT POUR REpondre AUX DIVERS BESOINS

B.1 AUGMENTER LES RYTHMES DE CONSTRUCTION NEUVE

Les Avancées

Une production de 2010 logements commencés/an sur 2010/2015, soit 3,7 logements par an pour 1 000 habitants : ceci correspond à un niveau plus élevé que les deux années précédant le PLH, 2008 (environ 1 500 logements commencés) et 2009 (environ 1 800 logements commencés).

Les pistes de progrès

Un niveau de production à adapter aux besoins quantitatifs prospectifs, notamment en fonction du scénario d'accueil de population sur la période 2015/2020, tout en prenant en compte la diversité des dynamiques de territoires et des besoins.

Un enjeu de disposer d'une meilleure visibilité par anticipation sur les offres et programmes à engager, afin de lisser les à-coups de production à l'échelle du grand territoire.

Enfin un enjeu reste d'actualité : mieux analyser et trouver des parades aux procédures qui ralentissent l'acte de construire.

B.2 ET ORIENTER LA PRODUCTION VERS DES LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX MENAGES LOCAUX.

Les Avancées

Une relance avérée de la production de logement social avec 1 029 logements sociaux agréés par an, soit 81 % de l'objectif PLH.

Solidarité territoriale des communes, 144 logements sociaux agréés sur les communes non assujetties à la loi SRU.

Les pistes de progrès

Des objectifs réalistes et pragmatiques de production de logements sociaux à conforter et renforcer mais aussi à calibrer en fonction des besoins et des capacités réelles du territoire.

Un niveau de production à adapter aux besoins quantitatifs prospectifs, notamment en fonction du scénario d'accueil de population sur la période 2017/2022, tout en prenant en compte la diversité des dynamiques de territoires et des besoins.

La Conférence Intercommunale du Logement, installée le 7 Avril 2016 par la Métropole Nice Côte d'Azur constitue un outil majeur pour :

- Appréhender finement les besoins ;
- Poursuivre le travail de partenariat transversal engagé en renforçant les liens entre politiques sociales et politiques du logement et en intégrant en particulier la question des difficultés de production de l'offre très sociale.

B.3 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS TRES SOCIAUX EN PLA-I A DESTINATION DES PUBLICS PRIORITAIRES

Les Avancées

Dans le PDALPD 2007/2013, le nombre de publics relevant du DALO était estimé à environ 1 200 personnes sur NCA, dans un contexte de manque d'offre destinée aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM et donc de blocage des ménages dans les structures d'hébergement. Face à ce constat, le PLH fixait un objectif de production d'une offre très accessible, mobilisable d'abord pour les publics prioritaires.

L'objectif de réaliser 254 PLA-I par an, presque atteint sur la première période du PLH (199 PLA-I/an en moyenne à mi-parcours) est dépassé sur 2013-2015 (262 PLA-I/an en moyenne), même si l'objectif sur la durée du PLH n'est pas totalement atteint (231 PLA-I par an en moyenne sur les 6 ans)

Les pistes de progrès

On peut noter un double enjeu :

- Quantitatif : le déficit de logements en PLA-I est identifié comme un élément bloquant majeur de la chaîne du logement, avec un engorgement des dispositifs d'hébergement et une production qui, si elle se renforce, reste loin de la demande ;
- Qualitatif : les coûts des loyers restent même en PLA-I , trop élevés pour certains ménages. Le besoin d'une offre 20% en dessous des loyers PLA-I est identifiée. Mais se pose dès lors la question des coûts de production.

> Un déficit de PLA-I qui apparaît aujourd'hui comme le premier facteur bloquant de l'ensemble de la chaîne de l'hébergement au logement

> Une offre qui en plus d'être rare reste... trop chère dans la production neuve : besoin identifié d'une offre 20 % en dessous des loyers PLA-I

> Une production resserrée sur les T2/T3 qui restera à confirmer dans le cadre de la CIL et de l'analyse de la demande

> Une réflexion sur la territorialisation de cette offre à poursuivre

B.4 L'ARTICULATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE TRES SOCIALE

Les Avancées

Le PLH identifiait clairement la nécessité d'une meilleure connaissance territoriale de l'offre et des besoins très sociaux afin de mieux les coordonner, de prendre en compte la nécessité de logements d'urgence et de mettre en cohérence les acteurs et les outils à une échelle territoriale pertinente, notamment à travers la définition partagée de critères DALO et PDALPD sur le territoire et le rapprochement du PLH et des politiques sociales.

Dans cet objectif d'approche globale et cohérente remettant la question sociale au cœur des politiques de l'habitat, NCA a participé à toutes les instances de suivi du PDALPD. Un groupe de travail (co-animé par AGIS 06) a été constitué, relevant des actions à mettre en œuvre pour remettre sur le marché les logements vacants du parc privé. Un « comité scientifique » sur l'occupation du parc social, associant quelques bailleurs (CAH, ICF méditerranée, Habitat 06, Logis Familial), la Direction habitat de la Métropole NCA, et l'ADAAM 06 a également été mis en place.

Plusieurs éléments ont été produits dans ce cadre, permettant d'anticiper sur la mise en place de la CIL et de produire de la connaissance dans la perspective de ses travaux.

Les pistes de progrès

Le partenariat s'est considérablement renforcé, permettant des liens plus étroits entre politiques sociales et politiques du logement. Cette logique de travail transversale est à poursuivre, et il est nécessaire d'aller au-delà en intégrant la question des difficultés de production (foncier, coûts de construction...) de l'offre très sociale dans les réflexions

B.5 SOUTENIR ET INCITER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR UN NOUVEAU DISPOSITIF D'AIDE FONDE SUR L'ECO CONDITIONNALITE

Les Avancées

Mise en place d'un dispositif d'aide au logement fondé sur la performance environnementale avec une modalité des aides selon le niveau de performance : grille d'éco conditionnalité des aides financières de NCA depuis 2010, reprise dans la Charte de Partenariat en 2012.

Un dispositif qui fonctionne , des bailleurs qui jouent le jeu et réalisent beaucoup d'efforts pour améliorer la performance énergétique de leur patrimoine , notamment en matière de baisse des charges locatives.

Des niveaux de subventions bien adaptées aux opérations neuves, davantage de difficultés sur l'Acquisition Amélioration sur laquelle les subventions sont insuffisantes au regard des couts de travaux beaucoup plus élevés.

B.6 SIMPLIFIER L'INSTRUCTION DES DOSSIERS DE FINANCEMENT DES OPERATIONS DE LOGEMENT SOCIAL

Les Avancées

Création d'un outil informatique performant : SPA INFO avec un double objectif aujourd'hui atteint :

- Centraliser l'enregistrement des dossiers de financement pour NCA, l'Etat et la ville de Nice ;
- Analyser a posteriori la production et en particulier les montages financiers et les couts d'opération

Les tableaux de bord qui permettent un suivi détaillé de la production participeront à l'élaboration du diagnostic du PLH3

B.7 SOUTENIR ET ENCOURAGER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Les Avancées

Développement d'une offre en accession sociale dont une partie en PSLA qui représente 45logements/an sur un prix de vente accessible entre 2 900 et 3 200 €/m2 Parking inclus, calibrée par la Charte de Partenariat à 2 900 €/m2 PKI depuis 2012 et qui reste difficile à mettre en oeuvre.

Mise en place dans le cadre de la Charte de Partenariat d'une offre en accession intermédiaire à 3 600 €/m2 HPK, proposée en particulier sur les opérations de Nice Méridia , 173 ventes environ ont été faites sur la durée du PLH soit 2,2 % du marché à l'accession neuve.

Au global sur NCA, tous dispositifs confondus, une montée en puissance significative d'une offre plus accessible avec 807 logements vendus sur 2010/2015 soit :

- 103 logements/an sur 2010/2012 (8 % du marché neuf à l'accession) à 3 390 €/m2 moyen. HPK ;
- 166 logements /an sur 2013/2015 (13 % du marché neuf à l'accession) à 3 220 €/m2 moyen HPK.

Les pistes de progrès

Préserver et développer l'offre en accession « maitrisée », « spécificité du territoire » reconnue par les opérateurs.

Monter en puissance sur la part d'offre en accession sociale et intermédiaire dans la production globale de logements à l'accession.

Réfléchir au calibrage des plafonds de prix de vente PSLA/accession intermédiaire en fonction des spécificités du territoire et des marchés, éviter les jeux de concurrence entre les deux gammes et avec le marché libre en particulier sur le moyen Pays et ce en lien avec les dispositions de la nouvelle Charte en cours d'élaboration qui prévoit pour l'accession intermédiaire une gamme de 25 à 30 % inférieure au prix moyen du marché libre.

Réamorcer les modalités opérationnelles (opérations sur des fonciers maîtrisés par la collectivité/OAP ; critères de sélection des acquéreurs ; suivi des commercialisations).

B.8 RENFORCER L'OFFRE EN LOCATIF INTERMEDIAIRE

Les Avancées

Une production significative en PLS qui représente 25 % des agréments 2010/2015 pour un objectif de 20 % et 1 400 logements pour le parc social public.

Des cessions importantes en volume par les opérateurs en PLS et /ou locatif intermédiaire, en particulier sur les opérations de Nice Méridia pour palier les difficultés de commercialisation ou d'équilibre financier des opérations.

Les pistes de progrès

Une production à encadrer au regard de la paupérisation des demandeurs de logements sociaux.

Une vigilance au regard des besoins du territoire sur la montée en puissance constatée d'une offre locative intermédiaire et de ces opérations qui changent de destination.

B.9 LE LOGEMENT DES JEUNES, DES ETUDIANTS ET DES SAISONNIERS

Les Avancées

L'objectif était de développer l'offre spécifique en logement comme en hébergement et de veiller à la localisation des programmes et à leur insertion dans l'environnement, de développer des solutions d'accueil alternatives de façon encadrée (logement intergénérationnel) par le relais d'associations, de mettre en place et généraliser les systèmes de garanties à apporter pour les jeunes en situation d'accéder à un logement autonome (LocaPass, garantie FSL, GRL pour le parc privé conventionné).

L'essentiel de l'effort a porté sur le logement étudiant, avec plus de 1 000 logements livrés depuis 2008, 3 280 logements en locatif social (CROUS & Bailleurs sociaux) pour étudiant existants à Nice, 394 logements sociaux étudiants en cours de travaux et à terme, d'ici 2016-2017, 3 494 logements pour étudiants seront livrés sur la Ville de Nice et 3 630 livrés en tout sur NCA.

L'essentiel du parc du CROUS a été réhabilité.

Au sujet des saisonniers, l'étude réalisée sur le Haut Pays de la Métropole en 2013 qui mettait en évidence la nécessité d'engager une démarche de communication pour mobiliser les propriétaires autour de la rénovation et de la remise sur le marché de leur logement vacant, de sécuriser les parcours locatifs pour les propriétaires bailleurs avec un système de garantie de loyers, et d'organiser une action d'information/orientation pour mettre en relation l'offre et la demande, reste à décliner de manière opérationnelle.

Les pistes de progrès

L'essentiel de l'effort a porté sur le logement étudiant, ce qui a permis de considérablement développer l'offre.

Néanmoins, une approche plus qualitative met en évidence la même difficulté que pour le logement social : l'offre reste pour partie chère, et l'accès au logement pour les étudiants les moins favorisés reste très problématique.

Au-delà, la focale sur les étudiants a conduit à « exclure » les autres publics jeunes : il n'y a pas eu de réflexion approfondie, ni par conséquent de stratégie, sur la question des publics jeunes, qu'il s'agisse des jeunes actifs en début de parcours professionnel, des jeunes en insertion, en apprentissage, etc., ni des jeunes en situation d'exclusion sociale.

Les pistes alternatives, identifiées dans le programme d'action (intergénérationnel notamment) n'ont pas non-plus été explorées.

B.10 PERSONNES AGEES ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP OU A MOBILITE REDUITE

Les Avancées

Le volet « adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie » a été intégré systématiquement dans les dispositifs d'aides à la réhabilitation du parc privé à savoir l'OPAH RU du centre ville de Nice et le PIG métropolitain 2014-20017.

Dans le parc public, on a constaté depuis 2010 une nette progression de la prise en compte du vieillissement par l'augmentation du nombre de logements adaptés financés par la Métropole.

Concernant le vieillissement, depuis 2008, 5 RS et 2 EHPAD ont été agréés par NCA, ce qui représente 244 logements spécifiques dont 36 % en PLAI et 43 % en PLS. La demande reste forte.

Plusieurs projets en cours :

- La Trinité : 82 logements avec une résidence intergénérationnelle portée par Habitat 06 ;
- Gattières ;
- Cap d'Ail: résidence pour personnes âgées en partenariat avec Habitat 06.

Les pistes de progrès

Le travail partenarial engagé sur le volet « handicap » reste à élargir pour renforcer son efficacité. C'est une question qu'il semble opportun de développer, notamment en regard des éléments qui remontent de la part des acteurs, afin de travailler en particulier de manière plus étroite avec la MDPH concernant le financement des travaux d'adaptation.

B.11 LES GENS DU VOYAGE

Les Avancées

Le territoire ne dispose que d'une seule aire d'accueil (50 places, ouverte en 2008), localisée à Nice.

Les réflexions sur les 8 autres aires d'accueil (Saint-Laurent-du-Var, Cagnes-sur-Mer, La Gaude, Vence, Carros, La Trinité, Villefranche-sur-Mer et Saint-André-de-la-Roche), même si 3 communes ont identifié des zones à aménager pour l'accueil des gens du voyage dans leur PLU, n'ont pas permis d'aboutir à la réalisation d'équipements.

La situation n'est pas plus avancée sur l'aire de grand passage. Une étude de l'ADAAM identifie 11 sites potentiels sur NCA, mais dont aucun n'est évalué positivement suite à la concertation avec les représentants des gens du voyage, sauf Nice (stade Charles ERHMANN) pour lequel le Maire a exprimé son opposition.

Concernant les publics sédentaires, API Provence avait réalisé à la demande de la Fondation Abbé Pierre une étude à l'échelle du département. Mais il n'y a pas non plus eu d'actions engagées sur le sujet.

Du fait des tensions sur le sujet, la Métropole a été peu associée à l'élaboration du nouveau schéma approuvé en juin 2015, version « actualisée » du précédent.

Ce Schéma ne prend pas en compte le transfert de compétence à la Métropole au 1er Janvier 2016 (Loi MAPTAM 2014).

Les pistes de progrès

Les enjeux sont multiples, beaucoup reste à faire sur un sujet qualifié par l'ensemble des partenaires de difficile.

L'aire de Nice, ne pose pas de problèmes de gestion majeure, mais devra être valorisée et servir d'exemple, en ce qu'elle améliore sensiblement les conditions d'accueil sur le territoire.

Au delà de l'inscription dans le programme d'action de la réalisation des aires d'accueil, le PLH gagnera à donner des orientations « qualitatives » dans le champ de la gestion et de l'aménagement : « qualité urbaine » des aires, règlement intérieur et tarifs (accès et fluides) harmonisé, principes d'individualisation des sanitaires...

Enfin, le PLH devra, en articulation avec le PDALPD, s'attacher aux problématiques de sédentarisation sur des terrains publics ou privés.

B.12 MISE EN PLACE D'UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE

Les avancées

Signature d'une Charte de Partenariat public-privé le 15/10/12 entre La Métropole, 22 promoteurs privés et les 15 bailleurs sociaux avec pour objectifs de :

- Poser un cadre clair, transparent et partagé par l'ensemble des opérateurs et la collectivité, au regard des contraintes de mixité sociale des PLU et du contexte financier ;
- Faire évoluer les pratiques et rapprocher contraintes de marché et contraintes de la puissance publique ;
- Définir un cadre référentiel pour les logements durables et performants avec notamment des surfaces minimales par typologie ;
- Agir en faveur d'un développement d'une offre en accession maîtrisée et en locatif social, tout en préconisant une régulation des prix ;
- Donner les arguments aux opérateurs pour négocier les acquisitions foncières et définir les charges foncières maximales admissibles, en fonction des produits.

Un cadre reconnu par les opérateurs, appréhendé comme un bon outil de régulation sans toutefois être trop contraignant et qui permet :

- Une règle du jeu commune à tous ;
- La mise en place d'échanges bailleurs/promoteurs ;
- Un discours commun sur le logement social.

Les pistes de progrès

Une seconde version de la Charte est en cours de rédaction, visant à demeurer pour 2016/2021 le cadre de référence respecté par tous les signataires, dans le but d'atteindre les objectifs du PLH et de tendre vers les objectifs réglementaires amplifiés par la loi du 18/01/13.

Si les objectifs restent inchangés, NCA souhaite engager les communes dans le partenariat. En signant la Charte les communes seront invitées à apporter une aide financière pour la production de logements sociaux. Et sur les fonciers publics NCA, les communes s'engageront à céder le foncier au prix maximum de 300€/m² SDP pour le logement social.

Des ajustements qui ont reçu l'accord des signataires ont été intégrés :

- Accession intermédiaire à définir sur une gamme inférieure de 25/30% par rapport au prix du marché ;
- Attention particulière aux conditions de commercialisation sur Méridia et l'Eco Vallée ;
- Cession de droits à construire du promoteur au bailleur plafonnés à 300 €/m² SDP pour le logement social et 450€/m² SDP pour l'accession sociale.

NCA a choisi par ailleurs de maintenir les valeurs plafonds de la VEFA soit 2 370 € HT /m² habitable en Zone 2 et 2 180 € HT/m² habitable en zone 3.

B.13 L'ENCADREMENT DE LA VEFA**Les Avancées**

Le développement de la production de logements sociaux en VEFA qui avait été prise en compte dans les objectifs du PLH 2 s'est concrétisé par 2 179 logements sociaux agréés dans le cadre d'une VEFA sur 2010/2015 soit 37 % de la production sociale publique.

Le cadre de la Charte a permis cette mobilisation forte de l'ensemble des partenaires et ainsi une contribution des acteurs privés à la production de logements sociaux.

Les pistes de progrès

Veiller au maintien d'un équilibre dans la production intégrant une part significative en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs

Les équilibres financiers d'opérations sont de plus en plus difficiles à atteindre :

- Pour les bailleurs sur la base du plafond défini par la Charte , du fait de la réduction des subventions notamment de l'Etat ;
- Pour les promoteurs si la part de logement social venait à être supérieure à 30 %.

Une réflexion commune sur les coûts de construction et les équilibres d'opérations pourrait être engagée par NCA.

C AGIR SUR LE PARC EXISTANT

C.1 ACTIONS SUR LE PARC PRIVE EXISTANT

Les Avancées

Sur la durée du PLH, le PIG a constitué un outil majeur d'intervention sur le parc privé existant, tout en s'adaptant aux évolutions du contexte des priorités nationales et du périmètre d'intervention du territoire.

Ainsi, le PIG 2008/2013 ciblait prioritairement la mobilisation des logements vacants (320 logements ont ainsi été remis sur le marché sur la période), ainsi que le traitement de l'indignité (avec 92 logements traités sur la période).

Sur la période 2014/2017, c'est un nouveau PIG métropolitain « multithématique » qui a pris le relais, marquant plusieurs inflexions par rapport à la période précédente : ainsi, l'accompagnement auprès des communes se veut renforcé, et un système de guichet unique est mis en place pour les subventions destinées aux ménages.

À mi chemin, ce PIG 2014/2017 est sur la voie d'atteindre ses objectifs quantitatifs, puisque 347 logements ont été réhabilités pour un objectif de 639 logements traités sur l'ensemble de la période des 3 ans.

A travers le PIG, mais pas uniquement (conventionnement des logements du patrimoine Parloniam dans le cadre de l'ANAH en 2010/2011 pour une durée de 18 ans), ce sont au total 104 logements/an en moyenne qui ont été conventionnés dans le parc privé existant. Ceci correspond à un objectif réalisé à 52 % sur la durée du PLH, qui prévoyait 200 logements conventionnés par an, avec un rythme orienté à la baisse jusqu'en 2014. Ce résultat mitigé s'explique par des difficultés à mobiliser les propriétaires bailleurs, du fait de l'absence de dispositifs d'aides attractifs au delà de la réglementation ANAH. On peut cependant noter une certaine reprise du conventionnement avec la mise en place du PIG métropolitain, le nombre de logements conventionnés passant de 9 en 2014 à 36 en 2015.

Les Pistes de progrès :

Sur la durée du prochain PLH, il s'agira de reconduire et inscrire dans la durée les procédures d'aides à la requalification du parc privé qui ont évolué ces dernières années pour mieux répondre aux besoins spécifiques du territoire : ceci concerne en particulier le PIG actuel, qui arrive à échéance en septembre 2017.

Afin de développer le levier que peut constituer le parc locatif privé conventionné dans le développement d'une gamme de logements locatifs abordables, il s'agira aussi d'améliorer le dispositif à destination des propriétaires bailleurs. Une solution d'ensemble devra être définie afin de rendre ce type d'offre plus attractifs, couplant élargissement du partenariat financier et donc de la rentabilité de l'opération, activation de marges de manœuvre sur la réglementation et sécurisation des propriétaires bailleurs.

Il existe aussi une dimension territoriale forte à poursuivre : comment apporter une réponse plus adaptée aux spécificités des besoins du Haut Pays, où les élus sont particulièrement motivés pour combiner logique de revitalisation de centre-bourgs avec développement d'une offre locative

conventionnée, à l'échelle d'opérations certes de relativement « petite taille », mais essentielles pour les équilibres territoriaux.

C.2 RENOUELEMENT URBAIN

Les Avancées

Trois programmes, validés par l'ANRU, qui concernent 5.000 logements, 27.000 habitants et représentent un investissement de près de 400 M€ sur la période 2005-2014, sur les quartiers de Pasteur (32 M€), Ariane (120 M€), les Moulins (209 M€) ont été engagés sur la première partie du PLH. Dans le cadre des objectifs fixés par le PLH, cette démarche est appelée à être dupliquée sur d'autres quartiers d'habitat social communautaire. Les objectifs principaux sont la diversification et l'amélioration de l'offre de l'habitat, le désenclavement du quartier et la requalification des espaces publics, le réinvestissement du tissu urbain existant pour lutter contre les phénomènes d'étalement urbain et enfin la progression de l'insertion sociale et économique des habitants.

3 programmes qui concernent :

5.000 logements

27.000 habitants

et qui représentent près de 400 M€ sur 2005-2014

- Démolitions/reconstructions LLS (1 206 Logements)
- Réhabilitations (1 158 logements)/ Résidentialisation
- Diversification de l'offre d'habitat (197 Logements)
- Requalification espaces publics / désenclavement
- Équipements / mixité fonctionnelle

- Pour le quartier Ariane : la phase I engagée en 2007 (relogement de 285 familles, démolition de 454 logements du groupe St Pierre et construction de 454 logements sociaux neufs et de 43 logements locatifs libres (1 % logement), réhabilitation de 351 logements sociaux, travaux de voiries autour de l'ilôt St Pierre, construction de logements de l'ilôt St Pierre (ilôt A), construction du 1 % logements St Pierre (ilôt B) ainsi que construction de 26 logements sociaux 235 bd de La Madeleine) arrive à son terme tandis que la phase 2, engagée en 2012, entre dans sa phase opérationnelle (réhabilitation et résidentialisation de l'ensemble du groupe de logements sociaux « Paillon » de Côte d'Azur Habitat soit 293 logements situés sur le bd de l'Ariane, restructuration de la place centrale du quartier, relogement des 73 familles qui occupent la tour « Paillon 4 », démolition de cette tour composée de 96 logements sociaux et reconstitution de cette offre hors quartier, projets connexes pour améliorer la mobilité en partenariat avec Lignes d'Azur.) ;
- Pour le quartier Pasteur : engagée en 2004, l'opération est achevée. Elle a notamment permis les réalisations suivantes : 205 logements sociaux démolis, 103 familles relogées, 230 logements reconstruits dont 205 logements sociaux (54 sur le site et les autres dans diverses opérations réparties sur la commune) et 26 en locatif libre. 50 logements sociaux réhabilités, création d'une place publique centrale, de 2 parkings publics, d'une bibliothèque de quartier couplée avec un centre d'animation ;
- Pour le quartier des Moulins : engagée en 2009, l'opération comprend le relogement de 452 locataires (plus 43 décohabitations) assuré par le bailleur CAH, la démolition de 547 logements, partielles ou complètes, la réhabilitation de 757 logements dans le cadre des financements ANRU et de 1665 autres sur des financements de droit commun, la destruction

de 685 logements dont 248 logements sociaux sur site, 128 logements non sociaux sur site, 278 logements sociaux hors site sur Nice et 31 logements sociaux hors site hors Nice, à Cagnes sur Mer, tous HQE. Le projet vise aussi à la résidentialisation, à l'ouverture et création de voies et d'espaces publics, à la réalisation d'équipements publics, de services, de locaux associatifs et enfin à la création de locaux commerciaux. Les démolitions ont été achevées et les opérations de construction de logements et de résidentialisation sont en cours, de même que les reconstructions hors site.

En 2015, le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) engagé par l'État a confirmé l'engagement de l'ANRU sur les projets en cours (Ariane 2, Moulins) et a élargi le périmètre des Moulins au quartier du Point du Jour à St-Laurent-du-Var. Le quartier des Liserons a été inscrit en Opération d'Intérêt Régional. Les services de NCA travaillent actuellement à la rédaction du protocole de préfiguration.

Les pistes de progrès

Le protocole de préfiguration est en cours de rédaction par les services de NCA.

Dans la continuité des inflexions portées par l'ANRU, l'approche globale et transversale méritera d'être renforcée sur la mise en œuvre du nouveau programme, en partenariat avec l'ensemble des acteurs du territoire et en mobilisant largement l'expertise citoyenne. L'ambition de projets intégrés devra permettre de répondre plus fortement aux enjeux sociaux (emploi, précarité, réussite scolaire, mobilité, accès aux soins...)

C.3 REQUALIFICATION DES QUARTIER ANCIENS DEGRADES

Les Avancées

Plusieurs quartiers se caractérisent par la présence de tissus anciens fortement dégradés où se superposent problématiques sociales, patrimoniales et urbaines.

Le quartier de la gare à Nice a fait l'objet d'une candidature en juillet 2009 à l'appel à projet Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

L'objectif était d'engager avec l'ANAH et l'ANRU des opérations de rénovation ciblées et de diversifier l'offre sur ces quartiers prenant en compte les aspects sociaux, liés au logement, aux commerces et à l'aménagement des espaces publics.

Dans ce cadre, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement Urbain (OPAH RU) a été engagée dès septembre 2014 avec les objectifs suivants : 132 propriétaires occupants, 173 logements de propriétaires bailleurs, aider les syndicats de 25 copropriétés en vue de la requalification des parties communes, aider les propriétaires et/ou exploitants de 12 hôtels meublés ou meublés en vue de la mise aux normes sanitaires et de sécurité des établissements. Il y a aussi un dispositif d'intervention complété par un programme expérimental de redressement des copropriétés fragiles (POPAC) sur 3 ans. L'ensemble est couplé avec des interventions fortes sur les espaces publics, dont les premières ont été livrées.

A la Trinité, une DUP a été lancée en 2011 sur le site de l'Ilot Blanqui avec 74 logements prévus : 74 logements collectifs dont 25 % de logements locatifs sociaux (PLUS), 30 % en accession maîtrisée et 45 % en libre. Une consultation d'opérateurs a été réalisée dans le courant 2014 et le choix du lauréat s'est porté sur Bouygues immobilier pour l'accession et Grand Delta habitat pour la partie sociale.

D PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE S'ADRESSANT A TOUS SANS EXCLURE LES PLUS FRAGILES

D.1 DEVELOPPER UNE CULTURE COMMUNE ENTRE HABITAT ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les Avancées

Les objectifs fixés dans le PLH 2

- Mieux anticiper l'accueil d'actifs sur le territoire : identifier les besoins en logement et développer les partenariats pour mieux répondre à ces besoins et notamment dans le cadre de l'éco-vallée ;
- Contribuer à la qualification de la filière du bâtiment en matière d'éco-construction et de rénovation durable ;
- Mieux coordonner l'action des services pour trouver des solutions de relogement d'entreprises sur les sites en cours d'aménagement.

Les pistes de progrès

La mise en place d'un véritable partenariat avec le monde économique constitue un enjeu pour le PLH3 au regard de la volonté d'accueillir des actifs venant de l'extérieur pour renforcer les interactions entre emplois et logements.

D.2 LES ECO QUARTIERS ET LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT DURABLE

Les avancées

Signature du Protocole de partenariat 2011-2026 pour l'Opération d'Intérêt National Eco-Vallée, par le Conseil régional, Conseil Général 06, la Ville de Nice, la Métropole Nice Côte d'Azur le 12 mars 2012.

Et lancement des grands projets d'habitat prévus au sein du périmètre de l'OIN.

Commune de Nice :

- Eco-quartier Méridia - 2011-2026 Aménageur EPA - Site de 24 ha comprenant à terme : habitat, immobilier d'entreprise, tertiaire, laboratoires, commerces et services. Un volume total de 2 500 logements est estimé, dont 40% de logements aidés (locatif social, locatif intermédiaire et accession sociale). Une partie des logements est déjà commercialisée ;
- Eco-quartier du Grand Arenas - 2013-2026- Aménageur EPA -Site de 49 ha au total. Projet mixte : bureaux, hôtellerie, commerces et activités, équipements, pôle multimodal. 2 000 logements (50 % de logements aidés et 50 % d'accession libre).

- Eco-quartier du Stade - 2011-2016-Aménageur : Ville de Nice et Nice Métropole. complexe sportif, pôle commercial, pôle multimodal, éco quartier Saint Isidore. 650 logements dont 30% de logements sociaux ;
- Quartier des Moulins - 2010-2015 Signature d'une convention ANRU Réhabilitation de 757 logements. La convention prévoit la construction et/ou reconstruction de 714 logements :
 - 239 LLS sur site au titre de la reconstruction de l'offre démolie ;
 - 309 LLS hors site au titre de la reconstruction de l'offre démolie ;
 - 131 accessions sociales ;
 - 35 AFL.

Commune de Saint-Laurent-du-Var

- "Le quartier du Lac" - Cap 3000 » - Horizon 2015-2016 Aménageur: Nice Métropole et Altaréa (Permis de construire délivré). Projet à la mixité fonctionnelle forte : transport, commerces, équipements, logements (dont le volume n'est pas connu) ;
- Quartier des Vespins - 2014-2020 - Au stade de l'avant projet. Opération de renouvellement urbain. Réalisation d'un pôle d'échange multimodal.

Commune de Saint-Blaise

- Ecoquartier de la Saoga. Site de 8.7 ha 125 à 130 logements attendus (habitat individuel dense, habitat groupé et habitat collectif en accession et locatif – adaptés à l'accueil des actifs et jeunes ménages de la commune et de l'agglomération.

Commune de Carros.

- Ecoquartier Saint-Pierre. Site de 12 ha. 2 opérateurs pour 2 opérations distinctes. 455 logements prévus ainsi qu'une crèche et des commerces. Une partie des logements a déjà été commercialisée et livrée, correspondant à la phase 1. La phase 2 (les 150 logements sociaux) est en cours de réalisation ;
- Ecoquartier Nou (Roses de Carros) – 2015-2020. Altarea Cogedim Méditerranée et Bouwfonds Marignan Immobilier. Sont prévus 535 logements, une crèche et des commerces. Le permis a été obtenu en 2013, mais abandonné en matière de commercialisation. Il pourrait faire l'objet d'une reprise du PC par un autre promoteur immobilier.

Commune de Saint-Martin-du-Var

- "Quartier de la Digue" - 2014-2029. Site de 5 ha. Capacité constructible de 50 000 m² : 350 à 400 logements, accueil de locaux d'activités, commerces et bureaux. L'objectif est de réaliser une extension maîtrisée du centre-ville et d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle.

Commune de Saint-Jeannet

- Secteur des Côteaux - 2015-2020. Site de 20 ha. Il est envisagé à terme un volume potentiel total de 350 logements environ, dont 1/3 en locatif social et 1/3 en accession intermédiaire.

Commune de Gattières

- Secteur Les Bréguières - 2015-2020 Projet mixte : logements, commerces et activités artisanales, équipements. Site prévoyant à terme un volume potentiel total de 400 logements environ ;
- Projet « les Prés-Vignasses » à terme volume global de 134 logements.

Exemples d'opérations exemplaires hors Plaine du Var :

- Nice, Résidence Les Hauts de Pessicart, opération de 44 LLS livrée en 2012, réalisée par Immobilière Méditerranée en BEPOS (Bâtiment à Energie Positive), comprenant notamment des ombrières intégrant des panneaux photovoltaïques au-dessus des emplacements de parking ainsi que des panneaux solaires en toiture ;
- Saint-Laurent du Var, opération de 53 logements dont 32 LLS et 21 logements en accession sociale, réalisée par Maison Familiale de Provence dans une démarche environnementale visant la certification H&E niveau BBC. Opération agréée en 2012.

L'ensemble de ces projets constituant un potentiel important à calibrer dans le temps pour constituer une partie du gisement foncier du PLH 3.

D.3 LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE

Les Avancées

Les objectifs étaient la mise en place de GUP dans les différents quartiers en PRU avec des actions communes et d'autres spécifiques aux quartiers et à l'état d'avancement des PRU ainsi que la mise en place d'un schéma de gouvernance dédié et partagé par les acteurs impliqués dans la GUP et l'activation des groupes de travail thématiques.

Ces démarches de GUP ont été mises en place dans tous les quartiers ANRU ainsi que sur le PNRQAD à partir de diagnostics, prenant notamment appui sur les diagnostics en marchant proposés par l'État, et formalisées sous la forme de conventions associant largement les partenaires.

Les indicateurs des actions de la GUP ont été définis : nombre d'incivilités, nombre de Diagnostics en marchant (propreté, éclairage, sécurité d'accès aux chantiers, ...), nombre de manifestations de communication, nombre de doléances recueillies au sein de la Maison des Projets, fréquentation de la maison des Projets par type de demande, nombre d'affiches « info-travaux » apposées dans le quartier, nombre de comité de pilotage, de comité Technique et groupes de travail pour une gouvernance partenariale partagée.

A souligner que les démarches de GUP ont été l'occasion (à l'Ariane, puis aux Moulins) d'engager un processus participatif mobilisant largement les habitants, avec la mise en place de formation-actions spécifiques associant habitants et professionnels.

Les pistes de progrès

Les démarches de GUP étant aujourd'hui formalisées, il s'agit de les faire vivre, de renforcer leur efficacité en s'assurant notamment de la légitimité des coordinateurs auprès de l'ensemble des partenaires mobilisés.

L'élargissement de l'approche participative, à l'exemple de ce qui a été initié aux Moulins, mérite d'être posé en objectifs sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la Métropole, notamment sur les nouveaux quartiers entrant en renouvellement urbain (Point-du-Jour, Liserons).

E GOUVERNANCE, ANIMATION, EVALUATION

E.1 LA CONTRACTUALISATION AVEC LES BAILLEURS ET LES PRINCIPAUX PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

Les Avancées

Chaque agrément octroyé par NCA pour une opération de logement social est accompagné d'une délibération et d'une convention avec le bailleur social intéressé. Depuis 2010, plus de 4000 délibérations et conventions ont été émises et signées.

Approbation de délégation de compétence signée le 30 janvier 2007 entre NCA et l'Etat pour une durée de 3 ans, 2007-2009.

Approbation de la Convention générale 2010-2015 de la Délégation de la gestion et de l'attribution des Aides à la Pierre de l'Etat à NCA par le Conseil Communautaire du 28 mai 2010.

Les pistes de progrès

La loi ALUR a modifié le paysage de la gestion des attributions et donc du peuplement tout en renforçant les compétences et obligations des EPCI ayant adopté un PLH. Le nouveau PLH devra permettre à la METROPOLE NCA de maîtriser sa politique de peuplement et d'habitat social en impliquant des obligations nouvelles.

De nouveaux outils vont être mis en place :

- Elaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ;
- Mise en place de la CIL aujourd'hui engagée par la Métropole pour :
 - Mettre les intercommunalités en position de chef de file de la politique locale d'attribution de logements sociaux ;
 - Définir de manière concertée avec les communes et les partenaires les orientations de la politique intercommunale des attributions ;
 - Constituer, avec le plan partagé de gestion de la demande, le cadre et la gouvernance de la gestion de la demande, de l'information et des attributions.

E.2 ANIMATION D'UN PARTENARIAT LOCAL

Les Avancées

Mise en place de l'animation d'un partenariat local autour de l'organisation de deux types d'évènements :

- Les Rendez-vous du PLH, ouverts à tous les partenaires de l'habitat (professionnels et élus), occasion de présenter le bilan annuel du PLH et d'ouvrir le débat en faisant notamment appel à des expériences extérieures ;
- Les Ateliers du PLH, plus ciblés sur les différentes actions du PLH, permettant l'échange en petits groupes.

Les pistes de progrès

- Un enjeu de communication sur la politique de l'habitat à destination d'un public plus large ;
- Un enjeu de réflexion sur la mise en place d'un groupe de travail régulier dans le cadre de la Charte pour travailler sur la conception des logements, les équilibres financiers et des coûts techniques, mais aussi peut être la question du « vivre ensemble » dans les opérations mixtes, en associant les acteurs de l'habitat et le ceux du monde économique.

SYNTHESE

LES AVANCEES

- Une relance de la production de logements par rapport au précédent PLH avec 2 010 logements commencés /an et 1 921 livraisons/an, et notamment en ce qui concerne le logement social avec :
 - Une production de logements sociaux publics et privés entre 1 000 et 1 100 logements par an (à l'exception de 2013) ;
 - Une nette progression des agréments dans le parc public de 874 /an sur 2010/2012 à 963/an sur 2013/2015 ;
 - Des objectifs PLH atteints à 81 %.

- Des efforts particuliers en matière de diversité de l'offre
 - En logement social, en direction des besoins, avec une progression significative du PLA-I (22 % des agréments 2010/2012 pour 27 % des agréments 2013/2015) et un rééquilibrage du parc sur les petits logements ;
 - 538 logements /an réhabilités, soit un objectif PLH atteint à 72 % ;
 - Sur l'accession à la propriété avec une montée en puissance d'une offre « plus accessible » « tous dispositifs confondus » de 103 logements/an sur 2010/2012 à 166/an sur 2013/2015 et une prise de conscience croissante de la nécessité de produire du logement abordable ;
 - Une mobilisation des logements vacants du parc privé avec 24 % des agréments 2010/2015 réalisés en Acquisition Amélioration ;
 - Dans le cadre du PIG 2008/2013, 668 logements traités dont 320 remis sur le marché, tandis que pour le nouveau PIG « multi thématique » 2014/2017 , 347 logements ont été réhabilités à mi parcours.

- D'importantes opérations de rénovation urbaine ont été engagées et réalisées
 - Pasteur est achevée, l'Ariane 1 arrive à son terme ;
 - Les Moulins, est en cours de réalisation ;
 - Tandis que le NPNRU a confirmé l'engagement de l'Etat sur l' Ariane 2 et les Moulins en élargissant le périmètre de cette dernière au quartier du Point du Jour à Saint-Laurent-du-Var.

- Sur la période du PLH 2, la métropole comptait de nombreux PLU dont certains étaient en cours d'élaboration. Il en a résulté une hétérogénéité des gouvernances entre les territoires.
 - Le PLU-M et une compétence urbanisme centralisée devraient permettre une plus grande cohérence des différents documents de planification ;
 - Des outils d'aménagement efficaces (SMS, secteur à %...) qui ont permis de réaliser une grande partie des objectifs énoncés.

- Des acteurs locaux dynamiques et la mise en place de partenariats opérationnels
 - Signature de la Charte de Partenariat public – privé le 15/10/2012 entre la Métropole, 22 promoteurs et 15 bailleurs sociaux, qui constitue un cadre reconnu par les opérateurs, appréhendé comme un bon outil de régulation sans toutefois être trop contraignant et permettant une règle du jeu commune à tous, la mise en place

d'échanges bailleurs/promoteurs, un discours commun sur le logement social ;

- Un positionnement clair de la Métropole en qualité de délégataire des aides à la pierre et une contractualisation réussie avec les bailleurs ;
- L'animation d'un partenariat local autour des ateliers et rendez vous du PLH .

LES PREMIERS ENJEUX, PISTES DE PROGRES POUR LE 3^{ème} PLH

- Un niveau de production à adapter aux besoins quantitatifs prospectifs, notamment en fonction du scénario d'accueil de population sur la période 2015/2020, tout en prenant en compte la diversité des dynamiques de territoires et des besoins ;
- Des objectifs de production de logements sociaux à conforter et renforcer mais aussi à calibrer en fonction des besoins en tendant vers les nouveaux objectifs réglementaires ;
- la Conférence Intercommunale du Logement, un outil à valoriser pour appréhender finement les besoins, qui devrait permettre également de poursuivre le travail de partenariat transversal engagé en renforçant les liens entre politiques sociales et politiques du logement et en intégrant en particulier la question des difficultés de production de l'offre très sociale ;
- A ce titre pour le PLA-I, un double enjeu quantitatif, mais aussi qualitatif avec l'identification d'un besoin 20 % en dessous des loyers PLA-I ;
- Pour l'offre en accession « maitrisée », un enjeu à préserver et développer ce produit « spécificité du territoire » reconnue par les opérateurs en réamorçant les modalités opérationnelles et engageant une réflexion sur le calibrage de l'offre en fonction des particularités des territoires ;
- Sur le parc privé existant, un enjeu persistant :
 - Reconduire une procédure d'aides à la requalification du parc privé, cf PIG actuel qui arrive à échéance en septembre 2017 ;
 - Améliorer le dispositif pour les propriétaires bailleurs afin d'être plus attractifs : élargir le partenariat financier, faire évoluer la réglementation et sécuriser le propriétaire bailleur ;
 - Apporter une réponse plus adaptée aux spécificités des besoins du Haut Pays.
- Elargir l'intervention volontariste menée sur le logement étudiant à l'ensemble des publics jeunes ;
- Prendre en compte la demande toujours forte concernant les séniors ;
- Poursuivre le volet adaptation des personnes en situation de handicap : élargir la systématisation de l'intégration de ce volet dans les dispositifs d'aides pour renforcer son efficience ;
- Les gens du voyage : des enjeux multiples, Accueil, Grands-Passages, sédentarisation ;

- **Sur le renouvellement urbain, renforcer l'approche globale et transversale :**
 - Les outils d'aménagement, ZAD, ZAC, SMS, secteur à % doivent être mobilisés de façon plus spécialisée en fonction des objectifs des orientations stratégiques.
 - Le renouvellement urbain devient un outil de fabrication de la ville en développant ses complémentarités et spécificités.

- **En matière de partenariat :**
 - Associer les communes aux engagements de la Charte et de son avenant en cours de signature ;
 - Mettre en place un véritable partenariat avec le monde économique au regard de la volonté d'accueillir des actifs venant de l'extérieur pour renforcer les interactions entre emplois et logements ;
 - Engager une réflexion entre acteurs sur les couts de construction, les équilibres d'opérations mais aussi la conception et la qualité des logements et le vivre ensemble dans les opérations mixtes.

Enfin le PLUm est en cours d'élaboration :

- Il doit être compatible avec le PLH ;
- Avec la mise en place du PLUm, la Métropole se dote d'un outil de planification unifié et à l'échelle de son territoire ;
- PLH et PLUm sont étroitement liés, et les ambitions de ce 3ème PLH se déploieront au travers du PLUm. Celui-ci va développer les outils proposés par le PLH sur la question du logement mais également en complémentarité et en pertinence avec ses autres thématiques. Par exemple: les déplacements qui apparaissent d'ores et déjà comme structurants dans le projet de PLH.

ANNEXES

- Tableau détaillé des agréments 2010-2015 et Bilan PLH
- SMS - Tableau analytique des densités de logements
- SMS - Cartes « mixité sociale, mobilité et communication ZONE AU et U en 4 secteurs

A TABLEAU DETAILLE DES AGREMENTS 2010-2015 ET BILAN PLH

PREFECTURE

AR du 10 juillet 2018

006-200030195-20180628-13970_1-D

bilan SRU sur la période 2014/2016

Agréments parc public+ parc privé conventionné + PRU

bilan PLH mi parcours sur la période 2010/2013
(4 ans) Agréments parc public+parc privé conventionné
(avec et sans PRU)

Bilan PLH 2010/2015
Agréments parc public + parc privé conventionné (avec et sans PRU)

Objectifs PLH 2010/2015 par an	bilan PLH mi parcours sur la période 2010/2013 (4 ans) Agréments parc public+parc privé conventionné (avec et sans PRU)						bilan SRU sur la période 2014/2016 Agréments parc public+ parc privé conventionné + PRU							Bilan PLH 2010/2015 Agréments parc public + parc privé conventionné (avec et sans PRU)					
	Objectifs PLH 2010/2013	Total agréments 2010/2013	Agréments par an	sans PRU	par an	Agréments 2014-2015	Agréments 2014-2015 par an	Prévisions agréments 2016 (au 01/02/17)	Objectifs SRU 2014/2016	Agréments 2014/2016	Agréments 2014/2016 par an	Taux de réalisation 2014/2016	Agréments 2010/2015 (Avec PRU)	Agréments 2010/2015 (Avec PRU) par an	obj atteint en %	Agréments 2010/2015 Sans PRU	Agréments 2010/2015 sans PRU Par an	objectifs atteints en %	
NICE	779	3116	3000	1000	2485	828	1209	605	1142	5 922	2363	788	40%	4209	702	90%	3598	600	77%
Beaulieu-sur-Mer	14	56	24	8	24	8	3	2	0	73	3	1	4%	27	5	32%	27	5	32%
Cagnes-sur-Mer	169	676	591	197	575	192	556	278	123	1 172	683	228	58%	1147	191	113%	1116	186	110%
Cap d'Ail	10	40	82	27	82	27	3	2	0	78	3	1	4%	85	14	142%	85	14	142%
Carros	18	72	78	26	78	26	8	4	87	28	96	32	343%	86	14	80%	86	14	80%
Gattières			0	0	0	0	5	3	25	89	30	10	34%	5	1		5	1	
La Gaude	24	96	15	5	15	5	13	7	43	153	56	19	37%	28	5	19%	28	5	19%
La Trinité	7	28	32	11	32	11	54	27	30	102	84	28	82%	86	14	205%	86	14	205%
Levens	17	68	80	27	80	27	0	0	7	117	7	2	6%	80	13	78%	80	13	78%
Saint-André-de-la-Roche	0	0	6	2	6	2	2	1	0	0	2	1		8	1		8	1	
Saint-Jeannet	15	60	41	14	41	14	22	11	4	99	26	9	26%	63	11	70%	63	11	70%
Saint-Laurent-du-Var	78	312	251	84	251	84	160	80	108	610	270	90	44%	411	69	88%	411	69	88%
Tourrette-Levens	15	60	31	10	31	10	6	3	8	106	12	4	11%	37	6	41%	37	6	41%
Vence	66	264	241	80	241	80	82	41	42	444	131	44	30%	323	54	82%	323	54	82%
Villefranche-sur-Mer	24	96	56	19	56	19	19	10	97	141	99	33	70%	75	13	52%	75	13	52%
Total communes SRU	1236	4944	4528	1509	3997	1332	2142	1071	1716	9134	3865	1288	42%	6670	1112	90%	6028	1005	81%
Aspremont	2	8	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0	0%	0	0	0%
Bairols	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Belvédère	0	0	1	0	1	0	0	0			0	0		1	0		1	0	
Bonson	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Castagniers	2	8	5	2	5	2	0	0			0	0		5	1	42%	5	1	42%
Clans	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Colomars	5	20	4	1	4	1	16	8			16	5		20	3	67%	20	3	67%
Duranus	1	4	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0	0%	0	0	0%
Eze	8	32	18	6	18	6	0	0			0	0		18	3	38%	18	3	38%
Falicon	3	12	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0	0%	0	0	0%
Gillette	0	0	0	0	0	0	3	1,5			3	1		3	1		3	1	
Ilonse	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Isola	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
La-Bollène Vesubie	0	0	2	1	2	1	0	0			0	0		2	0		2	0	
La-Roquette-sur-Var	1	4	7	2	7	2	0	0			0	0		7	1	117%	7	1	117%
La-Tour-sur-Tinée	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Lantosque	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Le Broc	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Marie	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Rimplas	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Roquebillière	0	0	2	1	2	1	0	0			0	0		2	0		2	0	
Roubion	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	
Roure	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0		0	0		0	0	

PREFECTURE

AR du 10 juillet 2018

006-200030195-20180628-13970_1-D

bilan SRU sur la période 2014/2016

Agréments parc public+ parc privé conventionné + PRU

bilan PLH mi parcours sur la période 2010/2013
(4 ans) Agréments parc public+parc privé conventionné
(avec et sans PRU)

Bilan PLH 2010/2015
Agréments parc public + parc privé conventionné (avec et sans PRU)

Objectifs PLH 2010/2015 par an	bilan PLH mi parcours sur la période 2010/2013 (4 ans) Agréments parc public+parc privé conventionné (avec et sans PRU)						bilan SRU sur la période 2014/2016 Agréments parc public+ parc privé conventionné + PRU							Bilan PLH 2010/2015 Agréments parc public + parc privé conventionné (avec et sans PRU)					
	Objectifs PLH 2010/2013	Total agréments 2010/2013	Agréments par an	sans PRU	par an	Agréments 2014-2015	Agréments 2014-2015 par an	Prévisions agréments 2016 (au 01/02/17)	Objectifs SRU 2014/2016	Agréments 2014/2016	Agréments 2014/2016 par an	Taux de réalisation 2014/2016	Agréments 2010/2015 (Avec PRU)	Agréments 2010/2015 (Avec PRU) par an	obj atteint en %	Agréments 2010/2015 Sans PRU	Agréments 2010/2015 sans PRU Par an	objectifs atteints en %	
Saint-Blaise	2	8	0	0	0	0	0			0	0		0	0	0%	0	0	0%	
Saint-Jean-Cap-Ferrat	3	12	0	0	0	0	0			0	0		0	0	0%	0	0	0%	
Saint-Martin-du-Var	4	16	41	14	41	14	20	10		20	7		61	10	254%	61	10	254%	
Saint-Dalmas-le-Selvage	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0		0	0		
Saint-Etienne-de-Tinée	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0		0	0		
Saint-Martin Vesubie	0	0	0	0	0	0	1	0,5		1	0		1	0		1	0		
Saint-Sauveur-sur-Tinée	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0		0	0		
Tournefort	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0		0	0		
Utelle	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0		0	0		
Valdeblore	0	0	0	0	0	0	26	13		26	9		26	4		26	4		
Venanson	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0		0	0		
Total communes hors SRU	31	124	80	27	80	27	66	33		66	22		146	24		146	24		
TOTAUX	1 267	5 068	4 608	1 536	4 077	1 359	2 208	1 104		3 931	1 310		6 816	1 136	1	6 174	1 029	81%	

PREFECTURE

AR du 10 juillet 2018

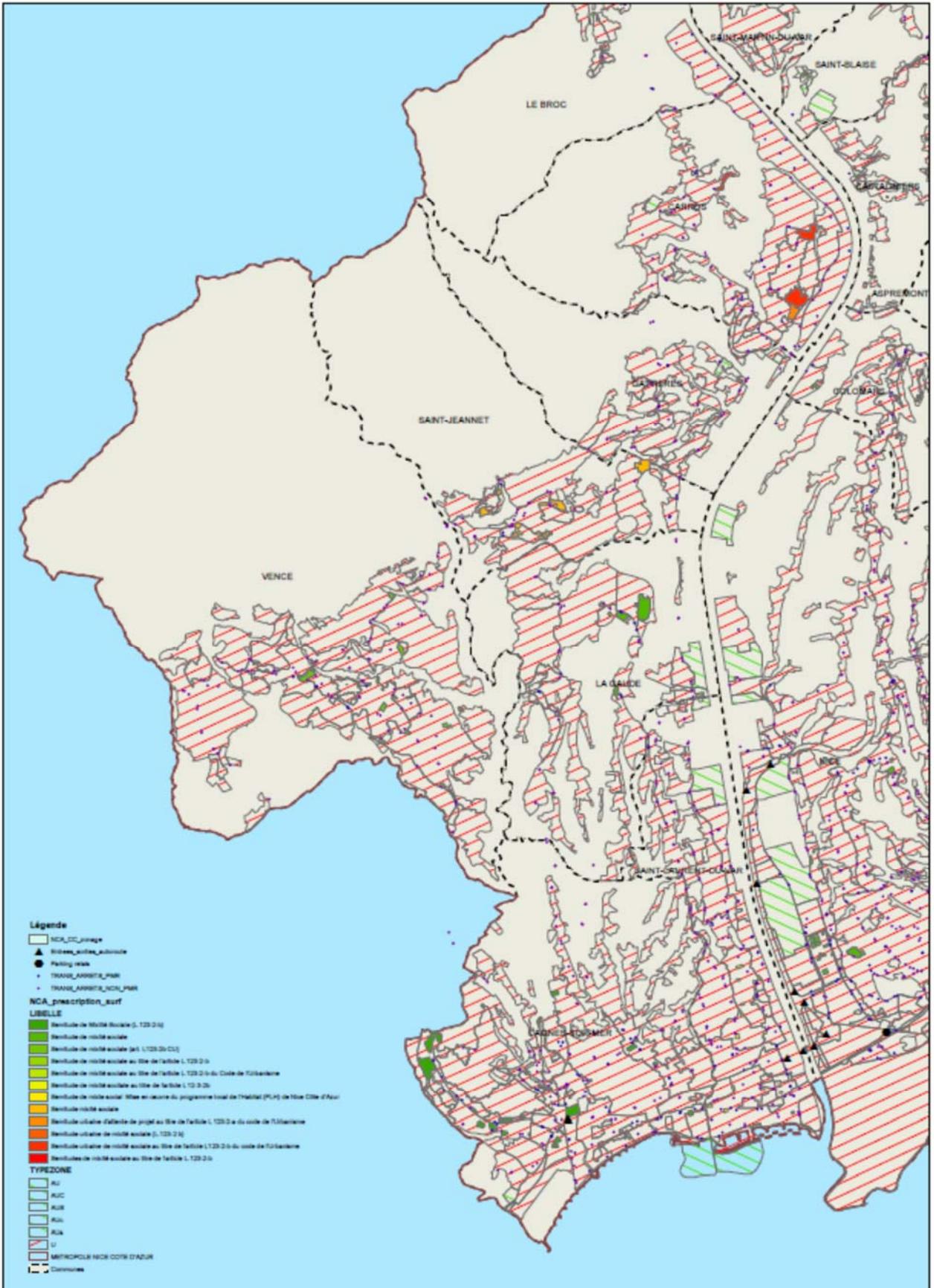
006-200030195-20180628-13970_1-DE

B TABLEAU DES DENSITES DE LOGEMENT PAR SURFACES D'UNITES FONCIERES

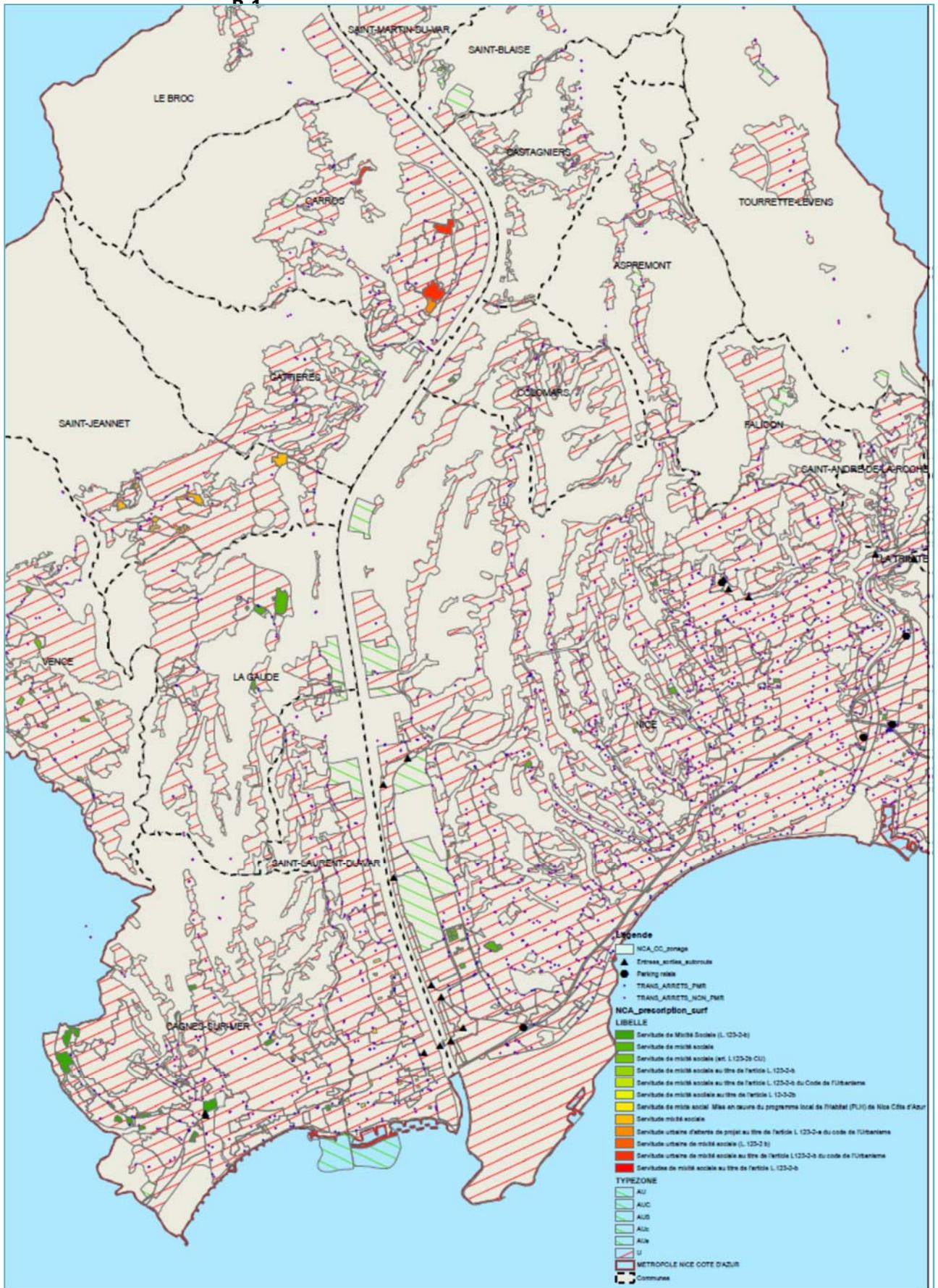
TABLEAU DES DENSITES DE LOGEMENT PAR SURFACES D'UNITES FONCIERES

VILLE/SURFACE U.F	<1 500	1 500<3 500	4 000<5 000	5 000<
NICE	700	250<380	65<90	
ASPREMONT	NC	103	44	37
CAP D'AIL	NC	76<	NC<	NC
CARROS	NC	NC	NC	130<170
EZE	70<120	66<300	23<136	NC
GATTIERES	NC	<	16<53	25<53
SAINT BLAISE		58		
ISOLA	NC	180	NC	NC
LA GAUDE	NC	82	25	19
LA TRINITE	500	500	NC	
LEVENS	430	100	NC	45
SAINT-LAURENT-DU-VAR	490	77<415	55<76	
VILLEFRANCHE-SUR-MER	390	120<300		66
VENCE	84<320	47<250	53<78	33>341
SAINT-JEANNET	NC	217		
Résultats de densité de logement exprimés en hectare				

SMS CARTES « MIXITE SOCIALE, MOBILITE ET COMMUNICATION
 ZONE AU ET U SECTEUR 1

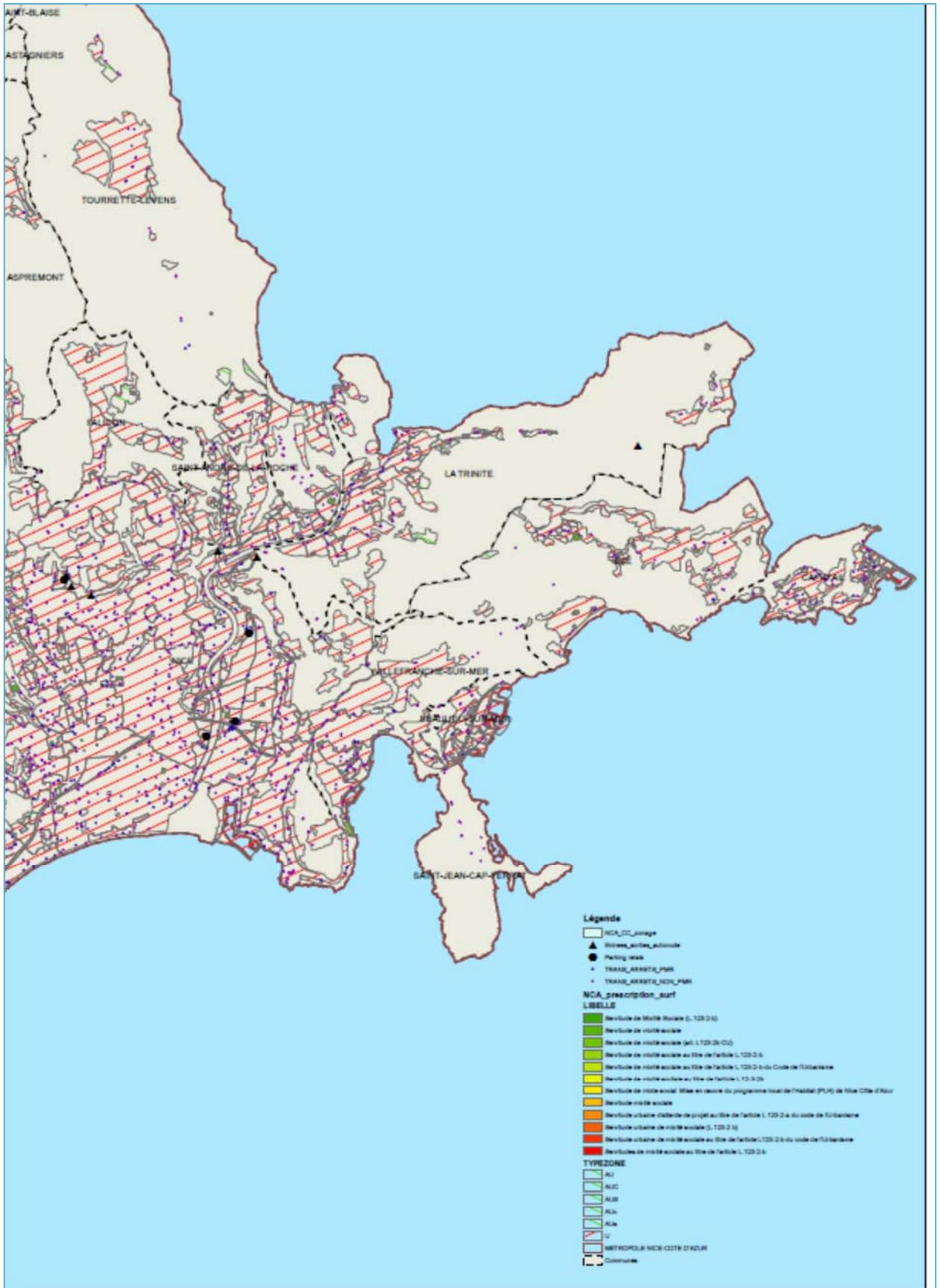


SMS Cartes « mixité sociale, mobilité et communication ZONE AU et U secteur 2



SMS CARTES « MIXITE SOCIALE, MOBILITE ET COMMUNICATION ZONE AU ET U SECTEUR 3

B.2



BILAN ANNEE 2016, ANNEE DE PROGATION DU PLH2

SOMMAIRE

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION	65
LES REALISATIONS EN 2016	66
➤ BILAN « SRU »	66
<i>Les objectifs SRU et le bilan triennal prévisionnel 2014/2016</i>	66
<i>Bilan des agréments 2010-2016</i>	67
➤ LES LIVRAISONS	68
➤ LA DIVERSITE DE LOGEMENTS DANS LA PRODUCTION : REPARTITION PLA-I, PLUS ET PLS	69
➤ RENOVATION URBAINE : 130 LOGEMENTS AU TITRE DU PRU A NICE	70
➤ VEFA	70
➤ UNE NOUVELLE CHARTE PUBLIC/PRIVE	70

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION EN 2016

Les logements commencés en 2016 : une nouvelle dynamique ?

Par rapport à la période 2010/2015, 2016 marque une relance sensible du nombre de logements commencés : avec plus de 2750 logements sur l'ensemble de NCA, le volume de construction dépasse de plus de 30% la moyenne observée sur 2010/2015, et atteint un niveau annuel non enregistré depuis le milieu des années 2000.

Cette croissance du nombre de logements commencés en 2016 est portée essentiellement par 3 secteurs du PLH :

- La ville de Nice, avec plus de 1550 logements en 2016, reste le principal secteur de construction neuve de NCA ;
- Le secteur Ouest, avec plus de 700 logements en 2016 ;
- Et la Plaine du Var, avec près de 300 logements en 2016.

LES REALISATIONS EN 2016

A BILAN « SRU »

Les objectifs SRU et le bilan triennal prévisionnel 2014/2016

Au 01/01/2016 :

15 communes de la Métropole sont assujetties à la Loi SRU et parmi celles-ci :

- **6 communes sont carencées au titre de l'objectif triennal 2011/2013 ;**
- **une commune a un taux supérieur à 20% : Carros (22,87 %) ;**
- **une commune a un taux supérieur à 25% : Saint-André-de-la-Roche avec 30,19 % ;**
- les 15 communes SRU comptabilisent **31 168 LLS, représentant 11,71 % des résidences principales ;**
- à l'échelle des 49 communes de NCA, ce sont **32 046 LLS soit 11,41 % des résidences principales.**

L'objectif de rattrapage SRU pour la période 2014/2016 est fixé à **9 134 logements soit une production de 3 045 logements/an.**

A titre indicatif, le bilan triennal 2014/2016, fait état de 3 818 logements agréés, soit en moyenne 1 273 logements par an.

Le taux de réalisation prévisionnel pour le bilan triennal 2014/2016 serait alors d'environ 42 %.

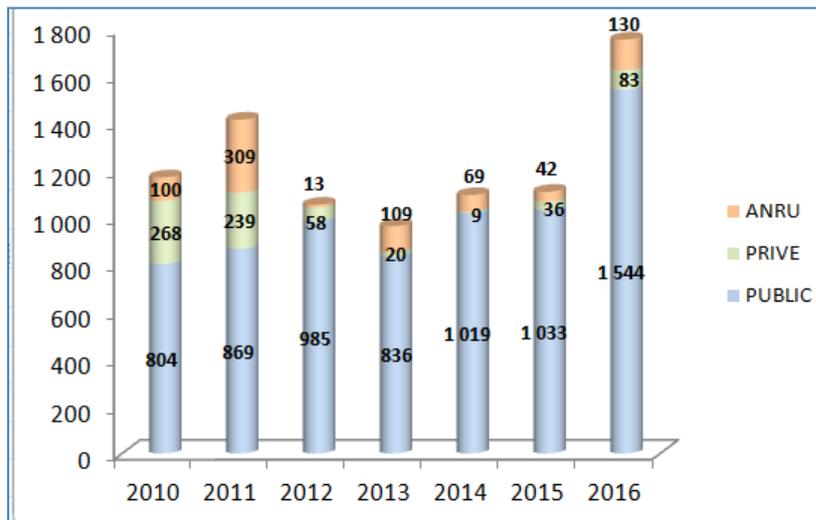
L'objectif de rattrapage SRU pour la nouvelle période du PLH 2017/2022 est fixé à 11 829 logements soit une production moyenne de 3 943 logements/an.

Bilan des agréments 2010-2016

Tous logements confondus (parc public, parc privé, ANRU) :

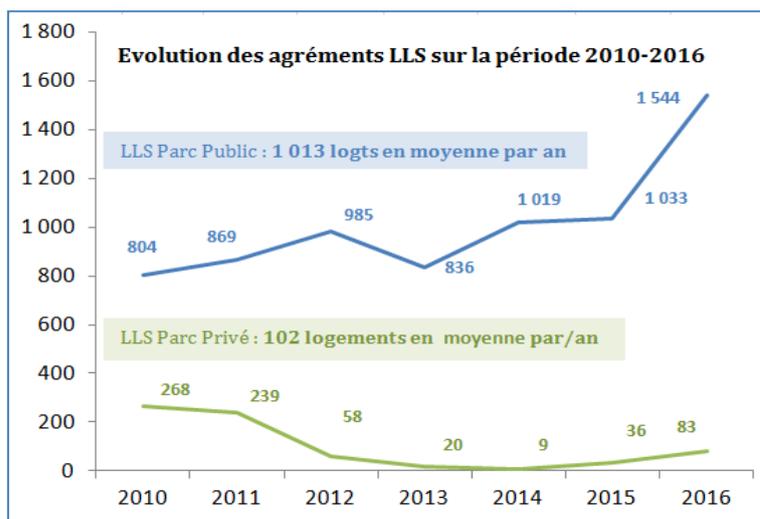
Au titre de l'année 2016 : 1 757 LLS agréés.

Dans l'ensemble, sur la période **2010-2016** ce sont 8 573 LLS agréés **soit en moyenne 1 225 par an.**



Bilan « PLH » (hors compensation ANRU) :

➤ **7 801 logements** LLS agréés, **soit en moyenne 1 114 logements par an ;**



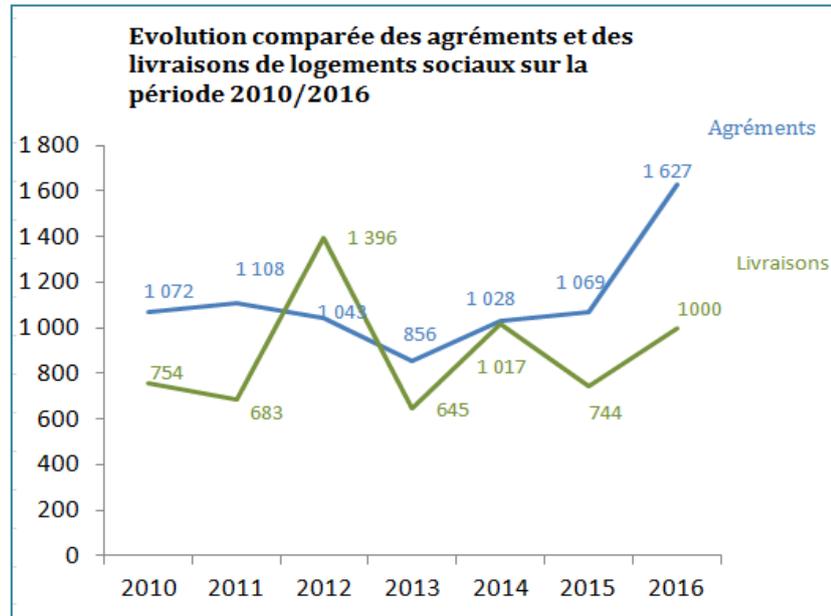
B LES LIVRAISONS

Sur 2016 :

➤ **1 000 LLS livrés pour 1 627 logements agréés dont:**

- **953 LLS livrés/an au titre du parc public** pour 544 agréés/an ;
- **Dont 47 LLS livrés/an au titre parc privé** pour 83 agréés/an.

Nota : les logements ANRU ne sont pas comptabilisés au des agréments et livraisons PLH.



du
titre

	Agréments PLH			Livraisons PLH		
	Parc Public	Parc Privé	Total	Parc Public	Parc Privé	Total
BILAN 2010-2015	5 546	630	6 176	4 661	300	4 961
ANNEE 2016	1 544	83	1 627	953	47	1 000

C LA DIVERSITE DE LOGEMENTS DANS LA PRODUCTION : REPARTITION PLA-I, PLUS ET PLS

En 2016, 1 544 LLS tous logements confondus, répartis comme suit :

- 21% de PLA-i ;
- 45 % de PLUS ;
- 34 % de PLS.

Les Logements familiaux PLA-I et PLUS représentent 76% de la production.

Locatif social public tous produits confondus (sans PRU)

ANNEE	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
2010-2015	1 413	2 829	1 400	5 642
	25%	50%	25%	
2016	322	693	529	1 544
	21 %	45%	34 %	100 %

Logements familiaux (public = ménages) (sans PRU)

ANNEE	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
2016	322	693	330	1 345
	24 %	52 %	25 %	100 %

En 2016, 120 logements étudiants agréés 100 % PLS :

- 16 rue Pertinax (résidence étudiante) : 54 logements ;
- Acquisition Amélioration :
- 13/16 ruelle St Jean d'Angély : 36 logements, VEFA ;
- 3 rue Trachel : 30 logements, Construction Neuve.

Logements étudiants - Production neuve 2016

ANNEE	Total	PLUS	PLS	CN	AA	VEFA	Réhabilitations
2016	120		120	50	54	36	

En 2016,

- **1 757 logements locatifs sociaux (LLS) agréés** : 1 544 LLS/Parc public, 83 LLS/Parc privé et 130 PRU ;
- **34 logements en « Accession sociale »** (opération « Les Terrasses des Jacarandas » à Nice), pas de logement en « PSLA » en 2016 ;
- **Logements locatifs avec un Loyer intermédiaire** : **63 logements agréés avec une montée en puissance prévisionnelle pour 2017.**

D RENOVIATION URBAINE : 130 LOGEMENTS AU TITRE DU PRU A NICE

E VEFA

Sur les 1674 logements produits en 2016 (y compris PRU) :

- 1 198 logements en VEFA ;
- soit **71 % de la production 2016** ;
- A titre indicatif, sur les 130 PRU : 46 logements produits en VEFA ;
- **91 % des VEFA sont acquises à un prix inférieur ou égal à 2 600 €/m² TTC.**

F UNE NOUVELLE CHARTE PUBLIC/PRIVE

Une nouvelle charte Public/privé « POUR UN CADRE CONSTRUCTIF EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DURABLE » 2017-2022, a été approuvée par le conseil métropolitain du 18/11/2016 et par les conseils municipaux des 15 communes SRU.

Cette nouvelle charte, en cours de signature, élargit le partenariat à 64 signataires (15 communes SRU, 31 promoteurs, 16 bailleurs sociaux, l'EPA et la Métropole NCA).