



programme local de l'habitat  
CASA 2012-2017





# sommaire

## Le diagnostic

<b>1 ► Bilan du 1<sup>er</sup> PLH 2004-2009</b>	<b>14</b>
1.1 Intervenir en amont sur le foncier	14
1.2 Coopérer avec la promotion privée pour répondre aux besoins des actifs	16
1.2.1 <i>Cadrer l'offre à l'accession avec la demande locale</i>	16
1.2.2 <i>Établir une charte de l'habitat</i>	18
1.2.3 <i>Inciter au développement du locatif privé</i>	19
1.3 Développer une offre diversifiée et adaptée aux plus modestes	19
1.3.1 <i>Accompagner les opérateurs publics pour développer l'offre conventionnée</i>	19
1.3.2 <i>Améliorer l'offre en hébergement et logement spécifique et soutenir le partenariat entre les différents acteurs concernés</i>	22
1.4 Observer, gérer, maintenir le parc HLM	25
1.4.1 <i>Animer la conférence intercommunale du logement</i>	25
1.4.2 <i>Veiller au maintien du parc HLM existant</i>	25
1.5 Réaffecter le parc privé ancien	26
1.5.1 <i>Mobiliser le parc privé ancien par une OPAH multi-sites et soutenir l'OPAH départementale de lutte contre la vacance</i>	26
1.5.2 <i>Favoriser les opérations acquisition-amélioration avec les opérateurs</i>	27
1.6 Assurer le pilotage et le suivi du PLH	27
1.6.1 <i>Constituer un pôle de ressources et de conseil aux communes et structurer un service logement communautaire</i>	27
1.7 Bilan financier	28
1.7.1 <i>Évolution du budget de la direction habitat-logement</i>	28
1.7.2 <i>Analyse comparative budget/réalisé</i>	29
<b>2 ► Analyse de la morphologie urbaine</b>	<b>32</b>
2.1 Un territoire appréhendé dans le SCOT en 5 unités de voisinage, en « maillage »	32
2.2 Un territoire soumis à de multiples contraintes	33
2.2.1 <i>Par sa topographie, sa morphologie « urbaine » particulière</i>	33
2.2.2 <i>Par les obligations de développement durable, les lois de protection,</i>	38
<b>3 ► Les dynamiques de territoire</b>	<b>42</b>
3.1 L'emploi	42
3.1.1 <i>Un territoire dynamique, une forte concentration de l'emploi</i>	42
3.1.2 <i>Une évolution de l'emploi plus importante que celle de la population, plutôt basée sur des emplois pérennes et qui se polarise sur les communes déjà dotées en emplois</i>	43
3.1.3 <i>Des fragilités qui s'installent</i>	45
3.1.4 <i>Des spécificités marquées entre les territoires</i>	45



3.2	Les déplacements	47
3.2.1	<i>Les mobilités liées à l'emploi</i>	47
3.2.2	<i>L'ensemble des déplacements</i>	49
3.2.3	<i>Le réseau de transport en commun</i>	49
3.3	Évolutions démographiques et profils de populations	50
3.3.1	<i>Une croissance démographique constante depuis 40 ans</i>	50
3.3.2	<i>L'arrivée de nouvelles populations, moteur de la croissance démographique</i>	50
3.3.3	<i>Une dynamique démographique qui s'accompagne d'un vieillissement de la population et d'une diminution de la taille des ménages</i>	51
3.3.4	<i>Des fonctions d'accueil contrastées selon les communes</i>	52
3.4	Des différences sensibles dans les niveaux de revenus des ménages	55
<b>4 ▶</b>	<b>Le parc de logements</b>	<b>56</b>
4.1	Données de cadrage	56
4.2	Les parcs locatifs privés et les logements occupés par leur propriétaire	58
4.2.1	<i>Deux segments du parc qui sont dominants dans l'ensemble des communes</i>	58
4.2.2	<i>Mais qui jouent des rôles très différents dans l'accueil des ménages</i>	58
<b>5 ▶</b>	<b>La dynamique de construction</b>	<b>62</b>
5.1	Une activité de construction qui s'inscrit dans ce cadre, a participé au renforcement d'une « forme de spécialisation » géographique dans l'offre de constructions nouvelles	62
5.2	Un bilan global qui répond aux objectifs quantitatifs que s'est fixés la collectivité	64
5.3	Des « spécialisations géographiques » dans l'activité de construction (offre), des contraintes... que l'on retrouve dans l'offre de terrains à bâtir	65
5.3.1	<i>Rappel: une activité de construction en individuel pur qui se « contracte ».</i>	65
5.3.2	<i>Une activité qui découle essentiellement de l'offre de terrains à bâtir en diffus</i>	65
<b>6 ▶</b>	<b>Le parc locatif social : offre et demande</b>	<b>67</b>
6.1	État des lieux : répartition et évolution de l'offre locative sociale	67
6.2	L'effort de production sur la durée du précédent PLH	69
6.3	L'occupation du parc locatif social	73
6.4	Les quartiers soumis au dispositif spécifique au titre de la politique de la ville	74
6.5	La demande locative sociale et les réponses aux demandes	75
6.5.1	<i>Les grandes caractéristiques des demandeurs de logements sociaux</i>	75
6.5.2	<i>Rapprochement logement demandé / typologie du parc</i>	78
6.6	Les réponses aux demandes	78
6.6.1	<i>Un nombre d'attributions stable, la production de logements neufs participe pour plus de la moitié à la satisfaction de la demande</i>	78



6.6.2	<i>Près de 30 % des demandes ont une ancienneté supérieure à 30 mois et relèvent du DALO</i>	80
6.6.4	<i>Les aides directes : une vision partielle des difficultés de satisfaction des demandes</i>	80

## **7 ► La réponse du marché privé aux besoins en logements 82**

7.1	<b>Tendances des quatre segments du marché libre : promotion immobilière, terrain à bâtir, revente et relocation</b>	<b>82</b>
7.1.1	<i>Des volumes qui se tassent, des valeurs qui poursuivent leur progression</i>	82
7.1.2	<i>Promotion immobilière : 3 logements neufs sur 4 et une spécialisation toujours plus marquée vers une demande extérieure haut de gamme</i>	85
7.1.3	<i>Les grands projets d'initiative publique, un quart des volumes en promotion immobilière</i>	88
7.1.4	<i>Le marché locatif, clé de voûte des parcours résidentiels</i>	89
7.1.5	<i>Le marché de la revente</i>	92
7.2	<b>Bilan détaillé par segment d'offre</b>	<b>93</b>
7.3	<b>Une réponse qui se décline selon quatre typologies de marche</b>	<b>94</b>
7.3.1	<i>Des territoires distincts par leur capacité à porter du volume en neuf</i>	94
7.3.2	<i>Des territoires distincts dans la segmentation de leur offre neuve</i>	95
7.3.3	<i>Des territoires distincts dans leur proposition résidentielle en logement ancien</i>	96
7.4	<b>L'avis des promoteurs</b>	<b>97</b>
7.4.1	<i>Évolutions récentes du marché</i>	97
7.4.2	<i>L'accession à prix encadré</i>	99
7.4.3	<i>Les coopératives</i>	102
7.4.4	<i>Un marché à segmenter</i>	102
7.4.5	<i>Évolution à court terme du marché</i>	103
7.4.6	<i>Les montages mixtes incluant des VEFA en logement social</i>	103
7.4.7	<i>Les pistes de progrès</i>	103

## **8 ► La situation de l'offre foncière 104**

8.1	<b>L'offre et les valeurs pratiquées sur le territoire en terrains à bâtir</b>	<b>104</b>
8.1.1	<i>Caractéristiques de l'offre de terrains à bâtir observée en diffus</i>	104
8.1.2	<i>Une offre complémentaire de « terrain+maison ».</i>	105
8.1.3	<i>Schéma synthétique de la formation de la valeur</i>	106
8.1.4	<i>Références de charges foncières communiquées par les opérateurs</i>	107
8.2	<b>Les mobilisations foncières passées et à venir pour la construction de logements neufs</b>	<b>108</b>
8.2.1	<i>Mobilisation foncière observée pour la réalisation de programmes de 5 logements et +</i>	108
8.2.2	<i>Une estimation de la mobilisation foncière à venir (prélèvement) en lien avec les activités de construction observées, les densités de projets observées</i>	109
8.3	<b>L'identification des potentialités foncières pour ce 2<sup>nd</sup> PLH</b>	<b>113</b>
8.3.1	<i>La situation des documents d'urbanisme et leurs enjeux</i>	113
8.3.2	<i>Les potentialités foncières déjà identifiées.</i>	114
8.3.3	<i>Les potentialités foncières identifiées en 2010 auprès des communes de la CASA</i>	119



8.3.4	<i>Cohérence de ces gisements fonciers potentiels à terme avec les cadres de programmation</i>	120
8.3.5	<i>La prise en compte du pacte foncier 06</i>	121
<b>9</b>	<b>Mise en regard avec les besoins en logements</b>	<b>122</b>
9.1	<b>Les mobilités résidentielles</b>	<b>122</b>
9.1.1	<i>Les mobilités à l'intérieur et en direction de la CASA</i>	122
9.1.2	<i>Les ménages qui quittent leur commune et ceux qui quittent la CASA</i>	123
9.2	<b>Rétrospective sur les besoins en logements entre 1990 et 1999 et 1999-2006</b>	<b>127</b>
9.2.1	<i>Les trois composantes alimentant les besoins en logement d'un territoire</i>	127
9.2.2	<i>Comparaison des périodes 1990-1999 et 1999-2006</i>	129
9.3	<b>Quels besoins pour quels ménages ? Des logements pour qui et à quel budget ?</b>	<b>130</b>
9.3.1	<i>Des logements pour qui ?</i>	130
9.3.2	<i>Lien entre revenus et profil des ménages</i>	131
9.3.3	<i>Capacité d'accès des ménages au logement en fonction de leur profil, types de logements accessibles</i>	134
9.4	<b>Les besoins logement spécifiques : la demande des Étudiants</b>	<b>137</b>
9.4.1	<i>Les effectifs étudiants et leurs grandes caractéristiques</i>	137
9.4.2	<i>Une demande importante en logement de type hôtelier mais un problème d'accessibilité prix</i>	137
9.4.3	<i>Un effectif étudiant que viendra majorer l'ouverture du campus STIC</i>	139
<b>10</b>	<b>Des difficultés face au logement</b>	<b>143</b>
10.1	<b>Les ménages fragilisés financièrement : indicateurs statistiques</b>	<b>143</b>
10.1.1	<i>Un niveau de pauvreté et un taux de bas revenus plus faible qu'à l'échelle départementale, mais des niveaux de précarité plus forts dans les grandes communes</i>	143
10.1.2	<i>Une proportion importante de personnes âgées parmi les ménages « pauvres »</i>	144
10.2	<b>Hébergement, logement d'insertion et temporaire : l'offre sur la CASA</b>	<b>145</b>
10.2.1	<i>Hébergement d'urgence et logement transitoire</i>	145
10.2.2	<i>L'hébergement d'insertion</i>	149
10.2.3	<i>Les logements temporaires</i>	151
10.2.4	<i>La sous-location : une offre qui évolue peu</i>	153
10.3	<b>Les publics ayant des difficultés spécifiques</b>	<b>155</b>
10.3.1	<i>Les publics en insertion</i>	155
10.3.2	<i>Les jeunes</i>	157
10.3.3	<i>Les personnes âgées</i>	158
10.3.4	<i>Les publics en rupture</i>	159
10.3.5	<i>Les publics avec des problèmes psychologiques et/ou de dépendance</i>	161
10.3.6	<i>Les travailleurs saisonniers</i>	161
10.3.7	<i>Les gens du voyage</i>	163
10.4	<b>Les situations de mal logement</b>	<b>163</b>
10.4.1	<i>Les logements au confort insuffisant et/ou de qualité médiocre</i>	163
10.4.2	<i>Le parc privé potentiellement indigne</i>	165



## 11 ► Synthèse 168

11.1	Les dynamiques de territoires	168
11.2	Le parc de logements privés	169
11.3	Le parc locatif social	170
11.4	La réponse du marché libre aux besoins en logement	171
11.5	Les ménages en difficulté face au logement	172
11.5.1	<i>Les besoins en logements d'urgence, et d'insertion</i>	172
11.5.2	<i>Les publics non autonomes face au logement</i>	172
11.5.3	<i>Les ménages fragilisés financièrement, dont les jeunes</i>	173
11.5.4	<i>Les personnes âgées</i>	173
11.6	Mise en regard avec les besoins en logement	173
11.7	Offre et potentiels fonciers	175

## 12 ► Enjeux pour le 2<sup>e</sup> PLH: offrir à chacun la possibilité de se loger sur le territoire de la CASA 178

12.1	Enjeu I « pour tous »	178
12.1.1	<i>Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité croissante des besoins</i>	178
12.1.2	<i>Répondre aux besoins des publics en difficultés</i>	178
12.2	Enjeu II « comment ? »	179
12.2.1	<i>Développer l'offre locative sociale et répondre aux demandes</i>	179
12.2.2	<i>Développer l'offre à l'accession</i>	179
12.2.3	<i>Un PLH qui devra réajuster les objectifs de production au regard de la croissance démographique</i>	180
12.2.4	<i>Un PLH qui doit prendre en compte la mise en application du Grenelle II:</i>	180
12.3	Enjeu III « où ? »	180
12.3.1	<i>S'appuyer sur le concept de ville pays pour construire la politique de l'habitat</i>	180
12.3.2	<i>Territorialiser la production</i>	181



## Les enseignements du diagnostic

### 1 ► Les éléments de diagnostic 184

1.1	Les dynamiques de territoires	184
1.2	Le parc de logements privés	185
1.3	Le parc locatif social	185
1.4	La réponse du marché libre aux besoins en logement	187
1.5	Les ménages en difficulté face au logement	188
1.5.1	<i>Les besoins en logements d'urgence, et d'insertion</i>	188
1.5.2	<i>Les publics non autonomes face au logement</i>	188
1.5.3	<i>Les ménages fragilisés financièrement, dont les jeunes</i>	189
1.5.4	<i>Les personnes âgées</i>	189
1.5.5	<i>Les gens du voyage</i>	189

### 2 ► Les besoins en logement 190

2.1.1	Des logements pour qui ?	190
-------	--------------------------	-----

### 3 ► Les questions foncières 194

3.1.1	<i>De nouvelles communes qui devront remplir les obligations SRU</i>	194
3.1.2	<i>Un territoire de plus en plus contraint, qui limite les possibilités de développement à terme</i>	194
3.1.3	<i>Une offre récurrente : des terrains pour la construction de maisons en diffus</i>	194
3.1.4	<i>L'enjeu des zones NB dans les futurs documents d'urbanisme (de leur traduction dans les plu)</i>	195
3.1.5	<i>La mobilisation des outils de mixité au sein des nouveaux documents d'urbanisme</i>	195
3.1.6	<i>L'accompagnement des communes pour l'émergence de nouveaux projets structurants</i>	195
3.1.7	<i>Des capacités de maîtrise foncière locales</i>	196
3.1.8	<i>Un territoire où les prix fonciers sont élevés</i>	196
3.1.9	<i>L'identification des nouvelles potentialités foncières pour le PLH à venir</i>	196

## Le document d'orientations

### 1 ► Les attendus du PLH 200

1.1	La réponse aux obligations réglementaires	200
1.1.1	<i>En matière de production de logement social</i>	200
1.1.2	<i>En matière d'hébergement</i>	201
1.1.3	<i>En matière d'accueil des gens du voyage</i>	201
1.2	Le contenu du PLH	201
1.3	Le PLH et les autres documents de planification et d'urbanisme	202



1.4	Les perspectives de développement démographique et les besoins en logements	202
1.5	Les objectifs quantitatifs par commune	204
1.6	Le potentiel foncier	205
1.6.1	<i>Le gisement foncier ct : le volet foncier du 2<sup>e</sup> PLH</i>	205
1.6.2	<i>Une déclinaison de ce potentiel foncier par unité de voisinage</i>	206
1.6.3	<i>Le potentiel à moyen et long terme</i>	212
1.7	Les objectifs par destination de logements	212
<b>2 ►</b>	<b>Les orientations pour le 2<sup>e</sup> PLH: offrir à chacun la possibilité de se loger sur le territoire de la CASA</b>	<b>214</b>
2.1	<b>Orientation 1 - Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins</b>	<b>214</b>
2.1.1	<i>Développer l'offre locative sociale</i>	214
2.1.2	<i>Développer l'offre pour les personnes en difficulté</i>	215
2.1.3	<i>Développer l'offre en accession</i>	216
2.1.4	<i>Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins</i>	216
2.2	<b>Orientation 2 - Valoriser le parc et les quartiers existants</b>	<b>217</b>
2.2.1	<i>Agir sur le parc locatif social</i>	217
2.2.2	<i>Poursuivre la réhabilitation du parc privé et la compléter par un volet « énergétique »</i>	218
2.2.3	<i>Cibler les efforts sur les secteurs et les parcs les moins valorisés</i>	218
2.3	<b>Orientation 3 - Conforter la politique foncière de l'habitat</b>	<b>218</b>
2.3.1	<i>Renforcer et pérenniser la maîtrise foncière publique pour l'habitat</i>	219
2.3.2	<i>Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire</i>	219
2.3.3	<i>Inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace</i>	220
2.4	<b>Orientation 4 - Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH</b>	<b>221</b>
2.4.1	<i>Mettre en place des conventions de partenariat avec les opérateurs</i>	221
2.4.2	<i>Animer et conduire le PLH</i>	221
2.4.3	<i>Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions</i>	221
2.5	<b>Orientation 5 - Organiser l'observation du PLH</b>	<b>222</b>
2.5.1	<i>Organiser l'observatoire du foncier en lien avec le pacte foncier 06</i>	222
2.5.2	<i>Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf</i>	222
2.5.3	<i>Compléter l'observatoire du logement social</i>	223



## Le programme d'actions

1 ►	<u>Le programme d'actions: 5 objectifs opérationnels</u>	<u>226</u>
2 ►	<u>Budget prévisionnel</u>	<u>282</u>

## Annexes

1 ►	<u>Glossaire et définitions</u>	<u>294</u>
1.1	Glossaire	294
1.2	Principales définitions	295
1.2.1	<i>Les indicateurs utilisés dans le diagnostic</i>	295
1.2.2	<i>Les logements locatifs sociaux</i>	295
1.2.3	<i>L'amélioration des logements locatifs privés: les aides de l'ANAH</i>	296
1.2.4	<i>L'hébergement et le logement temporaire</i>	297
2 ►	<u>Compte rendu des journées de l'habitat</u>	<u>298</u>
3 ►	<u>Gisement foncier court terme (cartes)</u>	<u>332</u>





# Le diagnostic

# ▶ Le diagnostic

## 1 ▶ Bilan du 1<sup>er</sup> PLH 2004-2009

### 1.1 Intervenir en amont sur le foncier

#### 1.1.1.1 Les avancées

##### ▶ L'engagement de réflexions ad hoc...

La période du dernier PLH a été celle de l'engagement d'une réflexion importante sur le foncier. Cette réflexion est issue de plusieurs initiatives/volontés :

- La volonté de la CASA de disposer d'une vision sur les potentialités foncières de son territoire, qui s'est traduite par l'engagement d'une « étude foncière » en 2004, et plus particulièrement l'identification des espaces à enjeux fonciers du territoire ;

##### ▶ L'adaptation des outils locaux...

- La volonté d'élus locaux de réviser leurs documents d'urbanisme de POS en PLU, qui s'est accompagnée de la mise en place de nouveaux outils de « mixité sociale » au sein des nouveaux cadres d'urbanisme
- La prise en compte des réflexions foncières dans la démarche du nouveau SCOT

##### ▶ Une perception des potentialités

Ainsi, l'étude foncière réalisée en 2004 avait de manière synthétique souligné la présence de gisements fonciers potentiels :

- d'environ 200 ha au sein de la CASA, représentant l'équivalent d'un potentiel de production d'environ 10 500 logements.
- Parmi ces potentialités, il a été identifié à court terme des gisements fonciers potentiels à vocation « d'opérations foncières programmées d'intérêt communautaire » correspondant à près de 70 ha, soit l'équivalent de 4 000 logements (soit environ 800 logements/an, l'objectif du PLH).
- D'environ 130 ha en réserves foncières « d'intérêt communautaire » à long terme (soit l'équivalent d'un « vivier » de près de 6 500 logements).

##### ▶ Une aide à la préparation de nouvelles opérations en logement...

Dans la poursuite des avancées établies sur la question foncière, la CASA a mis en place un pôle « études urbaines », mettant ainsi à disposition des communes des moyens d'accompagnement sur le « positionnement/programmation » de nouveaux projets de constructions de logements, en lien avec les potentialités et les « espaces d'enjeux » établis lors de l'étude foncière de 2004.

Ce dispositif a permis ainsi de réaliser 41 études sur des sites de projets au sein de la CASA, dont 10 ont déjà été traduites ou vont l'être par une « programmation » opérationnelle. Les 31 restantes (et en cours) représentent un potentiel d'environ 50 ha et la programmation potentielle à terme d'environ 2 000 nouveaux logements.

##### ▶ Un engagement de la CASA dans des acquisitions – maîtrises foncières

La CASA a été amenée à effectuer des acquisitions foncières dans la perspective de développements de nouvelles constructions de logements « encadrées ». Ces acquisitions foncières réalisées par la CASA pour l'Habitat représentent ainsi la mobilisation de près de 13 ha pour un montant de 14 044 K€



## ► La mobilisation de l'outil d'action foncière : l'EPF PACA

En plus de ses actions propres, elle a mobilisé l'outil d'action foncière présent sur son territoire : l'EPF PACA. Ainsi, depuis 2006, 4 conventions EPF ont été signées permettant l'engagement de premières acquisitions foncières pour un montant total de 16 877 K€ et la maîtrise de 5,87 ha au sein du territoire.

### 1.1.1.2 Les pistes de progrès

Elles sont de plusieurs ordres :

#### ► Une difficulté des communes dans la mise en place de leurs outils d'urbanisme finaux

Parmi les communes qui se sont engagées dans la révision de leur POS en PLU, ou dans la révision de leur PLU, il ressort quelques difficultés à faire « aboutir » leurs documents finaux soit en raison de « contentieux » locaux, soit en raison de demande de compléments et de précisions par le Préfet. Ces difficultés ont dans certains cas « pénalisé » la sortie de nouvelles opérations en logement. Se posera également la nécessité d'une mise en cohérence des règles d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, et l'application de cadres (mixité) de réalisation équivalents pour l'ensemble des communes.

#### ► Le passage de réflexions/projets à l'engagement « opérationnel »

Le territoire est amené à « retravailler la ville sur la ville », à engager des projets de renouvellement des constructions au sein des « cœurs de village ». La réalisation de ces nouveaux projets se heurte parfois à la difficulté de trouver le bon « mode opératoire », les acteurs nécessaires à leur « bonne mise en œuvre » (équilibre économique). À cette difficulté, s'ajoutent les contraintes « physiques » et « urbaines » propres aux territoires, d'accessibilité et de desserte, qui dans le cadre de développement de nouveaux projets impliquent l'amélioration/la reprise de certains équipements/infrastructures, et donc le « renchérissement » des investissements de la collectivité.

#### ► Le positionnement de programmes en prix « maîtrisé » dans un contexte de « cherté » du foncier

Il s'agit là de la problématique forte du territoire de la CASA : pouvoir développer des constructions en prix « retenus », en réponse aux besoins des actifs du territoire, lorsque les prix des fonciers atteignent sur certaine commune/projet facilement les 400 à 600 €/m<sup>2</sup>. Dans un contexte de prix aussi élevé, l'anticipation de la « mixité » des constructions devient un enjeu majeur. Si pour certains projets déjà engagés sur la période, l'imposition après coup d'une mixité sociale est difficile, l'inscription progressive des outils de mixité dans les PLU devrait permettre une meilleure « anticipation opérationnelle » des programmes mixtes nécessitant des prix plus « encadrés ». Coopérer avec la promotion privée pour répondre aux besoins des actifs.



## 1.2 Coopérer avec la promotion privée pour répondre aux besoins des actifs

### 1.2.1 Cadrer l'offre à l'accession avec la demande locale

#### 1.2.1.1 Les avancées

La CASA a mis en œuvre les dispositifs de l'accession sociale et du PASS Foncier pour rééquilibrer l'offre en promotion. Cette démarche a reposé à ce jour sur 4 opérations développant 143 logements destinés à l'accession sur un total de 454 logements aidés. La démarche a reposé à 90 % sur l'accession sociale.

À cette démarche, l'on peut ajouter les 93 logements ayant fait l'objet d'accords spécifiques entre les communes et les opérateurs immobiliers en vue de commercialiser des logements à un prix inférieur à celui du marché. Ces initiatives ont constitué un temps exploratoire de la démarche avec un objectif d'accroître l'accessibilité de l'offre en direction de ménages pouvant difficilement accéder en neuf.

143 logements en accession sociale promus par la CASA à ce jour

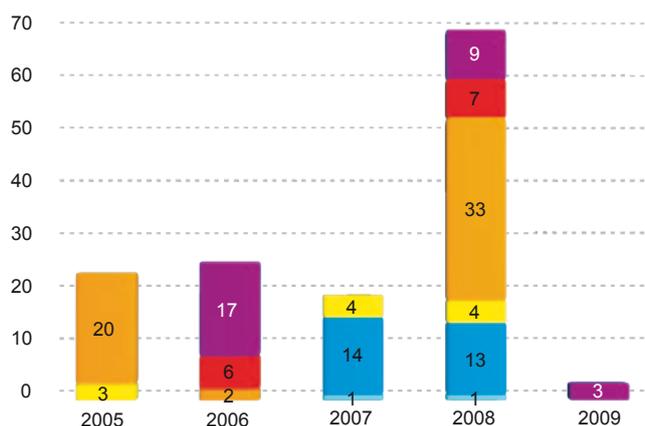
- > Un dispositif sécurisé (et pérenne pour ce qui concerne l'accession sociale) avec un principe d'attribution équivalent à celui du logement social
- > Des prix de vente entre 2 950 et 3 330 €/ m<sup>2</sup>, permettant de solvabiliser les ménages locataires du parc social principalement ciblés par la démarche



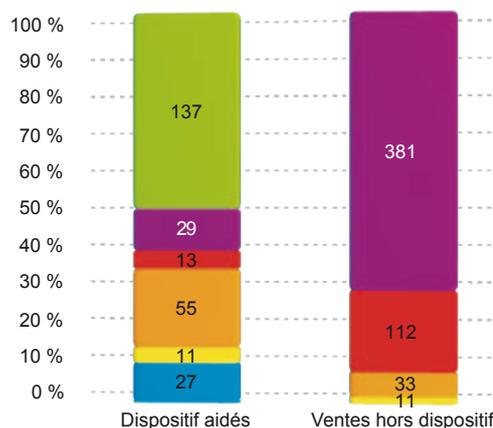
*Nota bene : Liste des opérations développées par la CASA et les communes, page suivante*

Les graphiques ci-dessous illustrent la répartition des ventes effectuées au sein de ces opérations par gammes de prix/m<sup>2</sup> et les comparent au marché libre.

**ÉVOLUTION DES VENTES PAR GAMMES DE PRIX/M<sup>2</sup> : DISPOSITIFS AIDÉS**



**COMPARAISON DES VENTES PAR GAMME DE PRIX/M<sup>2</sup> 2005-2009 : DISPOSITIFS AIDÉS ET VENTES HORS DISPOSITIFS**



Source : observatoire Adequation Alpes-Maritimes

# 1 ► Bilan du 1<sup>er</sup> PLH 2004-2009

## OPÉRATIONS LANCÉES À L'INITIATIVE DES COMMUNES : 143 LOGEMENTS EN ACCESSION ENCADRÉE

PROGRAMME	COMMUNE	OPÉRATEUR	MISE EN VENTE	LOCATIF SOCIAL	LOCATIF INTERMÉDIAIRE	ACCESSION ENCADRÉE	PRIX MARCHÉ	COMMENTAIRES	
La Giraudière	Valbonne	CG Méditerranée	sept.-08			8	3 690 €	6 150 €	Conditions : clauses anti-spéculatives requises par la Mairie et commercialisation à des actifs
<i>T2 44 m<sup>2</sup> à 165 K€ (prix marché 327-335 K€); T3 70 m<sup>2</sup> à 248-259 K€ (prix marché 385-549 K€); T4 91 m<sup>2</sup> à 334 K€ (prix marché 477-487 K€)</i>									
Terra Nostra La Victorine	Valbonne	Bouygues Immobilier	déc.-07	12		60	3 245 €	5 460 €	34 logements destinés à des primo-accédants résidents ou salariés de la commune et sous conditions de ressources PLUS à un prix plafond de 3 210 €/m <sup>2</sup> et 12 logements accessibles aux secundo-accédants; demandes traitées par la Mairie
<i>T2 44-53 m<sup>2</sup> à 132-165 K€ (prix marché à 192-212 K€); T3 59-71 m<sup>2</sup> à 179-257 K€ (prix marché 255-320 K€); T4 73-88 m<sup>2</sup> à 222-283 K€ (prix marché 450 K€); T5 85-111 m<sup>2</sup> à 271-362 K€ (prix marché RAS)</i>									
Les Villas de Flore	Antibes	Citalis de Cogedim	déc.-05		12	25	269 K€	-	Les acheteurs devaient être primo-accédants et répondre à certains critères
<i>3P 67 m<sup>2</sup> à 210-220 K€; 4P 80-83 m<sup>2</sup> à 240-305 K€; T5 92-93 m<sup>2</sup> à 271-345 K€</i>									
NB : Prix/m <sup>2</sup> HORS parking				12	12	93			

## OPÉRATIONS LANCÉES À L'INITIATIVE DE LA CASA : 143 LOGEMENTS EN ACCESSION MAÎTRISÉE (PSLA, ACCESSION SOCIALE, PASS FONCIER)

PROGRAMME	COMMUNE	OPÉRATEUR	MISE EN VENTE	LOCATIF SOCIAL	LOCATIF INTERMÉDIAIRE	PSLA	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION SOCIALE « + »	SCELLIER	COMMENTAIRES		
Le Parc de l'Estagnol	Antibes	Azur Provence Habitat	nov.-07	105	74		34	2 579 €		Opération TDF. Le terrain de 36 908 m <sup>2</sup> a été cédé par l'EPF PACA		
<i>T2 43-49 m<sup>2</sup> à 100-126 K€ (contre prix marché 200-240 K€); T3 57-70 m<sup>2</sup> à 142-183 K€ (c/prix marché 315-325 K€); T4 77-82 m<sup>2</sup> à 199-229 K€ (c/prix marché 555-636 K€); T5 91-96 m<sup>2</sup> 233-243 K€</i>												
Le cours de Beaumont	Roquefort les Pins	Erilia	janv.-10	24		6	2 729 €	12	3 327 €			
Les Allées Grenadines	Antibes	Gambetta/Expansiel	mars-10	81		25	2 400 €	24	2 950 €	24	3 500 €	Montage de type coopérative HLM
<i>ST 25 m<sup>2</sup> 65 à 77 K€; T2 40-48 m<sup>2</sup> 95-119 K€/ 137-147 K€; T3 60-67 m<sup>2</sup> 138-155 K€/ 60-61 m<sup>2</sup> 174-180 K€/ 60-68 m<sup>2</sup> 236 à 251 K€; T4 84 m<sup>2</sup> 175 K€/ 223 K€/ 255 à 290 K€; enveloppes de prix parkings inclus</i>												
Marina Park	Villeneuve Loubet	Cogedim	mars-10	27			18	3 300 €		9		
<i>T3 62-68 m<sup>2</sup> à 175-240 K€; T4 de 83-87 m<sup>2</sup> à 245-310 K€, enveloppes de prix parkings inclus</i>												
NB : Prix/m <sup>2</sup> parking INCLUS				237	74	31	88		24		9	

# ▶ Le diagnostic

## *1.2.1.2 Les pistes de progrès*

---

- ▶ **Des volumes à conforter : 23 % des ventes à moins de 4 200 € ; 80 % des ventes à moins de 3 300 €/ m<sup>2</sup> mais néanmoins, pas plus de moins de 28 ventes annuelles entre 2005 et 2009. Les volumes des financements PSLA notamment, sont particulièrement limités.**
- ▶ **Des équilibres financiers d'autant plus difficiles à trouver que les prix de sortie sont uniformément plafonnés et des produits exclusivement dédiés au collectif aux coûts de construction plus élevés que l'individuel groupé dense.**
- ▶ **Une production qui ne rentre pas dans le dispositif SRU**
- ▶ **Des dispositifs dont l'avenir est mal assuré et la durée de vie peut être de brève : extinction attendue du Pass foncier à fin 2010 alors que la décision de mise en place du dispositif par la CASA date d'octobre 2009 et prévoyait la possibilité de financer 140 logements.**
- ▶ **Un enjeu à orienter la production aidée vers d'autres dispositifs, un partenariat à élargir aux coopératives HLM ou privées**
- ▶ **Une offre à élargir et segmenter en fonction...**
  - des spécificités des marchés ;
  - des segments composants de la demande ;
  - des outils d'urbanisme mis en place dans les communes.

## *1.2.2 Établir une Charte de l'habitat*

### *1.2.2.1 Les avancées*

---

- ▶ **Des conventions ont été signées avec la Foncière Logement et PERL**
- ▶ **Des appels à candidature ont été mis en place sur les projets initiés par la CASA**
- ▶ **Obligation a été faite aux promoteurs de fournir l'accord avec le bailleur avant la délivrance du permis de construire : aujourd'hui les promoteurs ont acté le fait que la mixité sociale doit être intégrée sur les opérations montées sur le territoire de la CASA.**

### *1.2.2.2 Les pistes de progrès*

---

- ▶ **Il conviendra de structurer et d'élargir les partenariats pour mettre en place la Charte**



### 1.2.3 Inciter au développement du locatif privé

#### 1.2.3.1 Les avancées

1<sup>re</sup> expérience de locatif encadré à Antibes réalisé par Meunier Promotion avec un programme mixte comprenant 213 logements dont 74 en locatif encadré loué à 13 € hors charges/m<sup>2</sup>/mois en moyenne soit 20 % en dessous du prix de marché.

*Un exemple : T2 de 44 m<sup>2</sup> loué à 790 € charges comprises, auxquels il faut rajouter 2 parkings pour 150 €, ce qui donne un loyer de 940 € charges comprises et parking inclus.*

#### 1.2.3.2 Les pistes de progrès

Difficulté dans le calibrage des prix qui sur cette première opération, se situent très au-dessus de la gamme principale des budgets en attente (budget T2 pour les jeunes ingénieurs de Sophia Antipolis sur 2 gammes 500/600 €/mois CC et 700 €/mois CC)

► **Développer une offre adaptée en prix avec un segment locatif intermédiaire complémentaire du dispositif d'accession sociale. Il permet de démultiplier l'offre en direction de franges de la population qui accèdent difficilement au marché libre neuf sans faire partie des ménages les plus modestes que doit cibler en priorité l'offre locative sociale neuve.**

► **Il apparaît important de raisonner en terme de loyer mensuel global (intégration des charges et de la location du parking) plutôt qu'en loyer/m<sup>2</sup>.**



## 1.3 Développer une offre diversifiée et adaptée aux plus modestes

### 1.3.1 Accompagner les opérateurs publics pour développer l'offre conventionnée (PLUS, PLS, PLAI voir PSLA)

#### 1.3.1.1 Les avancées

► **Un accroissement de l'offre locative sociale**

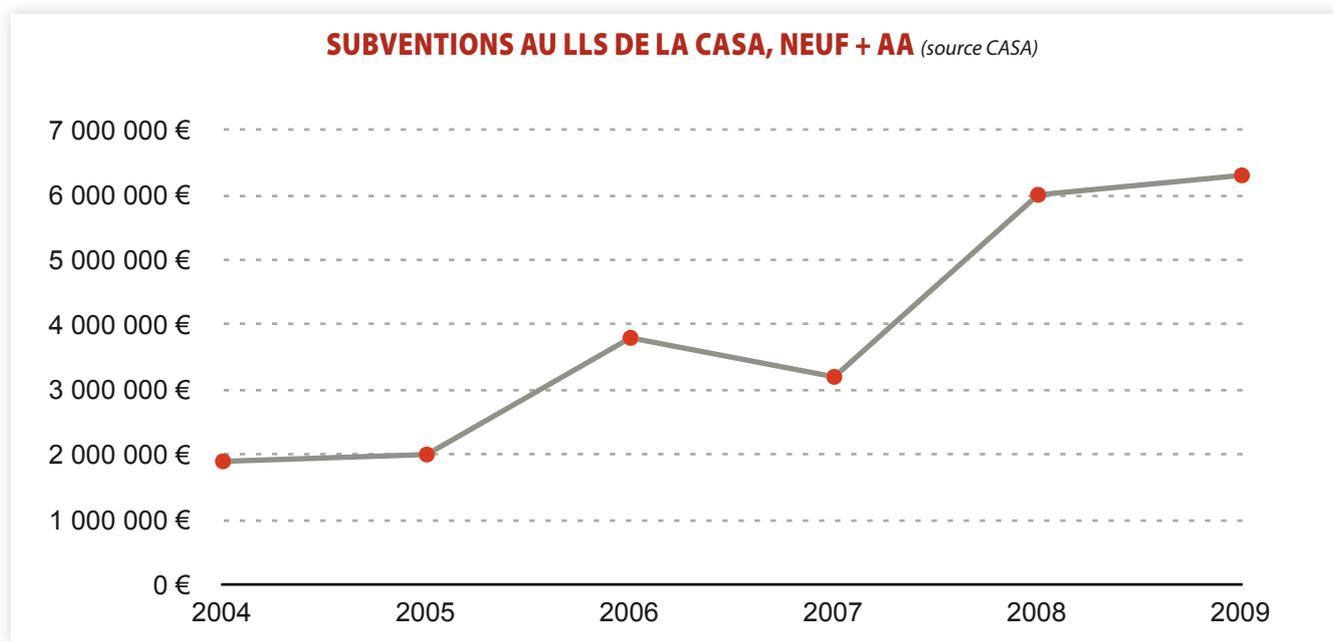
- La production de logements sociaux s'est fortement accrue durant le PLH par rapport aux années précédentes : 450 logements financés en moyenne chaque année --> les objectifs du PLH sont, de ce point de vue, atteints
- Les livraisons sont de l'ordre de 300 unités par an sur la période 2005-2009

► **Une fonction sociale évidente au regard des niveaux de revenus des locataires, une capacité à répondre à la demande familiale**

► **Un apport financier de la Communauté d'agglomération : des aides qui complètent d'autres aides ou font effet levier permettant d'en mobiliser d'autres (cf. exemples page suivante)**

# ▶ Le diagnostic

▶ **Un soutien au logement social qui monte en puissance sur la durée du PLH**



▶ **Un ciblage des aides recentrées sur les besoins (PLUS, PLAI) amorcée durant le précédent PLH et qui se confirme dans la programmation 2010/2012**

▶ **Une ingénierie mise en place par le service habitat de la CASA qui permet d'accompagner les communes dans la programmation et de faire le lien avec les partenaires de l'habitat (cf. ci-après Assurer le pilotage et le suivi du PLH)**

---

C'est la conjonction de ces différents facteurs (aides, ciblage des aides et ingénierie) qui permet de développer un partenariat CASA – Communes – Bailleurs sociaux et qui au dire des partenaires permet une réactivité dans le cadre de l'élaboration des dossiers et de la programmation.

---

## *1.3.1.2 Les pistes de progrès*

▶ **Poursuivre voire intensifier l'effort de production afin d'éviter un décrochage entre le rythme de production de logements sociaux et celui de la construction dans son ensemble** : la part des logements sociaux augmente peu dans certaines des communes relevant de l'article 55 de la Loi SRU

▶ **Poursuivre l'effort de répartition de la production entre les communes** : si 90 % des mises en services 2005-2009 se sont faites sur les quatre principales communes (en poids démographique), certains secteurs en développement démographique ont connu un faible développement de l'offre locative sociale.

# 1 ► Bilan du 1<sup>er</sup> PLH 2004-2009

## ► Éviter des coûts d'acquisition foncière parfois « démesurés »

(cf. ci-dessus opération n° 2) et qui obligent à trouver des subventions complémentaires

► **Des aides au logement social qui pourraient être modulées en fonction des objectifs de la CASA (produits à développer, surfaces, éco-conditionnalité)** la comparaison entre les aides mobilisées en 2009 par la CASA et celles de deux autres agglomérations du département (CAPAP et Nice Côte d'Azur) mettent en avant trois points :

- Les aides de la CASA se situent à 11 605 € par logements contre 6 800 sur la CAPAP et 13 200 sur Nice Côte d'Azur
- Les aides de la CASA ne sont pas, à l'inverse de celles allouées par les deux autres agglomérations, graduées en fonction des produits (le PLAI étant dans les deux autres cas plus subventionné que le PLUS)
- Les critères liés au développement durable ne sont pas intégrés dans les aides de la CASA (dans les deux autres agglos, des logements BBC donnent droit à des majorations de subventions)

Les deux tableaux suivants sont des exemples d'opération de construction de logements sociaux :

### OPÉRATION N° 1 – ANNÉE 2010 56 LOGEMENTS, 50 PLUS, 6 PLAI 2 T1BIS – 17 T2 – 24 T3 – 13 T4

COÛTS DE L'OPÉRATION			PLAN DE FINANCEMENT		
Foncier	2,4 M€	30 %	Subvention État	0,53 M€	6,9 %
dt acquisition	1,2 M€	15 %	Subvention Département	0,33 M€	4,2 %
Travaux	4,65 M€	57 %	Subvention CASA	0,77 M€	10 %
Honoraires	1 M€	13 %	Autres	0,28 M€	10 %
1,38 M€/ logement 2 134 € m <sup>2</sup> hab			<b>Total subventions</b>	<b>1,9 M€</b>	<b>24,5 %</b>
			Prêt	5,85 M€	75,5 %
			Fonds Propres	0	0 %

### OPÉRATION N° 2 – ANNÉE 2009 39 LOGEMENTS, 33 PLUS, 6 PLAI 20 T2 – 14 T3 – 4 T4 – 1 T5

14,3 % DT ACQUISITION			PLAN DE FINANCEMENT		
Foncier	2,9 M€	44 %	Subvention État	0,95 M€	14,3 %
dt acquisition	1,7 M€	26 %	Subvention Département	0,22 M€	3,4 %
Travaux	3,2 M€	48 %	Subvention CASA	0,59 M€	8,8 %
Honoraires	0,54 M€	8 %	CIL	0,21 M€	3,2 %
1,71 M€/ logement 2 864 € m <sup>2</sup> hab			Autres	0,1 M€	1,5 %
			<b>Total subventions</b>	<b>2,07 M€</b>	<b>31 %</b>
			Prêt	4,14 M€	63 %
			Fonds Propres	0,45 M€	7 %

## 1.3.2 Améliorer l'offre en hébergement et logement spécifique et soutenir le partenariat entre les différents acteurs concernés

### 1.3.2.1 Les avancées

#### ▶ Les outils mis en place

« La Communauté d'Agglomération a souhaité créer un outil utile à l'ensemble des partenaires de la convention au travers d'une **Plateforme Hébergement Logement Communautaire**, instance réunissant les acteurs locaux autour d'un public ciblé en vue de tenter d'établir un possible parcours résidentiel (...) Cette instance propose un éclairage complémentaire des situations sociales des demandeurs de logement pouvant relever du Plan Départemental d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées (**PDALPD**) et être éligibles à l'accord collectif départemental ». L'équipe du service Habitat a donc participé dans ce cadre à deux ateliers : un intitulé « DALO » et l'autre « Observatoire des personnes défavorisées ».

« La plateforme s'adresse aux personnes qui ont un lien (*domiciliation, lieu de travail ou de scolarité des enfants, suivi social*) avec le territoire CASA ».

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a mis à disposition un travailleur social de la Direction Habitat Logement pour les besoins de cette instance. L'équipe de la plateforme participe à la commission spécialisée de coordination des Actions de prévention des expulsions locatives et au Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI).



S'appuyant sur la Plateforme Logement, **une équipe mutualisée** chargée de l'accompagnement de familles sortantes de structures d'hébergement a été mise en place afin d'organiser la participation de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis au service unique mis en place au niveau départemental. L'objectif est :

- de favoriser les sorties des structures d'hébergement et de logement temporaires et redonner de la fluidité à l'ensemble du dispositif ;
- d'être en mesure de présenter des candidatures de ménages, actualisées (avec les données sociales et financières les plus récentes possibles) et adaptées aux logements disponibles (logements sociaux, logements de transition, logements réhabilités dans le cadre de l'ANAH...);
- de proposer une supervision de l'accompagnement adapté aux familles sortantes des structures d'hébergement accédant à un logement autonome mais nécessitant encore un soutien pour réussir leur insertion dans le tissu social. Cet accompagnement social spécifique ne devrait pas excéder quelques semaines et au maximum 6 mois après leur entrée dans le logement autonome et devra se faire en coordination avec l'équipe de la structure d'hébergement concernée.

**Les guichets de proximité** travaillent en parallèle avec la CASA et sont un moyen efficace de connaître les besoins locaux et les publics en difficulté sur le territoire.

**L'ensemble du dispositif est apprécié par les partenaires** de l'avis des partenaires rencontrés, le service de la plateforme et l'équipe mutualisée ont amélioré la qualité de travail de tous les partenaires via un partenariat solide et efficace (réunion, outils communs, soutien). Le renforcement de la plateforme, l'équipe mutualisée départementale, le collectif des partenaires « logements et hébergements », l'intermédiation locative participent à une meilleure fluidité du parcours et à une meilleure insertion de l'utilisateur. Ces échanges de pratiques et d'information permettent aux différentes équipes de trouver des solutions plus rapidement, de se soutenir lors d'une difficulté et surtout d'améliorer le parcours des personnes défavorisées

Le collectif des structures regroupe diverses structures (les bailleurs sociaux, les CCAS, Chrétiens Antibes Solidarité, ALC Regain, les petits frères, Api Provence et l'ALFAMIF...)

Il a élaboré ensemble une charte commune, un dossier unique et une liste d'attente commune. Ce fonctionnement ressemble à celui d'un mini SIAO. En septembre **le projet de SIAO départemental** va rassembler tous les acteurs concernés par la thématique logement/hébergement pour les personnes défavorisées. L'intérêt de ce nouveau service est d'améliorer la réponse à la demande, les personnes défavorisées seront mieux entendues, la demande sera connue sur l'ensemble du territoire et sera mieux satisfaite.

## ► **Les solutions développées**

La CASA dispose d'une offre dédiée aux populations ayant des demandes spécifiques en matière d'hébergement, de logement temporaire et d'insertion : 480 places tous types de structures confondus. Cette offre qui s'est renforcée sur la durée du PLH : les places mises en service (résidences sociale, extension de FJT...) représentent un accroissement de près de 25 % de l'offre

En 2009, 88 situations ont été traitées par la Plateforme logement dans 70 % des cas ont été trouvées des solutions en matière de logement : en majorité dans le cadre d'un logement de droit commun (privé ou public) ou d'un hébergement. Les situations non solutionnées sont essentiellement dues à des refus des personnes ou à des changements de situations.

## **1.3.2.2 Les pistes de progrès**

### ► **Compléter l'offre face à des besoins qui s'accroissent et se diversifient**

- Des grands appartements rares et peu disponibles pour des familles
- Un « maillon » manquant entre le logement d'insertion et le logement autonome : l'outil « bail glissant » est peu ou pas utilisé
- Il manque une offre pour les personnes qui ne sont pas autonomes face au logement telle que la Maison relais. Elle est réservée aux personnes isolées et désocialisées des logements sans limitation de durée au sein de structures à taille humaine ouverte sur leur environnement.

### ► **Trouver des solutions pour les sorties des structures d'hébergement et d'insertion par le logement**

- difficulté de sorties (temps de séjour qui se rallongent, turn-over qui diminuent)
- ... qui entraîne un embouteillage en amont et en aval des structures

# ▶ Le diagnostic



## ▶ **Élargir l'offre via la captation de logements**

La captation de logements dans le parc privé reste difficile, elle reflète la pénurie de logements sociaux, un foncier de moins en moins accessible sur le territoire « Côte d'Azur ». Les propriétaires ne veulent pas louer leurs appartements à AGIS 06 surtout pour un public en difficulté même si l'association propose des garanties. Les loyers proposés sont souvent trop chers et difficilement négociables

## ▶ **Doter les acteurs d'outils face aux problématiques d'addiction et de troubles psychiques**

- accueil et prise en charge des personnes ayant des problèmes d'addiction par des structures d'insertion
- repérage des situations, accompagnement des publics

## ▶ **Renforcer la prévention auprès des ménages en situation d'expulsion**

La problématique des expulsions locatives est complexe, elle peut être liée à une fin de bail pour vente, pour reprise ou bien pour dettes locatives. La convention signée en 2007 entre la plateforme hébergement logement CASA, les partenaires institutionnels (CASA ÉTAT communes CG), les associations et les bailleurs permet de mieux appréhender les situations d'expulsion locative.

Malgré le travail de coordination effectif entre les partenaires (cf. ci-après), certains d'entre eux déplorent l'insuffisance d'anticipation lorsqu'un ménage est en procédure d'expulsion. Le CCAS d'Antibes essaye d'ouvrir un dialogue social et une recherche de solutions qui ne sont pas forcément acceptés par le ménage. Les personnes en voie d'expulsion se renferment sur elles-mêmes et n'acceptent pas forcément l'aide du CCAS. Il est vraiment difficile de prévenir dans ce cas une expulsion et de trouver des solutions d'urgence au moment même de l'expulsion.

## ▶ **Prendre en compte les besoins des personnes âgées – Développer des actions spécifiques à cette population :**

- - une précarité importante
- - des logements parfois très dégradés, notamment chez les locataires
- - des situations d'isolement

Des actions sont menées (cf. Amélioration du parc privé ancien) mais elles ne ciblent pas particulièrement cette population et ses besoins (adaptation des logements, déménagements, rapprochement des centres de services.).

## ▶ **Relancer la réflexion sur la prise en compte des besoins des travailleurs saisonniers**

## ▶ **Prendre en compte les gens du voyage qui sont sédentarisés ou en voie de sédentarisation**

## ▶ **Renforcer et faciliter les échanges entre les partenaires par le biais d'un outil informatique commun aux différents acteurs (en cours)**

## 1.4 Observer, gérer, maintenir le parc HLM

### 1.4.1 Animer la conférence intercommunale du logement

#### 1.4.1.1 Les avancées

- **Une connaissance fine de la demande locative sociale, par commune et à l'échelle de la CASA**
- **Un travail mené à l'échelle de chaque commune de mise en relation de l'offre et de la demande**
  - connaissance des logements produits ou qui se libèrent
  - identification des demandes
  - propositions de candidatures les mieux adaptées aux logements (types de familles, proximité du lieu de travail)
- **Un souhait de répondre à une diversité de demandes**

#### 1.4.1.2 Les pistes de progrès

- **Prendre en compte les besoins sociaux et très sociaux dans l'ensemble des communes, sachant que chacune d'entre elles accueille une part significative de ménages aux bas et très bas revenus**
- **Réduire les délais d'attente et diminuer la part des demandes de plus de 30 mois**
- **Répondre à l'ensemble des demandes, y compris les plus difficilement satisfaites : adapter les réponses aux familles, aux jeunes et aux personnes âgées**
- **Renforcer la stratégie de mixité sociale via l'équilibre territorial du parc locatif social** (cf. ci-dessus : Accompagner les opérateurs publics pour développer l'offre conventionnée, Pistes de Progrès).
- **Trouver des solutions de sortie du parc** pour les ménages dont les revenus sont supérieurs à 130 % du plafond de revenu HLM (voir définition en annexe) de manière à fluidifier le marché locatif social.

### 1.4.2 Veiller au maintien du parc HLM existant

#### 1.4.2.1 Les avancées

- **746 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation**
  - Haut de Vallauris : 349
  - Haut Sartoux (Valbonne) : 92
  - Les Paludines (Valbonne) : 80
  - Laval Laetitia (Antibes) : 144
  - Les Mimosas (Antibes) : 76
  - Les Hirondelles (Le Bar-sur-Loup) : 5
- **4,6 M€ de subventions CASA mobilisés, plus de 6 200 €/logement**

## 1.5 Réaffecter le parc privé ancien

### 1.5.1 Mobiliser le parc privé ancien par une OPAH multi-sites et soutenir l'OPAH départementale de lutte contre la vacance

#### 1.5.1.1 Les avancées

► Sur la période 2000-2009, ce sont en moyenne annuelle 50 logements privés qui ont bénéficié d'aides à l'amélioration, soit environ 500 sur la période

► Sur les années 2007-2009, 145 logements ont été améliorés dont :

- 58 occupés par leur propriétaire, parmi lesquels une quinzaine de personnes ont bénéficié de travaux d'adaptation au handicap
- 87 logements locatifs, parmi lesquels 39 ont eu un loyer conventionné suite aux travaux

Ces résultats ont été obtenus grâce à plusieurs dispositifs :

- l'OPAH départementale de lutte contre la vacance qui a permis sur le territoire la remise sur le marché d'une trentaine de logements
- l'OPAH RU de Vallauris-Golfe-Juan qui a permis de réhabiliter l'intérieur de 80 logements, de remettre sur le marché 50 logements (+ environ 500 logements concernés hors travaux ANAH)
- les aides de l'ANAH dans le diffus (hors OPAH)

► Une OPAH Cohésion sociale est en cours sur le territoire de la CASA : un objectif de réhabilitation de 460 logements, une action renforcée sur les centres de Biot, Le Bar-sur-Loup et La Colle-sur-Loup (160 logements) : avec un objectif annuel de 92 logements, il s'agit de doubler le rythme de réhabilitation constaté sur la décennie précédente

#### LES OBJECTIFS DE L'OPAH

Logements locatifs (propriétaires bailleurs)

- 390 logements sur 5 ans dont 120 sur Biot, Le Bar-sur-Loup et La Colle-sur-Loup
- 90 % en loyers maîtrisés (des objectifs sur les propriétaires bailleurs, dont 42 % PST ou conventionnés)
- 105 sorties de d'indignité/d'insalubrité
- 190 sorties de vacance

Les logements occupés par leur propriétaire

- 70 logements sur 5 ans dont 40 sur Biot, Le Bar-sur-Loup et La Colle-sur-Loup
- 40 sorties de d'indignité/d'insalubrité

#### Les pistes de progrès

- La prise en compte du mal logement chez les personnes âgées ; des solutions à mettre en place pour les seniors aux bas revenus logés dans des logements très dégradés
- La mise en œuvre de l'OPAH

### **1.5.2 Favoriser les opérations acquisition-amélioration avec les opérateurs**

#### **1.5.2.1 Les avancées**

► Sur la durée du PLH, les opérations d'acquisition amélioration portent sur plus de 300 logements

#### **1.5.2.2 Les pistes de progrès**

► Évaluer la capacité à un niveau de réalisation inférieure au programme prévisionnel du PLH (qui en prévoyait environ 100 par an)

## **1.6 Assurer le pilotage et le suivi du PLH**

### **1.6.1 Constituer un pôle de ressources et de conseil aux communes et structurer un service logement communautaire**

#### **1.6.1.1 Les avancées**

► **Un service logement, interface entre les partenaires**

Le Service Logement communautaire a mis en place des référents chargés de faire le lien entre les Communes et l'ensemble des partenaires du logement. Cela permet de mettre en place :

- Une fonction d'observation : demande et occupation sociale
- Le suivi de l'occupation des logements et l'identification des logements qui se libèrent
- L'organisation des liens entre les partenaires (communes, bailleurs, collecteur 1 %, État...) afin d'activer rapidement des propositions de logements
- La préparation des commissions d'attributions communautaires, sur le plan administratif et sur le plan de l'identification des candidatures
- Le suivi des attributions

► **Une assistance à la programmation de logements sociaux**

L'assistance et le suivi de la programmation de logements sociaux, avec notamment une interface avec les partenaires (bailleurs sociaux, services de l'État...). Cette fonction positionne la CASA comme un interlocuteur « performant » auprès des partenaires, notamment les bailleurs sociaux.

#### **1.6.1.2 Les pistes de progrès**

Elles sont de plusieurs ordres et renvoient aux blocages rencontrés par ailleurs (cf. ci-avant : Accompagner les opérateurs publics pour développer l'offre conventionnée, Pistes de Progrès).



## 1.7 Bilan financier

### 1.7.1 Évolution du budget de la direction habitat-logement

Mise en place de la direction habitat logement  
Augmentation de la production de logements sociaux

ÉVOLUTION DU BUDGET DIRECTION HABITAT LOGEMENT EN K€  
EN FONCTIONNEMENT ET INVESTISSEMENT (source CASA)



**De 2004 à 2005**, début du PLH, le volet Habitat était intégré dans la Direction Habitat Politique de la Ville. Les crédits inscrits au titre des subventions aux bailleurs étaient seulement de 1 210 000 € en 2004 et de 2 500 000 € (en 2005), le reste concernait essentiellement les études du PLH, d'OPAH, de l'Hébergement temporaire, audit des SEM, démarrage OPAH RU Vallauris

**En 2006 : Constitution d'une Direction Habitat Logement (avec le transfert des services logements d'Antibes et de Vallauris)**. Ce budget plus conséquent prend en compte un montant de subventions plus important au profit des bailleurs sociaux, (augmentation de la production) mais **également la subvention ANRU Zaine**, les aides aux associations, les aides directes, les subventions accordées dans le cadre de l'OPAH RU de Vallauris ainsi que les études d'OPAH et Foncières.

**2007-2010** : l'augmentation du budget durant cette période est essentiellement due aux crédits plus importants en ce qui concerne les aides aux bailleurs, en adéquation avec l'augmentation de la production de logements sur le territoire, ainsi qu'avec **la mise en œuvre de l'OPAH de Cohésion Sociale, l'augmentation des crédits d'aides directe** et sensiblement de celles allouées aux différentes associations, divers dispositifs de MOUS et la reconduction de l'OPAH RU de Vallauris.

## 1.7.2 Analyse comparative budget/réalisé

ÉTUDES	BUDGET	ENGAGE/ RÉALISÉ	ÉCARTS	OBSERVATIONS
Cellule veille et acquisition foncière (études foncières)	380 000 €	<b>263 535 €</b>	<b>-116 465 €</b>	Étude Bourgade/Production Logement 84 K€ Étude îlot macé- Antibes- SAMOP (268 K€) Étude Foncière Tercia Consultants (76K€) Étude secteur Estagnol TDF Étude Châteauneuf/ASI 14K€ Étude Ames du Purgatoire/Antibes/ASI 17K€
Aménagement Opérations d'ensemble (ZAC)	300 000 €	<b>(455 573 €)</b>	<b>-300 000 €</b>	création d'un pôle de ressources - études urbaines - non comptabilisées dans le budget habitat-logement
Établir une charte de l'Habitat	15 000 €	<b>0,00 €</b>	<b>-15 000 €</b>	
Etoffer les structures d'hébergement temporaire (étude)	30 000 €	<b>28 620 €</b>	<b>-1 380 €</b>	diagnostic effectué en 2006
Engager une OPAH Multi sites	50 000 €	<b>115 629 €</b>	<b>65 629 €</b>	marché expertise urbaine/Tattier + marché Étude Pré-Op Habitat et Société
Évaluer la réaffectation des résidences secondaires inadaptées	30 000 €	<b>0,00 €</b>	<b>-30 000 €</b>	
Se doter d'un aménageur communautaire	50 000 €	<b>47 840 €</b>	<b>-2 160 €</b>	marché changement statut SACEMA/SCET
Organiser le suivi du PLH	115 000 €	<b>0,00 €</b>	<b>-115 000 €</b>	Bilan intermédiaire/réorientations
	<b>970 000 €</b>	<b>455 624 €</b>	<b>-514 376 €</b>	

ACTIONS DIRECTES	BUDGET	ENGAGE/ RÉALISÉ	ÉCARTS	OBSERVATIONS
Conduire la stratégie d'acquisition foncière	13 500 000 €	<b>14 044 000 €</b>	<b>544 000 €</b>	et reventes pour 9028 K€
Cadrer l'offre en accession	4 500 000 €	<b>450 000 €</b>	<b>-4 050 000 €</b>	99 pass foncier et 75 lgts en Accession sociale soit
Inciter au développement locatif privé	0,00 €	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	1 opération réalisée
Accompagner les opérateurs HLM	17 100 000 €	<b>19 513 899 €</b>	<b>2 413 899 €</b>	subventions engagées logement social neuf
Veiller au maintien du parc HLM existant (réhabilitation) ANRU ZAINE	950 000 € (hors Vallauris)	<b>4 675 508 €</b> (dont Vallauris 3 000 K€)	<b>3 725 508 €</b>	conventions CAH et SACEMA 746 lgts réhabilités soit une subvention de 6 200 €/lgt
OPAH RU Vallauris+ OPAH CS	1 050 000 € (hors Vallauris)	<b>2 504 855 €</b> (dont Vallauris 1 875 K€)	<b>1 454 855 €</b>	OPAH multi site sur 2009
Soutenir l'OPAH départementale contre la vacance	750 000 €	<b>8 000 €</b>	<b>-742 000 €</b>	FSH- vacance intégrée dans l'OPAH CS
Favoriser l'acquisition-amélioration (HLM) Subventions	5 250 000 €	3 806 511 €	<b>-1 443 489 €</b>	
Aides directes	0,00 €	<b>513 000 €</b>	<b>513 000 €</b>	855 aides directes sur 2007-2009 soit 285/an
	<b>43 100 000 €</b>	<b>45 515 773 €</b>	<b>1 902 773 €</b>	

# Le diagnostic

## ► Accompagner les opérateurs HLM

Le programme d'actions du 1er PLH prévoyait un subventionnement à hauteur de 10 000 €/logement plafonné à 10 % du montant de l'opération sur la base de 300 logements/an soit 1 800 logements sur 6 ans, soit un budget de 18 000 K€. 1 947 logements ont été financés sur la période soit 408 logements/an ce qui représenterait sur les mêmes bases un montant total de 24 480 € de subventions pour un engagé à 19 513 K€.

L'analyse de l'évolution du montant des subventions par logement et du prix de revient au logement des opérations montre cependant :

- ▷ Une augmentation très nette des subventions à partir de 2007, le montant maximal ayant été revu à la hausse à 15 000 €/logement, celles-ci restant cependant dans la fourchette des communautés d'agglomération du département (13 200 €/lgt sur la CANCA)
- ▷ On notera des écarts importants sur le coût du foncier selon les opérations, celui-ci impactant directement sur le prix de revient et donc sur la subvention. Les 2 exemples d'opération cités au paragraphe 1.3.1.2 montrent cet impact :
  - l'opération 1 avec un prix de foncier à 265 €/m<sup>2</sup> shon a bénéficié d'une subvention de 13 750 €/lgt
  - l'opération 2 avec un prix de foncier à 545 €/m<sup>2</sup> shon a bénéficié d'une subvention de 15 128 €/lgt.

Le prix de revient moyen au logement varie également dans des proportions conséquentes avec des valeurs de 140/150 K€ sur 2007 et 2009. Cette augmentation peut être liée à la hausse des coûts de construction, elle correspond également à la période où les montages en VEFA se sont développés. Ce type de montage qui se généralise avec pour effet positif de favoriser la mixité n'est-il pas pénalisant pour le prix de revient de l'opération ?

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
subvention moyenne par logement	9 800 €	5 400 €	9 850 €	13 295 €	16 649 €	14 868 €
prix de revient moyen au logement	109 K€	89 K€	104 K€	150 K€	105 K€	140 K€

Nous avons cherché à déterminer les éléments pouvant impacter sur le montant de la subvention :

- ▷ Quel impact du montant des fonds propres sur le prix de revient ? celui-ci est difficile à évaluer par contre la mise de fonds propres dans les opérations limite le risque financier, l'organisme qui met des fonds propres assure une plus grande sécurité financière pour l'opération.
- ▷ Ou se situe l'effet de levier au niveau du montant des subventions, celui-ci est également difficile à appréhender mathématiquement, les éléments d'appréciation qualitatifs jouant un rôle important dans le montage. Selon le service habitat de la DDTM, le calcul et le plafonnement des subventions pratiqués sur la CASA est bon sous réserve que celui-ci soit plafonné pour éviter la surenchère. On observe d'ailleurs que l'augmentation des subventions correspond à la montée en puissance de la production.
- ▷ Il nous semble qu'il s'agira surtout de mieux encadrer les subventions en les graduant en fonction :
  - Des produits (mieux subventionner le PLAI que le PLUS)
  - Des typologies de logements (mieux subventionner les grands logements sur lesquels le loyer doit être davantage plafonné ou les logements handicapés qui sont contraints à des surfaces plus importantes à type équivalent)

# 1 ► Bilan du 1<sup>er</sup> PLH 2004-2009

- De la qualité énergétique des bâtiments
- Prévoir une subvention complémentaire dans le cas de projets alliant un travail efficient sur la densité, la mixité et la qualité urbaine.

Nous avons vu que le prix du foncier avait un impact direct sur le montant de la subvention, l'anticipation foncière que permettent les montages avec l'EPF d'une part, les opérations d'aménagement d'ensemble permettant des économies d'échelle et des péréquations entre produits d'autre part, sont autant d'atouts pour optimiser les coûts de foncier.

## ► Veiller au maintien du parc existant

L'objectif avait été fixé dans le programme d'actions du 1<sup>er</sup> PLH à 900 K€ (et 50 K€ d'études) soit 300 K€/an sur 3 ans, mais ce prévisionnel ne prenait pas en compte les Hauts de Vallauris soit 349 logements réhabilités. Or sur les 4 675 K€ engagés, 3 000 K€ lui sont dédiés. Le solde soit 1 675 K€ correspond aux 377 autres logements réhabilités soit 266 K€/an sur 6 ans, c'est-à-dire sur une base identique à ce qui avait été budgété.

## ► OPAH RU Vallauris/OPAH Cohésion sociale/OPAH départementale

Une analyse globale doit être faite sur ces deux postes qui totalisent un prévisionnel de 1 050 K€+ 750 K€ = 1 800 K€, l'OPAH départementale de lutte contre la vacance ayant, elle, été intégrée dans l'OPAHCS. De même ce prévisionnel ne prenait pas en compte l'OPAHRU de Vallauris, déjà engagée avant le 1<sup>er</sup> PLH et que la CASA avait décidé d'abonder mais indépendamment de celui-ci.

Ce budget de 1800K€ est donc à rapprocher d'un réalisé de 2 504 K€ dont il faut déduire le coût de l'OPAHRU de Vallauris soit 1 875 K€. Le solde soit 629 K€ correspond à la première année (2009) d'engagement de l'OPAH CS, celle-ci étant engagée par ailleurs sur 5 ans soit pour un total de 3 149 K€ de 2009 à 2014.

ACTIONS D'ANIMATION (HORS TRANSFERTS)	BUDGET	ENGAGE/ RÉALISE	ÉCARTS	OBSERVATIONS
Harmonisation des documents d'urbanisme	0,00 €	<b>0,00 €</b>		
Soutenir un partenariat avec les acteurs de l'insertion par le logement	0,00 €	<b>878 435 €</b>	<b>878 435 €</b>	structures Hébergement spécifiques
Coordonner l'accueil des gens du voyage	0,00 €	<b>0,00 €</b>		
Animer la conférence intercommunale du logt	0,00 €	<b>0,00 €</b>		
Constituer un pôle ressources	450 000 €			2 postes de chargé de mission ont été créés en 2005
Structurer un service logement communautaire	650 000 €			6 postes transférés et 2 recrutements
Établir des conventions d'application avec les communes	0,00 €	<b>0,00 €</b>		
Établir des conventions d'application avec les bailleurs	0,00 €	<b>0,00 €</b>		Conventions d'objectifs CAH et SACEMA
	<b>1 100 000 €</b>	<b>878 435 €</b>	<b>878 435 €</b>	

## ► Soutenir un partenariat avec les acteurs de l'insertion par le logement

Les guichets de proximité qui ont été mis en place constituent des outils efficaces pour connaître les publics en difficultés, ils ont donc permis d'appréhender très précisément les besoins. De ce fait des aides aux associations ont été mises en place, celles-ci ont permis en particulier l'accueil de 96 adultes et 67 enfants (Almafil).

# ▶ Le diagnostic

## 2 ▶ Analyse de la morphologie urbaine

### 2.1 Un territoire appréhendé dans le SCOT en 5 unités de voisinage, en « maillage »



Source : SCOT de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) - 2008

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (Approuvé par délibération du conseil communautaire le 5 mai 2008) a différencié le territoire en 5 unités de voisinages, à savoir :

- Unité de voisinage SUD, composée des communes de Antibes, Vallauris
- Unité de voisinage CENTRE, composée des communes de Biot, Valbonne
- Unité de voisinage EST, composée des communes de La Colle-sur-Loup, Saint-Paul, Tourrettes-sur-Loup, Villeneuve-Loubet
- Unité de voisinage OUEST, composée des communes de Châteauneuf, Le Bar-sur-Loup, Opio, Roquefort-les-Pins, le Rouret
- Unité de voisinage NORD, composée des communes de Caussois, Courmes, Gourdon

Pour l'approche des questions foncières au sein du territoire, nous proposons de reprendre ce découpage territorial afin d'établir par unité de voisinage quelques analyses de référence. Il en sera de même dans la présentation des gisements fonciers potentiels identifiés avec les communes pour le développement de nouveaux logements.



Dans une logique de « maillage » du territoire, nous proposons également une adaptation plus actuelle de l'approche établie par le SCOT, en tenant plus compte des unités de voisinage, à savoir :

MAILLAGE	UV	POPULATION 2006		SUPERFICIE (EN KM <sup>2</sup> )	
Espace urbain	1. Unité de voisinage Sud	106 430	61 %	39,52	15 %
	2. Unité de voisinage Centre	20 904	12 %	34,51	13 %
Espace péri-urbain	3. Unité de voisinage Est	29 148	17 %	65,96	25 %
	4. Unité de voisinage Ouest	17 807	10 %	61,52	23 %
Espace rural/montagne	5. Unité de voisinage Nord	759	-	65,63	25 %

**Constat : Un grand espace central au sein du territoire (moyen pays), en lien avec l'espace urbain (ville littorale) : 81 % du territoire se situe au sein de l'espace péri-urbain.**

## 2 ► Analyse de la morphologie urbaine

### Les communes qui ont plus de 3 500 habitants

Globalement, le territoire de la CASA compte au dernier recensement INSEE (2006) 9 communes sur 16 à plus de 3 500 habitants. Parmi ces 9 communes, 1 commune a dépassé les 3 500 habitants entre les deux recensements (cf. Le Rouret). Parmi les 7 restantes :

- ▷ 2 communes ont plus de 3 000 habitants, Châteauneuf et Saint Paul, et pourraient d'ici la fin du 2<sup>nd</sup> PLH (2016-2017) dépasser également les 3 500 habitants
- ▷ 3 communes ont moins de 500 habitants (Gourdon, Courmes et Caussols)

**Constat :** Dans un territoire à la dynamique démographique significative, le cercle des communes de plus de 3 500 habitants (nouvelles ou à venir) qui devront remplir les objectifs des 20 % de logements sociaux (loi SRU) s'élargit et touche les unités de voisinage « urbain et péri-urbain ». L'ensemble de ces communes devront ainsi contribuer à travers leur volonté de projet aux efforts de constructions et d'objectifs de mixité du 2<sup>nd</sup> PLH



## 2.2 Un territoire soumis à de multiples contraintes

### 2.2.1 Par sa topographie, sa morphologie « urbaine » particulière

Un territoire présentant un relief « vallonné », une topographie plutôt marquée et accidentée... un « étagement géographique (Littoral, Moyen Pays, Haut Pays) qui ne permet pas d'assurer « mécaniquement » une complémentarité des territoires » (cf. PADD du SCOT)

Un territoire où l'on retrouve une diversité de paysages, passant de l'urbain dense au péri-urbain « lache », de la ville aux villages « ruraux », du littoral à la montagne.



# ▶ Le diagnostic



## 2.2.1.1 Villages anciens « perchés », villages anciens « fortifiés »

L'une des caractéristiques fortes du territoire, correspondant à plus des 2/3 de son territoire (communes de l'espace péri-urbain et de la frange Sud de l'espace montagne) est la composition de ses villages par des centres anciens « perchés » et/ou « fortifiés ».

Ces centres anciens correspondent souvent au centre historique de la commune, composés d'un bâti dense, regroupant les différentes fonctions de la commune (administratif,...), « figés dans leurs murs » en raison de leur implantation sur un belvédère (une butte, un « accident de terrain »), souvent en position « dominante », marquant une « délimitation » forte (voire une rupture nette à l'extérieur de celui-ci) avec son environnement immédiat.

La composition « serrée » de ces centres anciens correspondait autrefois, comme l'a évoqué un des Maires rencontrés, au mode de vie locale : on habitait dans le centre et on travaillait dans les champs situés autour. Ainsi, elle participait à une certaine convivialité et au développement d'une « vie collective » riche du village.

Aujourd'hui, ces espaces « anciens centraux » dont la reconquête pour de nouvelles habitations est devenue plus que difficile (association de préservation, attrait pour une clientèle étrangère, refus de logements sociaux,...), y compris dans un processus de réhabilitation, sont bien souvent entourés d'un espace « creux », ou « lache », sorte de zone tampon entre ces « cœurs anciens » et les nouveaux quartiers pavillonnaires.

Cette rupture est parfois imposée par la topographie des lieux (zone inconstructible) liée à l'inscription « perchée » (accrochée à la montagne) de ces centres anciens ou a été gérée, pour les lieux moins « accidentés », dans les documents d'urbanisme comme espace résidentiel à faible densité (jusqu'à présent) ou non ædificandi (préservation pour un usage agricole, une valorisation paysagère).



---

**Constat :** Pour certaines communes, l'enjeu est le confortement des centres anciens par l'apport d'une « touche » de densification dans ces « espaces » tampons. Pour d'autres communes, en lien avec les préconisations du SCOT, il s'agit de privilégier le développement de nouveaux « cœurs de village »... de « fonctions centrales qui englobent les principaux centres qui représentent l'armature urbaine de la ville-pays, où coexistent habitat et équipements administratifs et culturels, commerces et services répondant aux besoins de la population des unités de voisinage ». Quelques communes de cet espace soulignent les difficultés d'accroche (physique mais également sociale) des nouveaux quartiers résidentiels « diffus » aux « centres anciens ».

---

## 2 ► Analyse de la morphologie urbaine

### 2.2.1.2 Villages rues

En parallèle à ces centres anciens, on retrouve également sur le territoire le développement de « villages-rues », généralement de taille réduite, dont les constructions se succèdent de part et d'autre d'une voie principale (ex : Le Rouret). L'organisation de ces « villages rues » s'est faite progressivement par l'implantation de maisons, d'activités ou de fermes le long d'une voie principale, cherchant ainsi à bénéficier de l'accès direct à la route principale.

Il matérialise souvent les axes principaux de passage au sein du territoire.



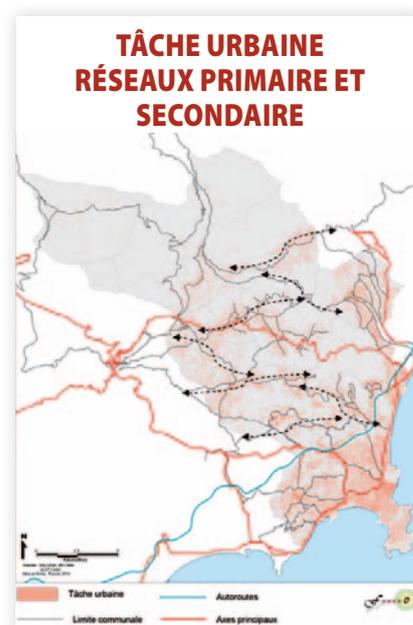
**Constat :** Comme pour les autres villages, l'enjeu est également le confortement de ces espaces « rue » centraux par l'apport d'une « touche » de densification le long de l'axe principal qu'ils composent. Ainsi, on retrouve également la volonté de certaines communes d'initier le développement de nouveaux « cœurs de village ».

### 2.2.1.3 Des espaces résidentiels diffus et épars qui se sont développés le long des axes viaires secondaires

Lorsque l'on parcourt l'espace péri-urbain (moyen pays), il ressort une vision d'un développement plutôt « diffus » et « épars » le long de la ramification des axes secondaires « imprimant » la forme (parallèle) de la pente, venant découper en « millefeuille ou en tranches napolitaines » le territoire (du Sud vers le Nord).

Dans une orientation au renforcement de la densité de ces espaces, les communes se retrouvent confrontées parfois à 2 problématiques, au-delà des questions de marchés (de cherté du foncier) et d'opérationnalité :

▷ l'incapacité des réseaux viaires, souvent déjà saturés, à accueillir des « constructions » plus denses (et donc impliquant un nombre supérieur de véhicules), et l'importance des investissements nécessaires à leur remise à niveau (augmentation du gabarit, équipements,...) ;



# ▶ Le diagnostic

▷ La non-ouverture de certains secteurs, déjà constitués en habitat individuel, par un « assainissement collectif », qui en limite de fait les possibilités de développement en habitat plus « dense ».



Constat : Cela va de pair avec l'enjeu de la traduction des zones NB actuelles des POS dans les futurs PLU, déjà identifié dans les premières études du SCOT, et confirmé par notre approche des documents d'urbanisme (cf. pages suivantes)



## 2.2.1.4 Un espace urbain - la « ville littorale »

Face à l'ensemble collinaire du Moyen Pays (espace péri-urbain), le littoral occupe une côte basse fragmentée par des « coupures physiques » importantes (autoroute, voie ferrée, ...) et composée d'une mixité d'usage et de constructions.

En effet, aux ensembles résidentiels individuels et collectifs de densité importante en bord de mer, on retrouve également des espaces mixtes peu denses regroupant des activités économiques, des habitations, des équipements-services. Pour exemple, le secteur « Les Maurettes » à Villeneuve Loubet.

Les communes d'Antibes et de Vallauris représentent également à elles seules plus de 60 % de la population du territoire de la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA). De ce fait, elles enregistrent des densités d'habitant/km<sup>2</sup> nettement supérieures aux autres communes du territoire : 2 863 hab/km<sup>2</sup> et 2 347 hab/km<sup>2</sup> pour Antibes et Vallauris contre moins de 800 hab/km<sup>2</sup> pour les autres communes



## 2 ► Analyse de la morphologie urbaine

Le littoral regroupe ainsi les principaux centres urbains denses du territoire. Il se compose également de « vieux villages » (fortifiés ou perchés) dans lesquels on retrouve les mêmes problématiques que pour le péri-urbain : une trame de bâti très serrée laissant peu de marge à de nouvelles constructions, des habitations en mauvais état,...



### FORMES URBAINES ET CONSOMMATION D'ESPACE POUR UN HABITANT

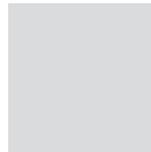


**Zone piétonnière**

Zone à 1 500 m<sup>2</sup>  
COS 0,10



= 800 m<sup>2</sup>

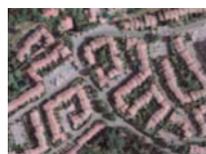


**Zone semi-dense**

Zone à 500 m<sup>2</sup>  
COS 0,25



= 250 m<sup>2</sup>



**Zone dense**

COS 0,50



= 93 m<sup>2</sup>



**Centre**

COS 1 et >1



= 46 m<sup>2</sup>



**Constat :** Un espace littoral présentant des densités nettement supérieures aux autres secteurs de la CASA et dont la pression foncière, très forte, ne fera qu'amplifier (cf. densité des projets en collectif). Un espace où des dents « creuses » existent encore mais se raréfient voire deviennent quasiment inexistantes en se rapprochant du bord de mer. De ce fait, les actions de développement de nouveaux logements sur cet espace portent de plus en plus sur la reconquête d'espaces urbains et économiques « sous utilisés » ou « délaissés », et déjà bâtis. La mise en œuvre de ces projets en « renouvellement urbain » nécessite la mobilisation de moyens financiers conséquents, de maîtrises foncières publiques significatives avant engagement. Elle pose également la question des capacités d'aménagement, d'« orchestration » de la multitude de petits projets dans une perspective globale d'équipement et d'organisation, en lien avec l'action d'opérateurs fonciers (EPF PACA par exemple).

# Le diagnostic

## 2.2.2 Par les obligations de développement durable, les lois de protection

### 2.2.2.1 La notion de « ville pays »

Source: SCOT de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) - 2008

« Organiser la ville-pays : on entend par là, en premier lieu, qu'il s'agit de faire de l'agglomération un véritable « territoire global »...

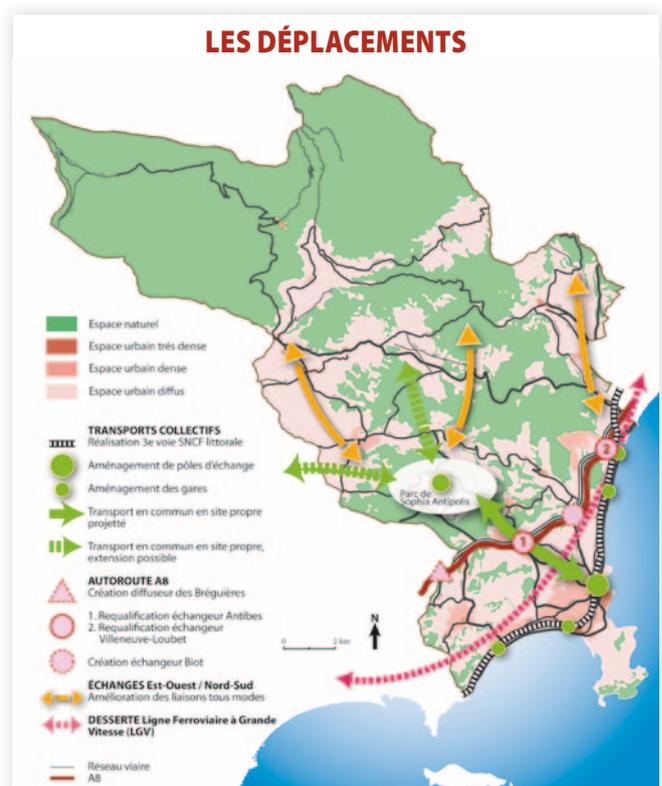
« Ville-pays, cela signifie aussi que cette offre urbaine, diversifiée et de qualité doit concerner l'ensemble du territoire communautaire, être conçue à une échelle globale ».

« Ville-pays, cette formule exprime, enfin, la volonté de concevoir cette ville, d'échelle communautaire, à partir de la singularité de ce territoire, des atouts du site et de la place qu'y occupent les espaces naturels.

« Pour la communauté d'agglomération Sophia Antipolis, la valorisation de l'environnement est inhérente à la notion de ville-pays. Elle répond à plusieurs objectifs qui, dans une perspective de développement durable, doivent permettre la préservation des richesses naturelles et de la biodiversité :

▷ dans le secteur de montagne, qui représente un « poumon vert » pour l'agglomération, il s'agira de concilier les exigences de protection des sites, avec des usages ou activités adaptées (agropastoralisme, loisirs verts...);

▷ sur le littoral, l'objectif est, notamment, de garantir au mieux l'accessibilité au rivage, de renforcer sa fonction de véritable « espace public » d'agglomération et de préserver le milieu marin;



## 2 ► Analyse de la morphologie urbaine

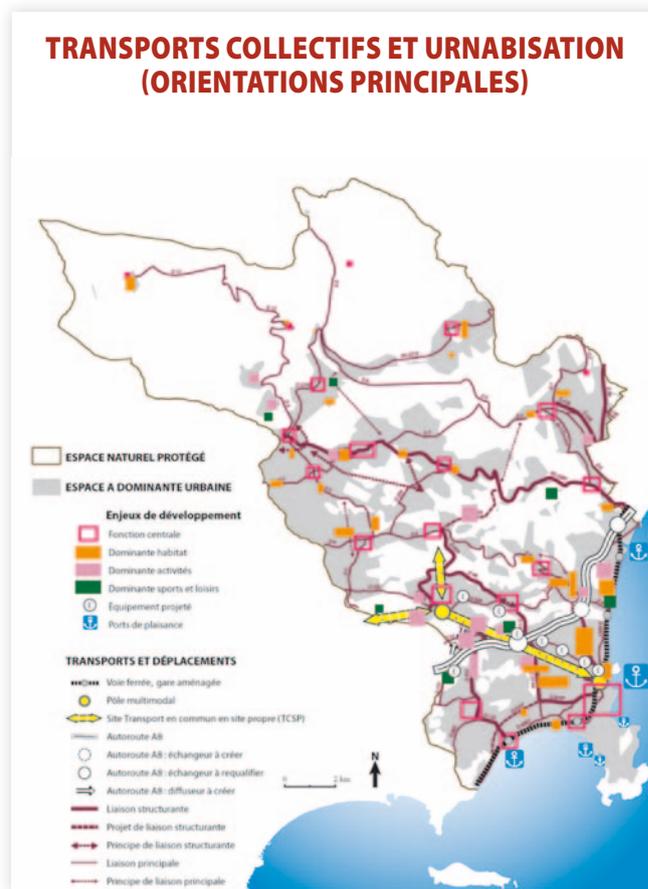
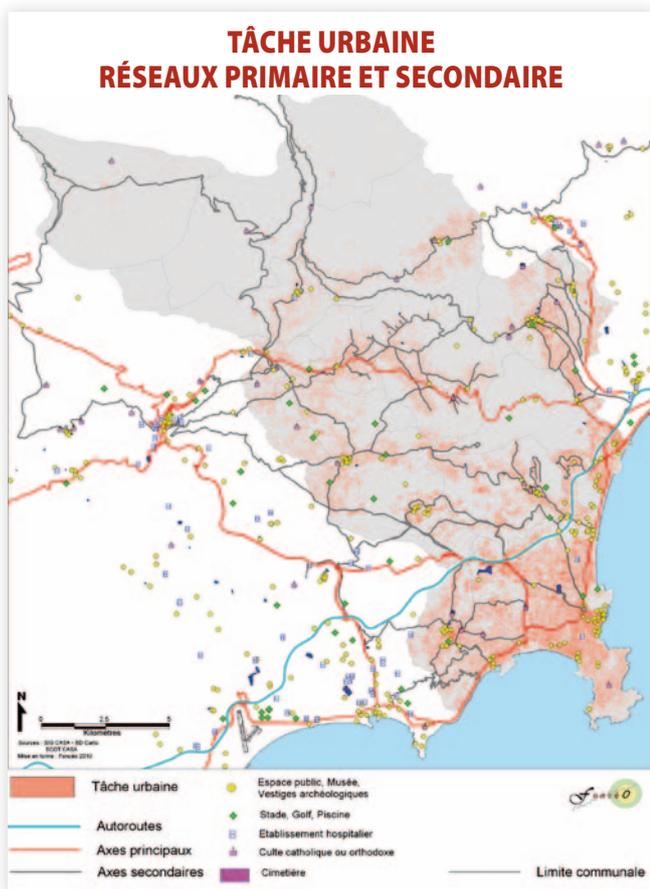
▷ de la mer à la montagne, les espaces naturels et les cours d'eau (le Loup, la Brague) représentent un « maillage paysager » de la ville pays qui doit être préservé et dont l'utilisation sera organisée, en cohérence avec les politiques de loisirs et de prévention contre les risques naturels ».

**Constat :** les schémas ci-avant soulignent bien la nécessité d'un renforcement du maillage de l'agglomération, du Sud vers le Nord, intégrant le parc de « Sophia Antipolis »... afin entre autres de « fluidifier les relations entre les villages et les centres urbains, en complétant, plus particulièrement les liaisons nord sud » (cf. PADD – SCOT).

### 2.2.2.2 Une limitation de l'étalement urbain, le maintien des grands équilibres entre les espaces

Selon le SCOT, « La limitation de l'étalement urbain est une conséquence, à la fois, de la prise en compte des enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de la nécessité d'orienter les efforts des collectivités locales vers une gestion économe de l'espace, seule à même de réduire les dysfonctionnements, notamment, en matière d'équipements et de logements ».

L'espace sera effectivement géré de façon économe en privilégiant les opérations de restructuration, ou de « réinvestissement urbain » et en réduisant, de ce fait, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels.



# ▶ Le diagnostic

Le SCOT privilégie ainsi « une répartition de l'habitat équilibrée, conforme aux orientations d'aménagement de la ville-pays », c'est-à-dire « des formes urbaines diversifiées, adaptées à l'environnement (maisons de village, lotissements, groupes d'habitations individuelles ou semi-collectives, petits immeubles...) »...  
... « en favorisant la mixité sociale, dans les quartiers les mieux desservis par les transports collectifs et, notamment, dans les secteurs à enjeux de développement tels que les secteurs ayant une « fonction centrale » ou une « dominante habitat », identifiés dans chacune des unités de voisinage ».

« L'objectif est d'assurer un développement durable, répondant à la fois aux objectifs de protection et de mise en valeur de l'environnement, et aux objectifs socio-économiques ».

---

**Constat : Au-delà de la solidarité dans les efforts de construction de logements sociaux, les orientations du SCOT soulignent également la nécessité d'une « cohérence » dans l'application des règles et des intentions affichées au sein des documents d'urbanisme locaux, une mobilisation « équivalente » des outils pour le développement de « projets structurants » au sein du territoire.**

---

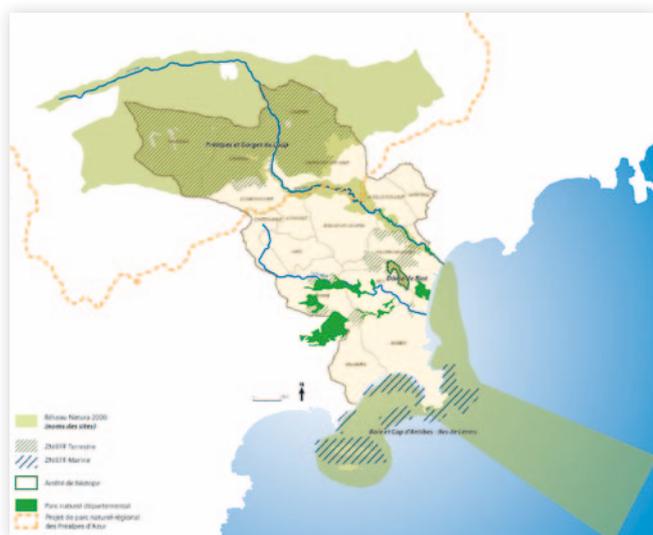
## 2.2.2.3 Un territoire touché par les lois Montagne et littoral, et la mise en œuvre de nouveaux périmètres de protection aux risques

Source : SCOT/service des études urbaines de la CASA - 2010

Par sa population, sa capacité d'accueil touristique, ses équipements et, notamment, la présence d'infrastructures d'échelle nationale, telles que la voie ferrée et l'autoroute A8, le littoral constitue l'armature urbaine principale du territoire de la communauté d'agglomération. Ce secteur a ainsi un rôle majeur dans le développement et l'aménagement du territoire, qui se traduit, dans le cadre des dispositions de la loi littoral, par deux orientations complémentaires :

▷ prendre en compte tous les enjeux de protection liés aux espaces naturels et urbains, au rivage et à la mer ;

▷ renforcer l'armature urbaine, notamment en favorisant les restructurations et la desserte par les transports collectifs.



Les modalités d'application de la loi montagne concernent : les espaces, paysages et milieux « remarquables », ou « caractéristiques » du patrimoine naturel et culturel montagnard ; les espaces agricoles et pastoraux à préserver et les modalités d'urbanisation. Deux secteurs sont identifiés dans la DTA pour définir ces modalités d'application :

▷ la « Frange Sud » de la zone de montagne : deux communes sont concernées (Le Bar-sur-Loup et Tourrettes-sur-Loup) et portent sur « les espaces remarquables » (le « grand cadre paysager » qui est constitué par les versants et crêtes qui culminent à plus de 1 200 mètres), « les espaces caractéristiques » (les vieux villages, les restanques, les oliveraies,...) et « les espaces agricoles et pastoraux à préserver » ;

## 2 ► Analyse de la morphologie urbaine

▷ Le « Haut Pays » : trois communes sont concernées (Caussols, Courmes et Gourdon) dont la DTA des Alpes-Maritimes a précisé les principales modalités d'application.

À ces deux lois d'application sur le territoire, s'ajoute la prise en compte de différents périmètres de protection, à savoir :

▷ Le PPRIF, dont l'application nouvelle au sein des communes concernées a abouti pour certaines à une diminution des « potentiels » d'urbanisation (ex : Biot – perte de 20 % environ des potentiels d'urbanisation selon la commune avec la mise en œuvre du Périmètre de Protection contre les Risques d'Incendies en Forêt – PPRIF - dans l'approbation du dernier PLU) ;

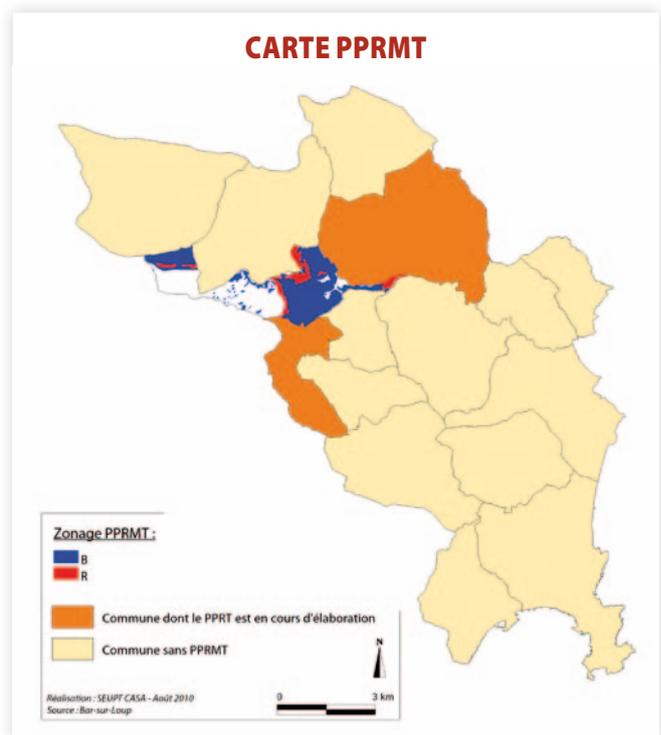
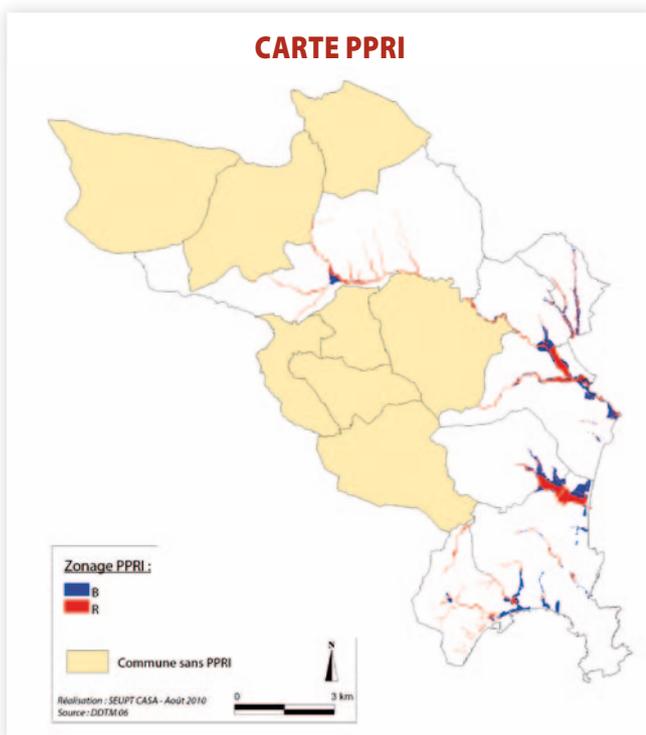
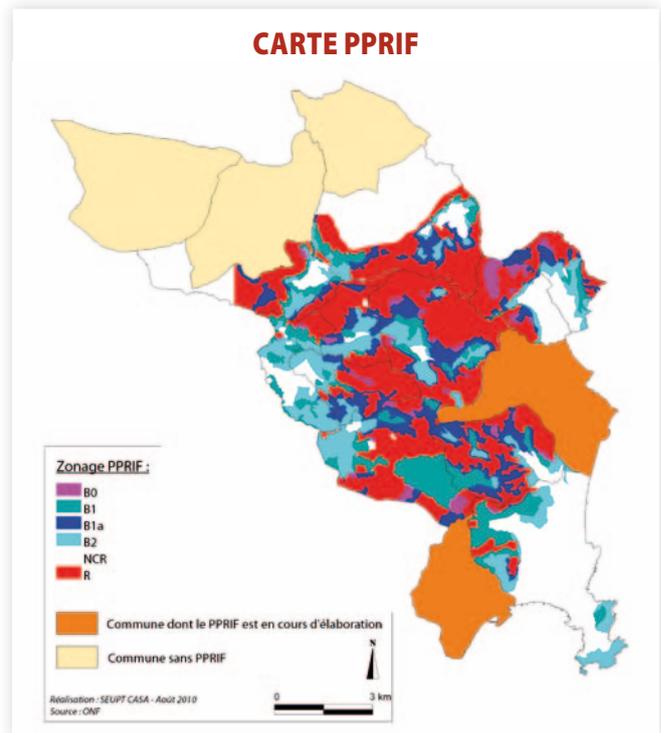
▷ Le PPRI : plusieurs communes sont également concernées par les risques d'inondation (PPRI), entre autres en lien avec le Loup et la Brague ;

▷ Les périmètres de type SEVESO, dont certains sont également en réflexion, comme pour la commune Le Bar-sur-Loup avec le site MANE.

---

**Constat : Un territoire qui cumule les contraintes, principalement dans l'espace péri-urbain (Moyen Pays), générant une complexité accrue dans la mise en œuvre de projets d'habitat plus denses, d'aménagements d'ensembles résidentiels.**

---



## 3 ▶ Les dynamiques de territoire

### 3.1 L'emploi

#### 3.1.1 Un territoire dynamique, une forte concentration de l'emploi

**Une vocation économique affirmée : 18 % des établissements et des emplois des Alpes-Maritimes contre 16 % de sa population**

- ▷ 19 300 établissements économiques actifs fin 2007
- ▷ 73 700 emplois dont 85 % d'emplois salariés

**Une croissance de l'emploi plus rapide qu'à l'échelle départementale : + 2,7 % par an contre 1999 et 2006 contre + 2,1 % dans les Alpes-Maritimes**

Un taux de chômage inférieur d'un point à la moyenne départementale (données 2008)

**Un revenu fiscal médian supérieur de 14 % à la moyenne départementale : 29 400 € contre 25 800 (données 2007)**

**85 % des établissements économiques concentrés sur 5 communes :** Antibes (42 %), Vallauris-Golfe-Juan (14 %), Valbonne-Sophia Antipolis (13 %), Villeneuve-Loubet (9 %), Biot (6 %)

... et 85 % emplois concentrés sur ces mêmes communes :

- ▷ Antibes (42 %),
- ▷ Valbonne-Sophia Antipolis (19 %)
- ▷ Vallauris-Golfe-Juan (12 %),
- ▷ Villeneuve-Loubet (10 %)
- ▷ Biot (7 %)

Sources : INSEE RGP, INSEE Clap, INSEE Portait de ter

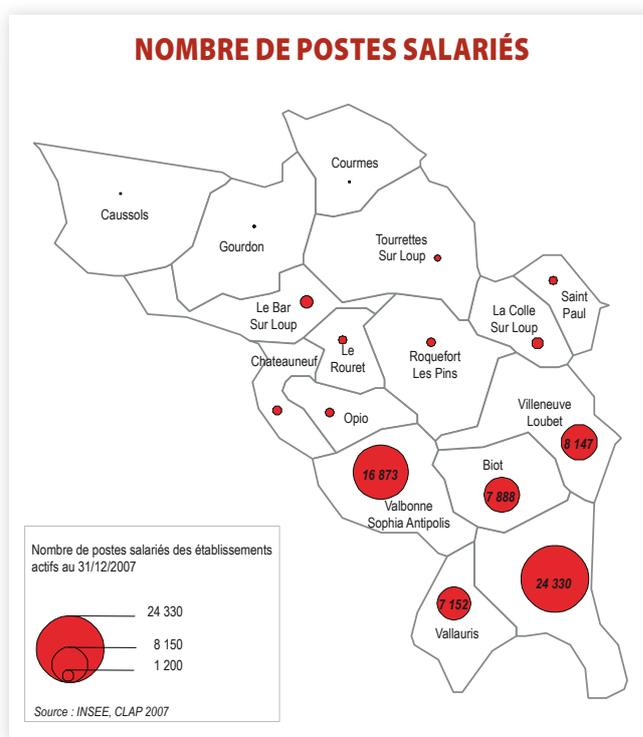
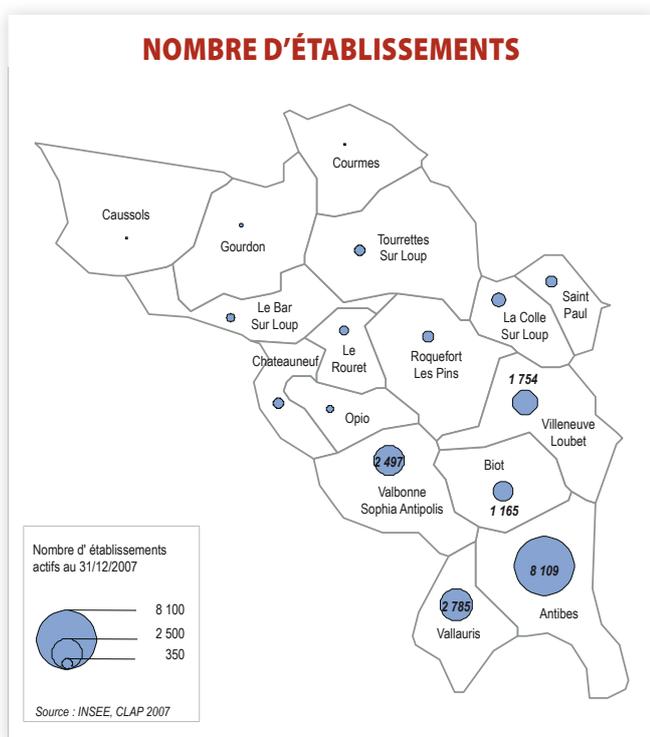
UNITÉS DE VOISINAGE	COMMUNES
SUD	Antibes, Vallauris
CENTRE	Valbonne-Sophia Antipolis, Biot
EST	Villeneuve-Loubet, La Colle sur Loup, St Paul, Tourrettes-sur-Loup
OUEST	Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf, Opiot, Roquefort-les-Pins, Le Rouret
NORD	Caussols, Courmes, Gourdon

### 3 ► Les dynamiques de territoire

#### Données par secteurs (Unités de Voisinage)

Source : INSEE, Clap 31 Déc. 2007	ÉTABLISSEMENTS ACTIFS	
	NB	
Sud	10 894	56 %
Centre	3 662	19 %
Est	3 150	16 %
Ouest	1 484	8 %
Nord	99	1 %

Source : INSEE, RGP 2006	EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL	
	NB	
Sud	39 623	54,0 %
Centre	18 939	25,8 %
Est	10 238	13,9 %
Ouest	4 348	5,9 %
Nord	254	0,3 %



### 3.1.2 Une évolution de l'emploi plus importante que celle de la population, plutôt basée sur des emplois pérennes et qui se polarise sur les communes déjà dotées en emplois

#### L'emploi s'accroît plus rapidement que la population :

1974-2006 : le nombre d'emplois est multiplié par 2,1 (34 000 → 74 000) alors que le nombre d'habitants est multiplié par 1,7 (101 000 → 175 000)

Y compris sur la période récente :

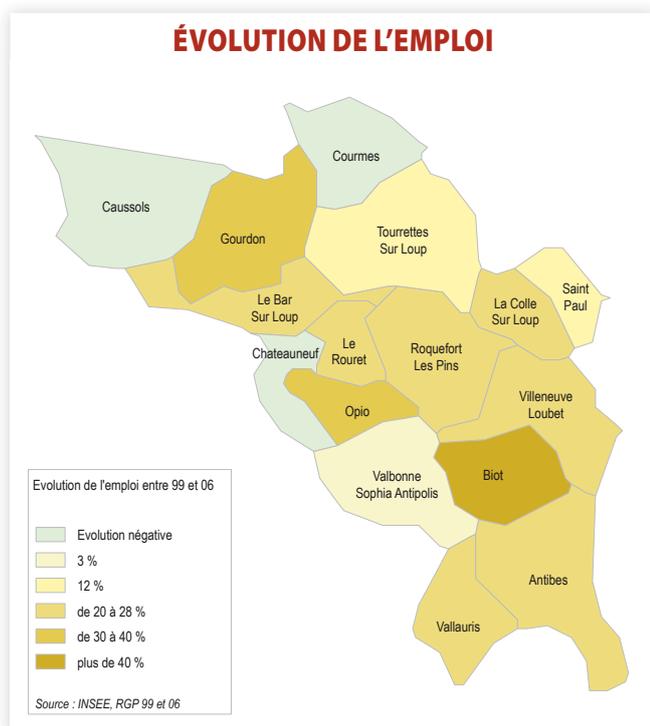
1999-2006 le taux annuel d'accroissement de l'emploi est de 2,8 % alors que celui de la population est de 1,4 %.

## Données par secteurs (Unités de Voisinage)

Source : INSEE, RGP 2006	1999-2006			
	NB			
	NB	TX ANNUEL MOY	NB	TX ANNUEL MOY
<b>Sud</b>	8 212	1,19 %	7 896	3,33 %
<b>Centre</b>	2 732	2,15 %	1 781	1,68 %
<b>Est</b>	2 724	0,88 %	2 043	3,55 %
<b>Ouest</b>	1 620	1,43 %	542	1,95 %
<b>Nord</b>	132	3,06 %	-12	-0,77 %

Une évolution de l'emploi qui renforce les pôles existants : 91 % de la croissance de l'emploi est localisée dans les 5 communes les plus pourvoyeuses d'emplois : Antibes, Valbonne-Sophia Antipolis, Vallauris-Golfe-Juan, Villeneuve-Loubet et Biot

Un développement de l'emploi dans les communes plus résidentielles : Gourdon, Le Rouret, Roquefort-les-Pins, La Colle-sur-Loup



## Données par secteurs (Unités de Voisinage)

Source : INSEE, RGP 2006	ÉVOLUTION EMPLOIS 1999-2006	
	NB	
<b>Sud</b>	7 896	64,5 %
<b>Centre</b>	1 781	14,5 %
<b>Est</b>	2 043	16,7 %
<b>Ouest</b>	542	4,4 %
<b>Nord</b>	-12	-0,1 %

Source : INSEE, RGP 2006	ÉVOLUTION DE L'EMPLOI À TEMPS COMPLET		
	1999	2006	ÉVOLUTION
<b>Sud</b>	27 782	35 292	7 510
<b>Centre</b>	11 764	14 805	3 041
<b>Est</b>	8 512	10 272	1 760
<b>Ouest</b>	3 042	4 484	1 442
<b>Nord</b>	177	212	36

## UNE ÉVOLUTION DE L'EMPLOI À TEMPS COMPLET

Entre 1999 et 2006, plus de 12 000 emplois supplémentaires sont recensés sur la CASA. Les emplois salariés représentent 96 % de cet accroissement et les emplois à temps complet 93 %

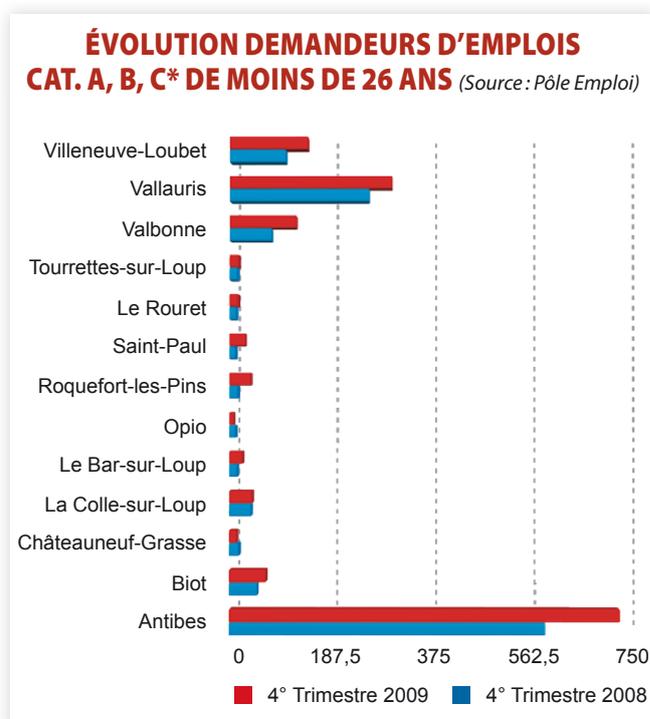
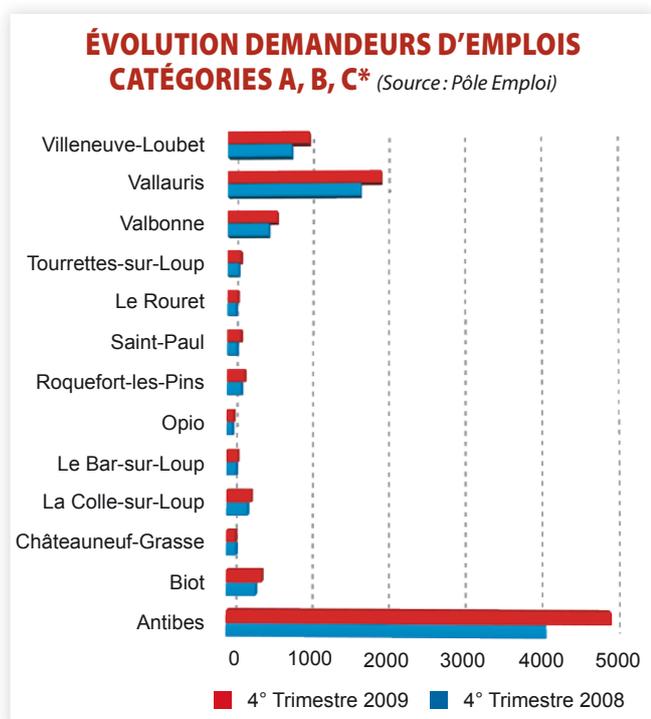
### 3.1.3 Des fragilités qui s'installent

**Entre mars 2009 et mars 2010 le chômage s'accroît de 2,5 % :** +0,4 % par rapport à la moyenne départementale et +1 % par rapport à la moyenne régionale. Près de 1 100 demandeurs d'emploi supplémentaires sur cette période.

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2010 voit une baisse sensible des demandeurs d'emploi d'environ 5 %. Le nombre de demandeurs d'emplois de plus d'un an augmente régulièrement entre 2008 et 2010.

Source : Maison de l'Emploi

\* catégories A, B, C : demandeurs d'emplois tenus d'effectuer une recherche d'emploi



### 3.1.4 Des spécificités marquées entre les territoires

**Une différence marquée dans la nature de l'activité économique selon les secteurs :**

- ▷ les activités liées au développement résidentiel et touristique (sphère présentielle) dominent dans les communes littorales et du Nord de la CASA
- ▷ les activités produisant des biens ou des services à direction des entreprises ou non consommées localement (sphère non présentielle) dominent dans le parc de Sophia Antipolis

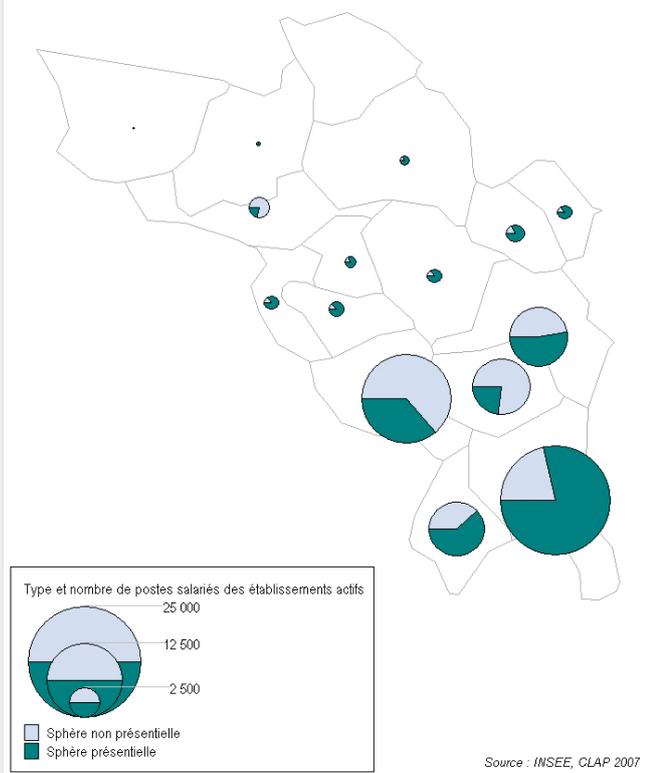
# Le diagnostic

## Données par secteurs (Unités de Voisinage)

Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités non-présentielles sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

### TYPE DE POSTES SALARIÉS DES ÉTABLISSEMENTS ACTIFS



Source : INSEE, Clap 31 Déc 2007	EFFECTIFS SALARIÉS PAR SPHÈRE	
	NON PRÉSENTIELLE	PRÉSENTIELLE
Sud	25,3 %	74,7 %
Centre	67,7 %	32,3 %
Est	41,3 %	58,7 %
Ouest	36,0 %	64,0 %
Nord	30,3 %	69,7 %

### Les emplois liés à l'accueil de populations extérieures (touristes, seniors)

- ▷ un quart des emplois de la Communauté d'agglomération
- ▷ une surreprésentation dans le secteur Est (30 %), Nord (45 %) et Sud (26 %)
- Un emploi dans le domaine touristique = 1 emploi induit
- Si la progression du tourisme est continue à l'échelle de la côte d'azur, on assiste à une modification et une diversification des formes de fréquentation touristiques : augmentation du tourisme d'affaires et du tourisme résidentiel, baisse du tourisme balnéaire

### Les emplois high-tech

- ▷ 18 % des emplois de la Communauté d'agglomération
- ▷ une très forte présence dans le secteur centre : 41 %
- **Un emploi high-tech = 1,5 emploi induit**
- Les potentialités d'aménagement au sein du parc de Sophia Antipolis le situent d'après les études menées dans le SCOT comme un moteur potentiel du développement économique du secteur

### L'emploi agricole

- ▷ 1,6 % de l'emploi sur la CASA
- Ce secteur représente 15 % des exploitations et 10 % de la SAU du département, il est marqué par l'horticulture et, au Nord, l'élevage

### Les emplois induits (par les autres secteurs d'emplois et la dynamique démographique : commerce, administration, services à la population...)

- ▷ plus d'un emploi sur deux à l'échelle de la communauté d'agglomération

## 3 ► Les dynamiques de territoire

- ▷ 60 % sur le secteur sud
  - Le commerce représente 16 % des emplois de la CASA. En dehors de la consommation touristique qui représente 20 % de son chiffre d'affaires, l'armature commerciale est organisée autour des besoins locaux (évasion commerciale faible, faible attractivité sur les territoires voisins)

### Spécificités des secteurs (Unités de Voisinage)

- ▷ Le secteur centre regroupe l'essentiel des emplois high-tech (63 %), il est caractérisé par une plu grande présence d'emplois stables (ou pérennes : moins de CDD, d'intérim...) et par une plus faible part d'emplois induits
- ▷ Les secteurs Sud et Est sont caractérisés par une forte présence d'emplois liés au tourisme et d'emplois induits, on y trouve une plus grande part d'emplois non pérennes
- ▷ Le secteur Ouest est marqué par l'importance des emplois induits et ceux liés à l'accueil des seniors
- ▷ Le secteur Nord est marqué aussi par l'importance des emplois liés à l'accueil des seniors mais aussi une part importante de l'emploi agricole de la CASA

Source : SCOT

## 3.2 Les déplacements

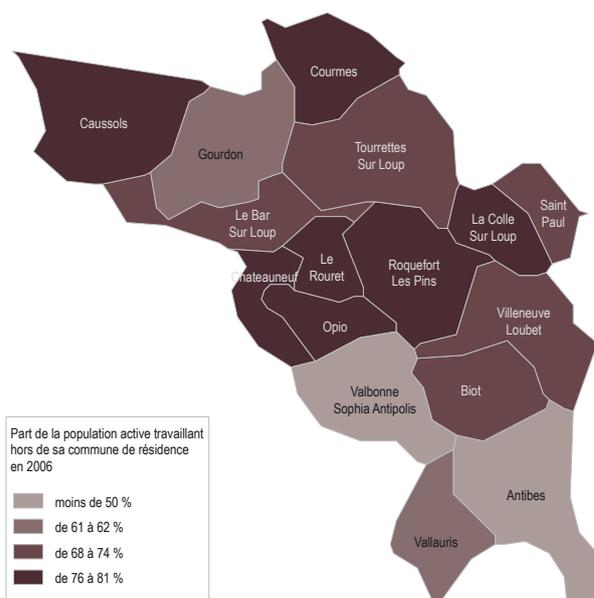
### 3.2.1 Les mobilités liées à l'emploi

- ▷ 56 % des actifs de la CASA travaillent hors de leur commune de résidence
- ▷ Seules Antibes, Valbonne-Sophia Antipolis ont plus de la moitié de leurs actifs qui travaillent sur leur commune
- ▷ Dans les communes situées dans la partie Nord, entre deux tiers et 80 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence.

### Données par secteurs (Unités de Voisinage)

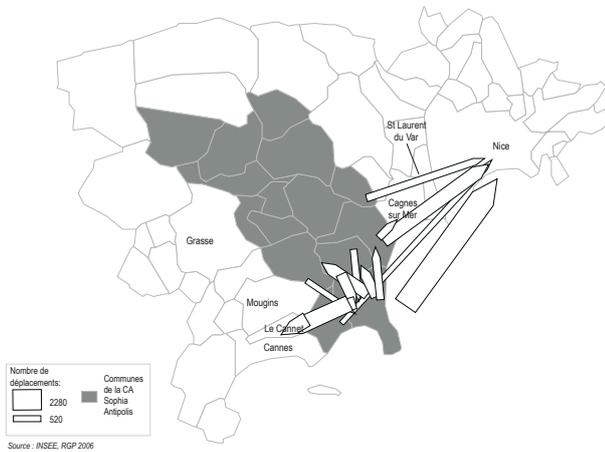
Source : INSEE, RGP 2006	ACTIFS TRAVAILLANT	
	DANS LEUR COMMUNE	HORS DE LEUR COMMUNE
<b>Sud</b>	52,9 %	47,1 %
<b>Centre</b>	42,5 %	57,5 %
<b>Est</b>	26,0 %	74,0 %
<b>Ouest</b>	21,9 %	78,1 %
<b>Nord</b>	28,3 %	71,7 %

### PART DES ACTIFS HORS DE LEUR COMMUNE



# Le diagnostic

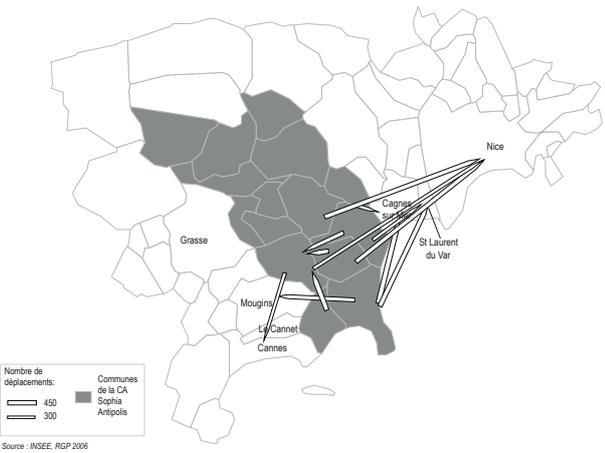
## LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS RÉSIDANT DANS L'AGGLOMÉRATION SOPHIA ANTIPOLIS FLUX DE PLUS DE 500



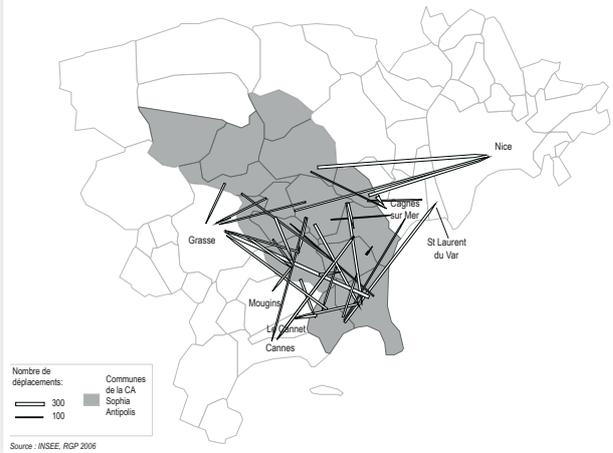
Plus de 38 000 actifs résidant dans la CASA se déplacent hors de leur commune pour travailler. Ils sont aussi nombreux à sortir de la CASA qu'à se déplacer à l'intérieur de la CASA, les principales destinations hors CASA sont Nice et Cannes/Le Cannet. Au sein de la CASA ce sont les communes d'Antibes et de Valbonne-Sophia Antipolis, puis de Biot, Villeneuve-Loubet et Vallauris-Golfe-Juan qui sont les plus attractives

Au moins 18 000 actifs viennent travailler dans la CASA (les bases de données INSEE ne délivrant que les chiffres supérieurs à 100, les données ne sont pas exhaustives). Les principales communes de destinations sont Antibes et de Valbonne-Sophia Antipolis, puis de Biot, Villeneuve-Loubet et Vallauris-Golfe-Juan

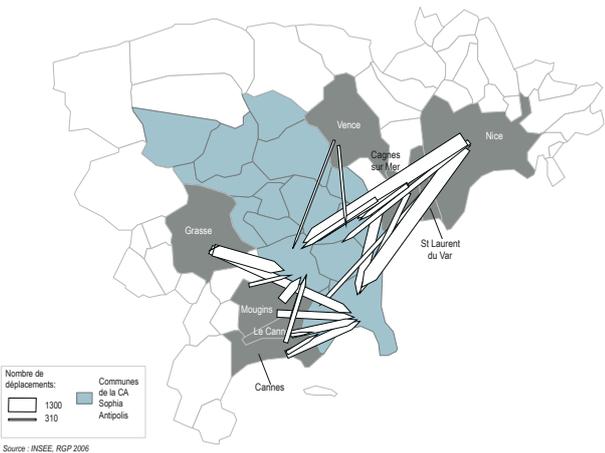
## LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS RÉSIDANT DANS L'AGGLOMÉRATION SOPHIA ANTIPOLIS FLUX COMPRIS ENTRE 300 ET 500



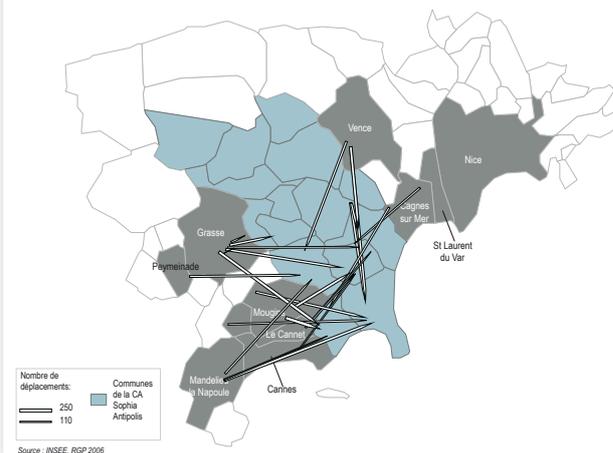
## LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS RÉSIDANT DANS L'AGGLOMÉRATION SOPHIA ANTIPOLIS FLUX DE MOINS DE 300



## MOBILITÉS DES ACTIFS RÉSIDANT HORS AGGLO ET VENANT TRAVAILLER À SOPHIA ANTIPOLIS FLUX SUPÉRIEURS À 300



## MOBILITÉS DES ACTIFS RÉSIDANT HORS AGGLO ET VENANT TRAVAILLER À SOPHIA ANTIPOLIS FLUX INFÉRIEURS À 300



### 3.2.2 L'ensemble des déplacements

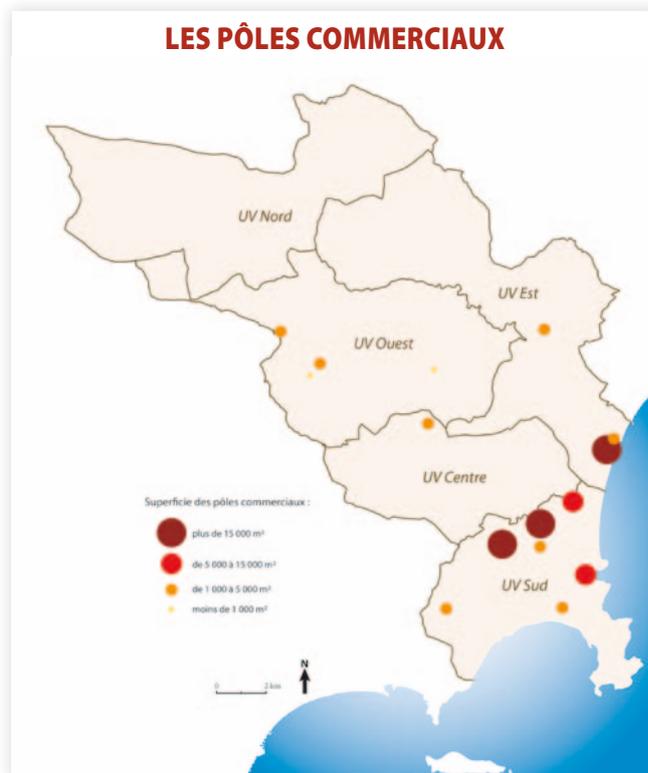
**Le SCOT montre que le nombre de déplacements/personne/jour s'accroît cinq fois plus vite que la population.**

Les motifs autres que ceux liés au travail (affaires, études, achats, loisirs...) sont cinq fois plus nombreux que ceux liés au travail.

- ▷ 45 % des déplacements (internes à la CASA ou hors de la CASA) sont liés aux achats, aux loisirs ou aux « affaires personnelles ».
- ▷ 70 % des déplacements se font en voiture.
- ▷ 60 % des déplacements mécanisés sont internes à la CASA. Forte attractivité de la CANCA, notamment sur le secteur Est.

*Nota : ces données devraient être actualisées au regard des éléments de la nouvelle enquête ménage, en attente*

**Une localisation de l'offre commerciale qui rabat les déplacements sur l'axe autoroutier.**



### 3.2.3 Le réseau de transport en commun

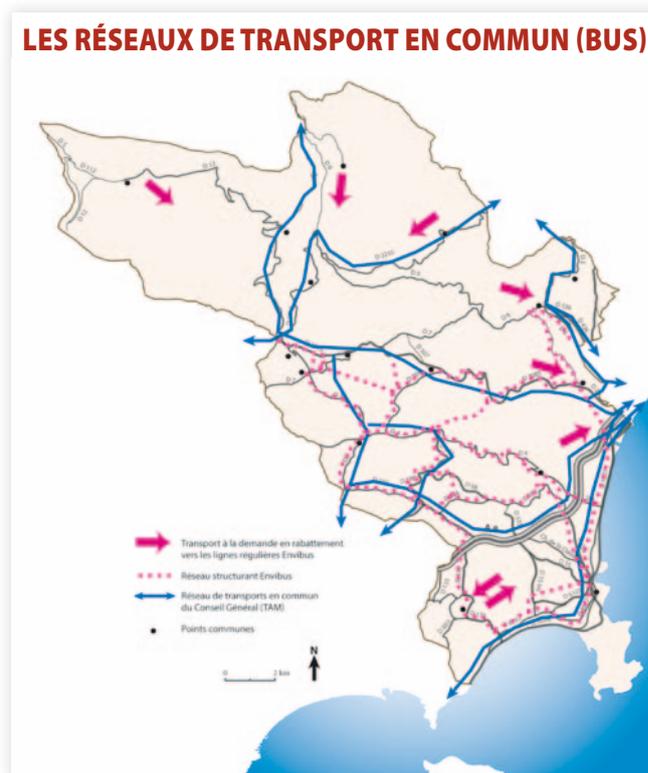
5 % des déplacements se font en transport en commun

Des difficultés à couvrir les besoins au regard de l'organisation du territoire

Des liens TC routiers/réseau ferroviaire à renforcer

**Le Plan de Déplacement Urbain vise** à renforcer les transports en commun et les modes doux de déplacements et à renforcer les centralités du territoire (pôles urbains, centres villageois). Les principales propositions sont :

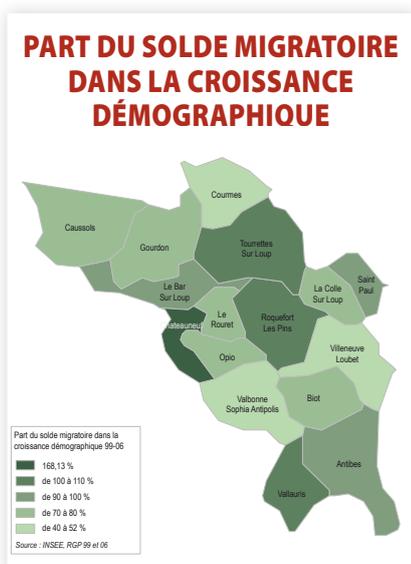
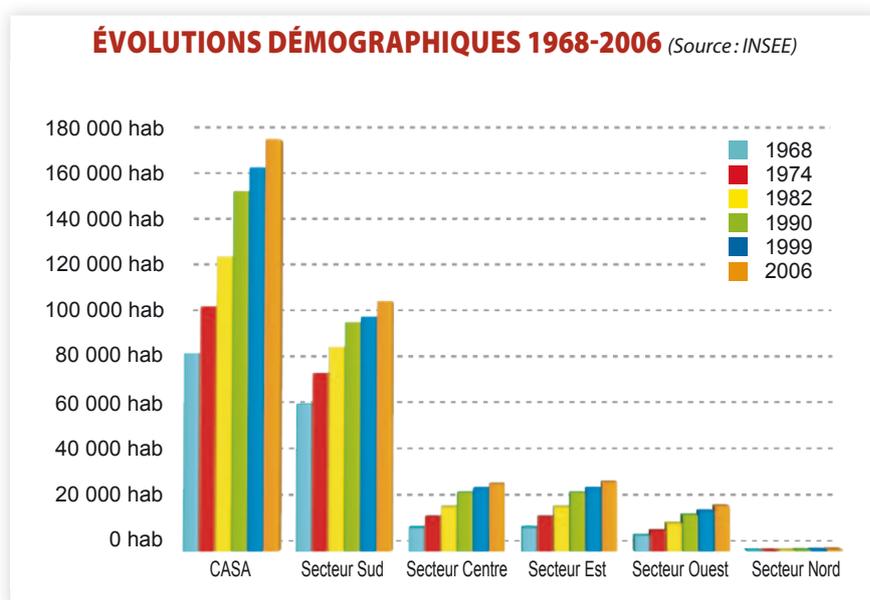
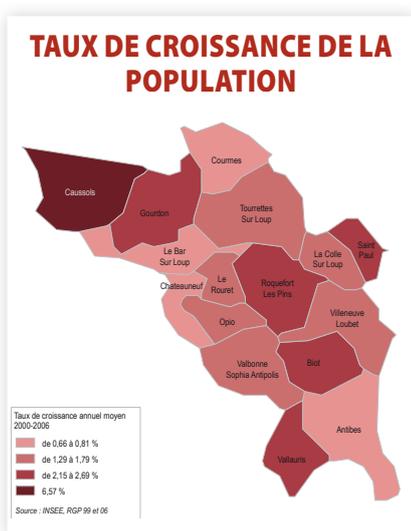
- ▷ Le renforcement général de l'offre de Transports en commun permettant de doubler leur fréquentation en 10 ans
  - ▷ La réalisation d'un TCSP Antibes – Parc de Sophia Antipolis
  - ▷ Le développement de l'inter modalité TCSP/Réseau SNCF via la réalisation d'un pôle d'échanges en gare d'Antibes (dont le rôle sera renforcé par la création de la 3<sup>e</sup> voie TER SNCF)...
  - ▷ ... et aussi via la réalisation de pôles d'échanges sur l'ensemble du territoire de la CASA permettant un système de transports et commun ouvert sur l'extérieur : création de parc relais, réseau hiérarchisé et lisible, intermodalité, amélioration des performances TC
  - ▷ La modernisation du réseau Envibus : améliorer les temps de parcours, aide aux usagers,
  - ▷ La création d'itinéraires cyclables continus
- La PDU préconise en outre la création de logements à moins de 1 km des gares



## 3.3 Évolutions démographiques et profils de populations

### 3.3.1 Une croissance démographique constante depuis 40 ans

- ▷ 175 000 habitants en 2006 : en 40 ans, la population a été multipliée par 2,15
- ▷ ... et par 3 dans les secteurs centre et est
- ▷ Des rythmes de croissance très élevés jusqu'à 1982 : + 3 à +3,5 % par an à l'échelle de la CASA
- ▷ Sur la période 1999-2006 : + 1,4 % par an, une hausse de la croissance par rapport à la décennie 90 (+ 0,8 % par an)



### 3.3.2 L'arrivée de nouvelles populations, moteur de la croissance démographique

- ▷ 88 % de la croissance démographique est liée au solde migratoire (excédent des arrivées sur les départs)
- ▷ Le solde naturel (différence naissances/décès) est en baisse constante sur les 3 dernières décennies
- ▷ Il est négatif sur 4 communes (Vallauris Golfe-Juan, Châteauneuf, Tourrettes-sur-Loup, Roquefort-les-Pins) et voisin de zéro sur Antibes et Le Bar-sur-Loup

## 3 ► Les dynamiques de territoire

### Données par secteurs (Unités de Voisinage)

Source : INSEE, RGP 2006	PART DANS LA CROISSANCE 1999-2006	
	DU SOLDE NATUREL	DU SOLDE MIGRATOIRE
Secteur Sud	-0,3 %	100,26 %
Secteur Centre	40,0 %	60,03 %
Secteur Est	26,7 %	73,28 %
Secteur Ouest	-1,2 %	101,23 %
Secteur Nord	25,0 %	75,00 %

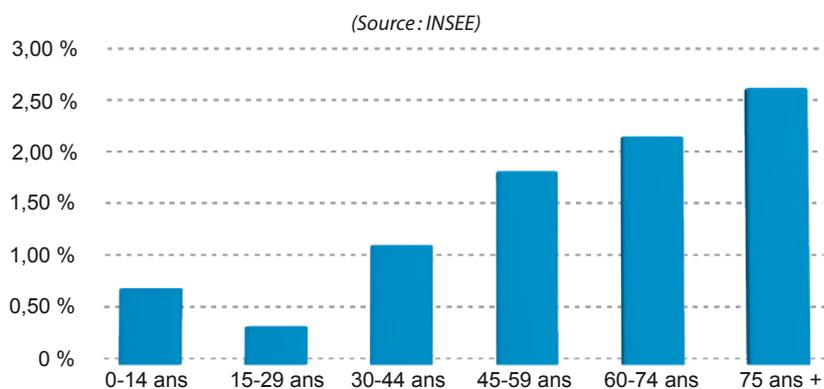
### 3.3.3 Une dynamique démographique qui s'accompagne d'un vieillissement de la population et d'une diminution de la taille des ménages

La croissance est inégale selon les tranches d'âges : pour une personne supplémentaire de moins de 30 ans, on a 3 personnes de plus de 60 ans

De fait entre 1999 et 2006 la part des plus de 45 ans augmente alors que la part plus jeune diminue  
Le profil de la population est à peu près semblable à celui du département :

- ▷ 0/14 ans : 16,6 % (+0,4 point)
- ▷ 15/29 ans : 16 % (-0,8 point)
- ▷ 30/44 ans : 21,1 % (=)
- ▷ 45 / 59 ans : 19,9 % (+0,2 point)
- ▷ 60/74 ans : 16,4 % (+0,5 point)
- ▷ 75 ans et + : 10,1 % (-1,3 point)

#### TAUX DE CROISSANCE ANNUELS 1999-2006 PAR TRANCHE D'ÂGES



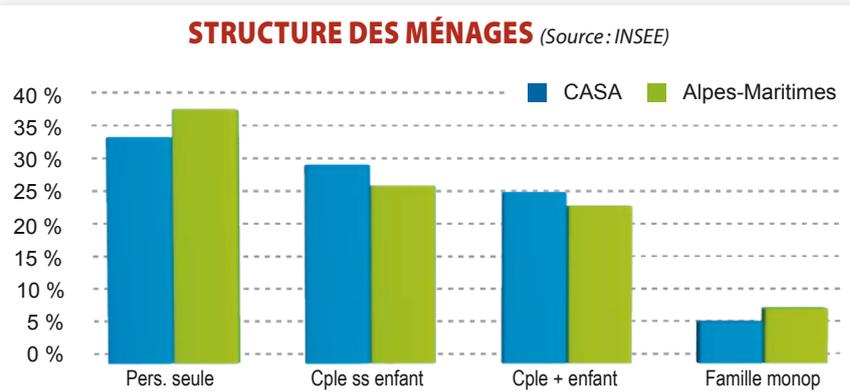
#### ÉVOLUTION 1999-2006 DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES (Source : INSEE, RGP 2006)

PERS SEULE	COUPLE SS ENF	CPLE + ENFANTS	FAMILLE MONOP
15 %	17 %	1 %	8 %

L'évolution 99/2006 se fait plus au profit des ménages sans enfants qui s'accroissent de 15 (personnes seules) et 17 % (couples sans enfants) alors que les couples avec enfants sont à peu près stables (+1 %)

Malgré cela la CASA garde un profil un peu plus « familial » que le département (graphique).

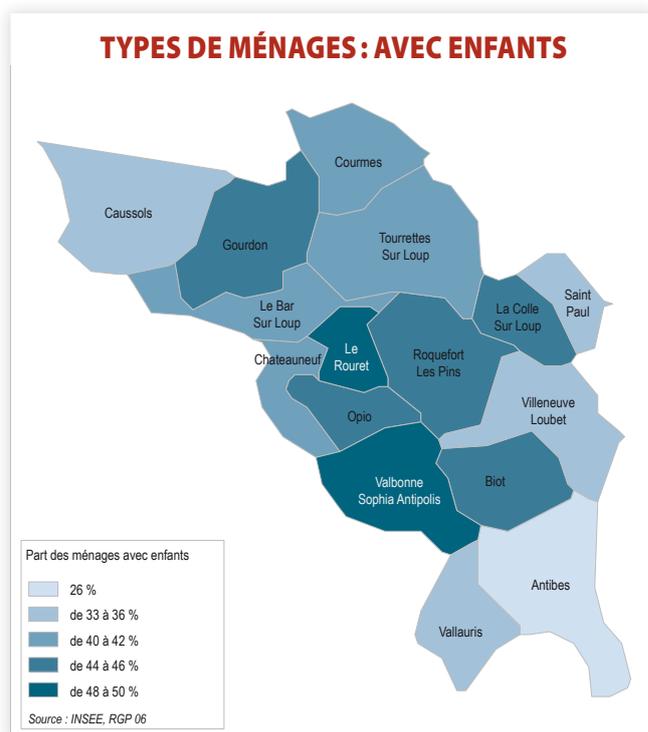
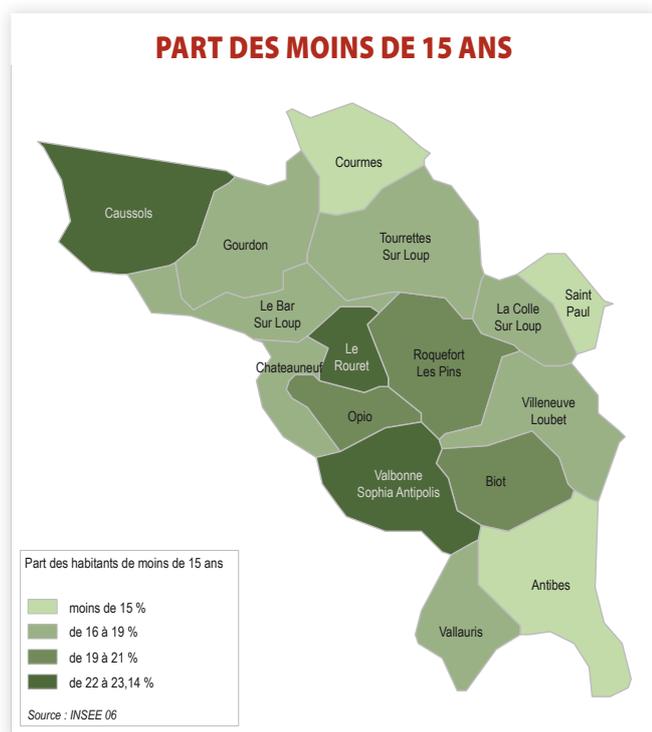
#### STRUCTURE DES MÉNAGES (Source : INSEE)



## 3.3.4 Des fonctions d'accueil contrastées selon les communes

### ► Une population plus familiale au centre

La population « familiale » (famille avec enfants, population d'âge scolaire) est plus présente dans les communes du centre de la CASA (Biot, Valbonne-Sophia Antipolis, Opio) et bien que moins nombreuse, dans certaines communes situées au Nord.



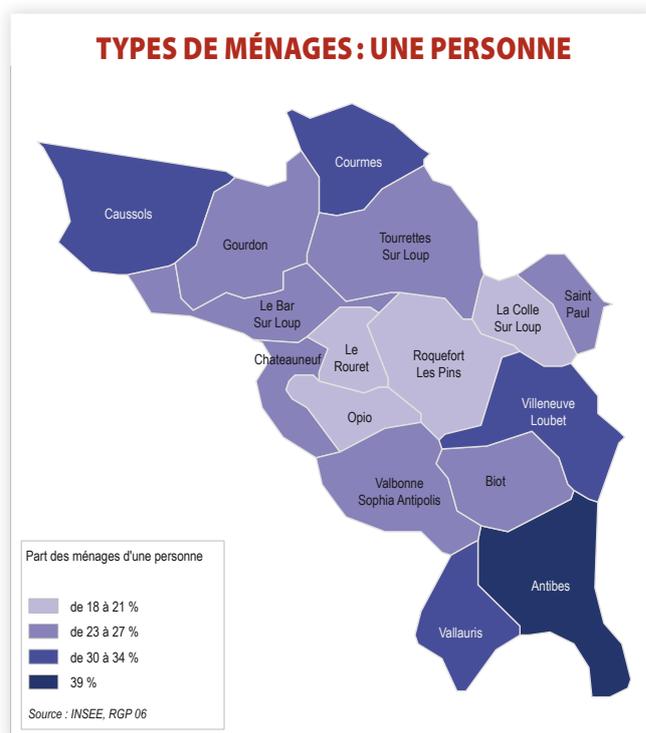
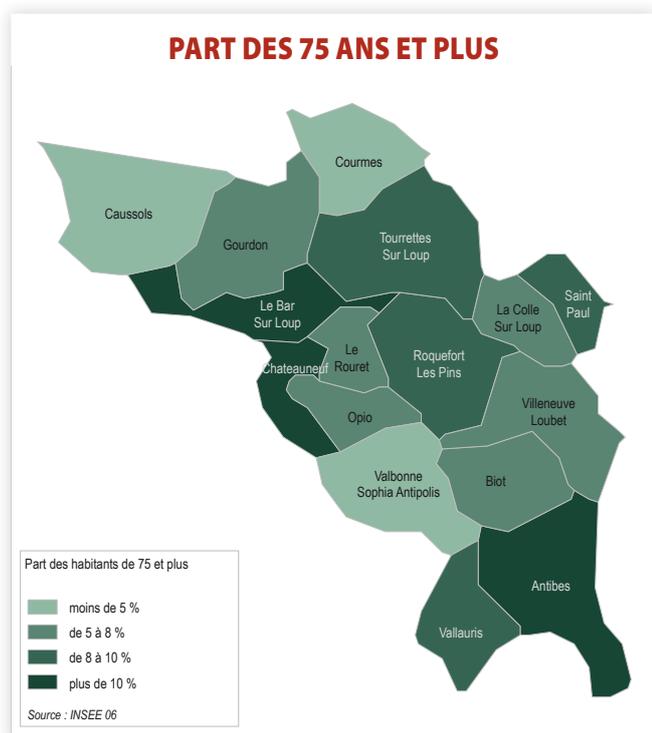
### ► Plus de personnes âgées et de « petits » ménages sur le littoral

À l'inverse, la population plus âgée et les personnes isolées (qui sont soit des personnes âgées mais aussi des plus jeunes vivant seuls) sont fortement présentes sur les communes littorales, et particulièrement sur Antibes ainsi que dans certaines communes du Nord (voir cartes suivantes)

### Données par secteurs (Unités de Voisinage)

Source : INSEE, RGP 2006	PERSONNE SEULE	COUPLE SANS ENFANT	CPL + ENFANTS	FAMILLE MONOP
Secteur Sud	37,0 %	29,3 %	20,9 %	7,6 %
Secteur Centre	25,2 %	24,6 %	37,0 %	10,9 %
Secteur Ouest	28,2 %	30,7 %	30,4 %	7,8 %
Secteur Est	21,3 %	31,7 %	36,2 %	8,3 %
Secteur Nord	26,9 %	28,1 %	33,4 %	7,8 %

### 3 ► Les dynamiques de territoire



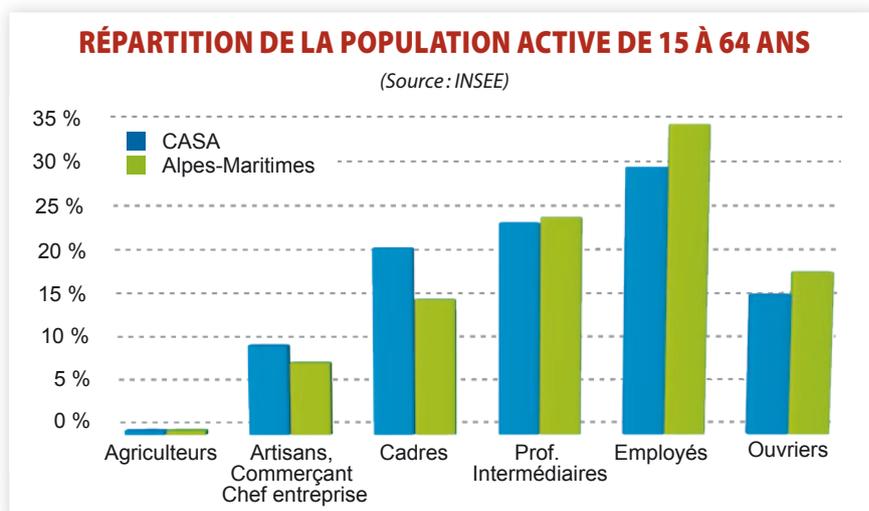
Source : INSEE, RGP 2006	0-14 ANS	15-29 ANS	30-44 ANS	45 - 59 ANS	60-74 ANS	75 ANS ET +
Secteur Sud	16 %	17 %	21 %	18 %	17 %	11 %
Secteur Centre	23 %	20 %	25 %	18 %	9 %	4 %
Secteur Ouest	14 %	13 %	17 %	17 %	11 %	5 %
Secteur Est	24 %	16 %	27 %	26 %	19 %	11 %
Secteur Nord	18 %	14 %	22 %	28 %	14 %	4 %

#### ► Des catégories socio-professionnelles inégalement représentées selon les communes

La CASA se distingue par un taux de cadres supérieur de 5 points à la moyenne départementale (les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont aussi surreprésentés : + 2 points)

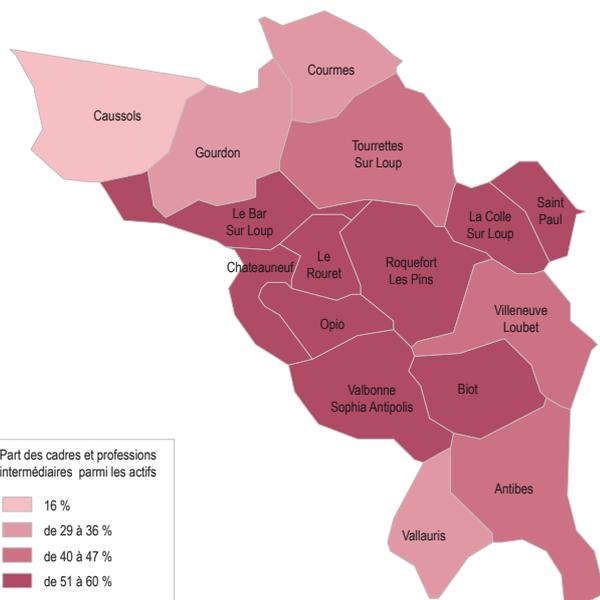
Le taux de Cadres et de Professions Intermédiaires parmi les actifs résident est supérieur dans les communes situées dans et autour du parc de Sophia Antipolis

La part relative des employés et des ouvriers est plus forte sur le littoral et au Nord.

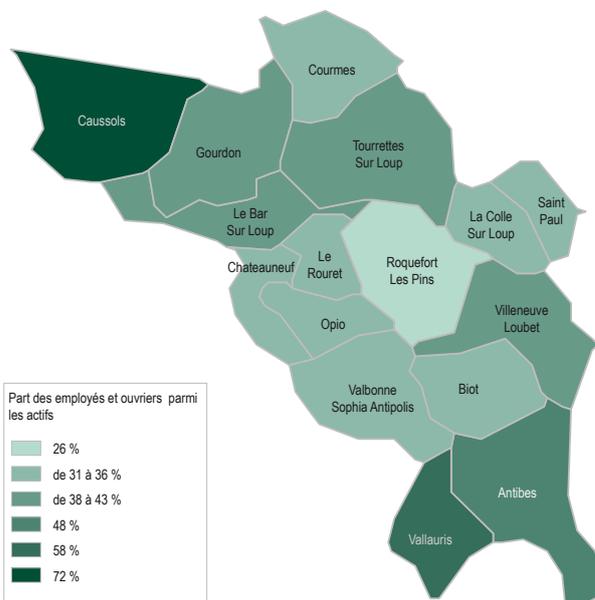


# Le diagnostic

## CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS : LES CADRES ET PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES



## CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS : LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS



### Données par secteurs (Unités de Voisinage)

Source : INSEE, RGP 2006	RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE 15-64 ANS					
	AGRICULTEURS EXPLOITANTS	ARTISANS, COMM. CHEF ENTR	CADRES PROF INTELLECT	PROF. INTERMÉDIAIRES	EMPLOYÉS	OUVRIERS
Secteur Sud	0,3 %	9,7 %	16,0 %	22,1 %	32,8 %	18,3 %
Secteur Centre	0,6 %	8,5 %	30,4 %	25,2 %	23,8 %	11,3 %
Secteur Est	0,5 %	11,0 %	23,3 %	25,5 %	26,9 %	12,4 %
Secteur Ouest	0,7 %	11,0 %	30,6 %	25,3 %	21,8 %	10,4 %
Secteur Nord	0,9 %	20,9 %	9,0 %	19,6 %	27,1 %	22,5 %

#### 3.4 Des différences sensibles dans les niveaux de revenus des ménages

Source: INSEE, DGI	REVENU MÉDIAN* 2007	ECART AU REVENU MEDIAN CASA	REVENU 1 <sup>o</sup> QUARTILE*	ECART AU REVENU 1 <sup>o</sup> QUARTILE CASA	REVENU 3 <sup>o</sup> QUARTILE	ECART AU REVENU 3 <sup>o</sup> QUARTILE CASA
Antibes	26 670 €	-9,3 %	16 027 €	-6 %	42 233 €	-12 %
Le Bar-sur-Loup	30 819 €	4,8 %	18 750 €	10 %	49 933 €	4 %
Biot	39 030 €	32,8 %	22 414 €	31 %	64 104 €	34 %
Caussols	25 337 €	-13,8 %	ND			
Châteauneuf	36 191 €	23,1 %	19 403 €	14 %	62 782 €	31 %
La Colle-sur-Loup	39 183 €	33,3 %	22 365 €	31 %	61 681 €	29 %
Gourdon	31 829 €	8,3 %	ND			
Opio	44 159 €	50,2 %	ND			
Roquefort-les-Pins	46 903 €	59,5 %	26 128 €	53 %	73 914 €	54 %
Le Rouret	40 890 €	39,1 %	22 820 €	34 %	65 091 €	36 %
Saint-Paul	41 494 €	41,1 %	21 341 €	25 %	69 339 €	45 %
Tourrettes-sur-Loup	37 413 €	27,3 %	19 725 €	16 %	60 083 €	25 %
Valbonne	37 057 €	26,0 %	21 689 €	27 %	59 975 €	25 %
Vallauris	24 261 €	-17,5 %	14 754 €	-13 %	39 708 €	-17 %
Villeneuve-Loubet	31 937 €	8,6 %	18 469 €	8 %	500 €	6 %

\* Médian, quartile voir définition dans le glossaire annexe

**Si la CASA, où le revenu médian est de 29 400 € par ménage, accueille des ménages sensiblement plus « riches » qu'en moyenne départementale (revenus fiscaux médians supérieurs de 14 %), on note des écarts importants entre les communes :**

- ▷ des communes où les revenus médians sont supérieurs d'un tiers à plus de 50 % du revenu médian CASA : Biot, La Colle-sur-Loup, Opio, Roquefort, Le Rouret, Saint-Paul
- ▷ des communes où les revenus médians sont supérieurs d'un cinquième à un quart du revenu médian CASA : Valbonne-Sophia Antipolis, Tourrettes-sur-Loup, Châteauneuf
- ▷ des communes où il est supérieur de 5 à 10 % : Le Bar-sur-Loup, Gourdon, Villeneuve-Loubet
- ▷ deux communes, Antibes et Vallauris-Golfe-Juan où le revenu médian est inférieur à la moyenne CASA

On notera que les revenus les plus faibles (1<sup>er</sup> quartile) comme les plus élevés (3<sup>e</sup> quartile) suivent à peu près les mêmes variations.

# ▶ Le diagnostic

## 4 ▶ Le parc de logements

### 4.1 Données de cadrage

- ▷ Un parc de logements à 70 % collectifs lié à une forte représentation de ce parc dans les 3 communes littorales alors que sur les autres communes le logement individuel domine (excepté Valbonne-Sophia Antipolis où l'on est à 50 % – 50 %)
- ▷ Deux tiers de résidences principales, un quart de résidences secondaires : la proportion de ces dernières est plus forte sur le littoral et les communes situées au Nord
- ▷ 7 % de logements vacants, un taux plus élevé sur le secteur Nord
- ▷ Excepté sur le secteur Sud, les propriétaires occupants représentent entre les deux tiers et les trois quarts des occupants des résidences principales, les locataires sont sous-représentés dans les secteurs Ouest et Nord.

#### Données par secteurs (Unités de Voisinage)

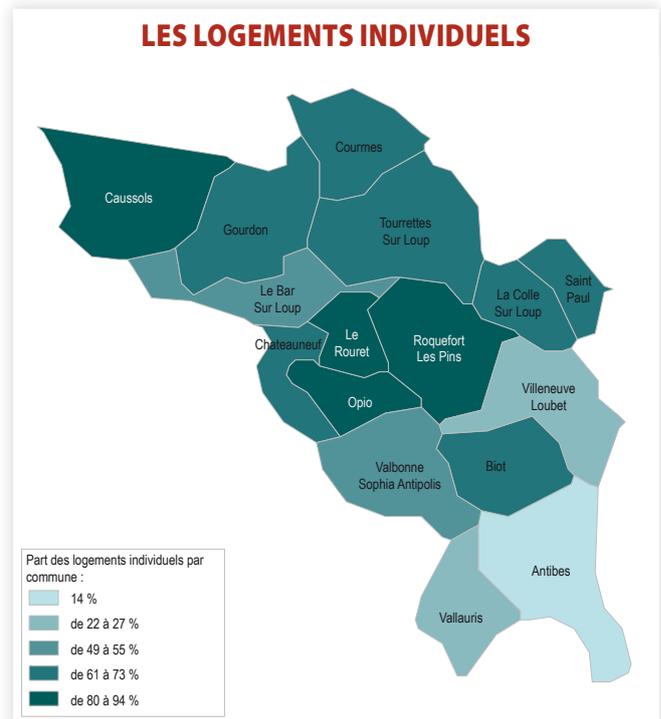
Source : Filocom 2007	INDIVIDUEL	COLLECTIF	NOMBRE
Secteur Sud	57,5 %	38,9 %	3,6 %
Secteur Centre	63,9 %	31,7 %	4,5 %
Secteur Ouest	71,1 %	24,5 %	4,5 %
Secteur Est	79,1 %	18,8 %	2,1 %
Secteur Nord	72,5 %	19,3 %	8,2 %

Source : Filocom 2007	RÉS PPALES	RÉS SECOND	LGTS VACANTS
Secteur Sud	66,2 %	28,2 %	5,6 %
Secteur Centre	81,4 %	11,4 %	7,2 %
Secteur Ouest	68,5 %	26,0 %	5,5 %
Secteur Est	78,9 %	16,0 %	5,1 %
Secteur Nord	51,9 %	37,2 %	10,9 %

Source : Filocom 2007	INDIVIDUEL	COLLECTIF	NOMBRE
Secteur Sud	15,9 %	84,1 %	761
Secteur Centre	54,9 %	45,1 %	68
Secteur Ouest	44,8 %	55,2 %	193
Secteur Est	78,5 %	21,5 %	89
Secteur Nord	75,8 %	24,2 %	6

## 4 ► Le parc de logements

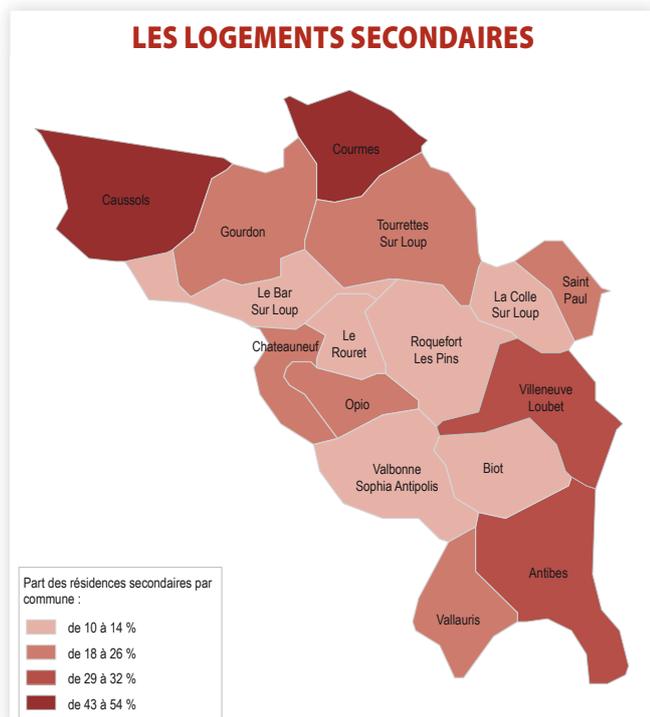
Source: Filocom 2007	INDIVIDUEL	COLLECTIF	NOMBRE
Antibes	14,1 %	85,9 %	57 186
Le Bar-sur-Loup	55,4 %	44,6 %	1 525
Biot	61,1 %	38,9 %	4 624
Caussols	89,8 %	10,2 %	283
Châteauneuf	73,3 %	26,7 %	1 638
La Colle-sur-Loup	67,1 %	32,9 %	3 641
Courmes	68,4 %	31,6 %	98
Gourdon	63,7 %	36,3 %	267
Opio	86,0 %	14,0 %	1 086
Roquefort-les-Pins	88,9 %	11,1 %	2 841
Le Rouret	80,2 %	19,8 %	1 782
Saint-Paul	70,8 %	29,2 %	1 922
Tourrettes-sur-Loup	73,3 %	26,7 %	2 517
Valbonne	49,4 %	50,6 %	5 275
Vallauris	21,5 %	78,5 %	18 949
Villeneuve-Loubet	26,8 %	73,2 %	11 248
CASA	29,3 %	70,7 %	114 881



Source: Filocom 2007	RÉSIDENCES PRINCIPALES	RÉSIDENCES SECONDAIRES	LOGEMENTS VACANTS	NOMBRE LOGEMENTS
Antibes	64,5 %	28,8 %	6,7 %	57 186
Le Bar-sur-Loup	79,5 %	12,4 %	8,1 %	1 525
Biot	81,7 %	13,1 %	5,2 %	4 624
Caussols	37,5 %	53,4 %	9,2 %	283
Châteauneuf	73,3 %	21,5 %	5,3 %	1 638
La Colle-sur-Loup	83,3 %	11,3 %	5,4 %	3 641
Courmes	50,0 %	41,8 %	8,2 %	98
Gourdon	67,8 %	18,4 %	13,9 %	267
Opio	74,1 %	21,6 %	4,2 %	1 086
Roquefort-les-Pins	82,2 %	13,6 %	4,2 %	2 841
Le Rouret	81,1 %	14,4 %	4,4 %	1 782
Saint-Paul	71,1 %	23,2 %	5,7 %	1 922
Tourrettes-sur-Loup	69,9 %	23,8 %	6,4 %	2 517
Valbonne	81,2 %	9,9 %	8,9 %	5 275
Vallauris	65,0 %	26,4 %	8,6 %	18 949
Villeneuve-Loubet	63,0 %	31,8 %	5,2 %	11 248
CASA	67,7 %	25,5 %	6,7 %	114 881

# Le diagnostic

## LES LOGEMENTS SECONDAIRES



Source: Filocom 2007	PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	LOCATAIRES	AUTRES OCCUPANTS
Antibes	57,78 %	38,92 %	3,30 %
Le Bar-sur-Loup	74,36 %	19,18 %	6,46 %
Biot	70,20 %	24,84 %	4,96 %
Caussols	78,26 %	14,78 %	6,96 %
Châteauneuf	75,56 %	18,32 %	6,12 %
La Colle-sur-Loup	75,27 %	20,36 %	4,37 %
Courmes	61,26 %	21,62 %	17,12 %
Gourdon	72,26 %	21,03 %	6,71 %
Opio	77,79 %	17,13 %	5,08 %
Roquefort-les-Pins	83,35 %	12,37 %	4,29 %
Le Rouret	79,48 %	16,14 %	4,39 %
Saint-Paul	71,20 %	21,71 %	7,09 %
Tourrettes-sur-Loup	74,79 %	21,77 %	3,44 %
Valbonne	58,68 %	37,23 %	4,10 %
Vallauris	56,86 %	38,91 %	4,23 %
Villeneuve-Loubet	67,83 %	27,99 %	4,19 %
CASA	63,07 %	32,93 %	4,01 %

Source: Filocom 2007	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES PARC PRIVÉ	ENSEMBLE
Antibes	55,55 %	37,80 %	93,35 %
Le Bar-sur-Loup	71,31 %	18,88 %	90,19 %
Biot	60,71 %	29,86 %	90,57 %
Caussols	74,53 %	21,70 %	96,23 %
Châteauneuf	73,00 %	19,50 %	92,50 %
La Colle-sur-Loup	72,82 %	21,21 %	94,03 %
Courmes	55,10 %	26,53 %	81,63 %
Gourdon	67,96 %	25,41 %	93,37 %
Opio	74,91 %	19,38 %	94,29 %
Roquefort-les-Pins	81,49 %	11,95 %	93,44 %
Le Rouret	77,11 %	17,77 %	94,88 %
Saint-Paul	68,18 %	23,56 %	91,73 %
Tourrettes-sur-Loup	72,71 %	23,25 %	95,96 %
Valbonne	54,63 %	23,50 %	78,13 %
Vallauris	56,52 %	34,50 %	91,01 %
Villeneuve-Loubet	62,79 %	31,34 %	94,13 %
CASA	59,79 %	32,32 %	92,11 %

## 4.2 Les parcs locatifs privés et les logements occupés par leur propriétaire

### 4.2.1 Deux segments du parc qui sont dominants dans l'ensemble des communes

Plus de 90 % des occupants de résidences principales sont soit propriétaires du parc privé, soit locataires du parc privé (les autres statuts sont soit locataires du parc HLM, soit hébergés à titre gratuit)

Le parc locatif privé est plus représenté dans les communes les plus importantes mais, à quelques exceptions près, l'ensemble des communes est doté d'un parc locatif compris entre 20 et 30 % des résidences principales

### 4.2.2 Mais qui jouent des rôles très différents dans l'accueil des ménages

Le parc privé accueille des ménages de petite taille (moins de 2 personnes par ménages alors que la moyenne CASA est de 2,22 pour tous les ménages)

Sur Biot, Villeneuve-Loubet et Antibes le parc locatif privé est particulièrement dédié à l'accueil de « petits » ménages.

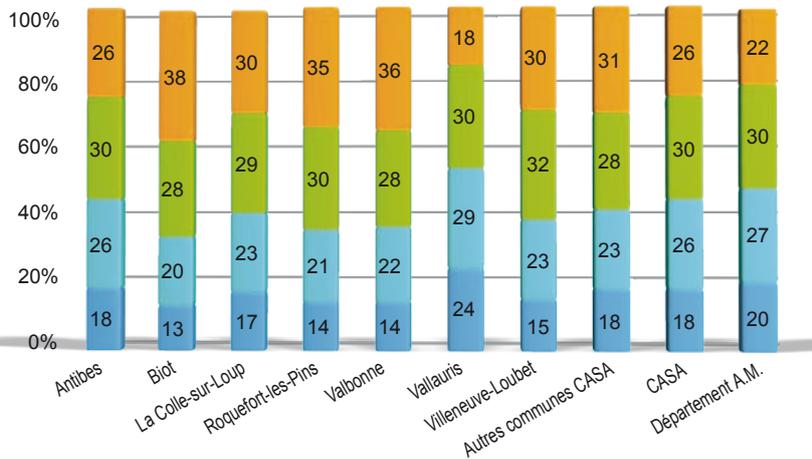
Les propriétaires occupants sont composés de ménages de plus grande taille. On distingue cependant :

- les trois communes littorales et particulièrement Antibes, où la taille moyenne des ménages propriétaires reste peu élevée
- les autres communes où elle est plus importante (accueil de ménages avec enfants)

Source: Filocom 2007	TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION	
	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES PARC PRIVÉ
Antibes	2,14	1,90
Le Bar-sur-Loup	2,68	2,24
Biot	2,87	1,70
Caussols	2,28	1,48
Châteauneuf	2,65	2,27
La Colle-sur-Loup	2,70	2,34
Courmes	2,52	1,85
Gourdon	2,63	2,04
Opio	2,92	2,49
Roquefort-les-Pins	2,82	2,52
Le Rouret	2,83	2,49
Saint-Paul	2,72	2,34
Tourrettes-sur-Loup	2,55	2,32
Valbonne	2,89	2,06
Vallauris	2,30	2,18
Villeneuve-Loubet	2,33	1,82
CASA	2,38	1,99

# Le diagnostic

## REVENUS DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR RAPPORT AU PLAFOND HLM (Source : Filocom 2007)



■ < 30% ■ 30 - 60 %  
 ■ 60 - 100 % ■ > 100 %

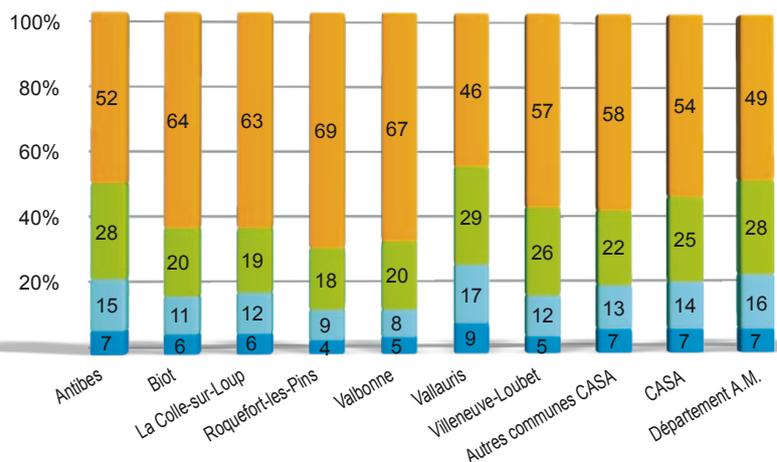
## Le parc locatif privé joue un rôle social

80 % des locataires ont des revenus qui relèvent du plafond de revenu donnant droit à l'accès à un logement social \* et 40 % ont des revenus du niveau du PLAI (logement très social).

A noter que 40 % des propriétaires ont aussi des revenus qui relèvent du plafond HLM, dont 20 % correspondant aux revenus très sociaux.

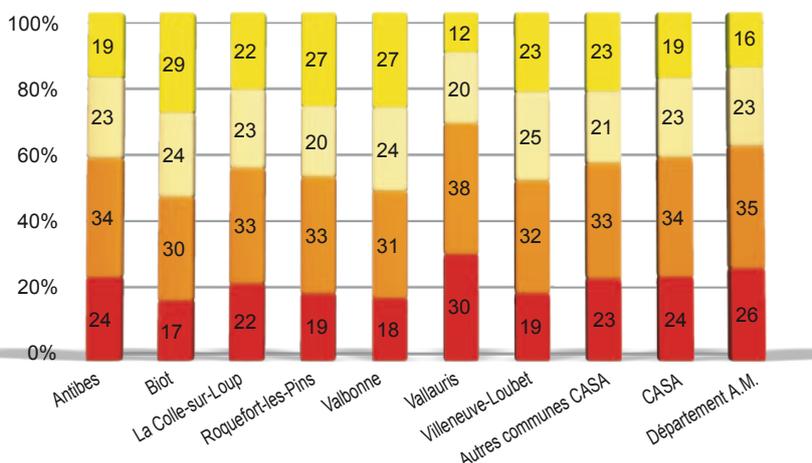
\* Rappel des plafonds HLM 2007 et 2010 en Annexe, les revenus pris en compte sont ceux de 2007.

## REVENUS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PAR RAPPORT AU PLAFOND HLM (Source : Filocom 2007)



■ < seuil ■ 1 à 2 seuils  
 ■ 2 à 3 seuils ■ > 3 seuils

## REVENUS DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR RAPPORT AU SEUIL DE PAUVRETÉ (Source : Filocom 2007)



Sur l'ensemble des ménages de la CASA, 15 % vivent en dessous du seuil de pauvreté (voir définition en annexe) en revanche lorsqu'on regarde les ménages qui habitent le parc locatif privé 24 % vivent en dessous du seuil de pauvreté. On retrouve également chez les propriétaires occupants, 9 % des ménages qui vivent en dessous du seuil de pauvreté.

A noter un taux significatif de locataires du parc privé « pauvres » dans les plus petites communes (Autres communes CASA) où les revenus de l'ensemble des ménages est plus élevés : dans ces secteurs, le parc locatif privé joue à l'évidence un rôle « social ».

## 4 ► Le parc de logements

### Une population plus mobile dans le parc locatif privé

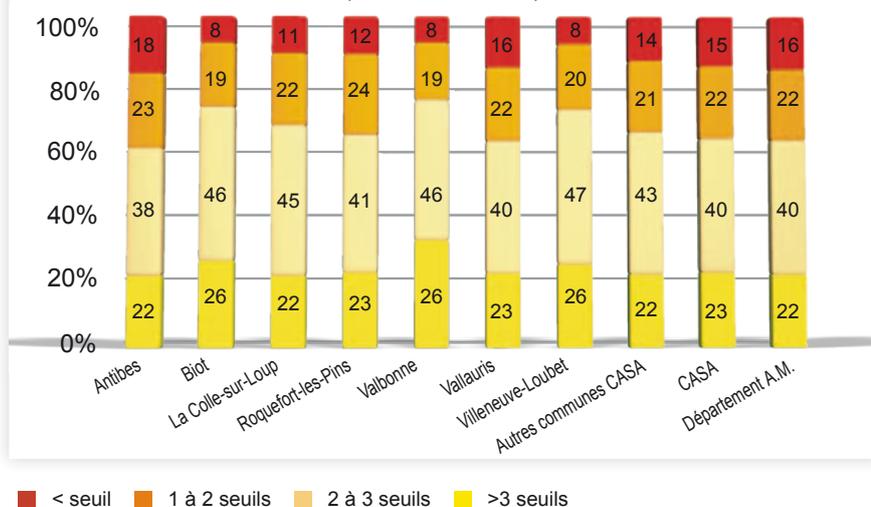
Les logements locatifs privés accueillent une population plus mobile : 60 % sont locataires depuis moins de 5 ans et environ 50 % depuis moins de 3 ans. En 2007 plus d'un cinquième étaient rentrés dans leur logement dans l'année.

À l'inverse 80 % des propriétaires le sont depuis plus de 5 ans dont 40 % depuis moins de 10 ans.

Seulement 8 % avait acquis leur logement dans l'année.

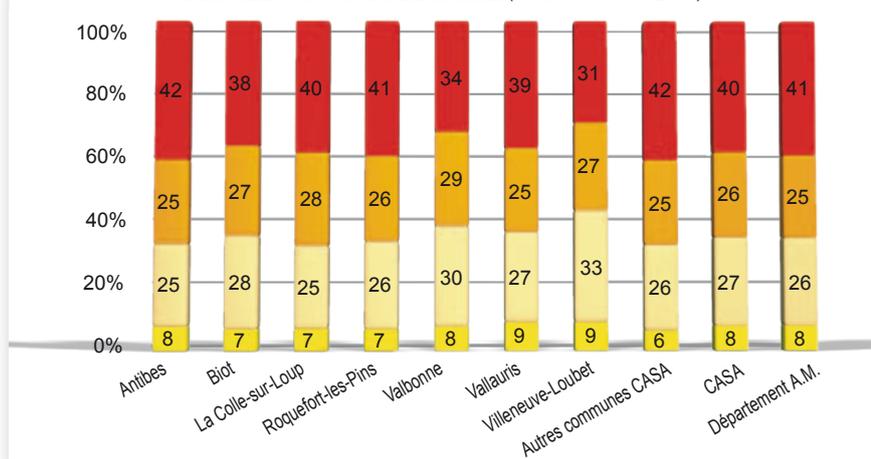
#### ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

(Source : Filocom 2007)



#### ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE

(Source : Filocom 2007)

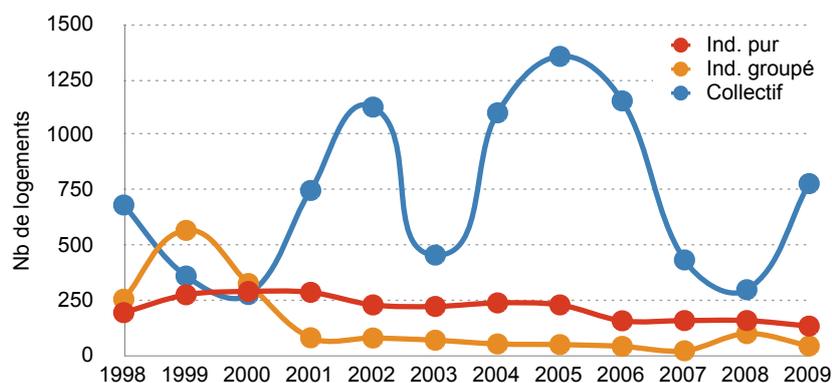


## 5 ► La dynamique de construction

### 5.1 Une activité de construction qui s'inscrit dans ce cadre, a participé au renforcement d'une « forme de spécialisation » géographique dans l'offre de constructions nouvelles

Source : Sitadel – logements commencés – 1998 à 2009

#### ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN LOGEMENT PAR SEGMENT - CASA



À partir de la période d'analyse de référence d'un peu plus de 10 ans (1998-2009), la part de constructions en individuel pur sur l'ensemble de l'activité de constructions a varié de 12 % à un peu plus de 32 % selon les années. On notera plus particulièrement 2 années récentes (2007-2008) où l'activité de construction en individuel pur a représenté respectivement 25 % et 28 % de l'activité globale.

Ainsi, la part moyenne de constructions en individuel pur observée sur l'ensemble de la période de référence a été de 20 %. Pour autant, sur une période plus restreinte et récente (2004-2009), il est important de noter un retrait

significatif de cette part de constructions en individuel pur sur l'ensemble, et plus particulièrement le retrait important de la part en Individuel groupé.

LOGEMENTS COMMENCÉS	1998-2009	2005-2009
Individuel pur	20 %	16 %
Individuel groupé	13 %	5 %
Collectif	67 %	79 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Constat : Selon les informations complémentaires dont nous disposons sur l'individuel pur, il ressort effectivement que l'activité de constructions en individuel pur découle sur la dernière période essentiellement de l'offre en diffus. En effet, entre 2005 et 2009, la part d'activité issue d'une production en lotissement passe de 20 % à 8 % (cf. pages suivantes). Ainsi, il est important de noter que la production en individuel pur découle de moins en moins d'un « mode de production organisée » mais de plus en plus de l'offre « diffuse », au coup par coup à la parcelle, générée par les documents d'urbanisme et leurs zonages (règles).

## 5 ► La dynamique de construction

MAILLAGE	LOGTS COMMENCÉS	1998-2009			2005-2009		
	UV	IND. PUR	IND. GROUPÉ	COLLECTIF	IND. PUR	IND. GROUPÉ	COLLECTIF
Espace urbain	1. Unité de voisinage Sud	23 %	25 %	80 %	23 %	27 %	77 %
Espace péri-urbain	2. Unité de voisinage Centre	18 %	22 %	9 %	16 %	24 %	11 %
	3. Unité de voisinage Est	27 %	46 %	10 %	26 %	31 %	12 %
	4. Unité de voisinage Ouest	31 %	7 %	1 %	33 %	18 %	-
Espace rural/montagne	5. Unité de voisinage Nord	1 %	-	-	2 %	-	-
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>					

**Constat :** À partir de l'approche de l'activité de construction de logements par segment et par unité de voisinage, il ressort sur les 2 périodes d'observation, le maintien d'une activité en individuel centrée principalement sur les unités de voisinage Ouest et Est (plus de 50 % de l'activité en pur et groupé de la CASA) et une activité en collectif « concentrée » au sein de l'unité de voisinage Sud (plus de 80 % de l'activité de la CASA).



# ▶ Le diagnostic

## 5.2 Un bilan global qui répond aux objectifs quantitatifs que s'est fixée la collectivité

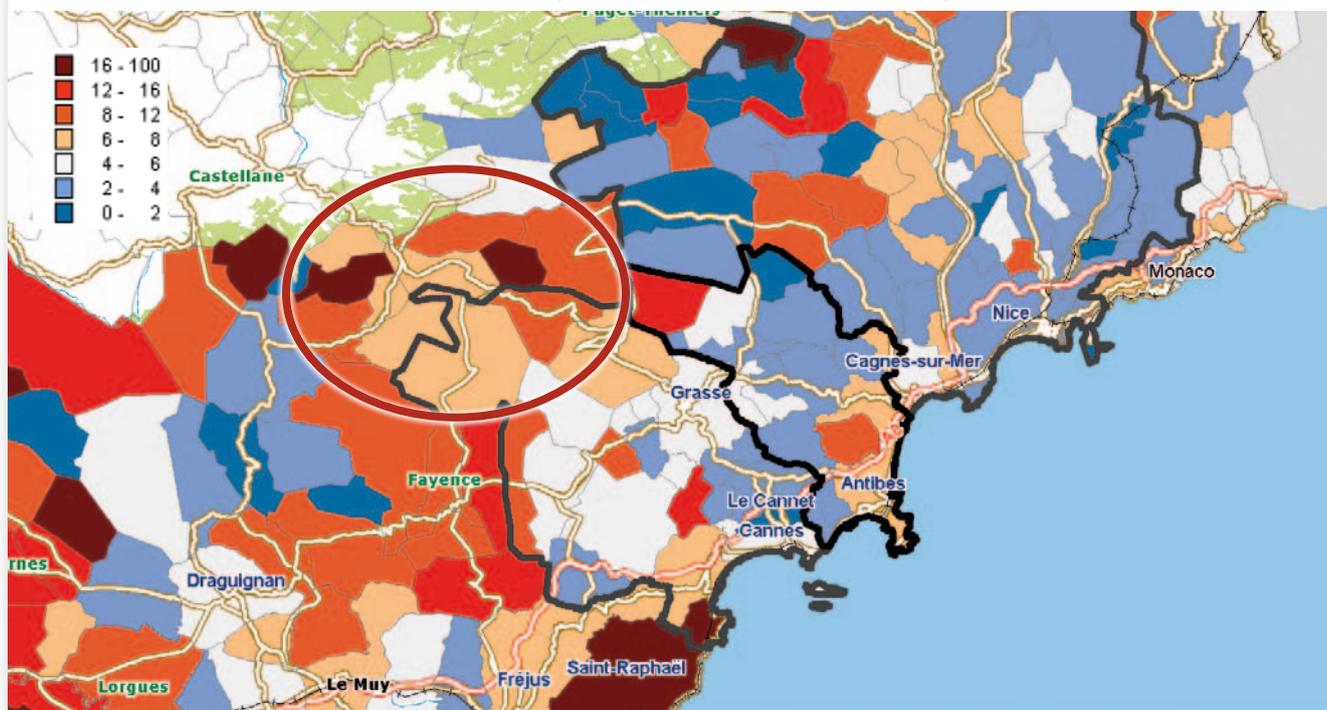
Le bilan quantitatif global est-il suffisant ? La question se pose non seulement en regard des objectifs fixés par la collectivité mais aussi des évolutions démographiques dont cette offre a été le support ou encore des phénomènes de tension ou de détente rencontrés en arrière-pays, au-delà du territoire de Sophia Antipolis.

**Une production neuve permettant d'assurer la croissance démographique du territoire mas laissant subsister des zones de forte pression aux confins de Sophia Antipolis...**

Entre 2005 et 2009, les communes de la CASA ont assuré **une production de 5,8 logements neufs pour 1 000 habitants dont 2,5 logements construits pour répondre au maintien de la population et 3,3 logements construits pour assurer le développement du territoire**. Pour autant, la carte ci-après révèle une zone de forte pression en arrière-pays grassois (détournée en rouge). Elle semble témoigner d'une insuffisance quantitative ou qualitative de la production au sein des territoires les plus urbains...

### PRODUCTION ANNUELLE MOYENNE DE LOGEMENTS NEUFS POUR 1 000 HABITANTS (BASE 2005-2009), COMPARAISON DE SOPHIA ANTIPOLIS AUX COMMUNES DES ALPES-MARITIMES ET DU VAR....

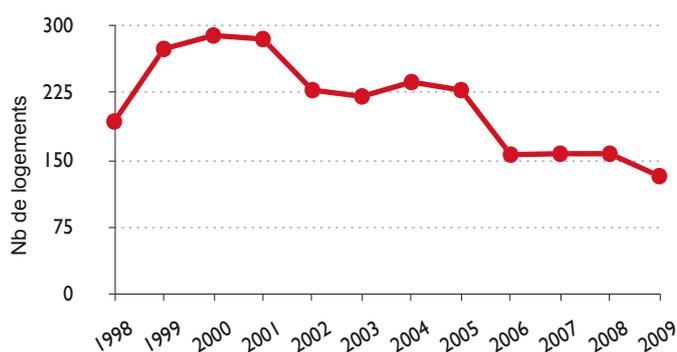
Source: traitement Adequation des données Sidel, fond de carte Mapinfo



### 5.3 Des « spécialisations géographiques » dans l'activité de construction (offre), des contraintes... que l'on retrouve dans l'offre de terrains à bâtir

En raison du volume d'offre proposé à la vente sur le 2e trimestre 2010 au sein de la CASA, nous avons pu constituer une base de données de plus de 240 références en terrains à bâtir (prix proposés), qu'ils soient en diffus ou en lotissement, à destination d'une maison individuelle ou d'un programme (groupé, collectif). Cette base, en complément des échanges et rencontres avec les professionnels locaux, nous a permis d'établir quelques éléments d'analyse. Au regard de la pression foncière présente au sein du territoire, et suite aux échanges avec les professionnels, il n'existe quasiment pas de négociation sur les prix des terrains à bâtir à destination des particuliers.

#### ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN LOGEMENT EN INDIVIDUEL PUR - CASA



#### 5.3.1 Rappel : une activité de construction en individuel pur qui se « contracte ».

Entre 2005 et 2009, 166 maisons se sont en moyenne construites chaque année sur du terrain à bâtir. Ce mode de production de logements a ainsi représenté 16 % de l'activité en neuf. Le graphique ci-après montre une évolution par pallier avec une relative stabilité des volumes 3 ou 4 années successives, une baisse relativement brutale, puis à nouveau une stabilité. Si le marché perdure dans ce fonctionnement, il ne devrait pas produire plus de 130 logements par an en moyenne, au cours des deux prochaines années.

#### 5.3.2 Une activité qui découle essentiellement de l'offre de terrains à bâtir en diffus

Source : Adéquation – 2010

Au sein de cette offre de terrains à bâtir, nous pouvons distinguer 2 types de productions de maisons individuelles : celle qui résulte de l'achat de terrains en diffus par opposition aux fonciers acquis dans le cadre d'une procédure de lotissement.

Les Directions Régionales de l'équipement ne donnent plus accès aux permis de lotir délivrés par les communes. Néanmoins, en se référant aux principales sources de données concernant cette offre, notamment ITEX, et aux données transmises par le SNAL, Syndicat National des aménageurs lotisseurs, dans le cadre des études réalisées par Adéquation pour son compte, nous estimons que la part du lot à bâtir a évolué au cours de la période 2005-2009 de 20 % à 8 % de l'activité en terrain à bâtir soit désormais moins d'une quinzaine de maisons construites par an dans le cadre d'une procédure de lotissement.

**Constat :** Le territoire de la CASA est animé essentiellement pas une offre de terrains à bâtir en diffus ; la part en « production organisée » devenant marginale. Cette tendance pourrait s'accroître avec l'adoption des PLU et les possibilités de redécoupage parcellaire qu'ils offriront. Cette production de petites parcelles, qui répondra en quelque sorte à l'objectif de « gestion économe de l'espace », sera-t-elle adaptée aux capacités du territoire de la CASA (équipements, services...) et apportera-t-elle l'offre « intermédiaire » manquante actuellement à l'accession ?

## 6 ▶ Le parc locatif social : offre et demande

### 6.1 État des lieux : répartition et évolution de l'offre locative sociale

#### ▶ Répartition et évolution de l'offre locative sociale

L'évolution du parc a été calculée à partir du 1er janvier 2004 au 1er janvier 2009. Ces chiffres sont issus de l'inventaire définitif du parc social établi par l'État (cet inventaire prend en compte tous les organismes qui produisent du logement au titre de la loi SRU : bailleurs, personnes physiques, Associations, qu'ils s'agissent de logements neufs, acquis et améliorés). Certains logements sont comptabilisés différemment : par exemple pour un Foyer de Jeunes Travailleurs 3 lits = 1 logement.

MAILLAGE	LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN 2004		LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN 2009		ÉVOLUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX		ESTIMATION DU TAUX DE LLS SUR LE NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES
	NBRE	%	NBRE	%	NBRE	%	
Antibes	2 108	48,43	2 439	46,93	331	15,70	6,61
Le Bar sur Loup	32	0,74	32	0,62	0	0,00	2,98
Biot	161	3,70	263	5,06	102	63,35	7,39
Caussols	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
Châteauneuf	61	1,40	61	1,17	0	0,00	4,96
La Colle sur Loup	48	1,10	77	1,48	29	60,42	2,63
Courmes	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
Gourdon	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
Opio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
Roquefort les Pins	30	0,69	42	0,81	12	40,00	1,88
Le Rouret	6	0,14	7	0,13	1	16,67	0,49
Saint Paul	9	0,21	9	0,17	0	0,00	0,65
Tourrettes sur Loup	2	0,05	2	0,04	0	0,00	0,11
Valbonne	918	21,09	972	18,70	54	5,88	22,26
Vallauris	864	19,85	979	18,84	115	13,31	7,39
Villeneuve-Loubet	114	2,62	314	6,04	200	175,44	4,89
<b>TOTAUX</b>	<b>4 353</b>	<b>100,00</b>	<b>5 197</b>	<b>100,00</b>	<b>844</b>	<b>19,39</b>	<b>6,70</b>

On peut estimer que ce parc représente environ 6,7 % des résidences principales un taux à peu près équivalent à celui du département mais 4 points de moins qu'en moyenne régionale et 7 de moins qu'en moyenne nationale.

## 6 ► Le parc locatif social : offre et demande

L'ensemble du parc HLM a augmenté de 19 % en 5 ans soit 844 logements sociaux ont été livrés entre 2004 et 2008. Mais comme précisé précédemment, le parc social ne représente que 6,7 % des résidences principales.

Les communes de Biot, de La Colle-sur-Loup et de Villeneuve-Loubet ont augmenté respectivement de 63,35 %, 60,42 % et 175,44 % mais malgré les efforts des communes de Biot et La Colle-sur-Loup, la part de logements sociaux reste peu élevée (respectivement : 7,39 % et 2,63 % au 1er janvier 2009) et loin des 20 % de la loi SRU. Il est certes plus difficile pour les petites communes de produire du logement social mais selon les données Filocom la part des ménages « pauvres » n'est pas négligeable même sur les petites communes. Le parc social de Valbonne est de 22,26 % avec une évolution de +5,88 %. Cette augmentation ne tient pas compte de trois programmes qui seront comptabilisés au prochain inventaire 01/01/2010 tels que « Isaac Newton » : 226 logements étudiants, « Ceram » : 186 logements étudiants et « Terra Rosa » : 14 logements. Il est essentiel que la livraison de logements sociaux devienne régulière dans le temps afin de répondre à une augmentation constante de la demande.

### ► Les 2/3 des logements sont concentrés dans le parc de trois bailleurs

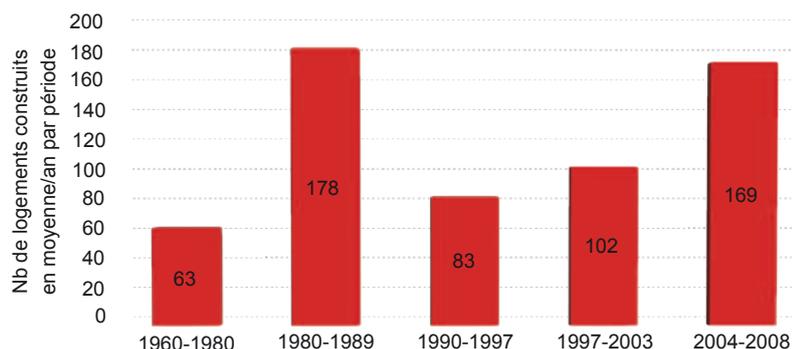
CÔTE D'AZUR HABITAT	ERILIA	FONCIÈRE	LOGIS FAMILIAL	ICF	SACEMA	SEMIVAL
23,6 %	28,4 %	4,4 %	4,6 %	2,1 %	17,3 %	0,6 %
HLM CANNES	PHOCÉENNE	PARLONIAM	NLA	ASSOC	HABITAT 06	PERSONNE PHYSIQUE
2,0 %	2,3 %	2,8 %	3,4 %	3,9 %	3,4 %	1,3 %

Source : DDTM, BAILLEURS, CASA

### ► Un rythme de production différent selon les périodes

La production de logements sociaux sur la CASA a été irrégulière selon la période. Dans les années 80, de nombreux logements sociaux ont été livrés (178 logements/an). Cette production chute de moitié dans les années 90 et réaugmente peu à peu pour retrouver le rythme des années 80 (169 logements/an) lors de la période du premier Programme Local de l'Habitat (2004-2008).

#### ÉVOLUTION ENTRE 1960 ET 2008 DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA CASA



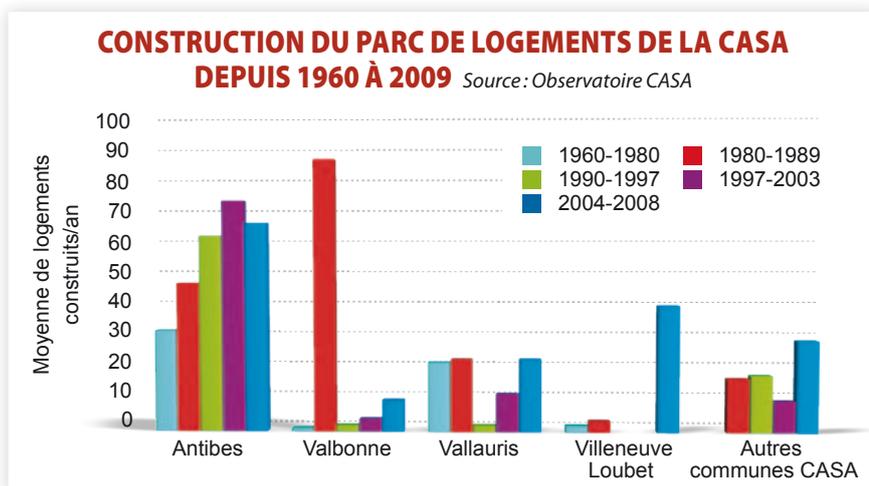
# Le diagnostic

## ► Un rythme de production différent selon les communes

Sur Antibes, cette production n'a pas cessé d'augmenter régulièrement pour atteindre en moyenne sur la période 2004-2009, 110 logements sociaux par an. Sur Valbonne, la production de logements sociaux s'est faite en deux temps :

un pic de production sur la période des années 80 et l'autre sur la période 2004-2009. Sur Vallauris, la production est constante sauf sur la période 90-97 où quasiment aucun logement a été produit. Sur Villeneuve-Loubet, la production s'est principalement faite lors de la dernière période 2004-2009. Et enfin sur le reste du territoire, le pic de production se situe également sur la période 2004-2009.

On retiendra aussi que, en dehors des principales communes, la production de logements sociaux a augmenté surtout ces dernières années.



## ► Le parc locatif social dédié aux ménages : moins important, un niveau d'équipement inégal selon les communes

COMMUNES	LLS POUR LES MÉNAGES		LLS EN RÉSIDENCES SOCIALES, FJT ET FOYERS...
	NBRE	% MÉNAGES	
Antibes	2233	6,05	206
Le Bar sur Loup	32	2,98	
Biot	263	7,39	
Caussols	0	0,00	
Châteauneuf	39	3,17	22
La Colle sur Loup	77	2,63	
Courmes	0	0,00	
Gourdon	0	0,00	
Opio	0	0,00	
Roquefort les Pins	42	1,88	
Le Rouret	7	0,49	
Saint Paul	9	0,65	
Tourrettes sur Loup	2	0,11	
Valbonne	728	16,67	244
Vallauris	979	7,39	
Villeneuve-Loubet	314	4,89	
<b>CASA</b>	<b>4725</b>	<b>6,09</b>	<b>472</b>

Parmi les logements sociaux, une partie des logements sociaux est destinée aux étudiants (cf. partie logement étudiant) et une autre est située dans des structures d'accueil temporaire (cf. partie consacrée aux difficultés face au logement).

Les logements pour les ménages sont estimés à 4725 unités au 1er janvier 2009 soit 6,1 logements pour 100 ménages à l'échelle de la CASA. Les taux d'équipement sont variables : 17 logements sociaux pour 100 ménages sur Valbonne Sophia Antipolis, quatre communes (Villeneuve-Loubet, Antibes, Vallauris) se situant entre 5 et 7, les autres sont en dessous, 4 communes n'ont pas de logements sociaux.

Source CASA et INSEE 2006

### ► Décalage important entre le taux d'équipement en logements sociaux des communes et les niveaux des revenus des ménages

	% LLS POUR LES MÉNAGES	% DE MÉNAGES AUX REVENUS EN DESSOUS DES PLAFONDS HLM*
Antibes	6,05	60,41
Biot	7,39	46,04
La Colle-sur-Loup	2,63	45,08
Roquefort-les-Pins	1,88	37,54
Valbonne	16,67	49,82
Vallauris	7,39	66,54
Villeneuve-Loubet	4,89	53,12
Autres communes CASA	1,12	48,98
<b>CASA</b>	<b>6,09</b>	<b>56,99</b>

\* Données 2007 voir annexe

## 6.2 L'effort de production sur la durée du précédent PLH

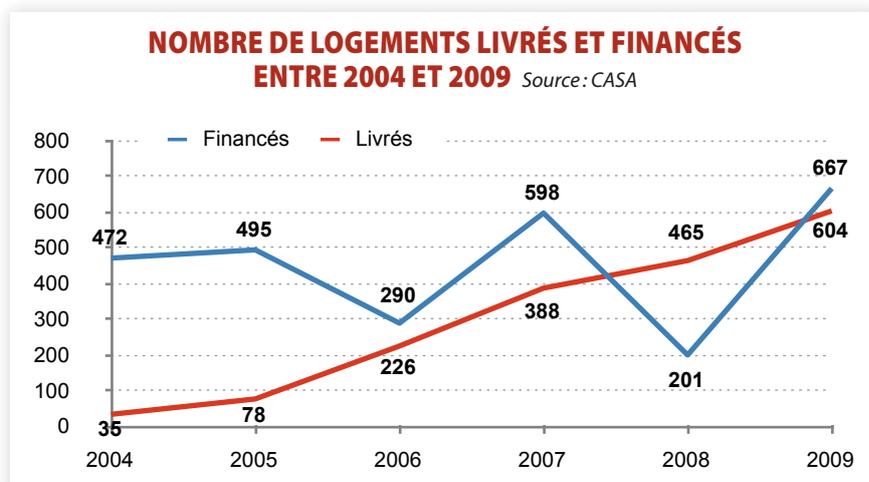
### ► Un accroissement de l'offre locative sociale

- La production de logements sociaux s'est fortement accrue durant le PLH par rapport aux années précédentes : 460 logements financés en moyenne chaque année
- 300 logements sont livrés par an sur la période 2004-2009

ANNÉES	FINANCÉS		LIVRÉS	
	NBRE	%	NBRE	%
2004	472	17,3	35	1,9
2005	495	18,2	78	4,3
2006	290	10,7	226	12,6
2007	598	22,0	388	21,6
2008	201	7,4	465	25,9
2009	667	24,5	604	33,6
<b>TOTAUX</b>	<b>2723</b>	<b>100</b>	<b>1796</b>	<b>100</b>

Ce tableau n'est pas à mettre en parallèle avec le tableau qui figure dans la partie « répartition et évolution de l'offre locative sociale ». Ces chiffres correspondent à toutes les opérations de logements (en production neuve et en acquisition amélioration) qui ont été (sauf pour les opérations de la Foncière Logement) financées par la CASA, agréées par l'État et livrées sur le territoire jusqu'au 31/12/2009 (Hors personnes physiques, Associations, Réhabilitation), (Source: CASA).

# Le diagnostic



► **Près de 30 % des logements livrés entre 2005 et 2009 sont destinés à un public spécifique :** il s'agit en majorité de résidences étudiantes (24 %) mais aussi de structure d'hébergement ou de logement temporaire (résidences sociales, FJT).

► **296 des logements livrés entre 2005 et 2009 sont contingentés CASA, soit 35 %**

► **90 % de la production 2005-2009 (logements livrés) est localisée sur les 4 plus grandes communes de la CASA (Antibes, Valbonne, Vallauris et Villeneuve-Loubet).**

ANTIBES	BIOT	VALBONNE	VALLAURIS	VILLENEUVE-LOUBET	AUTRES COMMUNES
30 %	7 %	28 %	19 %	12,5 %	4 %

*Source: CASA*

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 2005 ET 2009 EN FONCTION DES PLAFONDS HLM

*Source: CASA*



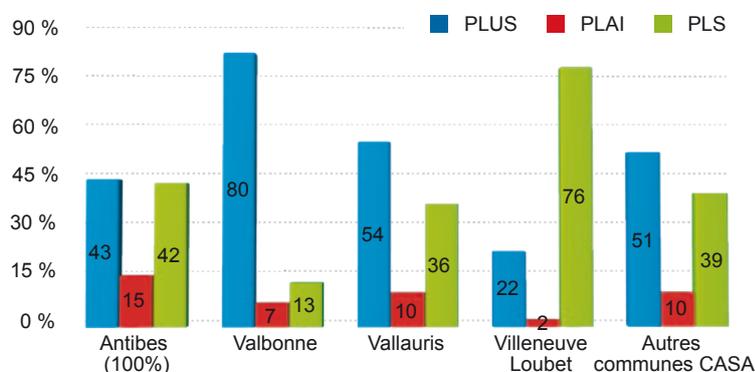
► **Les logements financés durant le PLH : 53 % de PLUS, 11 % de PLA-I, 36 % de PLS**

La part relative importante de PLS s'explique d'une part les orientations du 1° PLH qui priorisaient ce produit et qui ont été revues en cours, par la programmation de logements liée à la convention avec la Foncière Logement. Selon les communes, la part des différents produits varie :

- forte représentation du PLS sur Antibes, Villeneuve Loubet et dans les plus « petites » communes
- importance du PLUS sur Valbonne Sophia Antipolis et Vallauris

## 6 ► Le parc locatif social : offre et demande

### RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN FONCTION DES PLAFONDS HLM POUR CHAQUE COMMUNE Source: CASA



#### ► Un effort de production qui se traduit inégalement par un rééquilibrage dans les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU

Ce tableau met en évidence les efforts réalisés par les communes en terme de production de logement sociale. La plupart d'entre elles ont légèrement augmenté leur part de logements sociaux entre 2004 et 2009 et on notera une évolution plus importante pour les communes de Villeneuve –Loubet (+2,75 %), de Biot (+2 %).

	PART DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES RELEVANT DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU					
	1/01/04	1/01/05	1/01/06	1/01/07	1/01/08	1/01/09
Antibes Juan Les Pins	5,83 %	5,81 %	5,82 %	6,06 %	6,34 %	6,40 %
Biot	4,59 %	4,57 %	4,29 %	4,87 %	6,77 %	6,60 %
La Colle sur Loup	1,59 %	1,60 %	1,67 %	1,67 %	2,48 %	2,44 %
Roquefort Les Pins	1,36 %	1,33 %	1,81 %	1,79 %	1,77 %	1,76 %
Tourrettes sur Loup	0,12 %	0,12 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Vallauris-Golfe-Juan	7,58 %	7,09 %	7,10 %	7,53 %	7,43 %	7,64 %
Villeneuve Loubet	1,69 %	1,73 %	2,51 %	2,69 %	2,95 %	4,44 %

Source: DDTM/CASA Hors Valbonne-Sophia Antipolis (> 20 % LLS)

#### ► Développement de l'offre et croissance démographique :

90 % de la production est localisée sur les 4 communes d'Antibes, Valbonne, Vallauris et Villeneuve-Loubet qui représentent 70 % de la population de la CASA. A contrario, les autres communes qui représentent 30 % de la population n'ont produit que 10 % des logements sociaux.

#### LES PERSPECTIVES 2010/2012 (PROGRAMMATION) :

Un rythme de production qui se poursuit : plus de 400 logements par an sont prévus

Une volonté de rééquilibrage en faveur du PLA-I : 30 % des logements prévus contre 6 % sur la période 2004-2009. Le service de l'État pourra à partir d'aujourd'hui prendre du contingent sur du PLS.

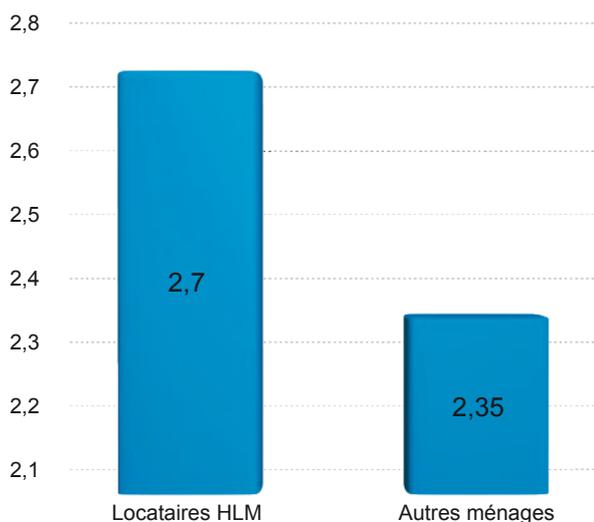
Une programmation qui reste concentrée : si des programmes de 20 à 30 logements sont prévus sur Châteauneuf, Tourrettes-sur-Loup, Roquefort-les-Pins, 68 % de la programmation est prévue sur Antibes et 90 % sur les trois communes d'Antibes, Valbonne et Vallauris

## 6.3 L'occupation du parc locatif social

### ► Un parc qui accueille une population plus familiale

#### NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES

Source : Filocom 2007



La taille moyenne des ménages dans le parc social est de plus de 2,7 personnes contre 2,35 en moyenne chez les autres ménages (propriétaires, locataires parc privé...).

#### ► Les ménages en sous-occupation

Ils sont peu nombreux, cependant certains seniors se retrouvent en sous occupation, leur déménagement vers des logements plus petit (afin de libérer un grand logement) se heurtent à plusieurs difficultés :

- trouver un logement en rez-de-chaussée, parfois adapté au handicap
- le prix d'un T2 récent équivaut à celui d'un T4 ancien
- s'il s'agit d'un logement contingenté « 1 % » il risque d'être attribué à une personne extérieure alors que la personne partante sera relogée dans du contingent CASA

#### ► Une fonction sociale : plus de ménages ayant des bas revenus que dans les autres segments du parc

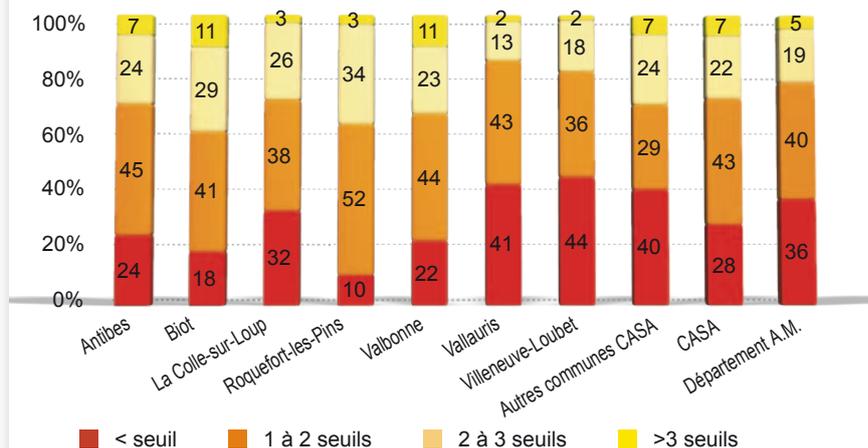
36 % des locataires HLM vivent en dessous du seuil de pauvreté (voir définition en annexe) contre 17 % en moyenne dans la CASA.

72 % des locataires du parc HLM ont des revenus inférieurs à 2 seuils de pauvreté, contre 47 % en moyenne dans la CASA.

La part des ménages pauvres résidents dans le parc social est importante dans les communes de Vallauris, Villeneuve-Loubet et dans les plus « petites » communes.

#### REVENU DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL SELON LE SEUIL DE PAUVRETÉ

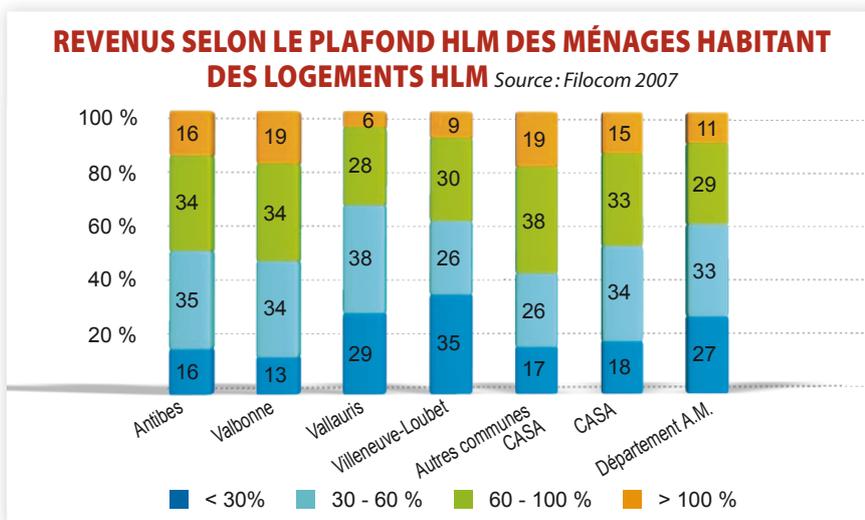
Source : Filocom 2007



## 6 ► Le parc locatif social : offre et demande

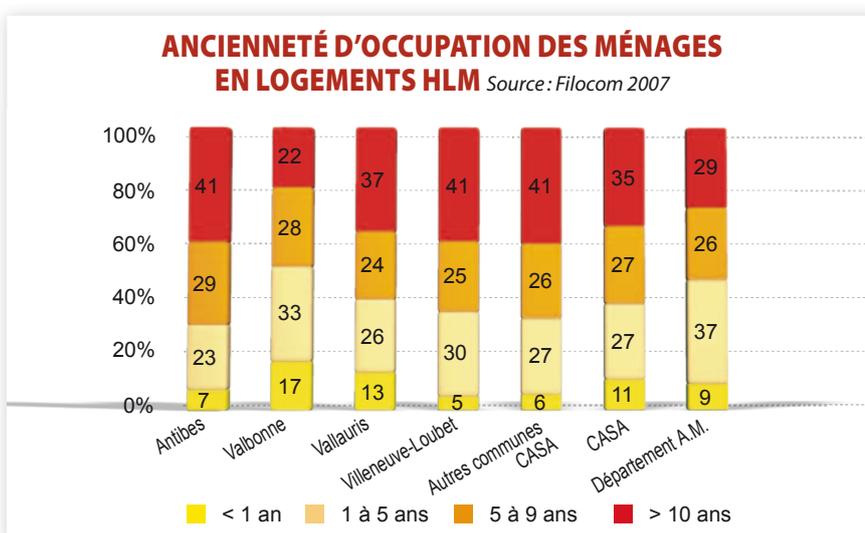
► **Des taux de ménages au-dessus des plafonds de revenus HLM assez important, indiquant une difficulté à quitter le parc locatif social**

Le graphique ci-après souligne lui aussi que les locataires du parc HLM ont des revenus correspondant majoritairement au plafond. Cependant ils sont 15 % à avoir des revenus supérieurs au plafond soit 5 % de plus qu'en moyenne départementale. Les effets de la loi MLE ne sont pas encore visibles. Pour les personnes aux revenus supérieurs aux plafonds HLM, la loi prévoit une augmentation du « sur-loyer », ce qui pousse les ménages à partir et à trouver un logement dans le parc privé.



► **Les deux tiers des locataires le sont depuis plus de 5 ans**

35 % des locataires du Parc HLM sont présents depuis plus de 10 ans (+ 7 points par rapport à la moyenne départementale) et 62 % depuis plus de 5 ans (+ 8 points par rapport à la moyenne départementale). La part des locataires « anciens » est plus élevée sur Antibes puisque 40 % des ménages sont locataires depuis plus de 10 ans et 70 % depuis plus de 5 ans.



# Le diagnostic

## 6.4 Les quartiers soumis au dispositif spécifique au titre de la politique de la ville

D'après l'INSEE, les quartiers politiques de la ville situés sur le territoire de la CASA sont :

- La ZAINE (ZUS) : 1 511 habitants en 2006, située à Vallauris
- Les Issarts (CUCS) : 193 habitants en 2006, situé à Vallauris
- Les Fournas (CUCS) : 3 755 habitants en 2006, situé à Vallauris
- Garbejaïre (CUCS) : 1 771 habitants en 2006, situé à Valbonne



	GARBEJAÏRE	VALBONNE	LES HAUTS DE VALLAURIS	LES ISSARST	LES FOURNAS	VALLAURIS	CASA
Population 1999	nd	<b>10762</b>	1836	nd	nd	<b>25765</b>	<b>159621</b>
Population 2006	1771	<b>12114</b>	1511	193	3755	<b>30610</b>	<b>175040</b>
Évolution 1999-2006	nd	<b>+ 12,6%</b>	- 21,5 %	nd	nd	<b>+ 18,7%</b>	<b>+ 9,7%</b>
Part des ménages de 6 personnes et plus 2006	3,8 %	<b>1,1 %</b>	15,6 %	3,60 %	6,2 %	<b>1,30 %</b>	<b>0,7 %</b>
Part des moins de 18 ans en 2006	31,2 %	<b>30,0 %</b>	26,9 %	20,6 %	22,2 %	<b>20,60 %</b>	<b>20,7 %</b>
Taux d'activité des 25-65 ans	88,5 %	<b>84,0 %</b>	69,3 %	87,60 %	71,6 %	<b>71,40 %</b>	<b>76,5 %</b>
Indicateur Chômage 2006	10,6 %	<b>9,2 %</b>	21,5 %	14,60 %	17,5 %	<b>21,90 %</b>	<b>13,3 %</b>
Part de HLM 2006	73,3 %	<b>24,4 %</b>	86,0 %	0 %	4,2 %	<b>6,10 %</b>	<b>7,7 %</b>
Part des LLS des quartiers par rapport à la commune	31,5 %	×	30,2 %	0 %	5,9 %	×	×
Part des LLS des quartiers par rapport à la CASA	7,7 %	×	5,4 %	0 %	1,1 %	×	×
Ménages en 2006	626	<b>4365</b>	377	82	1497	<b>13250</b>	<b>77266</b>
Taille des ménages en 2006	2,8	<b>2,6</b>	4,0	2,35 %	2,5	<b>2,28</b>	<b>2,22</b>

## 6 ► Le parc locatif social : offre et demande

Ces quatre quartiers présentent des indicateurs de précarité relativement marqués avec des spécificités particulières pour chacun d'entre eux. Le quartier « Les hauts de Vallauris » était anciennement nommé « La Zaïne ».

▷ **La part des ménages composés de 6 personnes ou plus** est plus élevée pour ces quartiers dits « sensibles » que pour les villes dans lesquels ils sont situés : Valbonne (1,1 %), Vallauris (1,3 %) et la CASA (0,7 %). C'est sur « Les hauts de Vallauris » que cette part est la plus importante avec 15,6 %.

▷ **La taille des ménages** moyenne sur le territoire de la CASA est de 2,22 personnes. Sur « Les hauts de Vallauris » elle s'élève à 4 personnes, à Garbejaire à 2,8 personnes et aux Fournas à 2,5 personnes. On trouve davantage de familles nombreuses sur ces quartiers

▷ **La part des moins de 18 ans** est de 20,7 % pour la CASA, elle s'élève à 30 % pour Valbonne et Garbejaire, et à 26,9 % pour « Les hauts de Vallauris ».

▷ **L'indicateur chômage** est relativement élevé sur le territoire de Vallauris (21,9 %) par rapport à la CASA où il est de 13,3 %, Cette tendance est similaire pour le quartier « Des hauts de Vallauris » où le taux d'activité n'est que de 69,3 % (CASA = 76,5 %). On notera que sur Valbonne, cet indicateur chômage est de 9,2 % et que le taux d'activité des 15-65 ans s'élève à 84 %.

▷ **Le parc HLM** de la CASA représente 7,7 % par rapport à l'ensemble du parc « logement ». Ce pourcentage s'élève jusqu'à 86 % pour « Les hauts de Vallauris » et 73,3 % pour Garbejaire. Cet indicateur nous rappelle indirectement que les populations qui habitent ces deux quartiers ont des revenus relativement bas atteignant les plafonds PLAI (voir définition en annexe). On notera que sur les Issarts, aucun logement social n'a été recensé.

### 6.5 La demande locative sociale et les réponses aux demandes

#### 6.5.1 Les grandes caractéristiques des demandeurs de logements sociaux<sup>1</sup>

##### 2006-2010 : Une stabilité des profils des demandeurs

- ▷ Une **demande à 82 % locale (personnes résidant sur la CASA)** et à 95 % départementale
- ▷ Une demande à **60 % familiale** (ménage avec enfants)... mais en même temps où les **ménages de 1 et 2 personnes** représentent 60 % des demandeurs
- ▷ Une demande de ménages à faible niveau de revenus :
  - près des trois quarts ont des revenus correspondant au PLAI
  - 55 % disposent de moins de 1 500 euros mensuels

---

2 900 demandes recensées en novembre 2009 et 3 135 en juillet 2010 : + 4,5 %

2008-2009 : +6,5 % de demandes enregistrées

7 communes d'enregistrement de la demande, 12 en 2010 : les plus « petites » communes rejoignent les plus « grandes »

---

<sup>1</sup> Source : Observatoire de la demande de logement social – CASA. Il s'agit de la demande suivie et enregistrée par la CASA

# Le diagnostic

▷ Plus de la **moitié des demandeurs ont un emploi (les employés et ouvriers)** représentent 1/3 des demandeurs), un tiers est à la recherche d'un emploi (et 25 % ne sont pas indemnisés)

▶ **Au regard des profils de l'ensemble de la population de la CASA, les demandeurs de logements sociaux se caractérisent :**

- par une très forte surreprésentation des familles monoparentales : 33 % contre 10 % en moyenne dans la population (demande qui est en augmentation : + 2,5 points entre 2006 et 2010)
- et en conséquence une surreprésentation de la demande familiale : 60 % contre 42 % de ménages avec enfants à l'échelle de la CASA
- une surreprésentation de la tranche d'âge de 45-59 ans : 31 % des demandeurs (+ 3,5 % en 4 ans) contre 20 % des habitants de la CASA
- un tiers des demandeurs sans emploi : 25 % bénéficient des minima sociaux ou de prestation, 9 % des allocations chômage

▶ **Au regard des profils des ménages déjà logés dans le parc social, les demandeurs de logements sociaux se caractérisent :**

- des niveaux de revenus beaucoup plus faibles : plus de 70 % ont des revenus correspondant au PLAI contre 52 % chez les locataires en place
- des ménages de plus petite taille : 2,4 personnes par ménage contre 2,7 chez les locataires

## Situations résidentielles des demandeurs, motifs et logements demandés

▷ Ce sont d'abord **les locataires du parc privé** qui sont demandeurs (60 %) : +2,5 points entre 2006 et 2010) alors que dans le même temps la part des locataires du parc HLM (demande de mutations) passe de 14,5 % à 11,4 %

▷ De fait les raisons principales des demandes **concernent l'insatisfaction vis-à-vis du logement occupé** : trop petit (27 %), trop cher (19 % : + 2,5 points entre 2006 et 2010), en mauvais état (4 %)

▷ À noter que **15 % des demandeurs risquent de perdre leur logement** (expulsion, résiliation de bail...)

▷ La deuxième catégorie de demandeurs est constituée des **jeunes cherchant à décohabiter** (20 %).

▷ Les logements demandés sont à plus des deux tiers des T2 ou des T3 avec une augmentation des 1° (+ 4 points entre 2006 et 2010)

## La demande par communes

▷ Près de 60 % de la demande est localisée sur Antibes, la pression est très forte sur cette commune qui ne regroupe que 47 % des logements sociaux de la CASA

▷ Sur Valbonne Sophia Antipolis, on a le phénomène inverse 6,6 de la demande de la CASA pour 19 % du parc social de la CASA

▷ 14 % des demandes émanent de résidents de Vallauris qui regroupe 19 % du parc social

▷ Villeneuve-Loubet : 7,8 % des demandes pour 6 % du parc

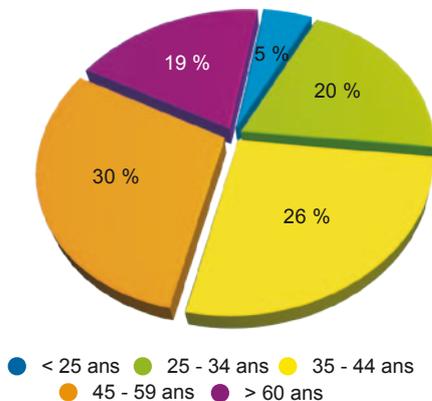
▷ Sur les autres communes : 13,6 % des demandes pour 9 % du parc<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Source : CASA - Observatoire de la demande

## 6 ► Le parc locatif social : offre et demande

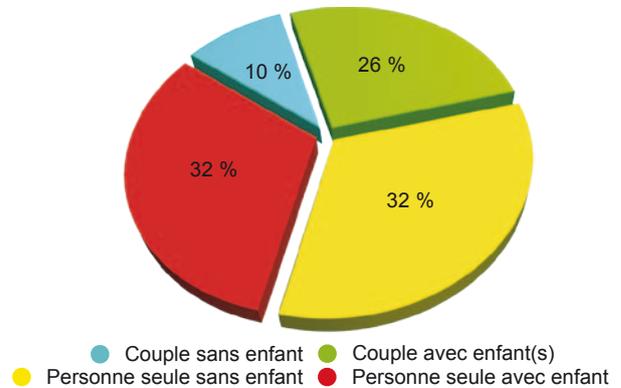
### AGE DES DEMANDEURS

56 % des demandeurs dans la tranche d'âge 35-59 ans  
20 % ont entre 25 et 35 ans



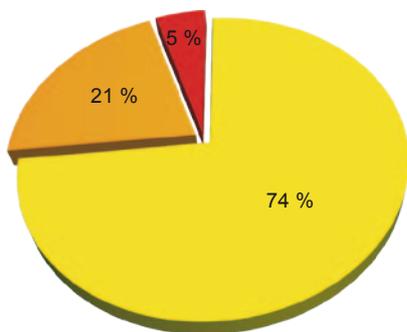
### COMPOSITION FAMILIALE

Plus de 60 % des demandeurs sont seuls avec ou sans enfant(s)



### NIVEAU DE RESSOURCES

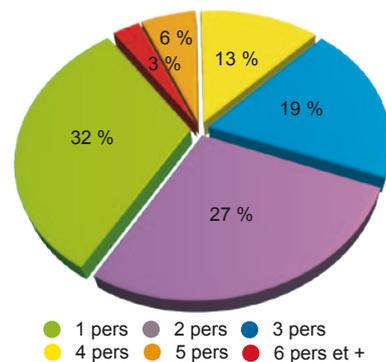
Les trois quarts des demandeurs sont éligibles au parc très social (PLAI)  
20 % des demandeurs ont des revenus compris entre 60 et 100 % du plafond HLM (voir définition en annexe)



● 60 % a 100 % du PLUS ● 100 % du PLUS ● 60 % du PLUS

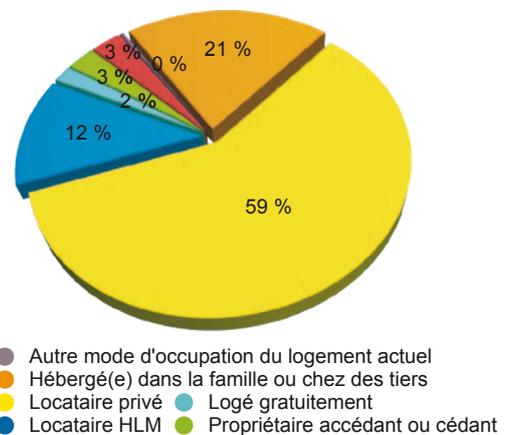
### NBRE DE PERSONNES DANS LE FOYER FAMILIAL

60 % des demandes sont des foyers d'une à deux personnes



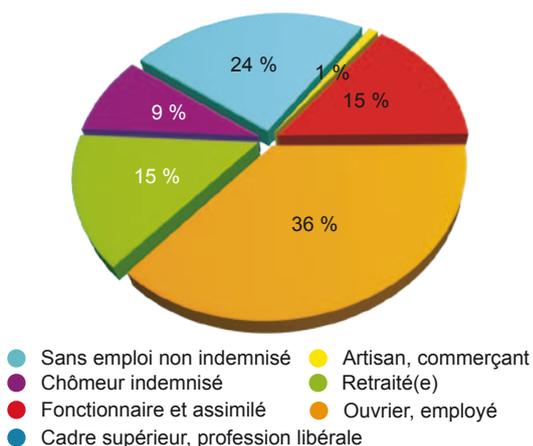
### MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT ACTUEL

60 % des demandeurs sont des locataires privés.  
20 % des demandeurs sont hébergés chez un tiers ou dans la famille. 12 % sont des locataires HLM



### CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

35 % des demandeurs sont employés ou ouvriers. 25 % des demandeurs bénéficie des minima sociaux ou d'allocations



## 6.5.2 Rapprochement logement demandé/typologie du parc

Le rapprochement logement demandé/typologie du parc met en avant la demande importante en T2 (un tiers des demandes et 18 % du parc) alors que la demande en T1 est faible (10 % des demandes, 19 % du parc). On notera que les demandes de T2 et T3 représentent les deux tiers des demandes et celles de plus grands logements un quart.

EN %	TAILLE DES LOGEMENTS SOCIAUX (2009) <i>Source: CASA</i>				
COMMUNES	T1	T2	T3	T4	T5
Antibes	13,12	18,63	36,92	27,05	4,28
Valbonne	44,62	13,46	17,78	18,98	5,17
Vallauris	9,67	23,97	36,76	24,67	4,93
Villeneuve Loubet	3,38	22,77	35,38	31,08	7,38
Reste CASA	6,55	18,06	39,09	30,16	6,15
<b>CASA</b>	<b>19,03</b>	<b>18,47</b>	<b>32,37</b>	<b>25,19</b>	<b>4,94</b>

EN %	TAILLE DU LOGEMENT SOUHAITÉE PAR LES DEMANDEURS (MARS 2010) <i>Source: CASA</i>				
COMMUNES	T1	T2	T3	T4	T5
Antibes	10,70	34,70	35,20	18,00	2,40
Valbonne	30,20	33,70	29,10	21,60	5,50
Vallauris	10,90	26,90	42,00	15,60	4,70
Villeneuve Loubet	7,20	31,90	43,80	14,90	2,10
<b>CASA</b>	<b>32,90</b>	<b>35,60</b>	<b>18,50</b>	<b>3,20</b>	<b>4,94</b>

## 6.6 Les réponses aux demandes

### 6.6.1 Un nombre d'attributions stable, la production de logements neufs participe pour plus de la moitié à la satisfaction de la demande

Des attributions qui se font à près de 90 % dans les 4 communes qui concernent la plus grande partie du parc locatif social.

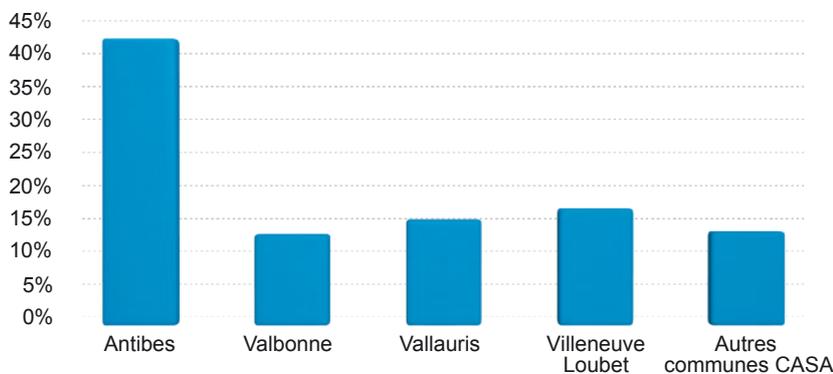
- ▷ Autour de 450 attributions par an recensées par la CASA sur la base des données transmises par les bailleurs
- ▷ Plus de la moitié des attributions<sup>3</sup> se fait dans les logements neufs (livraisons) : 56 % sur la période 2006-2009
- ▷ 220 à 230 attributions sur le parc existant (excepté en 2007 avec 120 attributions par an) : en 2009 le taux de rotation peu ainsi être évalué à 5 %

<sup>3</sup>- Estimation CASA, hors résidences sociales, étudiantes, foyers...

## 6 ► Le parc locatif social : offre et demande

	TOTAL ATTRIBUTION	DONT CONTINGENT CASA EN %	ATTRIBUTION LIVRAISONS NEUVES EN %	ATTRIBUTION PARC ANCIEN EN %	DONT CONTINGENT CASA EN %
2006	469	49,89	13,86	50,11	8,32
2007	464	74,35	15,09	25,65	6,9
2008	430	46,28	8,37	53,72	13,26
2009	459	52,29	15,03	47,71	19,17

### PROPORTION DES ATTRIBUTIONS PAR COMMUNES SUR LES PÉRIODES 2006-2009 Source: CASA

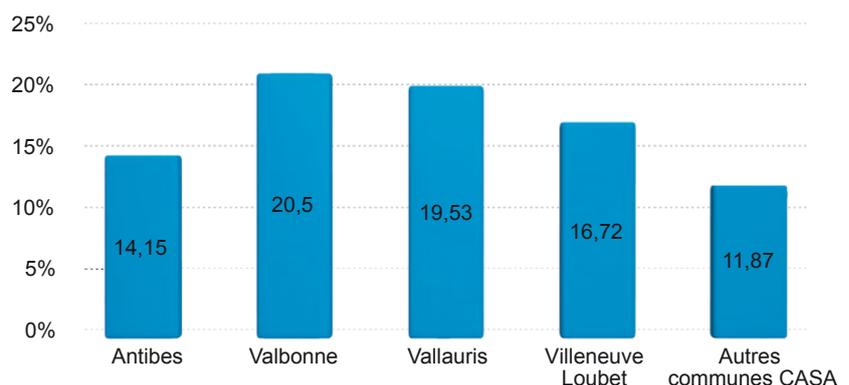


Des attributions qui se font à près de 90 % dans les 4 communes qui concentrent la plus grande partie du parc locatif social

**Le rapport attributions/demandes est de 15 % à l'échelle CASA pour l'année 2009, si cela ne donne pas un taux de satisfaction, ce rapport est intéressant à comparer à l'échelle des différents secteurs de la CASA :**

- il est plus élevé sur les communes de Valbonne Sophia Antipolis, Vallauris Golfe-Juan et Villeneuve-Loubet : du fait de l'importance des livraisons de logements (Villeneuve-Loubet) mais aussi du fait d'un plus grand taux de rotation (Valbonne Sophia Antipolis)
- il correspond à la moyenne sur Antibes
- il est plus faible sur les autres communes

### RAPPORT ATTRIBUTIONS/DEMANDES 2009 Source: CASA



## 6.6.2 Près de 30 % des demandes ont une ancienneté supérieure à 30 mois et relèvent du DALO

Si plus de la moitié des demandes sont satisfaites sur les 18 mois, il reste près de 30 % qui ont une ancienneté supérieure à 30 mois.

Source : CASA	ANNÉE DE DÉPÔT DE LA DEMANDE - DEMANDES ACTIVES AU 1/07/2010									ANCIENNETÉ > À 30 MOIS
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Antibes	3 %	5 %	3 %	5 %	5 %	10 %	15 %	31 %	23 %	31 %
Valbonne	3 %	2 %	1 %	3 %	2 %	6 %	7 %	40 %	37 %	16 %
Vallauris	0 %	0 %	0 %	0 %	7 %	15 %	14 %	30 %	35 %	21 %
Villeneuve-Loubet	0 %	1 %	1 %	1 %	12 %	20 %	16 %	19 %	28 %	36 %
Biot	1 %	4 %	3 %	4 %	12 %	5 %	8 %	46 %	18 %	28 %
Autres communes	0 %	0 %	0 %	0 %	13 %	7 %	17 %	29 %	34 %	20 %
Casa	2 %	3 %	2 %	3 %	7 %	11 %	14 %	31 %	27 %	28 %

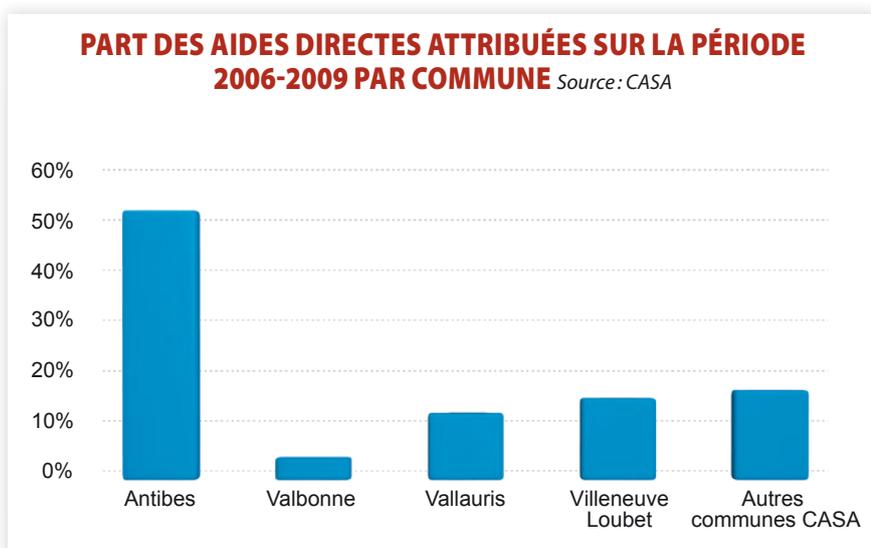
## 6.6.3 Les aides directes : une vision partielle des difficultés de satisfaction des demandes

Les aides directes sont délivrées aux ménages dont les demandes répondent à certains critères :

- ▷ Critères de recevabilité :
  - Avoir déposé une demande de logement conventionné
  - Résider sur le territoire de la CASA
- ▷ Critères complémentaires :
  - Ancienneté de la demande
  - Ne pas avoir refusé de logement social
  - Être en possession d'un contrat de travail ou assimilé
  - Être titulaire d'un bail dans le parc privé sous condition de loyer

- 
- 850 aides ont été distribuées entre 2006 et 2009
  - Antibes regroupe la moitié des bénéficiaires des aides directes ce qui est logique au regard de la concentration des demandes sur cette commune (58 % des demandes de la CASA)
  - moins de 5 % de bénéficiaires d'aides directes sur Valbonne Sophia Antipolis pour 6,6 % des demandeurs
  - 15 % des bénéficiaires d'aides directes sur Villeneuve-Loubet pour 7,8 % des demandeurs
  - 13 % des bénéficiaires d'aides directes sur Villeneuve-Loubet pour 13 % des demandeurs
-

### PART DES AIDES DIRECTES ATTRIBUÉES SUR LA PÉRIODE 2006-2009 PAR COMMUNE Source : CASA



#### L'analyse des profils des bénéficiaires d'aides directes permet de souligner pour l'année 2009 :

- une surreprésentation par rapport aux demandeurs de couples avec enfants : 34 % des bénéficiaires d'aides directes contre 26 % des demandeurs. La satisfaction des demandes de grands logements semble donc mal aisée
- une sur représentation des retraités : 24 % des bénéficiaires d'aides directes contre 15 % des demandeurs

# ▶ Le diagnostic

## 7 ▶ La réponse du marché privé aux besoins en logements

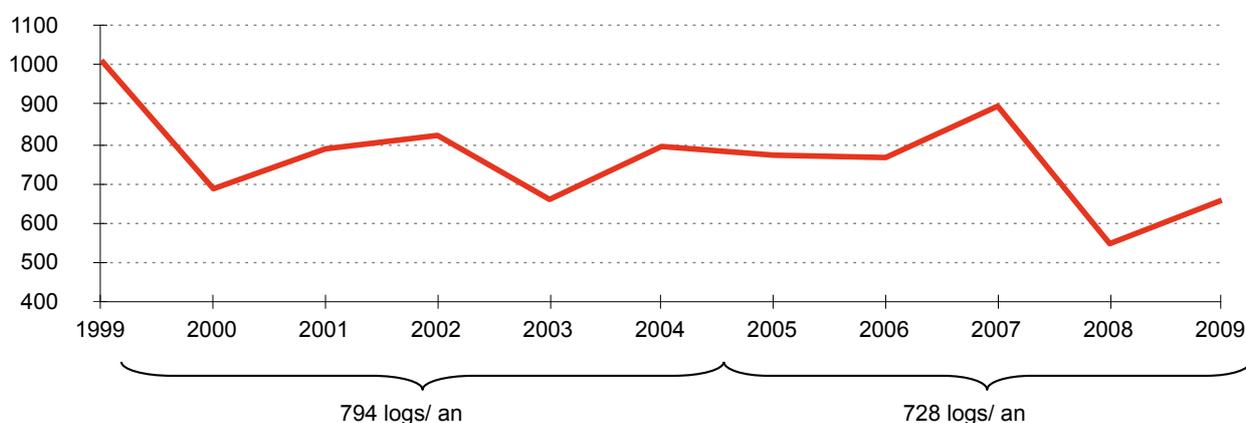
La réponse du marché libre aux besoins en logement s'organise à 85 % dans « l'ancien ». Mais dans un contexte de croissance démographique, le logement neuf est la variable qui va permettre de maintenir ou au contraire, déséquilibrer l'équilibre sociodémographique du territoire. Le précédent PLH faisait ainsi le constat d'un marché sous forte tension. L'analyse des tendances à l'œuvre au cours de sa période de mise en œuvre, montre que ces tensions se sont accentuées.

### 7.1 Tendances des quatre segments du marché libre : promotion immobilière, terrain à bâtir, revente et relocation

#### 7.1.1 Des volumes qui se tassent, des valeurs qui poursuivent leur progression

##### ÉVOLUTION DU LOGEMENT NEUF (VENTES EN PROMOTION ET MISES EN CHANTIER DE TERRAINS À BÂTIR)

(source : observatoire Adequation Alpes-Maritimes, Sitadel)



- Une relative stabilité de la production de logements libres neufs entre la période de mise en œuvre du PLH -2005-2009 – et les 6 années précédentes avec un delta se limitant à moins de 70 logements.
- Mais les volumes les plus élevés ont été enregistrés les 2 premières années de mise en œuvre du PLH tandis que les volumes les plus faibles correspondent aux deux années les plus récentes (2008 et 2009).

Entrons dans le détail de chacun des segments de l'offre libre pour mieux comprendre cette évolution (cf. graphique ci-après).

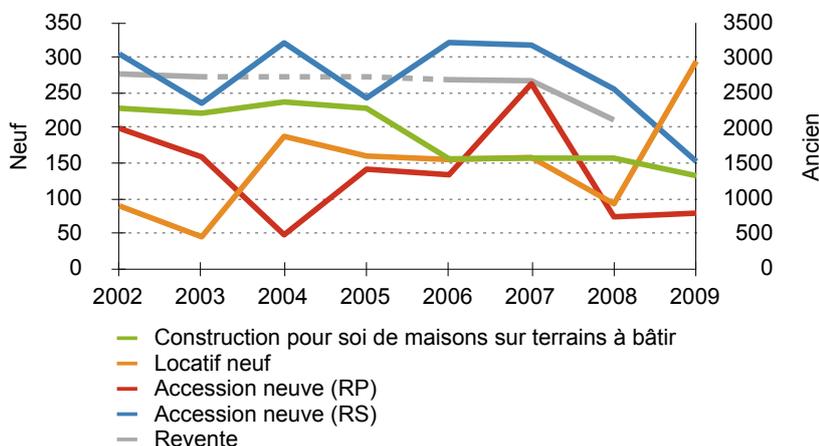
*NB : aucune donnée n'est disponible quant à l'évolution de l'activité de la relocation.*

## 7 ► La réponse du marché privé aux besoins en logements

### ÉVOLUTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT LIBRE

(EN NEUF, VENTES EN PROMOTION ET MISES EN CHANTIER DE TERRAINS À BÂTIR, EN ANCIEN, DONNÉES PERVAL ET INSEE RETRAITÉES)

Source : observatoire Adequation Alpes-Maritimes, Sitadel, Perval, 1er PLH, RGP INSEE 2006

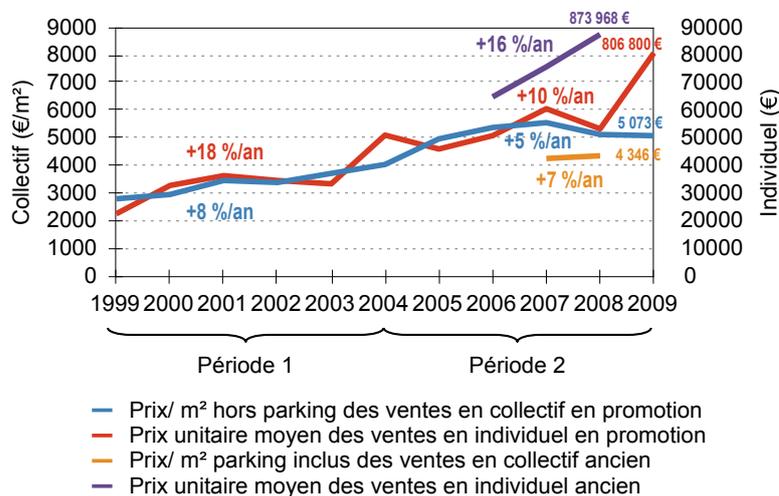


### Voici les constats que l'on peut dresser concernant le logement neuf :

- une demande en résidences secondaires relativement constante de 2005 à 2007 (45 à 65 % des ventes en promotion immobilière selon les années) montrant une quasi-imperméabilité au contexte local de marché ; a contrario fortement érodée par la crise à partir de 2008 et représentant désormais moins du tiers des ventes, principalement à Antibes ;
- un quasi-effet de ciseau entre la demande des investisseurs et celle des accédants principaux : cette demande investisseurs, lorsqu'elle est stimulée par les dispositifs fiscaux, effectuée de brusques envolées et « évince » la demande des accédants ;
- une contraction de la construction de terrains à bâtir au bénéfice de l'accèsion neuve en promotion immobilière.

### ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE DU MARCHÉ DE L'ACCESSION LIBRE EN NEUF (HORS LOGEMENT AIDÉ) ET EN ANCIEN

Sources : Observatoire Adequation Alpes-Maritimes, Perval



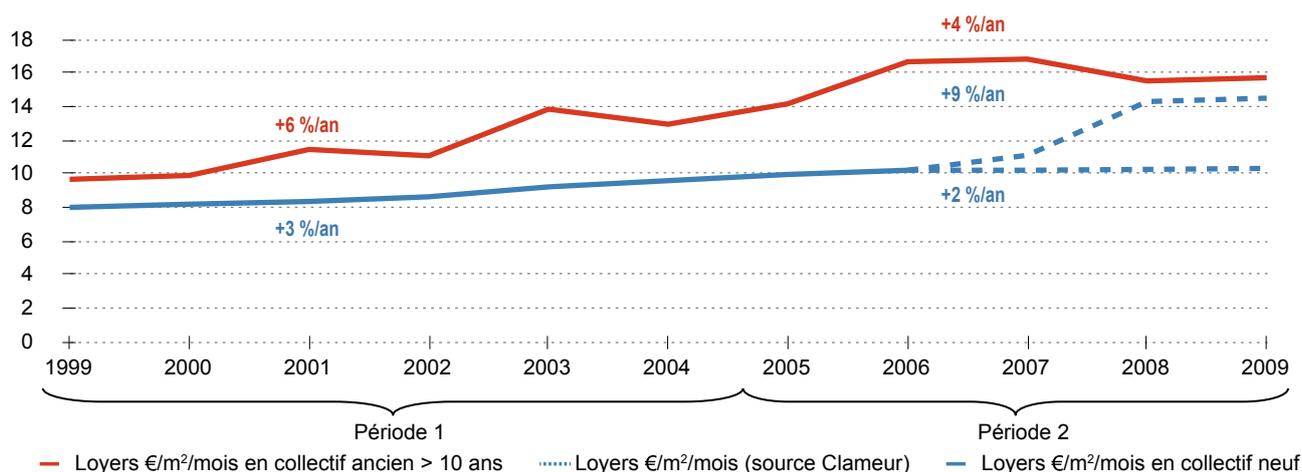
# Le diagnostic

## Voici les constats que l'on peut dresser concernant l'évolution des valeurs :

- quel que soit le segment d'offre, la progression des valeurs est continue mais ralentie ;
- l'inflation la plus forte a porté sur le segment de l'individuel ancien ;
- on constate un net décrochage entre une croissance rapide des prix de vente et une progression plus lente des valeurs locatives, en neuf comme en ancien ;
- Le prix unitaire moyen des logements individuels est plus élevé dans l'ancien qu'en neuf ;
- Les prix de vente de l'ancien progressent plus vite que ceux du neuf.
- De même en locatif, après s'être creusé, l'écart entre neuf et ancien se réduit.

### ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES EN LIBRE EN NEUF ET EN ANCIEN

Sources : Observatoire Adequation Alpes-Maritimes, Calon, Clameur



La période de mise en œuvre du 1er PLH s'achève ainsi dans un contexte très particulier, source tant d'incertitudes que d'effets positifs : opportunité du tassement de la demande en résidences secondaires et du développement d'une offre locative, incertitude quant au sujet des propriétaires occupants et plus globalement quant à la mobilité au sein du parc ancien.

L'année 2008 semble avoir démontré que la demande exogène ne constitue par l'unique facteur explicatif du renchérissement des prix. L'insuffisance quantitative de l'offre participe également à ce renchérissement.

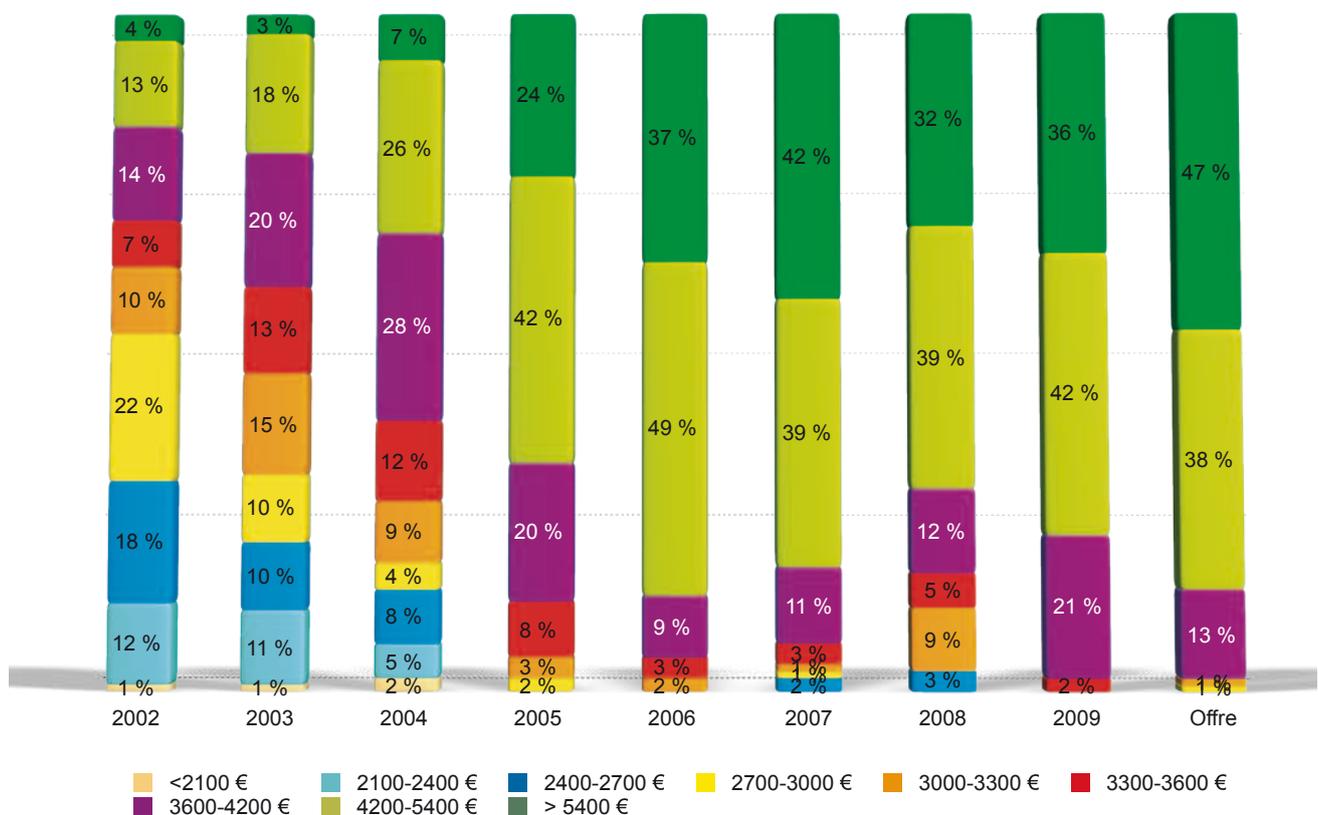
### 7.1.2 Promotion immobilière : 3 logements neufs sur 4 et une spécialisation toujours plus marquée vers une demande extérieure haut de gamme

#### Une érosion extrêmement rapide des gammes pour actifs précédant à la mise en œuvre du PLH

- Une forte contraction de l'offre à moins de 3 600 € et même à moins de 4 200 €/ m<sup>2</sup>.
- Ces gammes de prix « pour actifs » qui représentaient 80 % des ventes en 2002 ne totalisaient pas plus d'un quart du volume en 2005 et 8 % de l'offre disponible fin 2009.

#### ÉVOLUTION DES VENTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE PAR GRAMME DE PRIX/M<sup>2</sup>

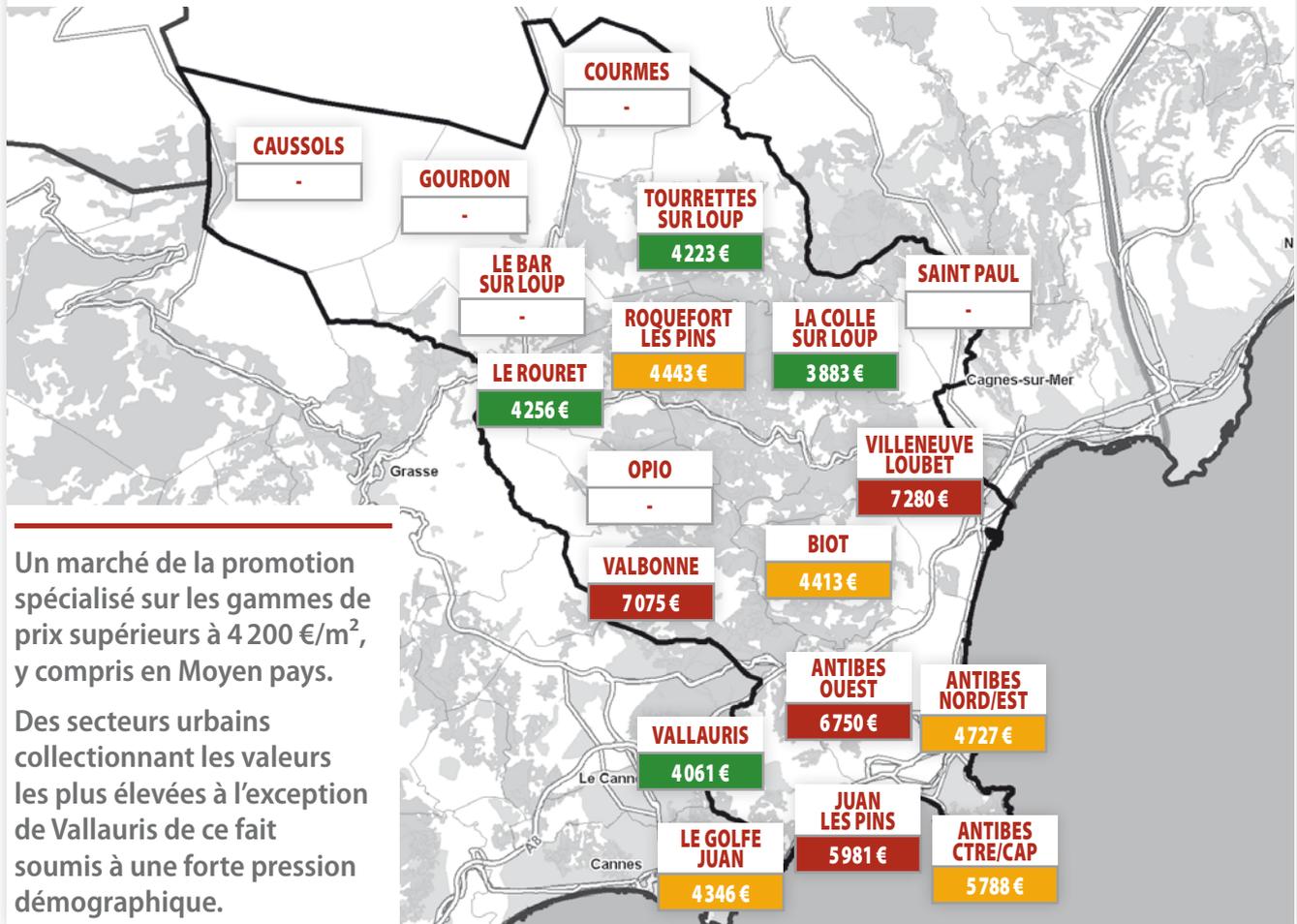
Source : Observatoire Adequation Alpes-Maritimes



# Le diagnostic

## PRIX/M<sup>2</sup> MOYEN DE L'OFFRE EN PROMOTION IMMOBILIÈRE EN COLLECTIF (HORS STATIONNEMENT) : UNE OFFRE PROPOSÉE ENTRE 4 060 € ET 7 280 €/ M<sup>2</sup> EN MOYENNE (AU 31/12/2009)

Source : Observatoire Adéquation Alpes-Maritimes

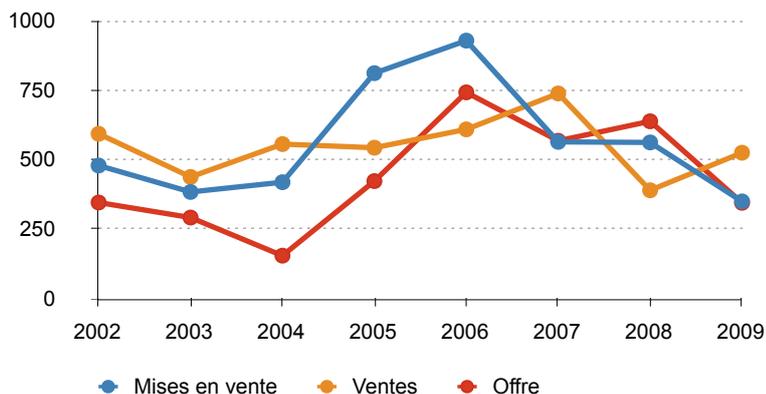


Un marché de la promotion spécialisé sur les gammes de prix supérieures à 4 200 €/m<sup>2</sup>, y compris en Moyen pays.

Des secteurs urbains collectionnant les valeurs les plus élevées à l'exception de Vallauris de ce fait soumis à une forte pression démographique.

## 562 LOGEMENTS NEUFS VENDUS CHAQUE ANNÉE EN PROMOTION IMMOBILIÈRE ENTRE 2005 ET 2009

Source : Observatoire Adéquation

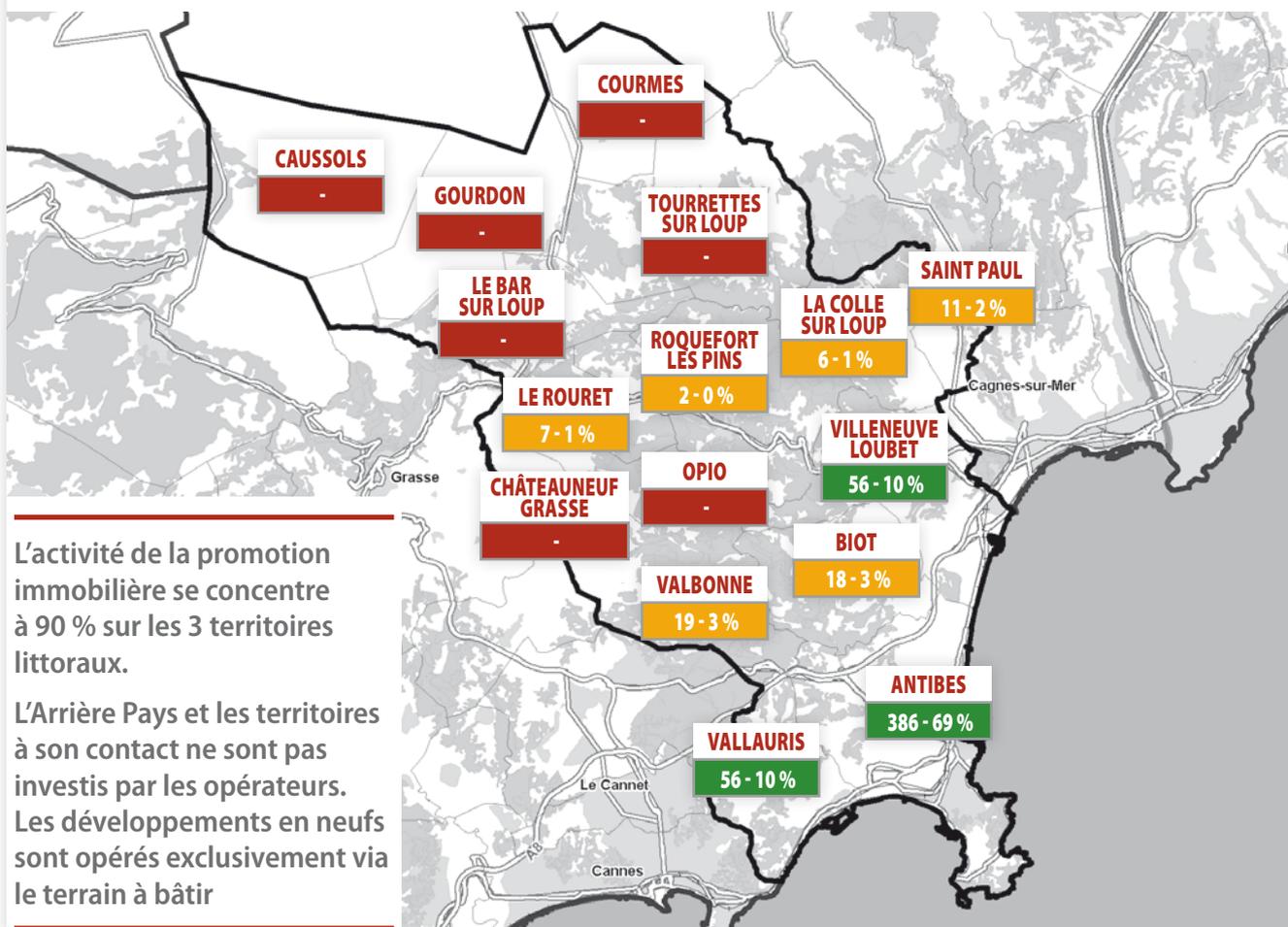


## Un PLH mis en place dans un contexte de forte pénurie de l'offre promotionnelle

- Une forte pénurie d'offre en 2004.
- Une réalimentation très significative du marché les 2 premières années de mise en œuvre du PLH : 54 % des logements mis en vente au cours du PLH l'ont été en 2004 et 2005.
- Un volume de vente qui progresse lentement jusqu'en 2007, en raison du décalage entre les prix de l'offre proposée et la solvabilité de la demande locale.
- Fin 2009, malgré un regain de la demande, la situation du marché reste préoccupante à plusieurs égards...

## LOCALISATION DE L'ACTIVITÉ EN PROMOTION IMMOBILIÈRE VENTES ANNUELLES EN PROMOTION (MOYENNE 2005-2009) ET PART DE MARCHÉ PAR COMMUNE

Source : Observatoire Adéquation Alpes-Maritimes



L'activité de la promotion immobilière se concentre à 90 % sur les 3 territoires littoraux.

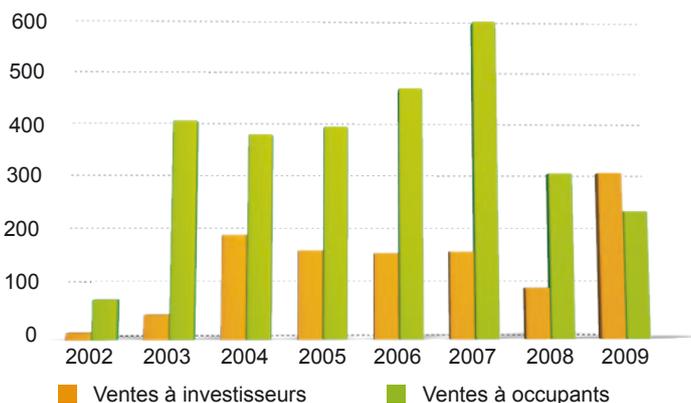
L'Arrière Pays et les territoires à son contact ne sont pas investis par les opérateurs. Les développements en neufs sont opérés exclusivement via le terrain à bâtir

### Une situation préoccupante

- Une offre commerciale disponible fin 2009 à nouveau au plus bas (moins de 350 logements alors que même en 2008, le marché a réalisé près de 400 ventes).
- Un marché des ventes à occupants qui reste atone (cf. graphique ci-contre) et se dégrade par rapport à 2008. Le renchérissement des prix, impliqué par la mise en œuvre de la norme BBC et la remontée probable des taux d'intérêt devrait accentuer la désolvabilisation des accédants en résidence principale.
- En définitive, un marché sous « perfusion » Scellier et un rattrapage des ventes investisseurs par rapport à 2008. En 2010, cette demande devrait ainsi renouer avec un volume plus conforme à la moyenne (160 ventes).

### MOINS D'UNE VENTE SUR TROIS À DESTINATION LOCATIVE (MOYENNE 2005-2009 : 172 VENTES/AN)

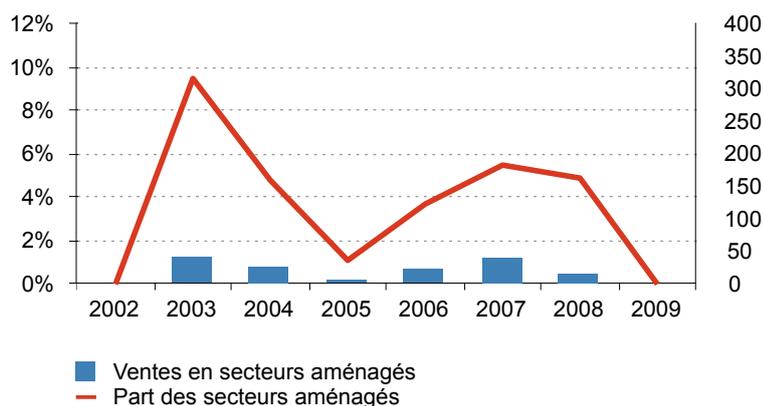
Source : Observatoire Adéquation



## 7.1.3 Les grands projets d'initiative publique, un quart des volumes en promotion immobilière

### 17 VENTES EN PROMOTION EN SECTEURS AMÉNAGÉS PAR AN ENTRE 2005 ET 2009

Source : Observatoire Adéquation



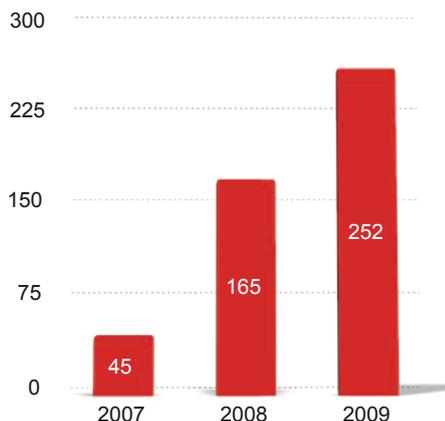
- Le chiffre de 17 ventes/an en promotion au sein des secteurs aménagés ne reflète que très partiellement le rôle des collectivités.
- Le pic de mises en ventes enregistré en 2005 et 2006 est imputable à 2 programmes de « grande taille » de 130 et 328 logements sis au sein d'anciennes ZAC qui venaient d'être « intégrées » aux PLU des communes comme zones urbaines (ex ZAC du Bas Lauvert et du Loubet).
- Lorsque l'on tient compte de ces opérations à l'origine desquelles se trouve une initiative publique on se situe plutôt sur une moyenne de 147 logements vendus soit un quart de l'activité de la promotion immobilière...

Une offre quantitativement et qualitativement déficiente. Il paraît difficile de concrétiser les objectifs du prochain PLH par le seul biais de l'intervention diffuse des opérateurs. L'implication des collectivités, notamment au travers de projets structurants et des outils d'aménagement existant ou à développer semble à la lecture du passé, une condition sine qua non de réussite.

### « Effets » de crise, la contribution des opérateurs privés à la production de logements sociaux : En 2009, 1/3 des logements vendus en promotion immobilière le sont en VEFA bailleurs pour la réalisation d'un logement social

#### NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS EN VEFA BAILLEURS

Source : Observatoire Adéquation Alpes-Maritimes



Le net ralentissement des rythmes de vente enregistré début 2008, a conduit les opérateurs au retrait de 10 de leurs projets (abandon ou stand-by) en 2008 et 2009 (soit 225 logements).

Parallèlement, ils ont vendu une partie de leur offre aux bailleurs sociaux dans des proportions croissantes et considérables (462 logements vendus en bloc à bailleurs en 2008 et 2009 contre 967 vendus au détail).

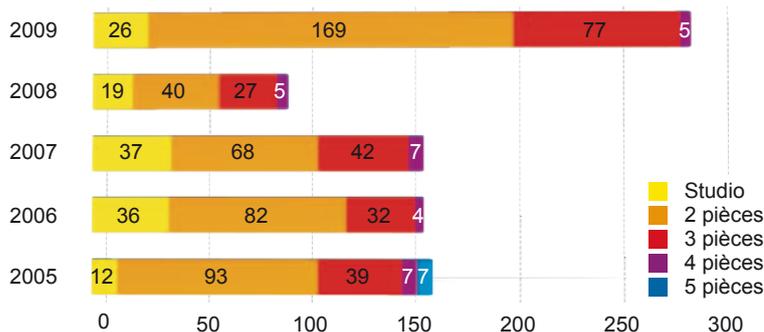
Les servitudes pour mixité sociale doivent permettre le caractère durable de ce mode de production du logement social via les VEFA opérateurs.

### 7.1.4 Le marché locatif, clé de voûte des parcours résidentiels

- Le marché locatif tient un rôle de premier ordre dans le parcours résidentiel des ménages : il représente 6 emménagements sur 10 (selon les dernières données INSEE).
- C'est le produit logement des débuts de parcours résidentiels et des ménages les plus modestes de la classe moyenne : jusqu'à 1 700 € de revenus mensuels par ménage, le locatif constitue la solution logement dominante.
- La revalorisation du marché de l'accession au sein du parc ancien accroît la demande de produits locatifs et favorise la progression des valeurs locatives : en 2009, selon la source CLAMEUR, il faut compter 100 € mensuels de plus qu'en 2006 pour louer un type 2 de 40 mètres carrés.
- Mais ce segment souffre également d'une inadaptation qualitative (offre touristique/studios)
- L'un des effets positifs du contexte de crise a été la production d'une offre locative dans des proportions plus importantes (277 logements en 2009) que la proposition traditionnelle du marché sôphopolitain avec un volume de logements familiaux (T3 et plus) 2 fois plus important (en 2009) que les autres années.
- Mais le 1er semestre 2010 affiche une tendance baissière des ventes investisseurs.

#### RÉPARTITION DES VENTES À INVESTISSEURS PAR TYPE DE LOGEMENT

Observatoire Adéquation Alpes-Maritimes



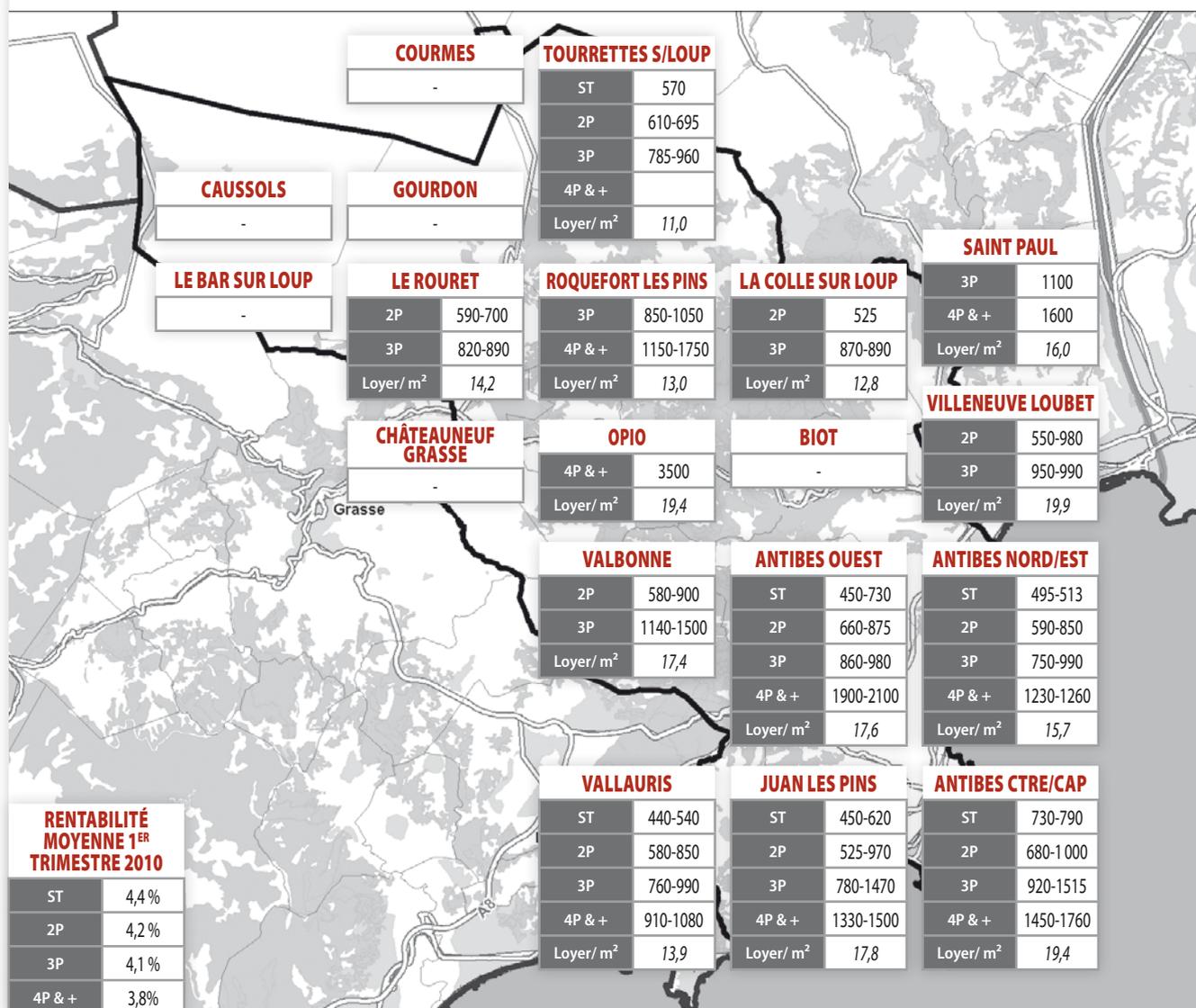
- En ancien comme en neuf, la géographie du marché locatif est extrêmement concentrée : la recherche d'une solution locative conduit plus d'un ménage sur 2 à Antibes. Les villes les plus urbaines telles que Vallauris, Villeneuve, Biot et Valbonne complètent cette réponse tandis que les autres territoires de la CASA ne fournissent une solution locative qu'à 1 ménage sur 10. En neuf, l'univers de choix se restreint encore puisque 90 % de l'offre locative neuve développée entre 2005 et 2009 se sont concentrés à Antibes, Villeneuve et Vallauris.
- Les cartes ci-après illustrent les enveloppes de loyer mensuel en neuf et en ancien.

**Le marché locatif même s'il tend à suivre l'évolution des prix en accession progresse moins vite et, pour ce qui est de l'offre neuve, solvabilise davantage les classes moyenne que l'offre en accession.**

# Le diagnostic

## LES LOYERS MENSUELS PAR TYPE DE LOGEMENT NEUF (VALEURS PROPOSÉES AUX ACQUÉREURS AU 1ER TRIMESTRE 2010)

Source : Observatoire Adéquation Alpes-Maritimes

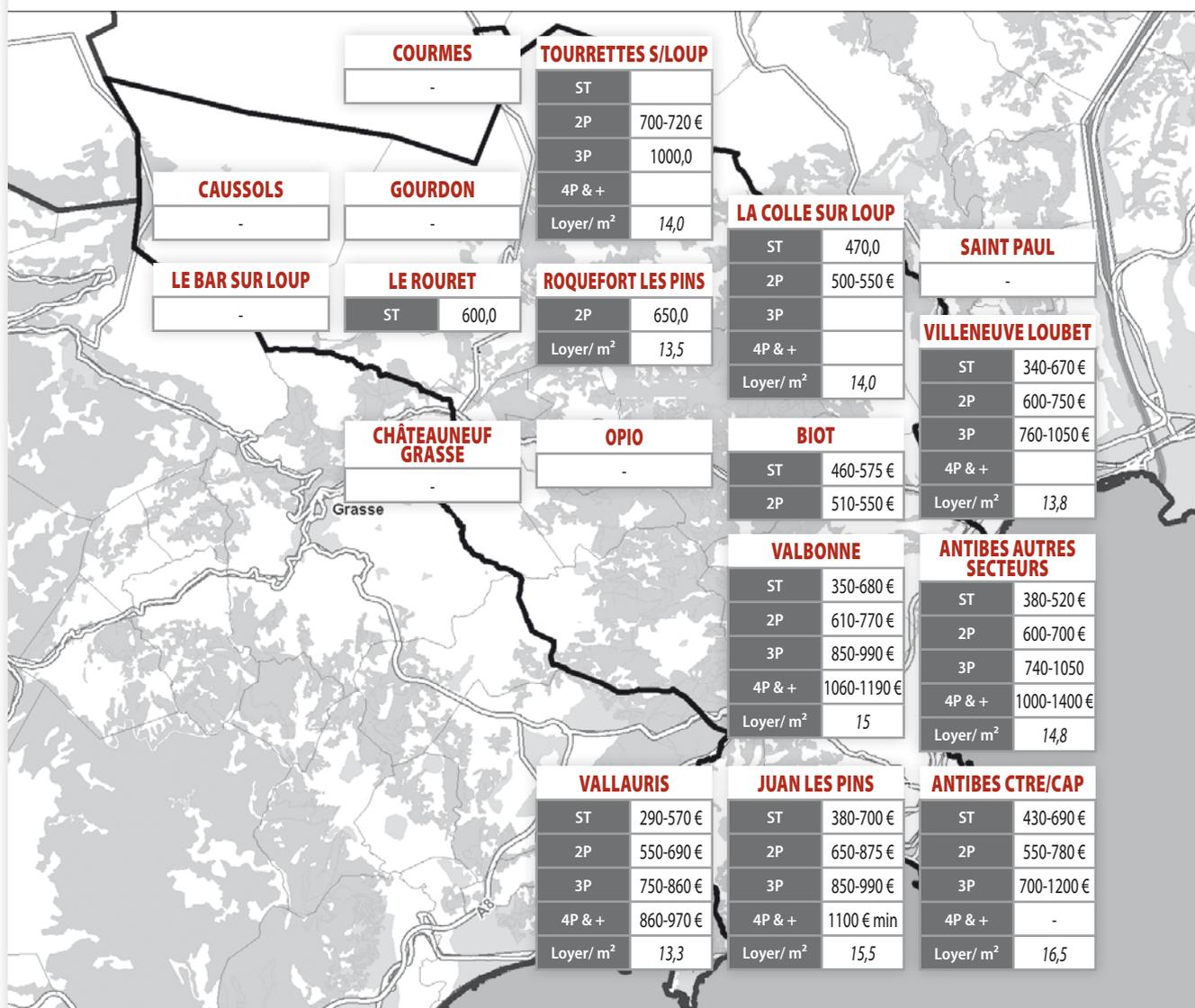


- La demande investisseurs en petites typologies (studio/T2) porte sur les secteurs les plus urbains : Antibes bien sûr mais aussi Valbonne, Vallauris et Villeneuve Loubet ;
- En dehors de ces secteurs urbains, quelques demandes investisseurs s'expriment pour des logements 3 pièces ; le seuil des 1 000 € est relativement marqué pour cette offre, seuls les secteurs les plus prisés drainant une petite clientèle pour des produits locatifs plus haut de gamme ;
- la demande investisseurs en 4 pièces est relativement rare et porte lorsqu'elle s'exprime, sur les secteurs les plus prisés ou les secteurs urbains les plus attractifs en prix tel que Vallauris ;
- les valeurs locatives les plus fortes se rencontrant en centre-ville ou au Cap tandis que les loyers les plus attractifs en secteur urbain dense sont à rechercher à Vallauris ou au Nord Est d'Antibes ; les territoires plus excentrés proposent des loyers au mètre carré relativement attractifs mais la définition de produit (surfaces plus extensives) tend à gommer la compétitivité prix de cette offre.

## 7 ► La réponse du marché privé aux besoins en logements

### LES LOYERS MENSUELS PAR TYPE DE LOGEMENT ANCIEN EN 2009

Source : Banque de donnée Adequation constituée à partir de piges quotidiennes



Des enveloppes de loyer en neuf et en ancien qui se chevauchent davantage que les prix de l'offre en accession

# Le diagnostic

## LÉGENDES

Commune	Antibes
Nombre de transactions/an (base 2006-2008) et tendance*	1 143
Prix/ m <sup>2</sup> collectif ancien en 2008	3 508 €
Offre en collectif	7 075 €
Prix unitaire moyen individuel ancien en 2008	666 K€

Prix + accessible  
Volume élevé



Prix élevé  
Faible volume

\*Baisse légère

Baisse sensible

Forte baisse

## 7.1.5 Le marché de la revente

### Une érosion progressive des volumes brutalement accentuée par le contexte de crise

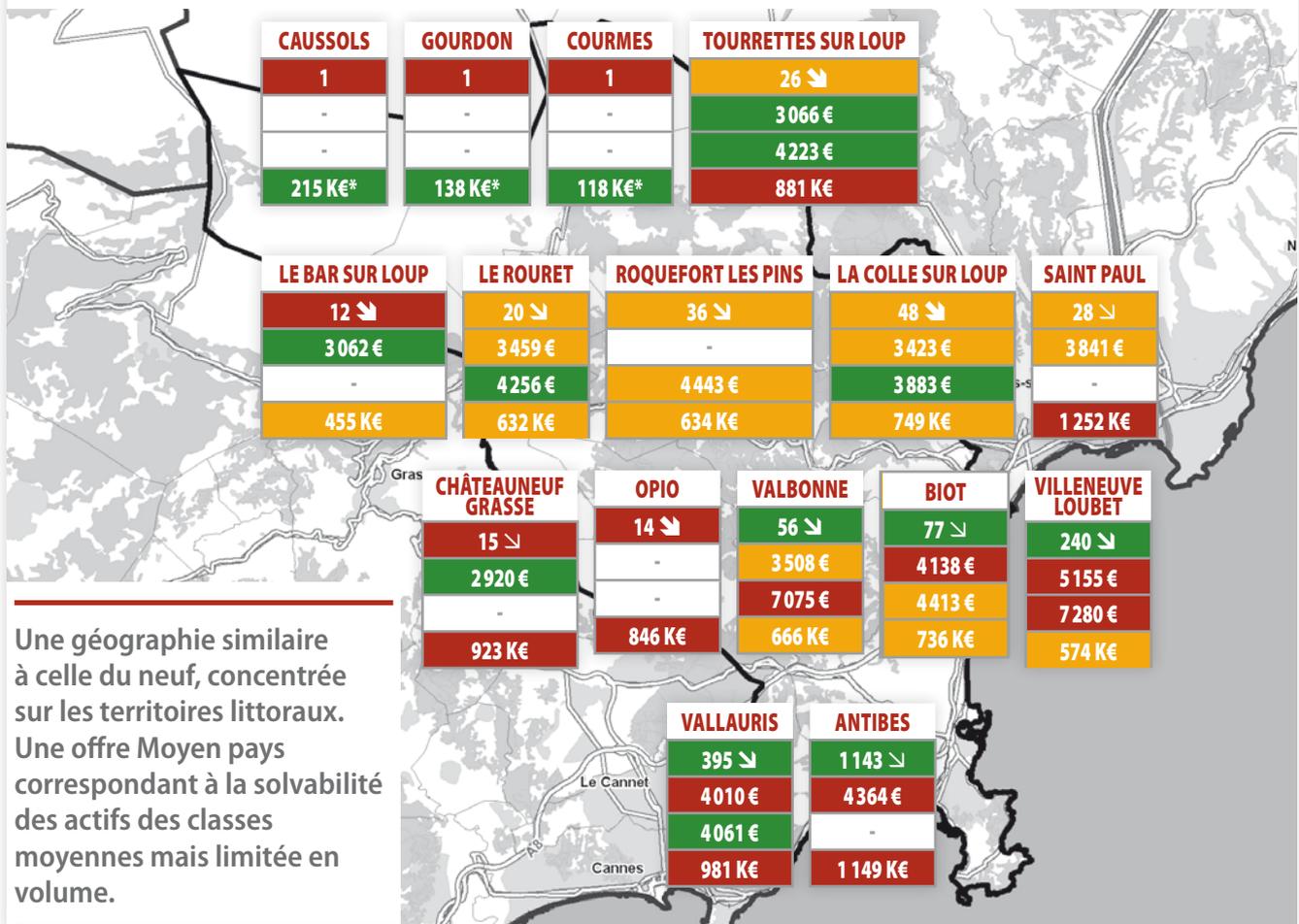
Le premier constat est celui d'une érosion des volumes de revente de logements anciens: Entre 2006 et 2008, le delta tel que comptabilisé par les données PERVAL est de l'ordre de -574 reventes par an soit un peu plus de 2 100 reventes en 2008. Au-delà du contexte particulier de 2008, lorsque l'on se réfère au précédent PLH, on observe que le volume de reventes s'établissait plutôt entre 2 800 et 2 900 logements/an (étant précisé que la source de cette information différait puisqu'il s'agit des DIA reventes).

### Une progression des prix plus rapide qu'en logement neuf

Alors que les prix de vente des logements neufs ont baissé en 2008, les prix de l'ancien ont continué leur progression. À l'exception de Vallauris, c'est au sein de la frange littorale que les valeurs ont le plus fortement progressé.

## PRIX/M<sup>2</sup> MOYEN DE L'OFFRE EN PROMOTION IMMOBILIÈRE EN COLLECTIF (HORS STATIONNEMENT) : UNE OFFRE PROPOSÉE ENTRE 4 060 € ET 7 280 €/ M<sup>2</sup> EN MOYENNE (AU 31/12/2009)

Source : Observatoire Adéquation Alpes-Maritimes



### 7.2 Bilan détaillé par segment d'offre

Si le bilan global répond aux objectifs quantitatifs, le bilan détail est plus contrasté

- ▷ Un important déficit de logements locatifs, seulement 24 %, alors qu'il s'agit des produits privilégiés des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, des personnes âgées en retour au centre mais aussi des actifs en mutation professionnelle s'installant à Sophia Antipolis. Cette insuffisance explique la faible mobilité des ménages sophilopolitains puisque c'est en locatif libre que la rotation des ménages est la plus importante.
- ▷ Une offre collective majoritaire et de plus en plus prégnante ; l'individuel représente désormais à peine plus du quart de l'offre neuve.
- ▷ Seule une trentaine de logements bénéficient chaque année de dispositifs encadrés, nationaux, intercommunaux ou locaux.
- ▷ Une concurrence importante de la résidence secondaire

#### MARCHÉ LIBRE NEUF 726 LOGEMENTS/ AN EN MOYENNE DE 2005 À 2009

##### → ACCESSION, 556 LOGS 76 %

Construction pour soi 166 logs	Promotion immobilière 562 logs			
	En individuel		En collectif 528 – 72,5 %	
Individuel pur 166 logs 23 %	Individuel accession libre 21 logs 3%	Individuel accession encadrée 10 logs 1%	Collectif accession encadrée 18 logs 2 %	Collectif accession libre 341 logs 47 %

Dont résidence secondaire, 250 logements prélevés sur l'accession libre et l'individuel pur

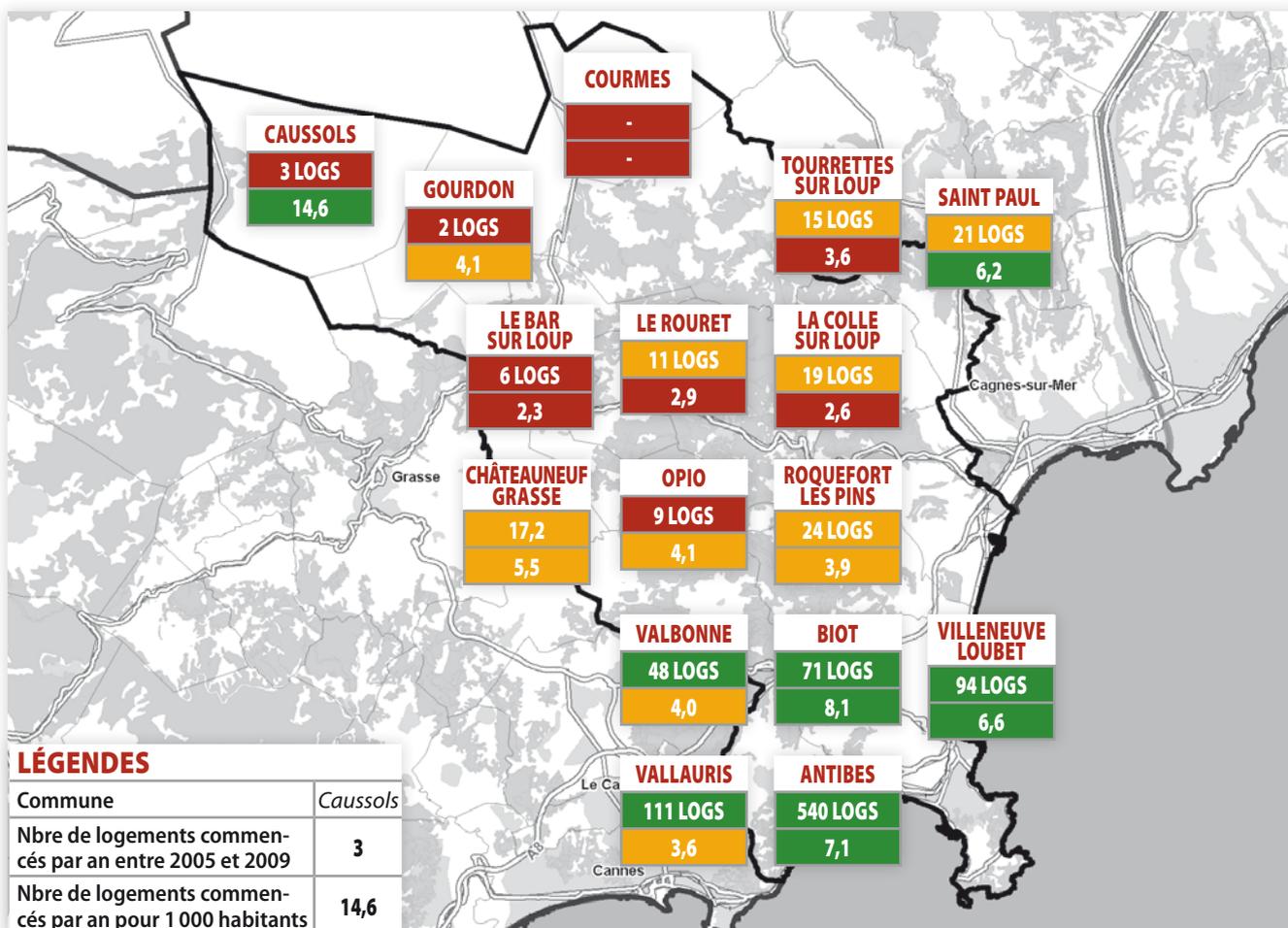
##### → LOCATION, 170 LOGS, 24 %

	Individuel locatif libre 3 logs 0,5%	Individuel locatif encadré	Collectif locatif encadré	Collectif locatif libre 167 logs 23%
--	---	-------------------------------	------------------------------	--

## 7.3 Une réponse qui se décline selon quatre typologies de marché

### 7.3.1 Des territoires distincts par leur capacité à porter du volume en neuf

Source : traitement Adequation des données Sitadel



#### LÉGENDES

Commune	Caussols
Nbre de logements commencés par an entre 2005 et 2009	3
Nbre de logements commencés par an pour 1 000 habitants	14,6

Les 5 territoires pour lesquels le critère est le plus élevé	48
Les 5 territoires pour lesquels le critère est le plus faible	2 %
Les autres territoires	3,6

Nbre de logements commencés par an entre 2005 et 2009	90
Part des logements groupés (collectifs et individuels)	96 %
Nbre de logements commencés par an pour 1 000 hab.	5,5

#### Littoral et Technopole (Antibes, Biot, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet)

Sur les 1020 logements mis en chantier chaque année entre 2005 et 2009, 54 % ont porté sur Antibes et 38 % se sont répartis entre Biot, Vallauris, Valbonne et Villeneuve-Loubet, le solde au sein des autres communes de la CASA. Cette production est adaptée au poids démographique de ces territoires et nécessiterait même d'être poussée à Valbonne et Vallauris.

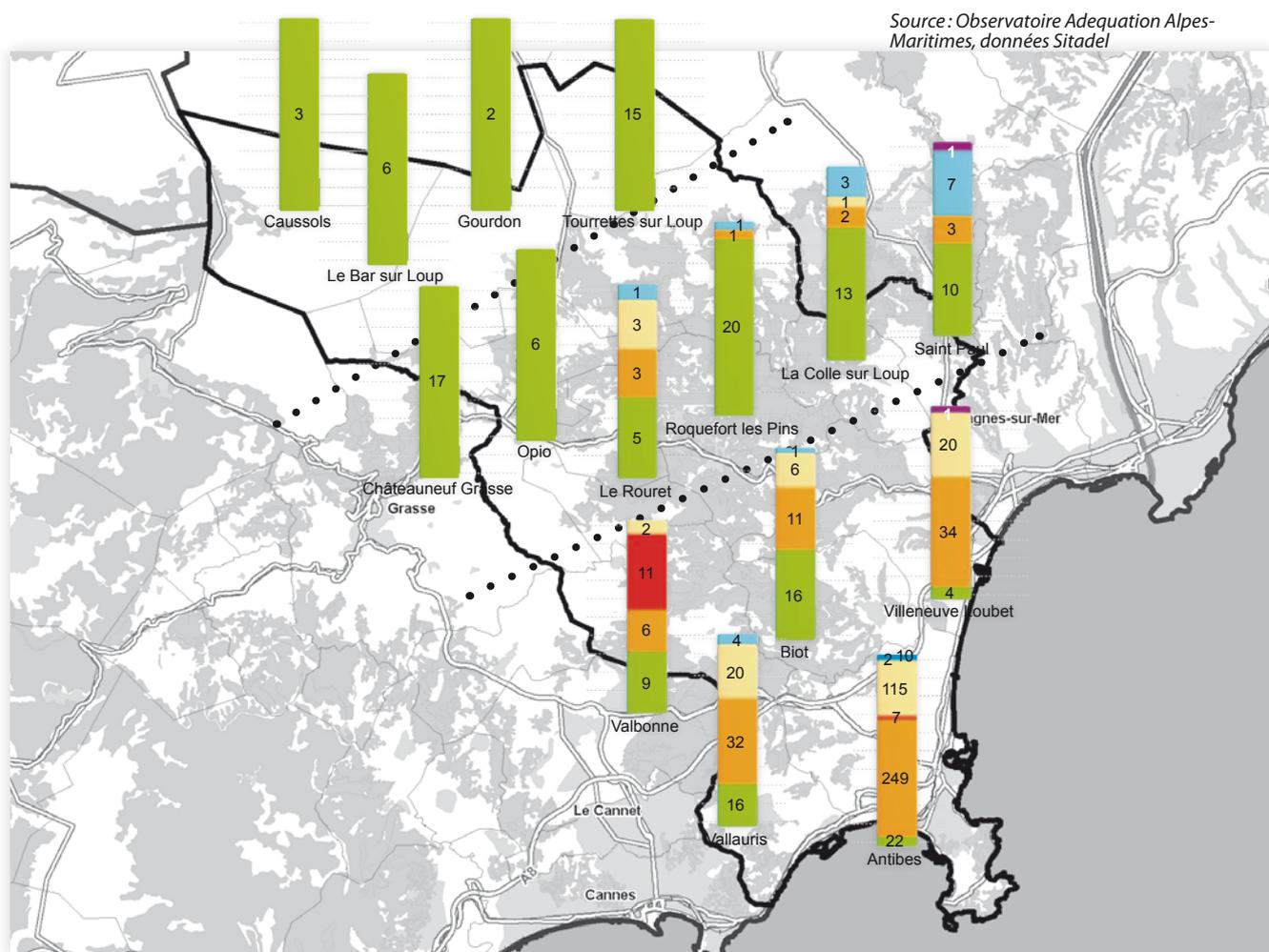
#### Moyen pays (Châteauneuf-Grasse, La Colle-sur-Loup, Le Rouret, Opio, Roquefort-les-Pins, Saint-Paul, Tourrettes-sur-Loup)

De 10 à 25 logements neufs par an et par commune. La réponse aux besoins en logements qui s'expriment sur ces territoires est moyenne à faible : elle n'excède pas 5,5 logements neufs pour 1 000 habitants.

#### Arrière-pays (Caussols, Courmes, Gourdon, Le Bar-sur-Loup)

Une dizaine de logements par an pour l'ensemble de l'arrière-pays mais des besoins très mesurés.

## 7.3.2 Des territoires distincts dans la segmentation de leur offre neuve



### Littoral et Technopole (Antibes, Biot, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet)

Tous les segments d'offre en collectif sont travaillés. C'est au sein de ces territoires que se développe l'offre de produits « encadrés », notamment à Valbonne et Antibes.

- Promotion individuel locatif libre
- Promotion individuel en accession encadrée
- Promotion individuel en accession libre
- Promotion collectif locatif PLS
- Promotion collectif locatif libre
- Promotion collectif en accession encadrée
- Promotion collectif en accession libre
- Individuel pur

### Moyen pays (Châteauneuf-Grasse, La Colle-sur-Loup, Le Rouret, Opio, Roquefort-les-Pins, Saint-Paul, Tourrettes-sur-Loup)

La maison construite pour soi sur terrain à bâtir constitue le cœur d'offre de ces territoires. Elle est complétée par une offre de produits en accession en collectif et en individuel dont la diffusion serait souhaitable. À l'exception du Rouret, la production locative neuve n'investit pas ces territoires.

### Arrière-Pays (Caussols, Courmes, Gourdon, Le Bar-sur-Loup)

Le développement de ces territoires repose exclusivement sur la construction de maisons pour soi.

# ▶ Le diagnostic

## 7.3.3 Des territoires distincts dans leur proposition résidentielle en logement ancien

Forte tension de l'accession à Vallauris lié au différentiel de valeur avec les autres territoires littoraux.

Un cœur d'offre en maison au sein du Moyen Pays mais un marché peu alimenté.

Moins tendu



Très tendu



Cœur d'offre en collectif



Cœur d'offre en maison



Offre confidentielle

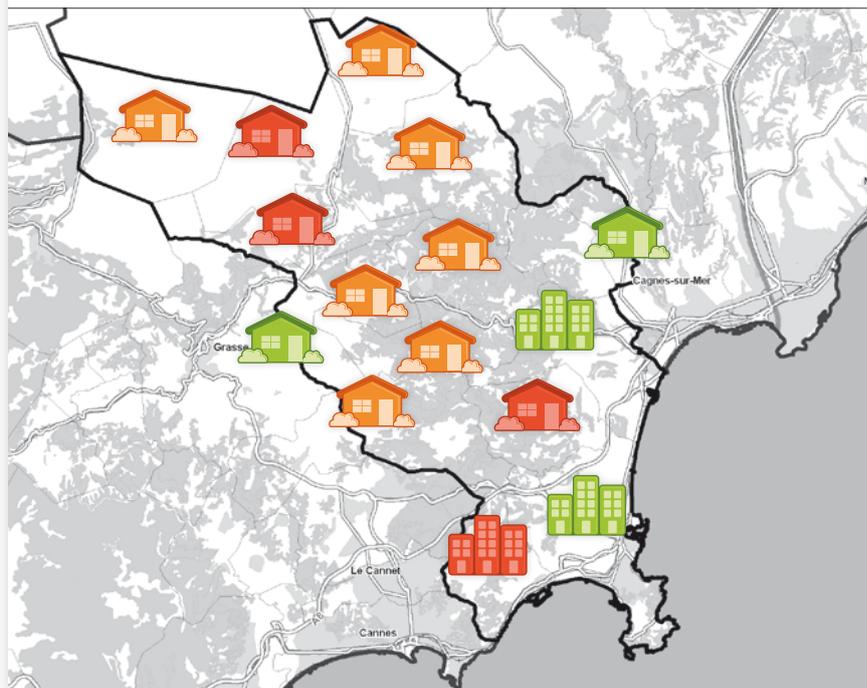


Tension du locatif sur l'ensemble du littoral, très accentuée à Vallauris.

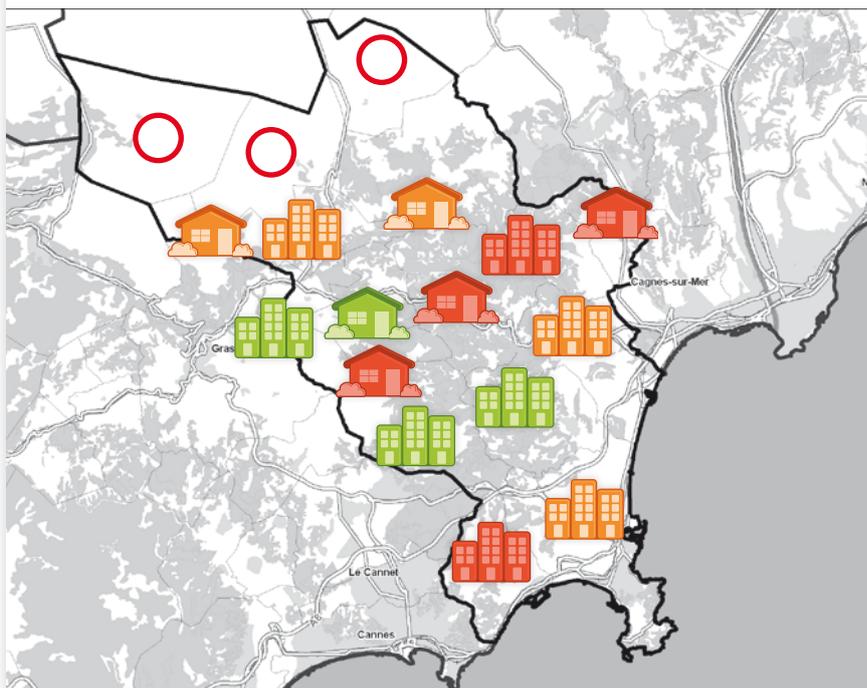
Une situation plus fluide sur la technopole en lien avec l'offre de meublés.

Une situation très tendue sur le cœur du Moyen Pays mais des besoins mesurés.

### MARCHÉ DE L'ANCIEN EN ACCESSION



### MARCHÉ DE L'ANCIEN EN LOCATION



### 7.4 L'avis des promoteurs

#### 7.4.1 Évolutions récentes du marché

La crise a débuté dès mi 2007 et selon Meunier « nous sommes toujours en situation de crise car la fluidité du marché n'a pas été retrouvée ».

##### 7.4.1.1 Une situation de crise qui perdure

Trois facteurs expliquent que cette situation perdure aujourd'hui au-delà de la crise conjoncturelle de fin 2008 :

- ▷ Un facteur purement local de très forte pénurie foncière qui bride le marché en volume :
  - des outils fonciers traduisant la plupart du temps une perte de constructibilité
  - des montages administratifs très longs sur l'ensemble des communes
- ▷ Conséquence directe de la crise, la disparition des profils en résidence secondaire et en particulier des étrangers qui ne représentent plus aujourd'hui selon les promoteurs qu'environ 10 % des ventes : les Italiens restent encore un peu représentés sur des secteurs tels qu'Antibes et Juan les Pins, tandis que les Anglo-Saxons ont disparu du marché.

▷ La disparition depuis 2009 des cadres supérieurs locaux et régionaux qui se positionnaient traditionnellement sur le marché des T3/T4 dans la gamme 450/550 K€, liée celle-ci aux difficultés à revendre et en particulier aux blocages induits par les conditions imposées par les banques en matière de prêts relais qui ne peuvent dépasser 60/70 % de la valeur des biens. La disparition de ce profil est également liée à la refonte des mix produits vers les typologies investisseurs dans les opérations lancées depuis début 2009 : **il n'y a plus de produits familiaux T3 et T4 adaptées à cette demande.**

Des baisses de prix ont été pratiquées sur les opérations en septembre 2008, tandis que l'offre a ensuite été recalibrée sur les produits investisseurs T2/T3 compacts.

Les taux d'écoulement ont donc baissé, selon Meunier les rythmes moyens sur ses opérations ont chuté de 3/mois avant 2008 à 1, 5/mois aujourd'hui. Cogedim cite l'exemple de l'opération Antibes Piazza lancée en 2007 à 6 200 € m<sup>2</sup> (100 logements dont 24 logements sociaux vendus à PERL avec Erilia usufruitier et 20 logements vendus à la Foncière) et dont les prix ont été ramenés à 5 600/5 800 € m<sup>2</sup> fin 2008/début 2009. Malgré cette baisse de prix significative le rythme d'origine n'a pas été retrouvé parce que la typologie ne permet pas de répondre aux demandes investisseurs. Pour Gambetta, la crise a permis de baisser les coûts de travaux mais la marge ainsi récupérée a été réinvestie dans les honoraires de commercialisation versés aux réseaux bancaires dans le cadre des ventes à investisseurs.

## 7.4.1.2 Une évolution en profondeur de la promotion immobilière vers la mixité des programmes

---

Les grands groupes nationaux ont des objectifs ambitieux sur les Alpes-Maritimes qui représente un poids significatif en terme de marché au plan national. Selon Mr Duroussy, « nous n'avons pas le choix, nous devons impérativement intégrer la mixité et le logement social en VEFA dans nos opérations ». **Il s'agit pour la profession d'être moteur sur le logement social pour pouvoir tenir ses objectifs de production.**

*Ceci explique que la FPC ait été très positive dans la mise en place du Pacte Foncier, l'objectif étant d'être partenaire sur la mixité mais en contrepartie d'obtenir que soient fixées des règles d'urbanisme claires et communes à tous.*

## 7.4.1.3 Montée en puissance des produits investisseurs

---

La clientèle 2009-2010 est constituée pour une très large part d'investisseurs Sellier, le taux sur les opérations évoluant cependant à la baisse sur 2010.

Les investisseurs sont chez Meunier, pour une large part, originaires de la région parisienne (commercialisation par le biais de réseaux bancaires) avec des budgets qui se situent jusqu'à 300 K€. Pour Bouygues, on note une part importante de primo investisseurs captés par l'attractivité de la loi Sellier. Dans l'ensemble ces investisseurs se positionnent jusqu'à 5 200/5 300 €/m<sup>2</sup> sur des produits T2 et T3 compacts (57 m<sup>2</sup>), c'est-à-dire sur une gamme principale 220/250 K€.

Chez Cogedim, on note avec le Sellier, l'émergence d'un profil de très jeunes investisseurs qui arrivent avec des prêts sur des durées assez longues, à acquérir des biens (ST généralement) entre 150 et 200 K€ avec un effort mensuel limité à 150/200 €.

Interrogés sur le risque d'un marché mono-profil investisseur avec mise sur le marché d'une offre locative inadaptée aux besoins endogènes, les opérateurs se montrent plutôt rassurants :

- Meunier Promotion précise que bien que la part investisseur soit prépondérante dans les ventes 2009-2010, celle-ci ne porte que sur de petits volumes.
- Cogedim explique que les valeurs locatives prises en compte dans les calculs de rentabilité intègrent une décote par rapport au prix du marché (ex : 13 €/m<sup>2</sup> si le marché est à 15 €/m<sup>2</sup>) pour assurer la garantie locative. Cette décote qui concerne essentiellement les investisseurs qui sont loin, aura un effet régulateur sur le marché pour les biens loués par les investisseurs locaux.

Si la pérennité de cette clientèle d'investisseur ne semble cependant pas garantie, d'une part les conditions du dispositif fiscal vont évoluer à partir de 2011 (incertitude en particulier sur les conditions d'amortissement des produits BBC), d'autre part ces profils parisiens semblent selon Meunier reporter aujourd'hui leur choix sur des marchés plus attractifs en première couronne parisienne (93 par exemple) ou le réservoir locatif est plus important, **la nouvelle stratégie « court terme » des opérateurs privés est aujourd'hui fondée sur l'association dans les mix produits entre l'obligation de mixité sociale et un produit**

**investisseur T2/petit T3 qui permet d'équilibrer l'opération.** Selon Mr Duroussy « en quelque sorte la clientèle a le choix entre le Sellier et le Sellier ». **Dans les projets étudiés aujourd'hui qui constitueront la production « court terme » de ce 2<sup>e</sup> PLH, peu de place semble laissée à une offre à l'accession destinée aux acquéreurs utilisateurs.** La fin du dispositif Pass Foncier venant renforcer cette carence potentielle.

### *7.4.1.4 Un retrait important des clientèles en résidence secondaire mais qui ne semble pas devoir durer*

La crise de fin 2008 a vu le retrait très net des clientèles étrangères avec en particulier la disparition des Anglo Saxons. La chute des prix en Grande Bretagne puis en Irlande associée aux modes de financements (financements rechargeables, garantie sur les biens du pays d'origine), a généré une baisse des budgets conséquente qui ne permet plus aux Anglo Saxons de se positionner sur le marché des Alpes-Maritimes.

Mais Cogedim souligne que leurs réseaux de commercialisation étrangers et leur politique commerciale leur ont permis d'une part de faire revenir les clientèles de Scandinaves, d'autre part de capter un nouveau segment composé de Russes et originaires des Pays de l'Est, cadres supérieurs. Chez Cogedim, sur Antibes centre 50 % des ventes faites depuis 1 an l'ont été à la clientèle étrangère en résidence secondaire.

Au plan de la répartition dans l'espace des clientèles en résidence secondaire, celle-ci n'a pas évolué, sur le marché neuf en collectif l'essentiel de la demande, se positionne sur le marché littoral Antibes/Juan-les-Pins. Il semble que cette demande se soit même recentrée davantage sur le marché littoral, investissant moins en collectif les secteurs de Biot et Valbonne qu'auparavant. De même le secteur des collines d'Antibes sur lequel la clientèle se partageait à 50/50 % entre résidence principale et résidence secondaire<sup>4</sup> sur la période 2005-2007, semble aujourd'hui là encore davantage investi par les profils en résidence principale.

## **7.4.2 L'accession à prix encadré**

### **7.4.2.1 Les opérations réalisées ou en cours**

**Bouygues** a réalisé **Terra Nostra à Valbonne**, livrée en septembre 2009 et commercialisé à 3 245 €/m<sup>2</sup> hors PK. À l'origine la commercialisation s'est faite sur la base d'une liste d'habitants de Valbonne fournie par la commune. Mais celle-ci a dû être élargie à l'ensemble de Sophia Antipolis. En effet les gammes de surfaces qui avaient été imposées étaient trop importantes rendant les prix unitaires inaccessibles aux acquéreurs. Selon Bouygues il aurait fallu proposer des surfaces plus compactes soit T3 de 57 m<sup>2</sup> soit à 3 500 €/m<sup>2</sup> PK inclus, un prix de 200 K€ PK inclus davantage adapté aux demandes en attente. La limite de budget pour un T3 se situe autour de 230/250 K€, soit pour 63/65 m<sup>2</sup> autour de 3 600/3 850 €/m<sup>2</sup> Pk inclus. De même pour les T4, au-delà de 280 K€, on ne touche plus la clientèle d'actifs locaux.

Autre point soulevé par Bouygues, il est impératif de pouvoir faire des parkings

<sup>4</sup> Source diagnostic 1<sup>er</sup> PLH

# Le diagnostic

extérieurs sur ce type de produits. En effet les parkings en sous-sol sont extrêmement pénalisants (coût 50/60 K€ HT alors qu'un parking est vendu autour de 30 K€), tandis que le parking extérieur coûte 5 K€ HT et est vendu 5 K€ TTC. Les opérations sont plus encore pénalisées lorsque le règlement impose 2 parkings par logements (ex Vallauris).

Sur l'opération du centre de Roquefort Bouygues a essayé de réaliser de l'accession sociale mais sur la base du prix de vente fixé par la CASA à 3 300 €/m<sup>2</sup> en BBC l'équilibre financier n'a pu être trouvé. Les propositions de Bouygues à 3 500 €/m<sup>2</sup> sortant du cadre communautaire n'ont pu être acceptées et l'opération va finalement sortir en accession libre.

Autre opération réalisée par **Cogedim, Marina Parc à Villeneuve Loubet** réalisée dans le cadre mis en place par la CASA, soit 54 logements qui se répartissent entre 27 logements sociaux vendus à Erilia, 18 Pass foncier T3/T4 vendus à 3 300 €/m<sup>2</sup> PK inclus tva 5,5 % et 9 accessions investisseurs ST/T2.

1/3 des candidats au PASS FONCIER sortent du parc social, on distingue 2 types de profils : de très jeunes couples ou des familles avec beaucoup d'enfants. Les revenus se situent pour la plupart autour de 2 SMIC et ces primo accédants n'ont pas d'apport personnel.

L'une des difficultés dans le montage des plans de financement c'est l'**endettement à la consommation** qui ne peut pas être appréhendé lors de la première étape du passage en commission.

La CASA a ainsi fourni un premier contingent de 18 candidats, parmi lesquels 12 réservations ont été faites dont 2 ont été annulées (soit 45 % de déchet).

Le promoteur souligne de plus l'obligation pour la clientèle à se décider immédiatement et le choix très limité au niveau des appartements selon la position sur la liste des candidats.

Enfin il met en avant la clarté et l'équité du dispositif mis en place par la CASA.

**Gambetta** a lancé en mai 2010 la commercialisation de l'opération **608 route de Grasse à Antibes**, opération montée avec l'EPF sur la base d'une mixité de produits à l'accession « encadrée »<sup>5</sup>.

Le projet a été monté comme suit :

- PSLA à 2 400 €/m<sup>2</sup> : premiers niveaux et petite typologie destinée aux revenus les plus faibles et aux profils les plus jeunes
- Accession sociale de 2800 à 3200 €/m<sup>2</sup> soit à 3 000 €/m<sup>2</sup> moyen : premiers niveaux et typologies moyennes
- Accession encadrée de 3400 à 3700 €/m<sup>2</sup> soit à 3 500 €/m<sup>2</sup> moyen : derniers niveaux et grands appartements

La diversité des produits, leur répartition spatiale et la mise en place d'une gamme de prix pour chaque segment de produit (au lieu d'un prix moyen unique) a permis de répondre à une demande plus large, et de cibler davantage l'offre sur les besoins. Ce mix produit a également permis de proposer des prix plus bas :

- en accession sociale à partir de 2 800 €/m<sup>2</sup> au lieu de 3 000 €/m<sup>2</sup>
- en accession encadrée à partir de 3 400 €/m<sup>2</sup> au lieu de 3 500 €/m<sup>2</sup>

Ces premières expériences d'une part, le doublement du PTZ d'autre part ont permis selon Bouygues la ré-émergence de quelques profils de primo-accédants, cette clientèle bénéficiant du doublement du PTZ étant selon le promoteur en mesure de se positionner sur les opérations jusqu'à 3 500 €/m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> cf. chapitre 1.2.1.1

## 7 ► La réponse du marché privé aux besoins en logements

### 7.4.2.2 Une gamme à positionner entre 2900 et 3500 → 4 000 €/m<sup>2</sup> PK inclus

Interrogés sur le niveau de prix le plus adapté aux besoins à l'accession, les promoteurs se positionnent sur une fourchette entre 2900 et 3500 €/m<sup>2</sup> PK inclus → 4000 €/m<sup>2</sup>

Pour Bouygues, 3 500 €/m<sup>2</sup> constituent une bonne valeur moyenne avec une élasticité de 15 à 30 K€ sur le prix du bien, ce qui donne pour un T3 de 60 m<sup>2</sup> une fourchette de prix variant de 180 à 240 K€ PK inclus soit entre 3000 et 4000 €/m<sup>2</sup> PK inclus.

Pour Cogedim, fort de l'expérience de Villeneuve Loubet Marina Parc vendu à 3 300 €/m<sup>2</sup> PK inclus, cette valeur correspond à la limite haute par rapport aux revenus des acquéreurs potentiels captés ici.

Cependant le promoteur explique par ailleurs que l'opération de Vallauris les jardins de Nerola a d'abord été testée pendant 3 semaines en commercialisation traditionnelle destinée à la clientèle locale à 3 600/3 700 €/m<sup>2</sup> hors PK et 12 ventes ont été faites dont 9 à des acquéreurs utilisateurs. Le choix de la commercialisation à des investisseurs a finalement été retenu pour un écoulement plus rapide de l'opération.

Pour Gambetta, la fourchette de demande se situe entre 3000 et 4000 €/m<sup>2</sup> ;

### 7.4.2.3 Au plan des produits

Pour monter les opérations en accession « encadrée », les promoteurs s'accordent à mettre en avant un certain nombre de points à respecter :

- Coût du foncier entre 350 et 500 €/m<sup>2</sup> SHON HT selon la part affectée au produit encadré
- Favoriser les parkings en surface et limiter le nombre de place à 1 par logement
- Travailler sur du collectif R +3 plutôt que R +2, plus performant en terme de coût de construction
- Respecter les budgets au travers des prix unitaires par type de logement et ne pas raisonner seulement en ratio de prix au m<sup>2</sup>
- En conséquence, proposer des surfaces plus compactes sur les T3 et T4

**Les opérateurs soulignent enfin que l'accession « encadrée » ou accession sociale est un produit qui est peu mis en avant.**

### 7.4.2.4 Le locatif encadré

Cogedim souligne qu'il y a un enjeu à ce que les promoteurs se positionnent sur la production de locatif encadré. Une réflexion est en cours sur ce point, celle-ci pouvant s'inscrire dans le cadre des dispositifs de défiscalisation de type Sellier.

## 7.4.3 Les coopératives

**Le groupe Gambetta** est une **coopérative HLM** qui intervient en accession à la propriété dans la limite des plafonds de prix de vente de l'accession sociale (soit en sur les Alpes-Maritimes 4 350 €/m<sup>2</sup>). Il n'y a pas de contraintes de plafond de ressources pour les acquéreurs, par contre si les plafonds de ressources PSLA sont respectés, la coopérative est exonérée d'impôts sur les sociétés.

Cet opérateur a une approche tournée vers les acquéreurs utilisateurs qui représentent 70 % de l'activité et il ne vend qu'à des personnes physiques.

Les ratios des bilans sont beaucoup plus favorables que ceux des promoteurs privés traditionnels avec 12 % d'honoraires et marge (hors commercialisation) pour 20 % chez un promoteur national soit un écart de 6 % qui peut mécaniquement se répercuter favorablement sur le prix de vente. Dans le cas d'un véritable partenariat, ces honoraires + marge peuvent descendre à 10 %.

Ce type de montage offre également l'avantage de la sécurisation HLM pour les acquéreurs, la coopérative prenant en charge le rachat du logement et le relogement des ménages en cas de difficultés.

Autre exemple, le groupe **Logement et ville** est une **coopérative privée** qui intervient sur la France entière et en particulier sur les Alpes-Maritimes. Coopérative régie par la loi de 1901, elle se rémunère par honoraires votés par les acquéreurs/coopérateurs. Il n'y a donc ni marge ni frais financiers dans les bilans. Ce type de montage permet de diminuer le montant des dépenses du bilan d'environ 15 % par rapport à un promoteur privé traditionnel. Pour chaque opération est créée une SC3, coopérative de construction vente qui est dissoute à l'issue de l'année de parfait achèvement du programme.

Le produit est destiné aux acquéreurs utilisateurs primo accédants avec des typologies familiales (70 % de 3P et 30 % de 4P en collectif, 60 % de 4P et 40 % de 5P en individuel).

Sur les Alpes-Maritimes 52 logements ont été réalisés route de Turin à Nice il y a 3 ans,

Un programme de 13 logements en Pass foncier est en cours de réalisation à la Turbie.

## 7.4.4 Un marché à segmenter

Les opérateurs interrogés s'accordent à dire qu'une logique de marché de déport pourrait être mise en place sur le territoire au travers d'une segmentation par gamme de la production à l'accession qui s'appuierait simultanément sur la hiérarchie des segments de marché et sur l'analyse segmentée des besoins.

Cette logique de marché de déport existe déjà selon Bouygues mais elle est sous exploitée compte tenu des déséquilibres dans la répartition géographique de l'offre.

Les segments proposés par les promoteurs interrogés sont les suivants : Les collines d'Antibes, Biot/Valbonne, Vallauris centre, certains quartiers de Villeneuve, la Colle sur Loup.

Sur Vallauris par exemple le niveau de marché se situe à 3 600/3 800 €/m<sup>2</sup> mais les fonciers étaient jusqu'à présent trop chers (à 800 €/m<sup>2</sup> SHON) selon Bouygues d'autant plus qu'il y a obligation de 2 places de stationnement par logement.

### 7.4.5 Évolution à court terme du marché

La nouvelle stratégie à court terme des promoteurs s'articule autour d'une mixité de produits combinant le logement social sous forme de montage en VEFA à des produits à l'accession libres calibrés presque exclusivement sur les produits investisseurs dans le cadre des dispositifs de défiscalisation. La part laissée au marché de l'accession ciblant les acquéreurs utilisateurs, quel que soit leur budget semble donc bien réduite.

### 7.4.6 Les montages mixtes incluant des VEFA en logement social

Selon Meunier le prix de vente des VEFA destinées au logement social est homogène sur l'ensemble du territoire, fixé en commun accord par l'ensemble des bailleurs et l'État, soit 2 700 €/m<sup>2</sup> PK inclus TTC (TVA 5,5 %), la négociation selon les opérations ne se faisant qu'à la marge.

À l'inverse, Gambetta explique qu'il y a une véritable concurrence dans le social, les acquisitions en VEFA se faisant entre 2 300 et 2 700 €/m<sup>2</sup>, cette dernière valeur correspondant selon cet opérateur au niveau de prix permettant d'équilibrer les bilans sur la base d'une charge foncière acquise à 300/350 €/m<sup>2</sup>.

Le promoteur précise que les VEFA sont vendues à perte (le coût de construction n'étant jamais inférieur à 2 000 €/m<sup>2</sup> HT habitable PK inclus). Si la part de logement social dépasse 30 % du programme, il devient difficile de faire « tourner » l'opération. Sur la base d'une charge foncière à 300/400 €/m<sup>2</sup> SHON, on peut sortir le logement social à 2 700 €/m<sup>2</sup> PK inclus mais sans marge sur cette partie de l'opération et incluant seulement des honoraires réduits.

De plus c'est le promoteur et non pas le bailleur qui prend le risque sur le coût de construction.

Gambetta explique que bien qu'il n'y ait pas d'imposition dans le choix des bailleurs, la bonne réussite du montage repose sur la conduite du projet par le promoteur, la VEFA permettant un dispositif plus souple pour le bailleur, dispositif échappant en particulier aux contraintes de concours d'architectes.

### 7.4.7 Les pistes de progrès

S'agissant des pistes de progrès, les promoteurs sont unanimes pour souligner deux points essentiels :

- Le besoin d'un opérateur départemental compétent pour monter des opérations d'aménagement
- La nécessité d'une règle du jeu claire et commune à tous
- La mise en place de véritables outils d'urbanisme par la CASA et les communes

## 8 ► La situation de l'offre foncière

### 8.1 L'offre et les valeurs pratiquées sur le territoire en terrains à bâtir

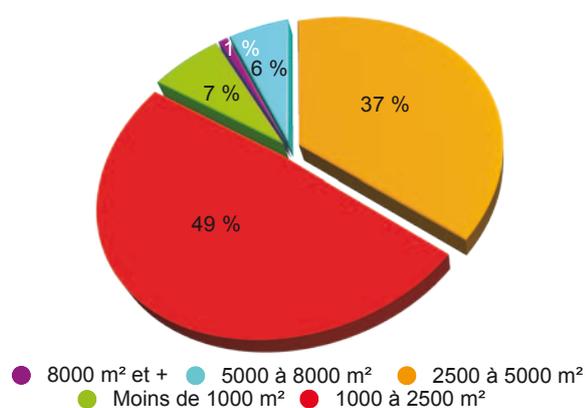
#### 8.1.1 Caractéristiques de l'offre de terrains à bâtir observée en diffus

Sources : Entretiens avec les professionnels, relevés des offres de terrains à bâtir au sein de la CASA – juillet 2010

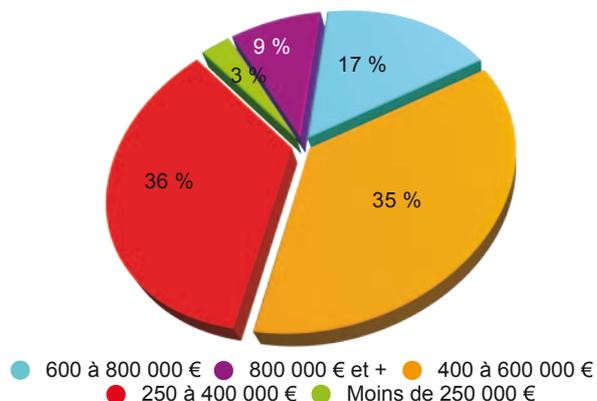
Concernant les terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle par un particulier, on observe que l'offre proposée :

- ▷ Est plutôt de grande taille : principalement composée d'une taille de parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup>, avec une offre complémentaire en grande parcelle de 2 500 à 5 000 m<sup>2</sup> représentant tout de même 37 % de l'ensemble relevé (!)
- ▷ Se décompose selon 2 niveaux de prix (quasiment 1/3, 1/3) : une offre comprise entre 250 000 et 400 000 €, et une autre entre 400 000 et 600 000 €

**RÉPARTITION DE L'OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR RELEVÉE À LA VENTE SELON LA TAILLE**



**RÉPARTITION DE L'OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR RELEVÉE À LA VENTE SELON LE PRIX**



		TERRAIN À BÂTIR EN DIFFUS				
MAILLAGE	UV	RÉPARTITION DE L'OFFRE	SURFACE MOYENNE DE LA PARCELLE	PRIX MOYENS PROPOSÉS	PRIX/M <sup>2</sup> MOYENS PROPOSÉS	SHON MOYENNES
Espace urbain	1. Unité de voisinage Sud	21 %	2 105 m <sup>2</sup>	726 225 €	345 €	289 m <sup>2</sup>
	2. Unité de voisinage Centre	18 %	2 258 m <sup>2</sup>	626 526 €	277 €	269 m <sup>2</sup>
Espace péri-urbain	3. Unité de voisinage Est	25 %	2 477 m <sup>2</sup>	559 802 €	226 €	247 m <sup>2</sup>
	4. Unité de voisinage Ouest	36 %	2 773 m <sup>2</sup>	476 456 €	171 €	250 m <sup>2</sup>
Espace rural/montagne	5. Unité de voisinage Nord	NS			99 € *	200 m <sup>2</sup> *
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2 464 m<sup>2</sup></b>	<b>520 762</b>	<b>211 €</b>	<b>253 m<sup>2</sup></b>

## 8 ► La situation de l'offre foncière

Il ressort globalement un « effet de diffusion des valeurs » du Littoral vers le Moyen Pays, voire vers les communes de Montagne, même si des différences notables existent encore au sein même des unités de voisinage, des communes.

Malgré des prix élevés au m<sup>2</sup>, les terrains mis sur le marché sont plutôt de surfaces « généreuses ». Cela s'explique par la topographie du territoire (parcelle souvent en pente), de la nécessité encore d'assainissement autonome, de certaines règles d'urbanisme encore en vigueur dans les POS (taille minimale de parcelle)... mais également par une clientèle recherchant des terrains de grande taille (retrait par rapport aux voisins, ne pas être les uns sur les autres...).

**Constat :** On relèvera que seuls 3 % des offres sont à moins de 250 000 €. Ensuite, que près de 2/3 des offres se placent à plus de 400 000 €, soit la constitution d'un budget conséquent pour les ménages pour construire sur ces terrains proposés en diffus.

*N.B. : Nous n'avons pas relevé d'offre de terrain à bâtir en « Pass Foncier ».*



### 8.1.2 Une offre complémentaire de « terrain + maison »

Pour être complet, en dehors des approches de charges foncières relevées sur les fonciers d'accueil de programmes en VEFA ou conventionnés en collectif, nous avons également relevé l'offre proposée sur le territoire en matière de vente de « terrain + maison » (package, avec permis parfois même déjà autorisé).

Il est intéressant de relever que cette offre se positionne de manière différente de celle en terrains à bâtir en diffus. Au regard de ses composantes, elle cible clairement une autre clientèle.

En effet, il ressort du panel constitué (près de 40 références, soit – de 15 % de l'offre relevée au global), les résultats suivants :

- > une taille moyenne des terrains nettement inférieurs (presque divisée par 2), soit en moyenne une surface de 1 462 m<sup>2</sup> (fourchette de taille allant de 450 m<sup>2</sup> à 3 500 m<sup>2</sup>);
- > un prix moyen « terrain +maison » de 370 000 € (fourchette de prix allant de 220 K€ à 550 K€).

**Constat :** Représentant moins de 15 % de l'offre globale relevée en terrains à bâtir à destination des particuliers, cette offre pourrait perdurer dans les années à venir, voire croître avec l'approbation des nouveaux PLU et les possibilités qu'ils offriront en matière d'urbanisation sur de plus petites parcelles, voire de redécoupage parcellaire de grands terrains déjà construits et occupés par une maison.

# ▶ Le diagnostic

## 8.1.3 Schéma synthétique de la formation de la valeur

Certes, la constitution de la valeur d'un terrain à bâtir découle de :

- son « adresse » (localisation),
- son environnement paysager et bâti (quartier résidentiel, proximité de grands ensembles...)
- et surtout au sein de la CASA, de la vue sur Mer,
- Mais également de ses caractéristiques intrinsèques et techniques (équipés/non équipés, constructible/non constructible...) et des « investissements » nécessaires à sa viabilisation, la « SHON » potentielle développée.

Pour autant, il est intéressant de matérialiser de manière « synthétique » (et donc vulgarisée), les différents niveaux de valorisation aux différentes étapes de transformation du foncier, jusqu'à sa traduction en bien immobilier

<b>VALEUR DANS LA CHAÎNE DE TRANSFORMATION FONCIÈRE - CASA</b>					
<b>TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE</b>	<b>TERRAIN CONSTRUCTIBLE</b>				
	<b>Non viabilisé</b>	<b>Viabilisé</b>			
		À bâtir en diffus pour de l'individuel	À bâtir en lotissement pour de l'individuel	À bâtir en diffus pour du collectif libre	À bâtir en zone aménagée pour du collectif/groupé
<b>10 à 40 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>50 à 150 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>100 à 450 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>200 à 500 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>350 à 800 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>250 à 600 €/m<sup>2</sup> terrains</b>

Constat : Ce schéma a surtout pour objectif d'illustrer une partie de la « pression foncière » pouvant résulter des valeurs escomptées aux différentes étapes de transformation des fonciers, dont ceux rendus « constructibles », de mettre en perspective le « poids » important de l'évolution des prix dans les choix d'ouverture à l'urbanisation, mais également de composition et de faisabilité des projets au final. Plus qu'ailleurs encore, à travers le foncier, les documents d'orientations et autres de programmations sont véritablement des « actes économiques » à ce titre.

## 8 ► La situation de l'offre foncière

### 8.1.4 Références de charges foncières communiquées par les opérateurs

PROMOTEUR	COMMUNE SECTEUR	OPÉRATION	PROGRAMME	PRIX DE VENTE €/M <sup>2</sup> HORS PK	PRIX CF € HT/M <sup>2</sup> SHON
Meunier	CASA				800/1 200
	Antibes	Chemin des Combes terrain Morico			1 000 libre 300/400 social
Bouygues	CASA		30 % social		600
			libre		800
Cogedim	Villeneuve Loubet	Marina Park	50 % social 33 % Pass Foncier 17 % libre	?	400/450
	Vallauris	Les jardins de Nerola	28 % social foncière 72 % libre logements	4 200	600
	CASA		Libre		900/1 000
	Collines Antibes		Libre		800/1 000
Gambetta	La Colle sur Loup	Opération en cours de commercialisation	Libre	4 000 ramené à 3 850	700
			Social		300
		Opération en projet	Libre		770
	Antibes	608 route de Grasse	PSLA	2 400 (TVA 5,5 %)	150
			AS	3 000	350
			AE (dispositif AS)	3 500	450

## 8.2 Les mobilisations foncières passées et à venir pour la construction de logements neufs

### 8.2.1 Mobilisation foncière observée pour la réalisation de programmes de 5 logements et +

Source : Adéquation – Base de permis de construire - Sitadel

En complément de l'approche des terrains à bâtir en diffus, nous avons analysé la base de permis de construire des programmes de plus de 5 logements neufs en individuel et en collectif (à la vente et à la location) au sein de la CASA, et ce sur la période de 1998 à 2009 (période longue).

Cette approche a permis de déterminer sur une période suffisante, les caractéristiques principales :

#### POUR LES PROGRAMMES DE PLUS DE 5 LOGEMENTS EN COLLECTIF SUR LA PÉRIODE 1998-2009 :

	TAILLE MOYENNE DES PROGRAMMES	SURFACE MOYENNE DES TERRAINS PAR PROGRAMME	SHON MOYENNE PAR PROGRAMME	SURFACE MOYENNE/ LOGEMENT	SHON MOYENNE/ LOGEMENT
Global	36 logements	6 263 m <sup>2</sup>	2 790 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>
<i>Dont en espace urbain</i>	37 logements	5 434 m <sup>2</sup>	2 856 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
<i>Dont en espace péri-urbain</i>	31 logements	9 155 m <sup>2</sup>	2 501 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>

**Soit au global : 58 logements en moyenne à l'ha** (soit un COS de 0,45)  
*Avec une distinction entre l'espace urbain : 69 logements en moyenne à l'ha  
 et l'espace péri-urbain : 35 logements en moyenne à l'ha*

#### POUR LES PROGRAMMES DE PLUS DE 5 LOGEMENTS EN COLLECTIF EN 2009 :

	TAILLE MOYENNE DES PROGRAMMES	SURFACE MOYENNE DES TERRAINS PAR PROGRAMME	SHON MOYENNE PAR PROGRAMME	SURFACE MOYENNE/ LOGEMENT	SHON MOYENNE/ LOGEMENT
Global	36 logements	4 200 m <sup>2</sup>	2 546 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
<i>Dont en espace urbain</i>	37 logements	1 530 m <sup>2</sup>	2 520 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
<i>Dont en espace péri-urbain</i>	38 logements	8 206 m <sup>2</sup>	2 584 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>

**Soit 89 logements en moyenne à l'ha** (soit un COS de 0,6)  
*Avec une distinction entre l'espace urbain : 240 logements en moyenne à l'ha  
 (soit un COS de 1,65)  
 et l'espace péri-urbain : 46 logements en moyenne à l'ha  
 (soit un COS de 0,3).*

## 8 ► La situation de l'offre foncière

Constat : Ainsi, si la tendance globale est à la mobilisation de plus petits fonciers pour la réalisation de programmes en collectif équivalents en nombre de logements, le différentiel entre les programmes en collectif en espace urbain et ceux en espace péri-urbain s'est fortement accru. En effet, si la taille moyenne des programmes est équivalente, les assiettes foncières mobilisées sont nettement inférieures en espace urbain par rapport à celles en espace péri-urbain (de l'ordre de 1 à 5). Cette tendance devrait se confirmer dans les années à venir et représenter un risque de « cassure » entre l'espace urbain (littoral) et l'espace péri-urbain (moyen pays).

### POUR LES PROGRAMMES DE PLUS DE 5 LOGEMENTS EN INDIVIDUEL :

SURFACE MOYENNE DES TERRAINS PAR PROGRAMME	SHON MOYENNE PAR PROGRAMME	SURFACE MOYENNE/LOGEMENT	SHON MOYENNE/LOGEMENT
12 708 m <sup>2</sup>	1 632 m <sup>2</sup>	812 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>

Soit 12 logements en moyenne à l'ha (soit un COS de 0,13)

Constat : La réalisation de programmes de + de 5 logements individuels se raréfie à partir de 2005, voire disparaît quasiment en 2009. Cette « raréfaction » de l'offre sur ce type de programme va de pair avec la cherté grandissante du foncier, mais également la remise sur le marché de plus en plus rare de fonciers nus de plus de 1 ha.

Ces fonciers, lorsqu'ils sont mis sur le marché, s'orientent désormais vers du collectif (urbain, intermédiaire), voire du mixte (collectif/individuel dense).

Pour autant, il sera préférable pour les années à venir que le territoire privilégie une « production organisée » et dense de l'offre en individuel (qui perdurera et répondra toujours à une demande) plutôt que de laisser cette production uniquement au diffus. Cela nécessite de sortir d'une production diffuse au coup par coup (à travers le parcellaire existant, ou celui généré à terme au sein des nouveaux PLU) et privilégier l'engagement d'une constitution de « réserves foncières » de plusieurs parcelles pour l'obtention d'une « assiette foncière » suffisante pour l'engagement d'un projet « organisé et adapté ».

### **8.2.2 Une estimation de la mobilisation foncière à venir (prélèvement) en lien avec les activités de construction observées, les densités de projets observées**

À partir des approches du SCOT...

« Les 20 000 à 25 000 habitants supplémentaires qui seront accueillis, à terme (horizon 2020), sur le territoire de la CASA, vont-ils engendrer une consommation et des utilisations de l'espace selon le même rythme et les mêmes modalités que ceux qui ont caractérisé ces 25 dernières années ? ».

... et des analyses établies ci-dessus, nous nous appuierons pour la constitution des simulations sur les 3 niveaux de densité selon les 2 scénarii suivants :

## SCÉNARIO 1 : ESTIMATION DANS LA POURSUITE DE LA TENDANCE (2005-2009)

En habitat diffus : 4 logements/ha (soit en moyenne 2 500 m<sup>2</sup>\*/logt)

En habitat groupé : 12 logements/ha (soit en moyenne 833 m<sup>2</sup>\*/logt)

En habitat collectif : centre urbain dense : 150 logements/ha

(soit en moyenne 67 m<sup>2</sup>\*/logt)

péri-urbain peu dense : 40 logements/ha

(soit en moyenne 250 m<sup>2</sup>/logt)

\* N.B. : Il s'agit des fonciers mobilisés pour l'accueil uniquement des programmes de logements (hors équipements, services, voiries, espaces publics...).

LOGTS COMMENCÉS		2005-2009			
	RÉPARTITION SUR LE TOTAL	VOLUME TOTAL	ESTIMATION DU VOLUME DE FONCIERS MOBILISÉS AU GLOBAL	MOYENNE DE LOGEMENT/AN	VOLUME ESTIMÉ DE FONCIERS MOBILISÉS PAR ANNÉE
Individuel pur	16 %	830	207,5 ha	166	41,5 ha
Individuel groupé	5 %	248	20,7 ha	50	4,1 ha
Collectif urbain	61 %	3 075	20,6 ha	615	4,1 ha
Collectif péri-urbain	18 %	940	23,5 ha	188	4,7 ha
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>5 093</b>	<b>272,3 ha</b>	<b>1.019</b>	<b>54,4 ha (soit 534 m<sup>2</sup>/logt/an)</b>

## SCÉNARIO 2 : ESTIMATION DANS UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION (DENSIFICATION DES PROJETS)

En habitat diffus : 6 logements/ha (soit en moyenne 1 666 m<sup>2</sup>\*/logt – soit COS de 0,10-0,15)

En habitat groupé : 16 logements/ha (soit en moyenne 625 m<sup>2</sup>\*/logt – soit COS de 0,3-0,35)

En habitat collectif : centre urbain dense : 200 logements/ha (soit en moyenne 50 m<sup>2</sup>\*/logt)

péri-urbain peu dense : 60 logements/ha (soit en moyenne 167 m<sup>2</sup>\*/logt)

\* N.B. : Il s'agit des fonciers mobilisés pour l'accueil uniquement des programmes de logements (hors équipements, services, voiries, espaces publics...).

EN CONSERVANT LA MÊME RÉPARTITION, LES MÊMES VOLUMES QUE SUR LA PÉRIODE 2005-2009			
	RÉPARTITION ÉQUIVALENTE À CELLE DE 2005-2009	MOYENNE DE LOGEMENT/AN	VOLUME ESTIMÉ DE FONCIERS NÉCESSAIRES PAR ANNÉE
Individuel pur	16 %	165	27,5 ha
Individuel groupé	5 %	50	3,1 ha
Collectif urbain	61 %	615	3,1 ha
Collectif péri-urbain	18 %	190	3,2 ha
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>1 020/an</b>	<b>36,9 ha (soit 362 m<sup>2</sup>/logt/an)</b>

## 8 ► La situation de l'offre foncière

### SCÉNARIO 3 : ESTIMATION DANS UN PRINCIPE DE RENFORCEMENT DE L'OFFRE EN COLLECTIF

En habitat diffus: 6 logements/ha (soit en moyenne 1 666 m<sup>2</sup>\*/logt – soit COS de 0,10-0,15)

En habitat groupé: 16 logements/ha (soit en moyenne 625 m<sup>2</sup>\*/logt – soit COS de 0,3-0,35)

En habitat collectif: centre urbain dense: 200 logements/ha (soit en moyenne 50 m<sup>2</sup>\*/logt)

péri-urbain peu dense: 60 logements/ha (soit en moyenne 167 m<sup>2</sup>\*/logt)

\* N.B.: Il s'agit des fonciers mobilisés pour l'accueil uniquement des programmes de logements (hors équipements, services, voiries, espaces publics...).

RENFORCEMENT DE LA PART DE COLLECTIFS URBAINS ET PÉRI-URBAINS DANS L'OFFRE GLOBALE			
	RÉPARTITION ÉQUIVALENTE À CELLE DE 2005-2009	MOYENNE DE LOGEMENT/AN	VOLUME ESTIMÉ DE FONCIERS NÉCESSAIRES PAR ANNÉE
Individuel pur	5 %	50	8,3 ha
Individuel groupé	5 %	50	3,1 ha
Collectif urbain	65 %	665	3,3 ha
Collectif péri-urbain	25 %	255	4,3 ha
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>1 020/an</b>	<b>19 ha (soit 186 m<sup>2</sup>/logt/an)</b>

Constat : Selon les 3 scénarii (estimations), le volume de fonciers à mobiliser, dans une perspective d'engagement et de construction d'un peu plus de 1 000 logements par an au sein de la CASA, varie entre environ 19 ha/an (dans une perspective de gestion et d'économie de l'espace marquée par le renforcement de l'offre en collectif sur l'ensemble du territoire) et 54 ha/an (dans la poursuite de la tendance actuelle, le maintien d'une offre en individuel très diffuse)...

... soit sur les 6 ans du prochain PLH, entre 114 ha et 324 ha de disponibilités foncières (constructibles et mobilisables rapidement) nécessaires à la construction de logements (hors équipement, services, voiries, espace public...) selon un rythme annuel équivalent à celui observé durant le 1er PLH (1 000 logts/an).

## 8.3 L'identification des potentialités foncières pour ce 2<sup>nd</sup> PLH

### 8.3.1 La situation des documents d'urbanisme et leurs enjeux

Une évolution notable : une majorité des communes qui sont en cours de révision ou de modification de leur document d'urbanisme

DOCUMENTS D'URBANISME		SITUATION AU MOIS D'AOÛT 2010
Antibes	PLU arrêté	Enquête publique en septembre 2010
Le Bar-sur-Loup	POS en révision PLU	Diagnostic réalisé en 2004, relance de la procédure en 2010
Biot	PLU approuvé	Approuvé
Caussols	Carte communale approuvée	Approuvée
Châteauneuf-Grasse	POS en révision PLU	PLU qui devrait être arrêté avant la fin 2010
La Colle-sur-Loup	PLU approuvé	Modification de la liste des ER
Courmes	RNU	
Gourdon	POS en révision PLU	Diagnostic réalisé en 2010
Opio	POS en révision PLU	PLU qui devrait être arrêté avant la fin 2010
Roquefort-les-Pins	POS en révision PLU	Diagnostic réalisé en 2004, relance de la procédure
Le Rouret	POS en révision PLU	
Saint-Paul	POS en révision PLU	Diagnostic réalisé en 2009
Tourrettes-sur-Loup	POS en révision PLU	
Valbonne	PLU approuvé	Approuvé
Vallauris	PLU approuvé	Approuvé
Villeneuve-Loubet	PLU approuvé	Mise en révision générale du PLU

Constat : 8 communes (sur 16, soit la moitié) de la CASA sont en cours de révision de leur document d'urbanisme POS en PLU sur l'année 2010. Concernant les 6 communes ayant déjà engagé précédemment la révision de leur document d'urbanisme et disposant d'un PLU, 4 ont été amenées à modifier ou à revoir le cadre de leur PLU, 1 doit encore l'approuver.

De ce fait, lors de la réalisation de ce 2e PLH, normalement, 14 communes sur 16 devraient disposer d'un PLU.

Parmi les 6 communes ayant déjà approuvé ou arrêté leur PLU, toutes ont mobilisé les différents outils permettant d'inscrire des orientations fortes en matière de projet et de mixité sociale, des intentions de maîtrises foncières publiques pour le développement de plus de logements sociaux. Pour exemple, le PLU d'Antibes se compose ainsi de « secteurs à plan-masse », de 45 « emplacements réservés pour mixité sociale », de périmètres de projet...

## 8 ► La situation de l'offre foncière

**Constat :** 8 communes (sur 16, soit la moitié) de la CASA sont en cours de révision de leur document d'urbanisme POS en PLU sur l'année 2010. Concernant les 6 communes ayant déjà engagé précédemment la révision de leur document d'urbanisme et disposant d'un PLU, 4 ont été amenées à modifier ou à revoir le cadre de leur PLU, 1 doit encore l'approuver.

De ce fait, lors de la réalisation de ce 2e PLH, normalement, 14 communes sur 16 devraient disposer d'un PLU.

Les communes ont fait part de tout l'intérêt de l'aide des services de la CASA à travers le dispositif des « études urbaines » et des conseils qu'elle apporte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces études ont été ainsi pour certaines riches en enseignement sur les orientations nécessaires et enjeux (des masses en jeu) de ces nouveaux projets, importantes dans la prise en compte des objectifs et des attentes du territoire.

À ce titre, elles ont souligné, face aux contraintes et pressions « multiples », leur difficulté à passer sur des PLU plus « opérationnels » et d'initier de nouvelles formes d'habitat, plus dense, surtout au sein des communes du Moyen Pays; leurs difficultés à relier les « villages anciens » avec les nouveaux quartiers périphériques résidentiels.

**Constat :** Nous avons ainsi pu relever lors de nos rencontres avec les communes une certaine prise de conscience des élus de la nécessité d'inscrire dans les nouveaux PLU le développement de nouvelles formes d'habitat, « alternatives » au tout individuel, et la volonté de poursuivre les efforts de construction de logements locatifs aidés (sociaux). Il est important également de souligner que plusieurs communes réfléchissent ou ont déjà initié des projets de « cœur de village », venant conforter les villages existants, inscrivant des ensembles d'habitat plus structurants et denses, intégrant une mixité d'usage et d'occupation (propriétaires, locataires, personnes âgées, commerces... ). Ces projets s'inscrivant parfois dans des périmètres larges amènent également les communes à envisager des actions de maîtrise foncière publique, nécessitant certainement à terme la mobilisation et les moyens de plusieurs outils/partenaires.

### La question des Zones NB au sein des POS

Source : SIG Casa – POS/PLU – Cadastre.

Il nous semble important de souligner tout l'enjeu pour le territoire, et le PLH, du devenir des zones NB restantes dans les POS en vigueur, et qui devront faire l'objet « d'arbitrages » dans les futurs PLU.

À partir des documents qui nous ont été communiqués par les services de la CASA, et des données qui nous ont été mises à disposition sous SIG, nous en avons extrait les surfaces globales, ainsi que leur poids au regard de la superficie totale de chaque commune concernée. Nous avons également repris et fait figurer dans le tableau ci-dessous les capacités résiduelles qui ont pu être estimées par les bureaux d'études, en charge des diagnostics et de la révision des POS/PLU.



# Le diagnostic

	SURFACE TOTALE DES ZONES NB ACTUELLES DANS LES POS	RAPPORT (%) SUR LA SURFACE TOTALE DE LA COMMUNE	CAPACITÉ RÉSIDUELLE ESTIMÉE SELON LES DIAGNOSTICS RÉALISÉS*
Le Bar-sur-Loup	230 ha	16 %	-
Le Rouret	218 ha	30 %	
Châteauneuf-Grasse	560 ha	62 %	563 logements*(2004)
Opio	82 ha	9 %	-
Roquefort-les-Pins	540 ha	25 %	363 à 452 logements*(2009)
Saint-Paul	372 ha	50 %	180 à 200 logements**
Tourrettes sur Loup	494 ha	16 %	
<b>Total/moy</b>	<b>2 496 ha</b>	<b>25,5 %</b>	

\* Estimations établies par les Bureaux d'Études en charge de la révision des POS en PLU des communes

\*\* Estimations établies lors de la révision du POS en 1995

Constat : Les zones NB restantes présentent ainsi « virtuellement » encore des potentialités foncières importantes pour la réalisation de nouveaux logements. Le passage en PLU amènera les communes à revoir le classement de ces zones (constructibles/inconstructibles) et les règles qui les régiront (suppression des tailles minimales de parcelles ? augmentation des COS?...). De manière rapide, il est à noter que les quelques estimations relevées en capacité résiduelle représentaient déjà près de 1 an (plus de 1 000 logements) de l'activité moyenne de construction de logements neufs observée sur le territoire.

## 8.3.2 Les potentialités foncières déjà identifiées

### Rappel des résultats de l'étude foncière de 2004 qui avait identifié des potentialités foncières « brutes »

Source : Étude et assistance pour la définition de la stratégie foncière et du volet foncier de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis – Tertia Consultants - 2005



L'étude foncière réalisée en 2004 avait apporté un découpage du territoire en 5 secteurs, proches de ceux établis plus tard par le SCOT de la CASA, à savoir :

- ▷ Secteur Sud : 2 communes – Antibes et Vallauris
- ▷ Secteur Technopolitain : 3 communes – Biot, Villeneuve Loubet et Valbonne
- ▷ Secteur Ouest : 5 communes – Châteauneuf, Opio, Roquefort les Pins, Le Rouret, Le Bar sur Loup
- ▷ Secteur Est : 3 communes – La Colle sur Loup, Saint Paul et Tourrettes sur Loup
- ▷ Secteur Nord : 3 communes – Caussols, Gourdon et Courmes

Un travail d'identification des espaces à enjeux (cf. carte ci-contre) a ainsi été réalisé, aboutissant à la détermination d'une potentialité foncière brute sur chaque secteur, à savoir :

## 8 ► La situation de l'offre foncière

	POTENTIEL FONCIER BRUT	DONT POTENTIEL D'OPÉRATIONS FONCIÈRES PROGRAMMÉES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE (COURT, MOYEN TERME)	DONT POTENTIEL DE RÉSERVATION FONCIÈRE D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE (LONG TERME)
Secteur Sud	75,6 ha	30 ha	45 ha
Secteur technopolitain	56,6 ha	19 ha	37 ha
Secteur Ouest	53 ha	16 ha	37 ha
Secteur Est	21 ha	8 ha	13 ha
Secteur Nord	-	-	-
<b>Total</b>	<b>206,2 ha</b>	<b>73 ha</b>	<b>132 ha</b>

L'étude foncière réalisée en 2004 avait de manière synthétique soulignée la présence de gisements fonciers potentiels :

1. d'environ 200 ha au sein de la CASA, représentant l'équivalent d'un potentiel de production d'environ 10 500 logements. Parmi ces potentialités, il a été identifié des gisements fonciers potentiels à vocation « opérations foncières programmées d'intérêt communautaire » à court/moyen terme correspondant à près de 70 ha, soit l'équivalent de 4 000 logements (soit environ 800 logements/an sur 5 ans, qui étaient l'objectif du 1er PLH).
2. d'environ 130 ha en réserves foncières « d'intérêt communautaire » à long terme (soit l'équivalent d'un « vivier » de près de 6 500 logements).

**Constat :** Les secteurs qui se situent dans l'espace péri-urbain représentent les 2/3 des potentialités foncières globales estimées en 2004. Ces potentialités foncières ont été inscrites dans une faisabilité plutôt à long terme (les 2/3) qu'à court terme (qu'un 1/3).

Rappelons que depuis :

- ▷ Les communes sont en révision de POS en PLU et que se pose le devenir des Zones NB qui représentaient l'un des viviers de ces potentialités foncières (mais pas que)
- ▷ De nouveaux périmètres de protection (PPRI, PPRIF...) ont amené les premières communes à avoir adopté leur PLU à revoir à la baisse les potentialités d'urbanisation de certains secteurs

**Constat :** De ce fait, l'un des enjeux de ce 2<sup>nd</sup> PLH est de pouvoir accélérer l'opérationnalité de certaines opérations ou projets déjà « identifiés » et « fléchés » au sein des PLU en vigueur, et de renforcer les approches de « projets » et d'inscription de « réserves foncières » au sein des documents d'urbanisme en cours de révision.

# ▶ Le diagnostic



## Les fonciers identifiés dans le cadre des études urbaines de la CASA

Source : service des études urbaines de la CASA - 2010

41 études portant sur la réflexion de nouveaux programmes de logements au sein des communes ont été réalisées dans le cadre du dispositif « études urbaines » de la CASA. Sur ces 41 études, 10 projets sont déjà programmés (dont 2 déjà construits en 2010) pour la réalisation de nouveaux programmes de logements dans les 2 à 3 ans, représentant un potentiel estimé restant d'environ 600 logements.

Les 31 études restantes représentent une mobilisation foncière de plus de 50 ha et une capacité d'accueil de plus de 2 000 logements nouveaux.

**Constat :** On retrouve la quasi-totalité des sites traités par les études urbaines parmi les fonciers potentiels identifiés lors des rencontres avec les communes (cf. pages suivantes). Cet accompagnement des communes dans l'approche de leurs projets, dans l'apport d'un regard « programmatique » sur les potentialités de développement, faisant le lien entre les règles et les faisabilités « financières » des opérations, est à poursuivre et à renforcer (par exemple en conseil juridique), surtout dans une période de mise en place des nouveaux PLU.

## Les fonciers déjà mobilisés et maîtrisés par l'EPF PACA

Source : CASA – EPF PACA - 2010

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'EPF PACA ont signé plusieurs conventions (une convention cadre et des conventions opérationnelles ou multi-sites) depuis 2006.

Ces conventions ont pour objectif de permettre l'engagement d'actions foncières visant à :

- ▷ préserver les futurs espaces de développement et de projets ;
- ▷ En préparer la réalisation en réponse aux objectifs du territoire en matière d'aménagement et de développement durable.

Ainsi, les actions de l'EPF PACA ont porté sur un total de 5,87 ha pour un montant de 16 877 000 € signés à ce jour.

### PARTENARIAT EPF PACA/CASA/COMMUNES

Convention Cadres CASA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anticipation foncière sur secteurs à enjeux</li><li>• Crédit: 20 M€ -&gt; Maurettes: 7,7 M€/ Rayon soleil: 3,8 M€/ Pétrolier: 7 M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Solde 1,5 M€</li><li>• Échéance fin décembre 2010</li></ul>
Conventions opérationnelles Les Maurettes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Destinée à la phase de réalisation</li><li>• Crédit: 13 M€ dont 7,7 M€ déjà engagés</li><li>• Échéance fin 2017</li></ul>	
Convention multi-sites Habitat CASA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Destinée à la production de logements selon opportunités sur la CASA</li><li>• Crédit: 2,5 M€</li><li>• Échéance fin 2012</li></ul>	
Convention multi-sites Habitat Antibes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Destinée à la production de logements sur Antibes</li><li>• Crédit: 10 M€</li><li>• Échéance fin 2015</li></ul>	

## 8 ► La situation de l'offre foncière

Ces actions concernent ainsi :

### ÉTAT DES ACQUISITIONS DE L'EPF PACA AU 01/09/2010

Communes de VILLENEUVE LOUBET - Périmètre Anticipation « Les MAURETTES »

RÉFÉRENCES CADASTRALES	ADRESSE	M <sup>2</sup> TERRAIN	PRIX TOTAL	DATE DE SIGNATURE ACTE
AW 43/44/45/54	Quartier Logis Bonneau le long de la RD 6008 (ex. RN 7)	18 132	4 675 000 €	5-déc.-08
AW 112/114	635 avenue Dr Lefebvre	1 003	182 000 €	31-août-07
AW 52/113/115	641 avenue Dr Lefebvre	633	500 000 €	9-juil.-07
AW 59/125	641 avenue Dr Lefebvre	0	320 000 €	23-juin-08
AW 52/53	641 avenue Dr Lefebvre	3 490	1 250 000 €	11-déc.-09
AX 124	799 avenue Dr Lefebvre	1 492	480 000 €	9-juil.-09
<b>Total</b>		<b>24 750</b>	<b>7 457 000 €</b>	



Communes de VALLAURIS - Périmètre opérationnel « Opération Rayon de Soleil »

RÉFÉRENCES CADASTRALES	ADRESSE	M <sup>2</sup> TERRAIN	PRIX TOTAL	DATE DE SIGNATURE ACTE
BZ 27/28 137/138/309	Avenue Derignon	7 600	2 420 000 €	16-oct.-08

Communes d'ANTIBES - Site « Val Claret »

RÉFÉRENCES CADASTRALES	ADRESSE	M <sup>2</sup> TERRAIN	PRIX TOTAL	DATE DE SIGNATURE ACTE
AV 237 AW 175/176	Boulevard Val Claret	26 327	7 000 000 €	28-juil.-10

**Constat :** L'action de l'EPF PACA « monte en puissance » au sein de la CASA. Pour autant, en lien avec les premières interventions, plutôt situées en espace déjà urbain et construit (qui devraient se poursuivre au sein d'autres communes de la CASA), et ce dans une perspective d'engagement de nouveaux projets de logements (en renouvellement urbain), et donc impliquant la mise en œuvre en amont d'un processus opérationnel complexe et certainement très « coûteux », se pose la question de la capacité des collectivités à tenir, « maintenir » une cohérence dans le temps des différentes réalisations, de l'engagement des aménagements et équipements nécessaires à leur accueil et développement.

Les investissements sont lourds et les fonciers acquis par l'EPF PACA doivent rester inscrits dans un portage de courte durée (4 à 5 ans). L'action foncière au sein des espaces urbains appelle ainsi en parallèle une capacité d'ingénierie et de gestion opérationnelle forte, garante d'une « sortie » dans les délais et d'une cohérence des aménagements engagés dans le temps, soit la question de l'acteur qui dispose de la capacité/compétence pour le faire, en partenariat avec l'EPF PACA : les collectivités locales (disposent-elles toutes des moyens financiers, des compétences et capacités techniques au sein de leurs services ?)... ou une structure d'aménagement et de construction.

# ▶ Le diagnostic



## Les fonciers déjà mobilisés et maîtrisés par la CASA

À ces actions de portage foncier de l'EPF PACA s'ajoute l'ensemble des acquisitions foncières effectuées par la CASA à destination de construction de nouveaux logements.

Ces acquisitions pour l'Habitat représentent à l'heure actuelle la maîtrise de plus de 13 ha pour un montant de 14 044 162 €.

Parmi ces fonciers maîtrisés, certains s'inscrivent dans une perspective de mise en place de « ZAC communautaires » pour le développement de nouveaux programmes de logements mixtes

Ces conventions constituent avec les actions propres de maîtrise foncière de la CASA le cadre de la politique foncière actuelle du territoire.

---

**Constat :** Pour la concrétisation des objectifs du PLH, et de la réalisation de la « ville pays », nécessitant un développement « diversifié » de logements, il est également nécessaire que le territoire dispose d'une maîtrise foncière globale portant sur les différents espaces du territoire, soit une diversité de type et de nature de foncier. Il est également nécessaire qu'il puisse mettre en œuvre des « productions organisées » du foncier, base d'assise à des projets plus larges et concertés.

---

### 8.3.3 Les potentialités foncières identifiées en 2010 auprès des communes de la CASA

L'enquête d'identification des gisements fonciers encore disponibles pour de l'habitat, de fonciers potentiels pour l'accueil de nouveaux projets de logements, réalisée par nos soins en Juin-Juillet 2010 auprès des communes de la CASA, et complétée par les approches/résultats des études urbaines de la CASA... a permis... à l'heure actuelle... en tenant compte des affichages déjà inscrits dans les documents d'urbanisme et PLU en vigueur (ER, périmètre de projet, servitude, espace à plan-masse) et des premières réflexions (de projets, de saisies d'opportunités foncières) des communes engagées dans la révision de leur POS en PLU (8/16!)... d'identifier :

- ▷ 153 gisements fonciers potentiels, représentant 184,8 ha  
Parmi ces 153 gisements fonciers potentiels :
  - 149 concernent des fonciers potentiels pour l'accueil de logements, soit 178,7 ha
  - 4 ont été identifiés comme accueillant des lits (287 lits +73 chambres), soit 5,7 ha
- ▷ Sur les 149 gisements fonciers potentiels accueillant des logements :
  - 117 gisements ont été enregistrés à court terme, soit 100 ha
  - 32 gisements à moyen – long terme, soit 78,7 ha
- ▷ Sur les 117 gisements identifiés à court terme

## 8 ► La situation de l'offre foncière

MAILLAGE	UV	NOMBRE TOTAL	SURFACE TERRAIN TOTAL	ESTIMATION HAUTE EN LOGTS	ESTIMATION BASÉE EN LOGTS
Espace urbain	1. Unité de voisinage Sud	74	41,3 ha	4 100 logts	3 650 logts
Espace péri-urbain	2. Unité de voisinage Centre	9	24 ha	1 100 logts	655 logts
	3. Unité de voisinage Est	19	17,6 ha	800 logts	600 logts
	4. Unité de voisinage Ouest	13	17,1 ha	560 logts	410 logts
Espace rural/montagne	5. Unité de voisinage Nord	2	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>117</b>	<b>100 ha</b>	<b>6 560 logts</b>	<b>5 315 logts</b>

L'espace péri-urbain représente plus de la moitié des surfaces de gisements fonciers potentiels identifiés pour le 2<sup>nd</sup> PLH et seuls 1/3 des logements potentiels (estimés) à venir; l'espace urbain ne mobilise que 40 % des surfaces identifiées et porte les 2/3 des logements potentiels (estimés).

**Constat :** L'effort conséquent consenti par l'espace urbain en densité et en programmation de logements ne peut se suffire. Dans une « approche de territoire global », telle que souhaitée par le SCOT, les potentialités foncières identifiées à court terme sont ainsi « géographiquement » insuffisantes, ou insuffisamment « optimisées » (en l'état des informations que nous avons pu collecter à ce jour) si l'on reste sur les niveaux de programmation actuels (affichés par les communes, les études ou estimés) au sein de l'espace péri-urbain.

La révision des documents d'urbanisme en cours devra participer ainsi à l'effort de développement de potentialités foncières plus « optimisées » et « mieux réparties » entre les espaces, s'inscrivant ainsi dans une perspective de projets de logements « diversifiés et structurants » (plus denses, plus économes en fonciers). La bonne réalisation de ce 2<sup>nd</sup> PLH passe en effet par l'application de pratiques et de règles équivalentes et cohérentes sur l'ensemble du territoire.

Si le territoire ne réussit pas dans le 2<sup>nd</sup> PLH à mobiliser les gisements fonciers suffisants par espace (unité de voisinage) pour répondre aux objectifs, il devra dès lors reposer les orientations prises sur d'autres espaces encore disponibles → Quid des espaces de Sophia Antipolis ?

### **8.3.4 Cohérence de ces gisements fonciers potentiels à terme avec les cadres de programmation**

Une cohérence dans les résultats (entre 2004 et 2010) : environ 200 ha identifiés au global. Une différence tout de même dans l'opérationnalité de ces gisements fonciers potentiels : 100 ha environ à court terme en 2010 (contre environ 80 en 2004) et environ 80 ha à moyen/long terme (contre plus de 130 ha en 2004).

**Constat :** ce résultat découle principalement de la mobilisation forte des outils et des orientations « significatives » prises pour le développement des constructions et plus particulièrement de projets mixtes intégrant des logements locatifs aidés, au sein des PLU déjà en vigueur.

# Le diagnostic

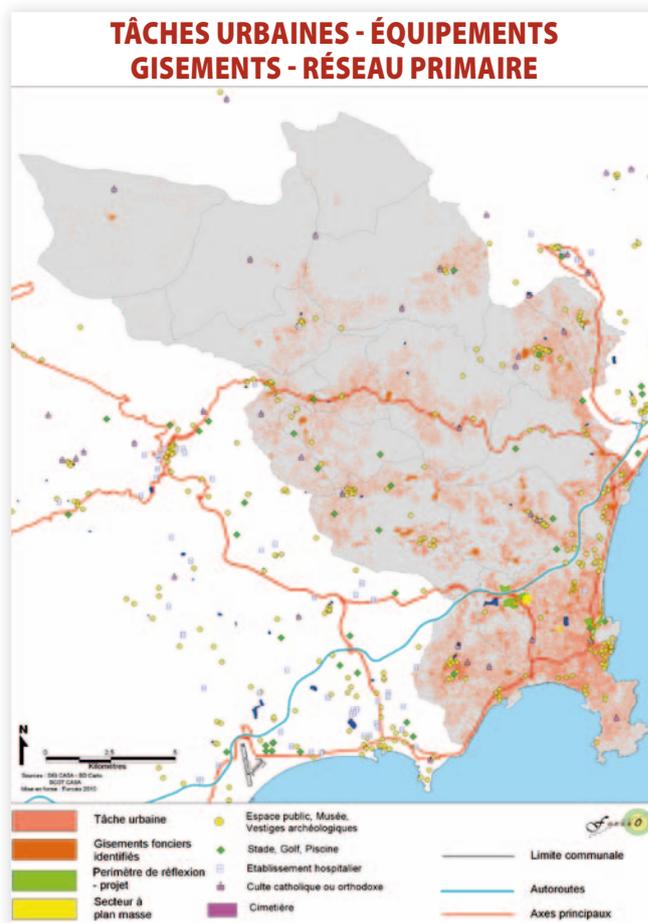
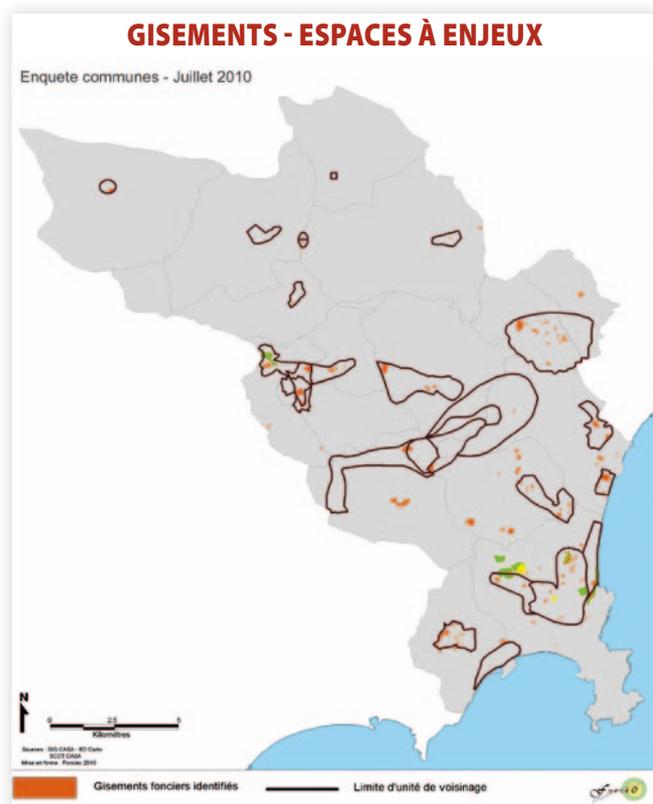
Une continuité dans la matérialisation des réflexions foncières vis-à-vis des espaces à enjeux définis en 2004 : l'essentiel des foncières se situe dans les espaces à enjeux de 2004, et pour certains dans le périmètre de Sophia Antipolis.

**Constat :** Des efforts à poursuivre par les communes, principalement celles en cours de révision du POS en PLU, dans l'approche en « projet » des potentialités foncières existantes, que ce soit en dents creuses, en extension ou en intensification d'espaces déjà urbanisés. La réalisation de ce 2<sup>nd</sup> PLH passe par une prise de conscience plus large de la nécessité de « programmer » au sein des PLU les développements en nouveaux programmes de logements, les actions et « réserves foncières » nécessaires à leurs réalisations.

Il est également nécessaire, à l'image de l'approche initiée en 2004 par « espace », de sortir du regard à la parcelle... pour favoriser la maîtrise d'assiettes foncières plus importantes dans la perspective de projets plus globaux, structurants

Les efforts à venir devront ainsi se poser dans la continuité des actions engagées et privilégiées vis-à-vis des espaces à enjeux et prioritaires définis par le territoire et ses documents de planification, à savoir :

- ▷ les polarités centrales et fonctionnelles existantes au sein des différentes communes, bénéficiant des principaux équipements et services,
- ▷ la densification le long des axes de déplacements principaux desservis par des transports en commun, des futurs espaces « multimodaux » et « pôle gare ».



### **8.3.5 La prise en compte du Pacte foncier 06**

Le Pacte Foncier 06 regroupe l'ensemble des décideurs et acteurs des territoires des Alpes Maritime, et définit des engagements (et non des orientations) par partenaire, au regard des compétences qui sont les siennes, concernant la mise en œuvre d'action et de dispositif de maîtrise et de régulation des prix de foncier permettant la production de logements aidés significatifs sur la période 2009-2011.

Ces actions portent ainsi principalement sur plusieurs questions/champs du foncier :

- ▷ l'observation foncière ;
- ▷ les actions conduisant à la maîtrise foncière publique ;
- ▷ les acquisitions foncières nécessaires à la production de logements aides, de logements en accession sociale ;
- ▷ les procédures d'aménagement opérationnel.

Le pacte foncier 06 propose la mise en œuvre d'actions concrètes, entre autres sur les champs du foncier pré-cités ci-dessus, sur la période 2009-2011, visant ainsi à redonner de la fluidité au marché foncier et des prix de cession compatibles avec la production de logements à coûts maîtrisés.

---

**Constat : le cadre du nouveau PLH, et son volet foncier, l'ensemble des gisements fonciers potentiels identifiés avec les communes, doivent également s'inscrire dans ces objectifs, perspectives du Pact Foncier 06**

---

## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

### 9.1 Les mobilités résidentielles

#### 9.1.1 Les mobilités à l'intérieur et en direction de la CASA

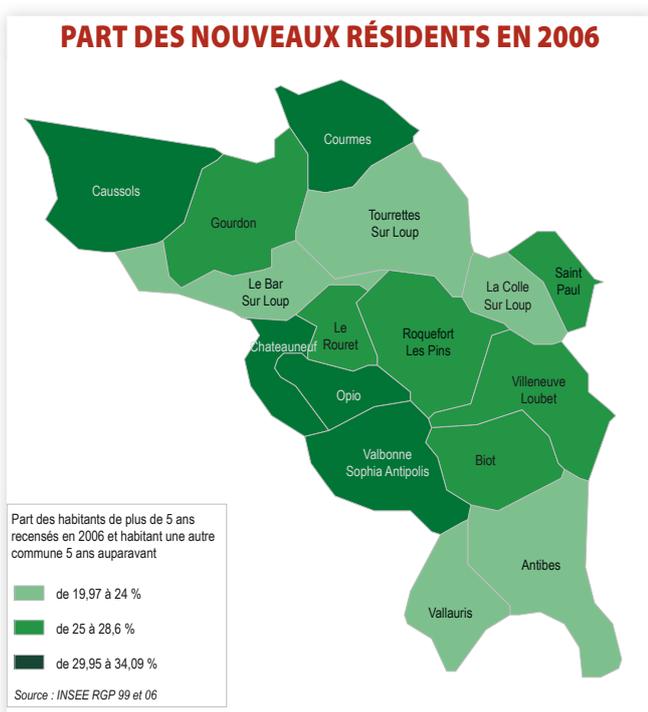
La majorité des résidents sont stables résidentiellement : en 2006 63 % des personnes de plus de 5 ans habitaient le même logement qu'en 1999 (63,7 % en moyenne départementale).

Cependant l'attractivité de la CASA génère plus que dans le reste du département des mobilités entre communes alors que :

- la part des déménagements au sein d'une même commune est inférieure à la moyenne départementale (12,5 % contre 14,5 %)
- la part des déménagements à destination d'une commune de la CASA (soit depuis une autre commune de la CASA soit depuis une autre commune du département, de la région, ou d'une autre aire géographique) est supérieure de 4 % par rapport à la moyenne départementale (soit 25 % des résidents de la CASA).

La part des « nouveaux résidents » dans les populations communales (personnes qui n'habitaient pas la même commune cinq ans auparavant) est plus forte dans les communes du centre et du Nord de la CASA.

Cependant, en valeur absolue, c'est Antibes qui accueille le plus de personnes qui changent de commune de résidence : 16 000 sur 40 000. Viennent ensuite Vallauris Golfe-Juan (6 100), Valbonne Sophia Antipolis et Villeneuve-Loubet (3 700 chacune)



#### ► Quel est le profil des personnes qui ont changé de domicile au sein de leur commune et de celles qui ont changé de commune ?

##### 1. Ceux qui habitent depuis moins de 5 ans dans leur commune

Il s'agit pour plus de la moitié (54 %) de personnes dont l'âge est compris entre 25 et 55 ans alors que les plus de 55 ans représentent un cinquième d'entre eux et les moins de 25 ans un peu plus d'un quart (13 % pour les -14 ans et 14 % pour les 15 - 25 ans).

Mais selon les communes, les profils des nouveaux résidents varient :

- sur Antibes, Vallauris Golfe-Juan, Saint-Paul la part des plus âgés est plus importante : 22 à 24 % (Antibes)
- les jeunes de 15 à 25 ans vont être plus nombreux parmi les nouveaux résidents d'Antibes (16,5 %) de Biot et de Valbonne Sophia Antipolis (21 %)

## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

La population de 0-14 ans parmi les nouveaux résidents est plus basse parmi les communes littorales et particulièrement sur Antibes : 8 % soit - 5 points par rapport à la moyenne de la CASA, signe de la faible capacité de ces secteurs à répondre aux besoins de familles avec enfants.

Leur proportion est plus élevée que la moyenne CASA dans la plupart des autres communes et notamment Valbonne Sophia Antipolis, Roquefort-les-Pins, Le Rouret...

### 2. Ceux qui changent de logement dans la même commune

On retrouve à peu de chose près la même répartition par tranche d'âge : 53 % de 25/55 ans, 18 % de plus de 55 ans et 28 % de moins de 25 ans (15 % de 0-14 ans et 13 % de 15-25 ans).

Là encore on trouve des variations selon les territoires :

- les plus âgés sont nettement plus nombreux à changer de logement au sein de la même commune sur Antibes mais aussi dans des communes comme Caussols, Châteauneuf, Gourdon, Courmes, Saint-Paul
- les plus jeunes (moins de 15 ans) sont moins nombreux à changer de logement au sein de la même commune sur Antibes (- 3 points par rapport à la moyenne CASA) et plus nombreux sur Valbonne Sophia Antipolis, Biot, Roquefort-les-Pins, Le Rouret, Opio (+ 5 à 8 points par rapport à la moyenne CASA).

La forte attractivité résidentielle de la CASA s'effectue au détriment des ménages locaux qui se relogent moins aisément au sein de leur commune (en comparaison de la moyenne des Alpes-Maritimes). Cette pression se ressent particulièrement au sein du Moyen pays même si Antibes et Vallauris restent les territoires clefs des parcours résidentiels des ménages de la CASA.

Ces ménages qui cherchent à améliorer leur situation résidentielle au sein même de la commune où ils résident déjà sont notamment les personnes âgées (à Antibes et dans le Haut Pays) et les familles avec enfants (au sein du Moyen Pays).

### 9.1.2 Les ménages qui quittent leur commune et ceux qui quittent la CASA

Les bases de données INSEE permettent de connaître les mouvements résidentiels entre commune. Nous nous sommes intéressés aux ménages qui quittent leur commune, soit pour une autre commune de la CASA, soit pour une autre commune. Pour des raisons pratiques liées à la maniabilité des fichiers nous nous sommes limités aux cinq principales communes, en poids démographique (Antibes, Biot, Valbonne Sophia Antipolis, Vallauris Golfe-Juan et Villeneuve-Loubet). En outre nous nous sommes limités au mouvement entre la CASA et le reste du département des Alpes-Maritimes d'une part et l'Est du département du Var (SCOT Var Est : Fréjus, Saint-Raphaël, Les Adrets, Puget-sur-Argens, Bagnols-en-Forêt, Roquebrunne-sur-Argens + Draguignan).

# ▶ Le diagnostic

## 9.1.2.1 *Lorsqu'ils quittent leur commune, les ménages de la CASA choisissent deux fois plus souvent de s'installer en dehors de la CASA que de choisir une autre commune de la CASA*

Sur Antibes, Valbonne et Vallauris entre 60 % et 63 % des ménages qui partent de la CASA pour les Alpes-Maritimes s'installent hors de la CASA. Leur proportion est de 75 % sur Villeneuve-Loubet et de 44 % sur Biot.

Hors CASA, les zones d'attractivité pour les résidents d'Antibes sont, les communes de Cannes et du Cannet (14 %), Mougins – Grasse (15 %) et de Nice (13 %) alors que la principale commune de destination au sein de la CASA est Vallauris (19 %)

Pour les habitants de Valbonne, lorsqu'ils quittent leur commune, les destinations sont à 23 % vers les communes de Grasse et de Mougins, à 7 % vers Le Cannet et à 8 % vers Nice.

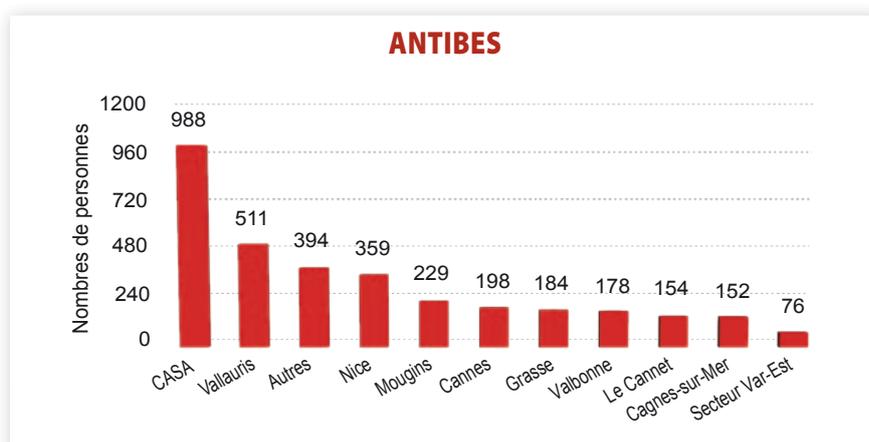
Les départs de Vallauris se font à 30 % vers Antibes (apparemment le solde des échanges entre ces deux communes est favorable à Antibes), à 25 % vers Cannes – Le Cannet à 15 % vers Grasse – Mougins et à 4 % vers Nice.

Les départs de Villeneuve-Loubet se font souvent vers l'Est: Cagnes-sur-Mer (30 %), Nice (13 %), Saint-Laurent (9 %), Vence (5 %).

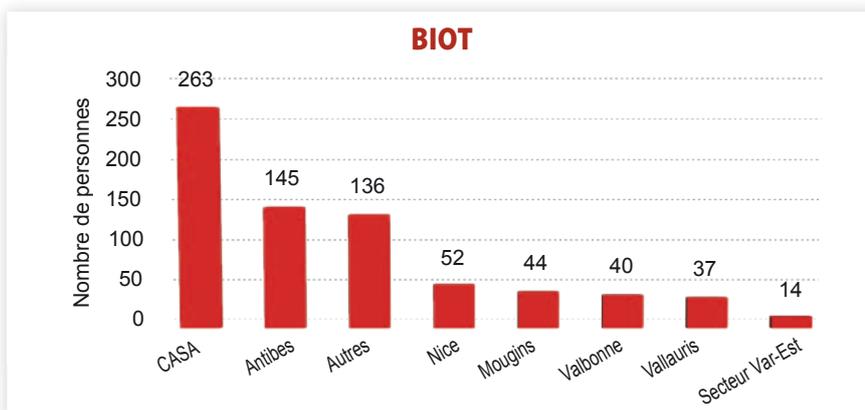
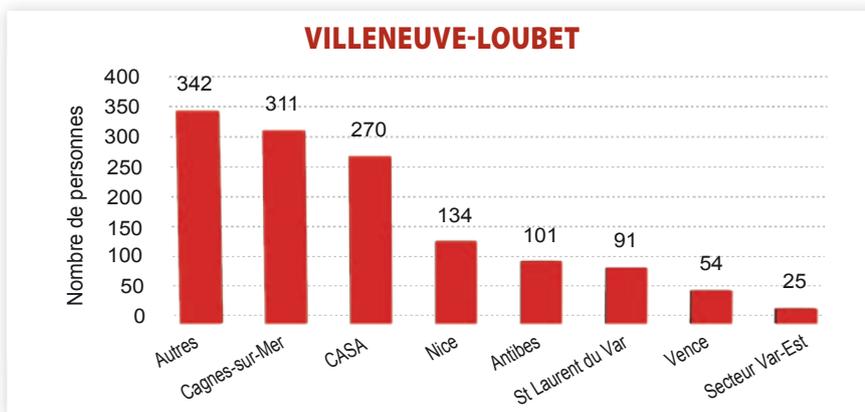
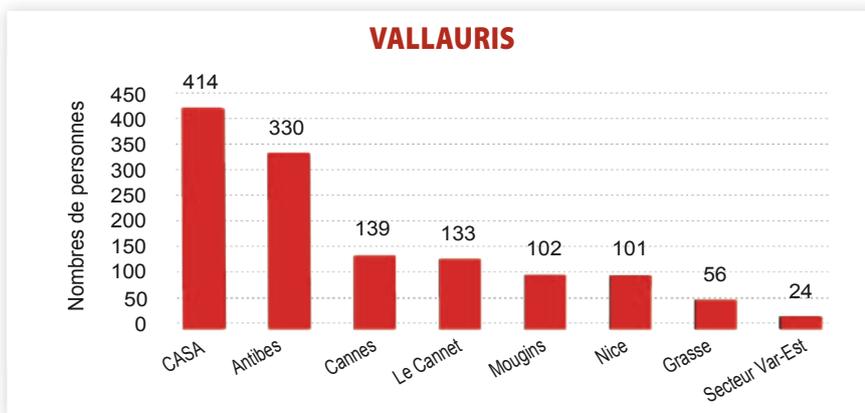
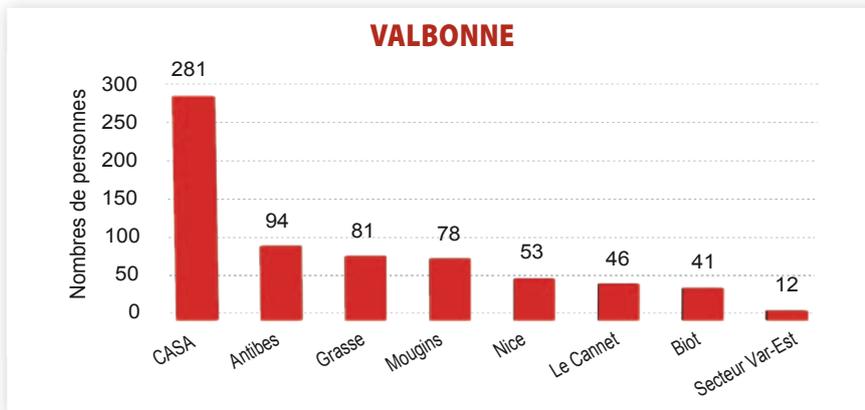
Les départs de Biot se font vers Antibes (31 %) et le reste de la CASA (25 %) puis vers Nice (12 %), Mougins (9 %).

**Lorsqu'ils quittent leur commune, les ménages de la CASA choisissent deux fois plus souvent de s'installer en dehors de la CASA que de choisir une autre commune de la CASA. Lorsqu'ils déménagent mais restent au sein du territoire de la CASA, Vallauris constitue leur premier choix résidentiel.**

### ▶ Destination résidentielle des personnes de plus de 5 ans ayant changé de domicile entre 2001 et 2006 (source INSEE)



## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements



## 9.1.2.2 *Les personnes qui quittent CASA pour une autre commune des Alpes-Maritimes : un profil type*

---

Les départs vers Nice : plus de jeunes (38 % des Antibois qui déménagent vers Nice, 20 % des habitants de Biot), et de locataires

---

Les personnes qui sont parties entre 2001 et 2006 de la CASA (sur les communes étudiées) pour résider dans une autre commune du département ont les caractéristiques suivantes ;

- Pour près des trois quarts (entre 70 et 73 % selon les communes) elles ont moins de 45 ans, avec partout la tranche d'âge des 30/44 ans qui est la plus représentée (un tiers)
- Ce sont des ménages d'actifs : si l'on enlève les moins de 14 ans ; deux tiers de ces personnes sont actives, avec une dominante des couples bi-actifs

Les destinations résidentielles (type de logement occupé dans la nouvelle commune) de ces personnes montre que plus de la moitié d'entre eux sont propriétaires et autour de 30 % sont locataires du parc privé. Entre 15 et 20 % quittent la CASA pour un logement HLM.

**In fine, ces mouvements concernent en majorité les tranches d'âges assez jeunes, des ménages d'actifs avec des enfants et qui pour plus de la moitié vont plutôt être propriétaire dans leur nouvelle commune (on ne connaît cependant pas leur statut résidentiel avant leur déménagement).**

Si les profils de ces personnes varient peu sur les cinq communes étudiées, les destinations résidentielles varient sensiblement :

- Les personnes qui partent d'Antibes et de Biot sont, dans leur nouvelle commune de résidence (hors CASA), à 50 % propriétaires, à 30 % locataires du parc privé et à 20 % locataires HLM
- Celles qui partent de Valbonne sont dans leur nouvelle commune à 63 % propriétaires et à 25 % locataires du privé
- Celles qui partent de Vallauris sont dans leur nouvelle commune à 44 % propriétaires, à 39 % locataires du parc privé et à 17 % locataires du parc HLM
- Celles qui quittent Villeneuve-Loubet sont dans leur nouvelle commune 52 % propriétaires, à 32 % locataires du parc privé et à 6 % locataires du parc HLM

## 9.1.2.3 *Les départs vers Nice : plus de jeunes et de locataires*

Logiquement Nice attire plus de personnes des tranches d'âge comprises entre 15 et 29 ans (38 % des Antibois qui déménagent vers Nice, 20 % des habitants de Biot), une partie d'entre eux est étudiants ou stagiaires et va résider dans un logement locatif.

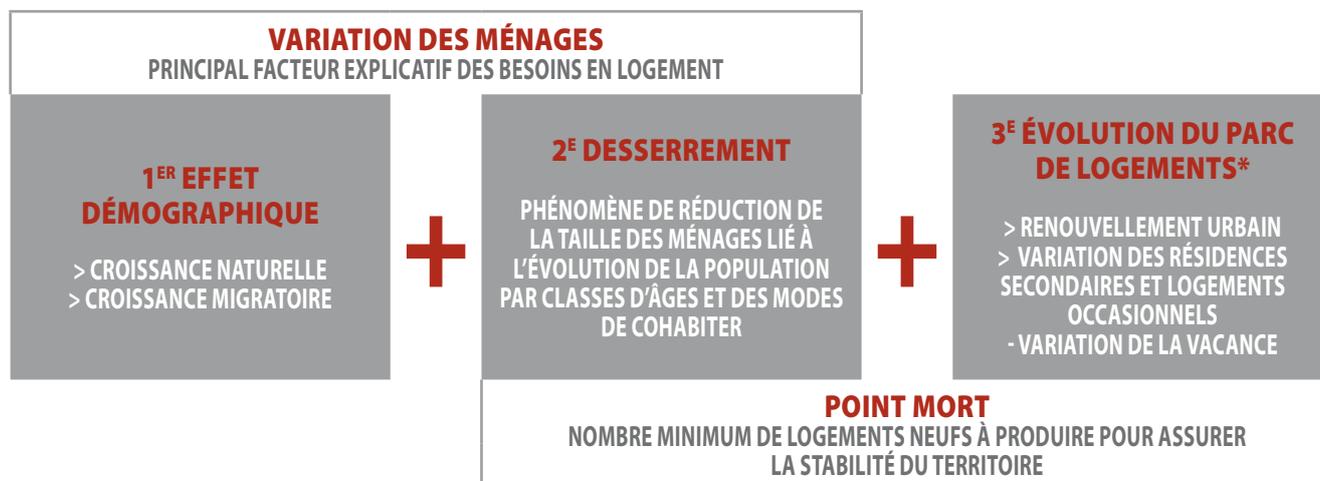
## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

### 9.1.2.4 De la CASA vers l'Est varois, des mouvements résidentiels faibles qui concernent plus de seniors

Les mouvements de la CASA vers les communes de l'Est varois sont beaucoup moins nombreux : pour un déménagement vers cette zone, on a 40 déménagements à destination d'une autre commune des Alpes-Maritimes. La principale caractéristique de ces migrants est que même si la tranche des 30-44 ans domine la part des plus de 60 ans est de 15 à 20 % supérieurs par rapport aux personnes qui partent de la CASA vers une autre commune des Alpes-Maritimes.

## 9.2 Rétrospective sur les besoins en logements entre 1990 et 1999 et 1999-2006

### 9.2.1 Les trois composantes alimentant les besoins en logement d'un territoire



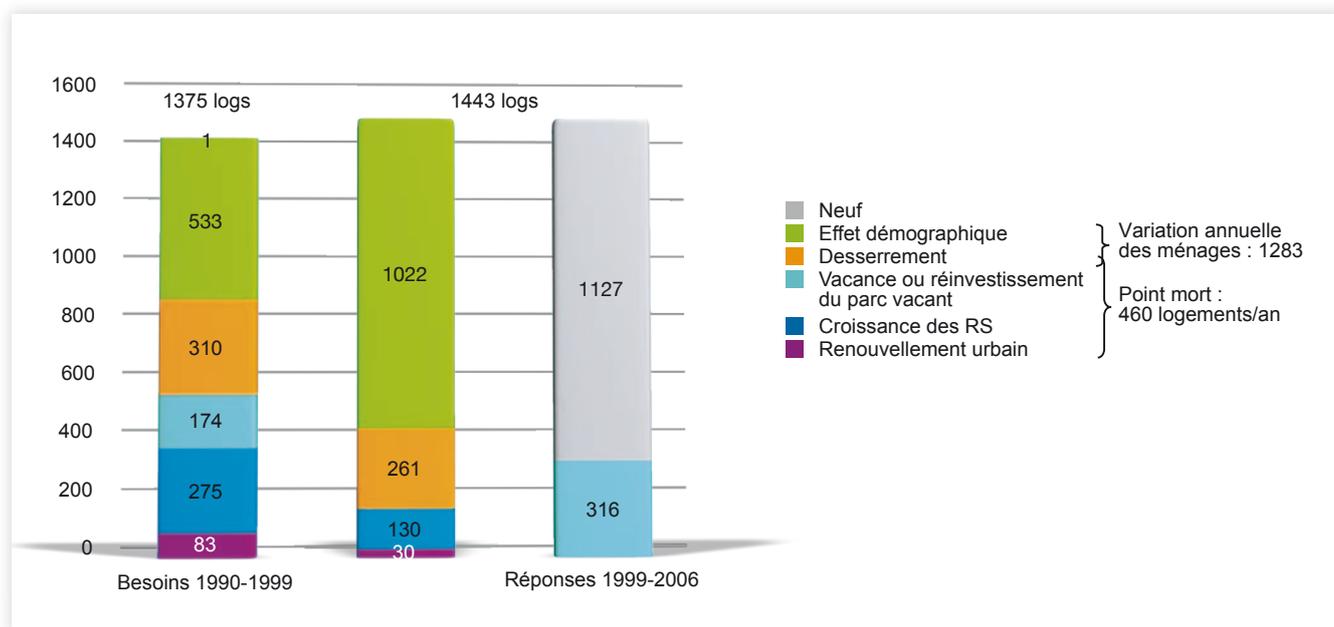
### 1<sup>ER</sup> + 2<sup>E</sup> + 3<sup>E</sup> = BESOINS SUPPLÉMENTAIRES EN LOGEMENTS

La variation des résidences secondaires et logements occasionnels peut être positive (c'est alors un facteur de besoin : la demande des résidents secondaire s'inscrit en concurrence de celle des actifs locaux et entame l'effort de construction neuve) ou négative (c'est alors une réponse généralement signe d'une forte tension sur le marché neuf).

▷ La variation de la vacance est soit positive (c'est alors un facteur de besoin : l'on tend à considérer que ces logements sont inoccupés en raison de leur inadaptation et qu'il faut compenser cette offre) soit négative lorsque les logements vacants sont réinvestis, qu'ils aient été rénovés, restructurés ou réinvestis en l'état (là encore, c'est un indicateur de tension du marché neuf).

\*Le renouvellement urbain : le plus souvent négatif (démolition de logements), il est parfois positif (des biens qui n'étaient pas affectés à un usage d'habitation sont transformés en logements).

## 9.2.2 Comparaison des périodes 1990-1999 et 1999-2006



### Une accélération de l'effet migratoire

Les besoins en logement neuf de Sophia Antipolis ont été majorés de 120 logements entre les 2 périodes. En effet, la variation des ménages a profondément évolué entre les deux périodes (avec un gain majoré de +400 ménages par an). En s'intéressant à la décomposition de ce chiffre, on constate qu'il masque un ralentissement du desserrement mais une très forte accélération de ce que l'on appelle traditionnellement l'effet démographique (multiplié par 2), principalement imputable aux migrations puisque le solde naturel s'est érodé.

Parallèlement, les besoins liés à l'évolution du parc de logements ont sensiblement diminué mais restent néanmoins significants : le parc de résidences secondaires s'accroît moins rapidement et la variation de la vacance qui était positive entre 1990 et 1999 a été négative (-316 logements/an) entre 1999 et 2006 : cette résorption de la vacance a ainsi constitué une réponse complémentaire à la construction de logements neufs. Pour le renouvellement urbain, l'INSEE ne permet plus de l'approcher en l'état actuel des données communiquées. Nous avons ainsi retenu l'hypothèse d'un renouvellement urbain constant en valeur absolue par rapport à la dernière période.

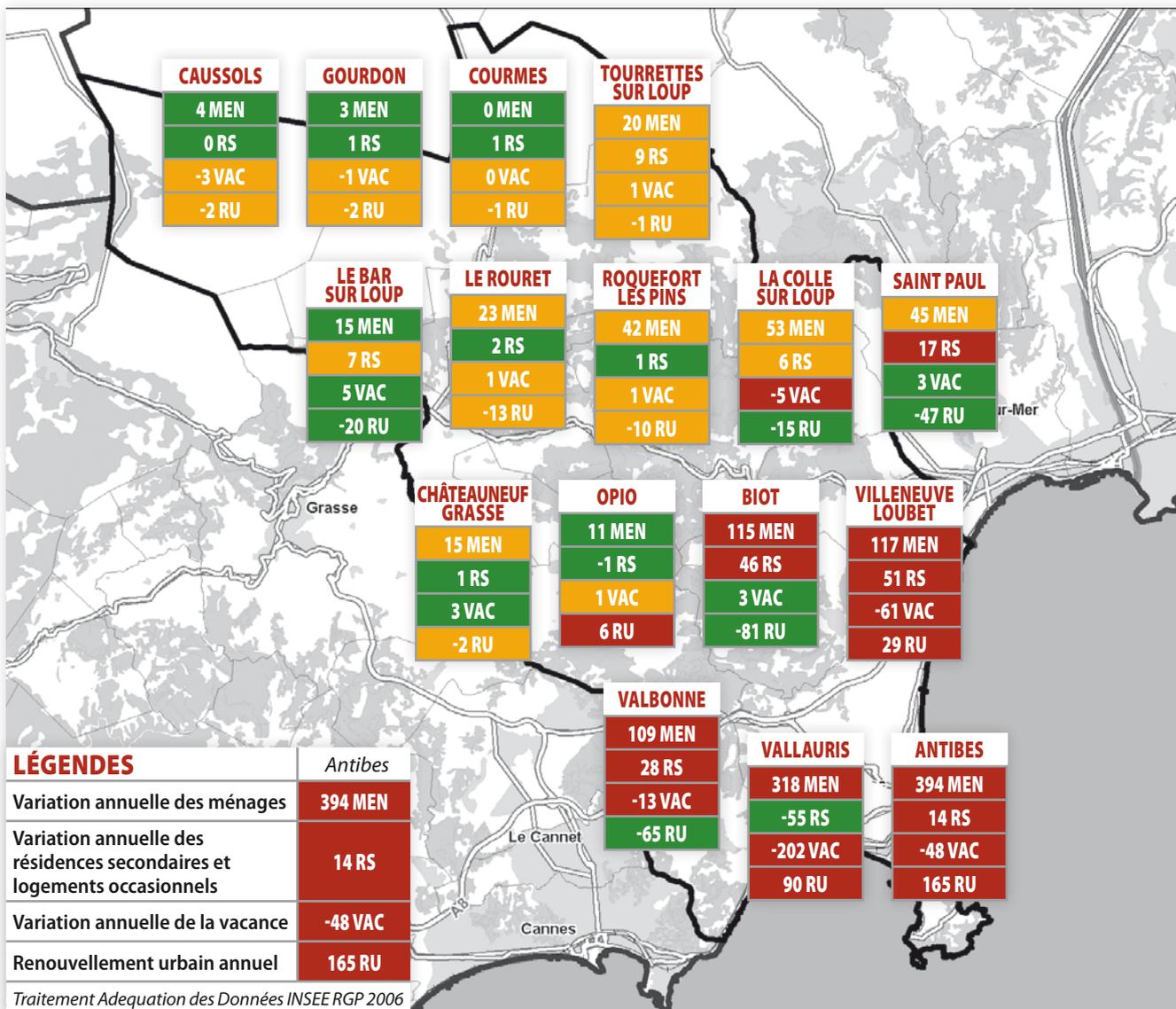
### ► Un ralentissement de la progression des résidences secondaires :

Cette progression est divisée par 2 entre les deux périodes (+275/an entre 1990 et 1999, +130/an entre 1999 et 2006). Il est intéressant de comparer cette évolution avec la construction de résidences secondaires : selon les chiffres de l'INSEE, plus de 430 résidences secondaires ont été construites chaque année entre 1990 et 1998 contre 245 par an entre 1999 et 2006. Cela confirme la transformation de résidences secondaires en résidences principales lors du passage à la retraite : **pour 1,9 résidences secondaires construites, 1 ancienne résidence secondaire est transformée en résidence principale.**

## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

### ► La compression rapide de la vacance, un signe de tension du marché :

La forte réduction de la vacance tend à rendre encore plus difficile la recherche d'un logement adapté à leur situation par les ménages locaux (notion de vacance de rotation). La Casa ne peut compter durablement sur ce phénomène : ce seront autant de logements neufs supplémentaires à construire.



La CASA fait face à une variation accélérée des ménages par rapport aux années 1990. Même dans un contexte de moindre progression de la résidence secondaire, les 1 127 logements neufs produits par le marché entre 1999 et 2006 ont couvert moins de 80 % des besoins.

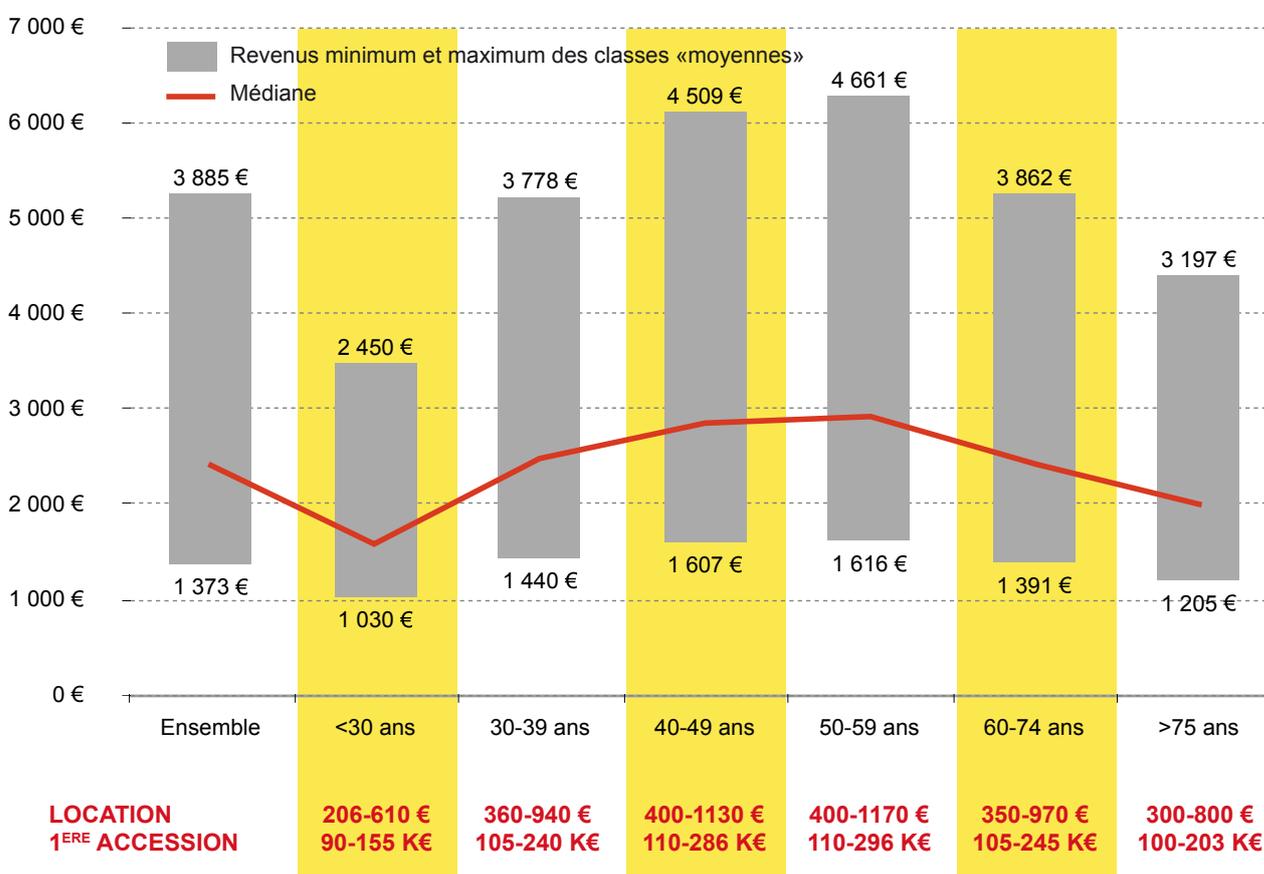
Le solde a été assuré par le réinvestissement du parc vacant, principalement au sein des territoires littoraux. Au sein du Moyen Pays, une réponse complémentaire au neuf a été fournie par la transformation d'usage (scissions de logements, transformation d'usage).

## 9.3 Quels besoins pour quels ménages ? Des logements pour qui et à quel budget ?

### 9.3.1 Des logements pour qui ?

Pour les jeunes ? Les personnes âgées ? De petits ou de grands logements ? Pour les locataires ou pour accéder à la propriété ? Suivant leur âge, le type de logement et le statut d'occupation recherché, les ménages n'ont pas la même mobilité, autrement dit, ils pèsent plus ou moins fortement dans la demande globale de logements. Schématiquement, la demande de logement diminue avec l'avancée en âge, l'augmentation de la taille du logement et l'accession à la propriété. Voyons ce qui se passe au sein de la CASA :

- 30% des emménagements annuels portent sur des 2 pièces, ¼ sur les 3 pièces comme sur les studios.
- Les 25-39 ans constituent la classe d'âge la plus mobile (situation professionnelle évolutive, mise en couple, agrandissement de la cellule familiale...). Ils représentent ainsi un tiers de la demande.
- Les locataires en logement libre sont presque trois fois plus mobiles que les propriétaires.



## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

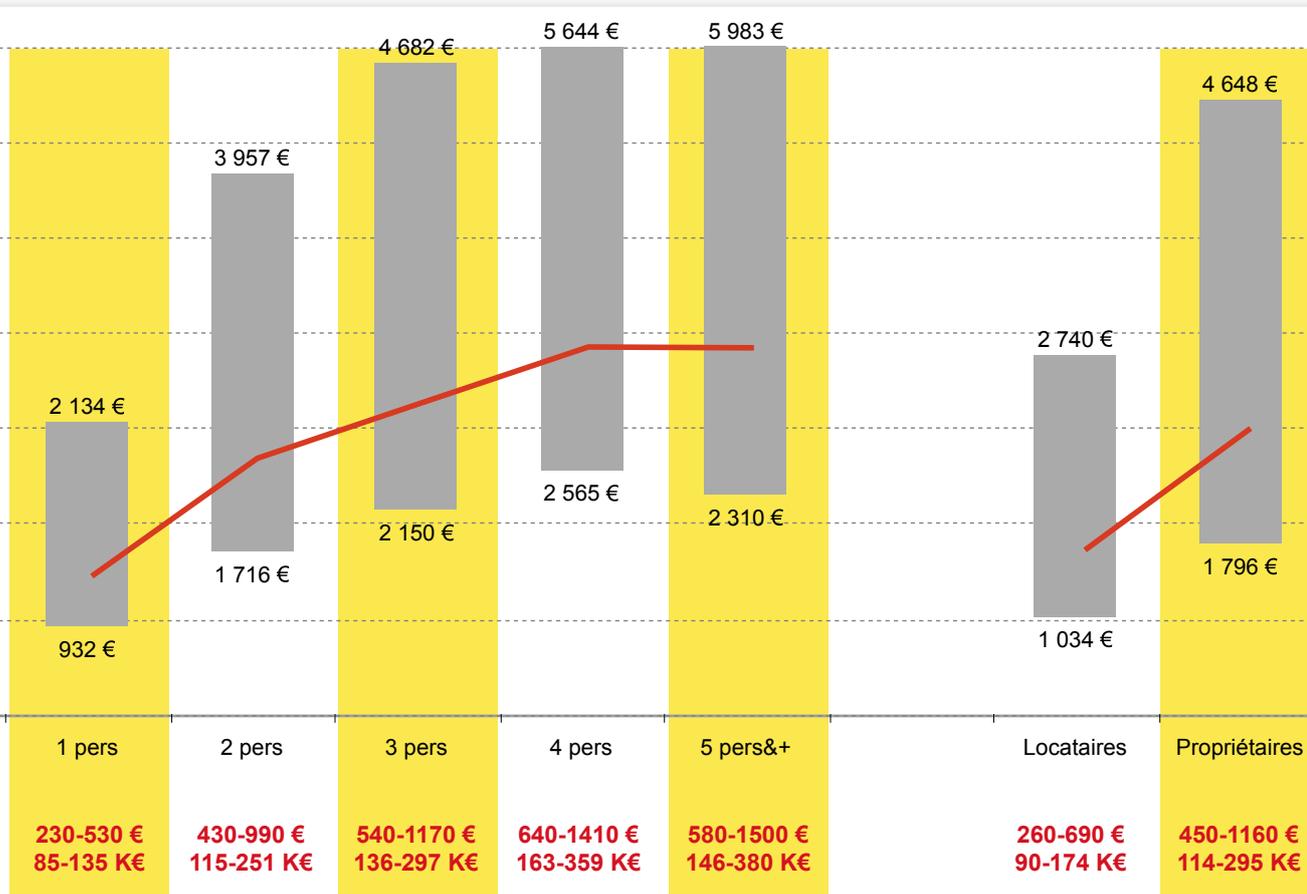
### 9.3.2 Lien entre revenus et profil des ménages

Différence d'accessibilité financière au logement selon les caractéristiques des ménages

- **l'âge de la personne de référence du ménage** : les revenus des ménages, modestes et d'une relative homogénéité en début de parcours résidentiel, progressent et se dispersent jusqu'à 40-59 ans où ils sont maximum avant de reculer lors du passage à la retraite d'un premier conjoint, puis plus tard avec la retraite du deuxième, le décès du conjoint...
- **la taille du ménage** : ce premier critère est fortement corrélé au 1er : à mesure que le ménage avance en âge, il tend à s'élargir, la progression de son revenu permet cet accroissement de la cellule familiale ;
- **le statut d'occupation** : le statut locatif est privilégié par les ménages en début et en fin de parcours résidentiels dont nous avons vu qu'ils avaient les revenus les plus modestes, ou en cas d'éclatement de la cellule familiale, avec le repli du niveau de vie que cela implique, aussi les locataires ont-ils des revenus beaucoup plus modestes que les propriétaires dont l'accession à ce statut implique par ailleurs une situation de sécurité financière.

Le graphique ci-dessous illustre ces différences d'accès au logement (en termes financiers) suivant, le profil du ménage.

**Note de lecture : les jeunes ménages (Moins de 30 ans) de la classe moyenne ont un revenu compris entre 1030 et 2450 € mensuel ne leur permettant pas de louer un logement plus de 610 € ou d'en acquérir un à plus de 155 K€ parking inclus.**



# Le diagnostic

---

## Les profils types

Dans chaque tranche de revenus, toutes les tranches d'âge, tous les profils familiaux et tous les statuts d'occupation sont représentés. Mais certains profils sont plus représentés que d'autres et permettent ainsi de dresser un portrait type de la tranche de revenus considérée.

- ▷ Un 1er profil type émerge en deçà de 1 700 € de revenus mensuels: il s'agit en majorité de personnes seules soit de moins de 30 ans (décohabitants) soit âgées de plus de 75 ans, locataires de leur logement.
- ▷ Un 2e profil type se détache entre 1 700 et 2 800 € de revenus mensuels, celui des couples primo-actifs avec un 1er enfant ou retraités; c'est au niveau de cette tranche que s'opère la bascule entre location et accession;
- ▷ Le 3e profil correspond à la tranche 2 800-3 500 € qui correspond à des couples et familles de jeunes ménages avec un 1 ou 2 enfant(s);
- ▷ Le 4e profil est celui des ménages familiaux d'âge plus mûr et à la cellule familiale élargie gagnant entre 3 500 et 4 500 € mensuels; il intègre aussi les retraités en couples favorisés;
- ▷ Le dernier profil correspond à celui des ménages les plus favorisés à dominante familiale entre 40 et 60 ans, aux côtés des couples de retraités.

## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

### RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS TYPES DE MÉNAGES PAR TRANCHES DE REVENUS

MÉNAGES TYPES	DÉCOHABITANTS, PERSONNES ÂGÉES				PRIMO-ACTIFS, RETRAITÉS		JEUNES MÉNAGES INTERMÉDIAIRES		MÉNAGES INTERMÉDIAIRES D'ÂGE MÛR		CSP + & SECUNDO ACCÉDANTS		
	<600€	800€	1300€	1700€	2300€	2800€	3100€	3500€	4000€	4500€	5500€	>5500€	
REVENUS MAXIMUM	<600€	800€	1300€	1700€	2300€	2800€	3100€	3500€	4000€	4500€	5500€	>5500€	
CA DE SOPHIA ANTIPOLIS	8 %	2 %	13 %	11 %	14 %	10 %	5 %	6 %	6 %	5 %	6 %	13 %	100 %
<30 ANS	11 %	17 %	13 %	11 %	9 %	8 %	7 %	4 %	1 %	1 %	1 %	5 %	8 %
30-39ANS	15 %	14 %	13 %	16 %	16 %	16 %	18 %	18 %	18 %	16 %	18 %	12 %	15 %
40-49ANS	18 %	17 %	14 %	16 %	18 %	18 %	21 %	21 %	25 %	22 %	24 %	26 %	20 %
50-59ANS	18 %	17 %	12 %	13 %	15 %	17 %	18 %	19 %	22 %	22 %	24 %	25 %	18 %
60-74ANS	21 %	20 %	22 %	22 %	23 %	24 %	21 %	22 %	22 %	24 %	24 %	20 %	22 %
>ANS	17 %	16 %	26 %	21 %	19 %	17 %	16 %	16 %	13 %	15 %	9 %	12 %	17 %
BASE 100 % horizontale													
1 PERS	59 %	66 %	70 %	56 %	40 %	26 %	24 %	2 %	3 %	3 %	5 %	19 %	34 %
2 PERS	22 %	18 %	20 %	28 %	36 %	40 %	39 %	46 %	42 %	41 %	37 %	26 %	32 %
3 PERS	9 %	8 %	5 %	9 %	12 %	17 %	19 %	25 %	25 %	25 %	23 %	19 %	15 %
4 PERS	6 %	5 %	3 %	4 %	8 %	12 %	13 %	19 %	22 %	23 %	24 %	24 %	13 %
5 PERS &+	4 %	3 %	2 %	3 %	4 %	5 %	5 %	8 %	8 %	9 %	12 %	13 %	6 %
LOCATAIRES	61 %	67 %	64 %	54 %	45 %	40 %	37 %	28 %	32 %	8 %	7 %	25 %	41 %
PROPRIÉTAIRES	39 %	33 %	36 %	46 %	55 %	60 %	63 %	72 %	68 %	92 %	93 %	75 %	59 %

Source : Traitement Adeguation des données DGI/INSEE sur les revenus des ménages fiscaux 2006  
Sur trame colorée, types de ménages sureprésentés par rapport à la répartition moyenne des ménages entre les différentes tranches de revenus

	Catégorie très fortement sureprésentée
	Catégorie fortement sureprésentée
	Catégorie sureprésentée

Note de lecture : 59 % des ménages gagnant moins de 600 € mensuels sont constitués d'une personne seule. Ces personnes seules représentent 34 % des ménages fiscaux de la CASA. Elles sont ainsi largement surreprésentées dans la tranche de revenus inférieurs à 600 € mensuels.

## 9.3.3 Capacité d'accès des ménages au logement en fonction de leur profil, types de logements accessibles

En fonction des revenus, un budget maximum peut être consacré au logement, en capacité de remboursement (33 % de taux d'effort), en cas d'acquisition, ou en loyer (25 % de taux d'effort hors charges, environ 30 % en intégrant ces dernières). En accession, à chaque segment correspond également un plan de financement type (apport personnel, PTZ) dont on peut déduire un budget d'acquisition maximum présenté ci-contre.

Une fois que l'on connaît les budgets logements des différents profils de ménages ①, on peut les comparer à l'offre proposée par le marché de la CASA ②. Cette approche permet de voir quelles typologies et quels segments d'offre sont accessibles à chaque profil de ménage. On peut ainsi mesurer le niveau d'adéquation entre offre et demande.

### PART DE L'OFFRE 2009 ADAPTÉE AU BUDGET LOGEMENT DES CLASSES MOYENNES

SEGMENT D'OFFRE	ST	T2	T3	T4	T5	MAISON	ENSEMBLE	RAPPEL VOLUME/AN 2005-2009
Promotion accession*	0 %	62 %	29 %	15 %	14 %	0 %	39 %	362
Promotion location*	27 %	94 %	85 %	90 %			85 %	170
Terrain à bâtir						3 %	3 %	134
Accession à prix encadrés		100 %	100 %	90 %	70 %		94 %	28
<b>ENSEMBLE DU LOGEMENT LIBRE NEUF</b>							<b>46 %</b>	
Relocation	48 %	98 %	87 %	81 %		45 %	71 %	3 210**
Ancien accession	90 %	86 %	74 %	68 %	35 %	35 %	72 %	2 490***
<b>ENSEMBLE DU LOGEMENT LIBRE ANCIEN</b>							<b>71 %</b>	

\* Sur la base des ventes 2009, hypothèse d'un stationnement à 20 K€

\*\* Nombre moyen d'emménagements en locatif libre par an base 2004-2005, RGP 2006

\*\*\* Base 2006-2008 Perval

Sources : Observatoire

	Ménages non solvables en libre 45 %
	Ménages solvables en libre ancien uniquement 75 %
	Ménages solvables en libre neuf et ancien 25 %

NB : le taux d'adaptation plus faible en locatif ancien qu'en locatif neuf s'explique par l'importance de l'offre en studios sur les secteurs littoraux, offre dont les valeurs sont en franc décalage avec les budgets des classes moyennes. Même constat pour les T4 locatifs avec des produits très compacts en neufs tandis que le marché de l'ancien intègre une part importante de grands produits.

## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

### SEGMENTS DE MARCHÉ ET TYPOLOGIES DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES AUX MÉNAGES DE LA CASA SELON LEUR PROFIL

PROFIL TYPE	DÉCOHABITANTS, PERSONNES ÂGÉES				PRIMO-ACTIFS, RETRAITÉS		JEUNES MÉNAGES INTER-MÉDIAIRES		MÉNAGES INTER-MÉDIAIRES D'ÂGE MÛR		CSP + & SECUNDO ACCÉDANTS	
	600 €	800 €	1300 €	1700 €	2300 €	2800 €	3100 €	3500 €	4000 €	4500 €	5500 €	>5500 €
<b>1</b> REVENUS (MAXIMUM)	600 €	800 €	1300 €	1700 €	2300 €	2800 €	3100 €	3500 €	4000 €	4500 €	5500 €	>5500 €
BUDGET ACCESSION MAXIMUM	40000 €	85000 €	100000 €	114000 €	154000 €	188000 €	208000 €	235000 €	269000 €	302000 €	369000 €	>369000 €
LOYER MENSUEL MAXIMUM	150 €	200 €	325 €	425 €	575 €	700 €	775 €	875 €	1000 €	1125 €	1375 €	1375 €
PART DES MÉNAGES	8%	2%	13%	11%	14%	10%	5%	6%	6%	5%	6%	13%
<b>LOCATION</b>												
LOCATIF SOCIAL		180-270 €	255-380 €	360-530 €		430-650 €	510-770 €					
LOCATIF ANCIEN				390-620 €		510-720 €		700-1050 €	900-1500 K€		1200-2100 K€	
SCELLIER *					430-690 €	600-900 €		775-1500 €				1450-2100 K€
<b>ACCESSION</b>												
ACCESSION ANCIEN		65-140 K€	100-410 K€			155-520 K€		210-840 K€				
ACCESSION AIDÉE, NEUF			95-145 K€			140-240 K€	220-310 K€		255-265 K€			
ACCESSION ENCADRÉE, NEUF					135-165 K€		180-250 K€		255-265 K€	270-362 K€		
ACCESSION TVA 19,6 % COLLECTIF NEUF					125-155 K€		170-375 K€		235-680 K€		330-855 K€	630-945 K€
MAISON, NEUF												

Source : données DGI, Observatoire Adequation Alpes-Maritimes, banques de données Adequation constituées à partir de piges quotidiennes, données CASA Budgets en accession en ancien et accession aidée en neuf parking inclus, budgets en accession libre neuve présentés parking exclus mais tenant compte de l'acquisition complémentaire d'un parking de 20 K€.

T1
  T2
  T3
  T4
  T5

# Le diagnostic

## CAPACITÉ D'ACCÈS AU LOGEMENT DES CLASSES MOYENNES PAR SEGMENT D'OFFRE

MÉNAGES TYPES	REVENUS MAXIMUM	BUDGET LOGEMENT LOYER - ACCESSION	1 PERS	2 PERS	3 PERS	4 PERS	5 PERS&+
Décohabitants, personnes âgées	< 600 €	150 € - 40 K€					
	800 €	200 € - 85 K€					
	1 300 €	325 € - 100 K€					
	1 700 €	425 € - 114 K€					
Primo-actifs, retraités	2 300 €	575 € - 154 K€					
	2 800 €	700 € - 188 K€					
Jeunes Ménages Intermédiaires	3 100 €	775 € - 208K€					
	3 500 €	875 € - 235 K€					
Ménages Intermédiaires d'âge mûr	4 000 €	1 000 € - 269 K€					
	4 500 €	1 125 € - 302 K€					
CSP + & secundo accédants	5 500 €	1 375 € - 369 K€					
	> 5 500 €						

Sources : Traitement Adequation des données DGI, Observatoire Adequation Alpes-Maritimes, Piges presse locale et Internet 2009, PERVAL-Adam

	Ménages non solvables en libre 45 %
	Ménages solvables en libre ancien uniquement 75 %
	Ménages solvables en libre neuf et ancien 25 %

Les classes moyennes de Sophia Antipolis (50 % des ménages qui ne sont ni les 25 % les plus modestes ni les 25 % les plus aisés) ont un revenu compris entre 1373 et 3885 € mensuels, c'est-à-dire qu'ils peuvent accéder à un logement loué entre 340 et 970 €/ mois maximum ou vendu entre 95 et 265 K€ maximum (achat du stationnement inclus).

Ainsi, seuls 46 % de l'offre proposée en logement libre neuf et 71 % de l'offre proposée en libre ancien solvabilisent encore ces classes moyennes.

De fait, près d'un ménage sur deux de la classe moyenne n'a plus accès au logement libre ancien et près de 3 ménages de la classe moyenne sur 4 n'ont plus accès au logement libre neuf...

## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

### 9.4 Les besoins logement spécifiques : la demande des étudiants

#### 9.4.1 Les effectifs étudiants et leurs grandes caractéristiques

**Sophia Antipolis accueillait à la rentrée 2007, 4 730 étudiants** (Atlas Régional des effectifs étudiants, Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, juin 2009), en grande majorité à Valbonne, notamment au sein des écoles de commerce, gestion et comptabilité (SKEMA). Selon l'étude Habitat et Société sur l'Évaluation de l'hébergement spécifique et du parcours résidentiel, au moins 3 500 étudiants ne sont pas originaires de la région.

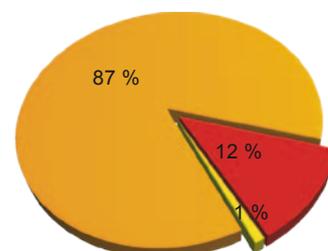
**Les effectifs étudiants se sont accrus depuis la rentrée 2001, d'un peu plus de 100 étudiants chaque année.**

4 résidences étudiantes privées et 4 résidences universitaires (CROUS, CIV, SKEMA) leur proposent près de 1 180 logements en location meublée. Parallèlement nous avons pu observer la diffusion assez importante des étudiants au sein de résidences services qui ne leur étaient pas spécifiquement dédiées initialement. Cette offre représente une capacité complémentaire de 424 logements à laquelle s'ajoute l'offre en FJT (24 logements).

#### 9.4.2 Une demande importante en logement de type hôtelier mais un problème d'accessibilité prix

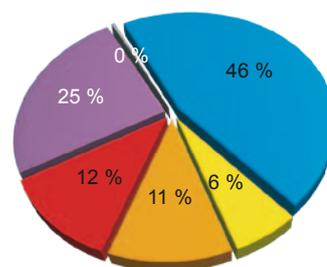
**L'importance des effectifs en grandes écoles tend à accentuer la demande en logements type hôtelier**, dédié ou diversifié: en intégrant l'offre complémentaire occupée par les étudiants en résidences service, la demande s'établit à 34 logements pour 100 étudiants ce qui est très important.

RÉPARTITION DES ÉTUDIANTS SELON LES VILLES - ANNÉE 2007

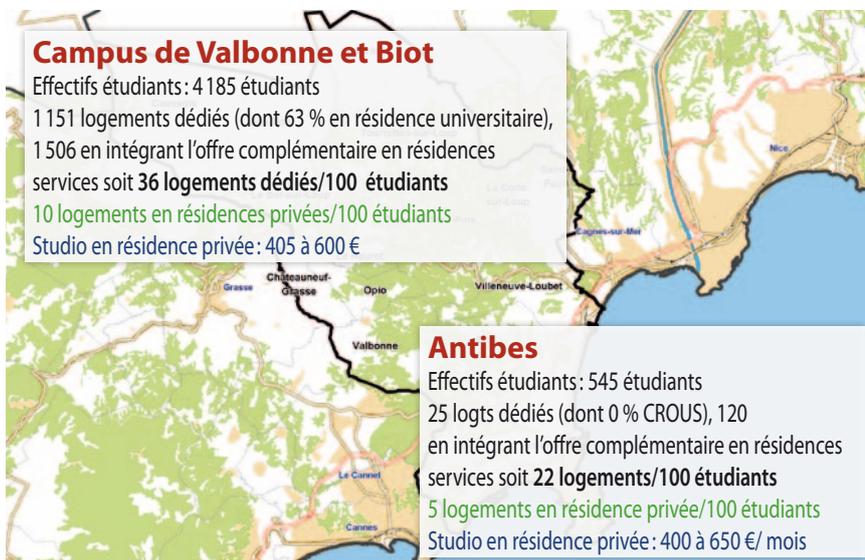


● Antibes ● Biot ● Valbonne

RÉPARTITION SELON LES TYPES DE FORMATIONS - ANNÉE 2007



● Ecoles de commerce, gestion et comptabilité  
● CGPE  
● STS ASSIMILEE  
● IUT  
● Université hors IUT  
● Autre formation ingénieur



#### COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONS DE SOPHIA ANTIPOLIS

- Effectifs étudiants : 4 730 étudiants
- 1 176 logements dédiés (dont 63 % en résidence universitaire) soit **25 logements dédiés/100 étudiants**
- 1 626 logements réellement occupés en intégrant les résidences services soit **34 logements/100 étudiants**
- **9 logements en résidences privées/100 étudiants**
- Studio en résidence privée: 405 à 650 €

## LISTE DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES, UNIVERSITAIRES OU ACCUEILLANT UNE PART SIGNIFICATIVE D'ÉTUDIANTS

GESTIONNAIRE	NOM RÉSIDENCE	TYPE	COMMUNE	LOYER CC/MOIS	NBRE DE LOGTS	COMMENTAIRE
Etud'accueil Méditerranée	Thésa Greenside	Résidence étudiants	Biot	De 490 à 665 €	187	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taux d'occupation de 100 % pendant l'année universitaire, refusent une dizaine d'étudiants/an faute de place</li> <li>Les prix des résidences sont jugés trop chers par les parents dont nombre préfèrent mettre leurs enfants en colocation</li> </ul>
Etud'accueil Méditerranée	Oxford	Résidence étudiants	Biot	De 535 à 680 €	158	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taux d'occupation de 95 %</li> <li>Il y a suffisamment de logements voir trop – du moins pour l'instant, il conviendra d'observer l'effet du nouveau campus sur le logement étudiant</li> <li>Leur atout : un bâtiment relativement récent</li> </ul>
Relais Sud	Relais Sud	Résidence étudiants	Antibes	NC	25	-
Gestrim Campus	Résidence Pythagore	Résidence étudiants	Valbonne		61	
Éducation Nationale	Centre intl de Valbonne	Résidence universitaire & assimilée	Valbonne	405 à 618 €	124 *	
CROUS	Les Dolines	Résidence universitaire & assimilée	Valbonne	De 355 à 428 €	222	
CROUS	Isaac Newton	Résidence universitaire & assimilée	Valbonne	337 €	224	
Association loi 1901	Résidence Ceram/Skema	Résidence universitaire & assimilée	Valbonne	De 372 à 482 €	175 *	<ul style="list-style-type: none"> <li>Résidence gérée par une association 1901 qui ne peut accepter des personnes au-dessus d'un certain seuil de revenus</li> <li>Les logements sont réservés aux étudiants de la SKEMA mais, 13 logements sont réservés à des actifs</li> <li>Il n'y a pas assez de logements à bas prix</li> </ul>
'-	Villa Nador	Résidence universitaire & assimilée	Antibes	'-	'-	'-
Appart'City	Appart'City campus Antibes	Résidence services	Antibes	> 500 €	60 *	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'année dernière les étudiants représentaient ¼ de leur clientèle, ils représenteront la ½ l'année à venir soit 60 étudiants ; chaque année, l'établissement refuse une vingtaine d'étudiants à la fin de l'été</li> <li>Les prix sont encore un peu chers et il manque des logements</li> </ul>
Grand sud accueil	Résidence Saint Exupéry	Résidence services	Valbonne	De 515 à 680 €	+/- 100 *	<ul style="list-style-type: none"> <li>128 logements, les étudiants représentent 80 % de la clientèle soit une centaine</li> <li>Estiment que l'offre est suffisante et le prix adapté au marché</li> </ul>
Sun Valley Sophia	Einstein Valley Les Lucioles	Résidence services	Valbonne	De 495 à 872 €	161 *	-
Némea	Résidence Greenside	Résidence services	Biot	De 560 à 770 €	+/- 50 *	<ul style="list-style-type: none"> <li>Refuse quelques étudiants chaque année</li> <li>Estiment l'offre suffisante</li> </ul>
Foncia	Résidence Agora	Résidence services	Valbonne	> 470 €	30 *	
Resideal	Resideal Antibes	Résidence services	Antibes	650 €	10 *	• Accueil d'une dizaine d'étudiants, peu de demandes
	Studios pearl	Résidence services	Antibes	580 €	15 *	<ul style="list-style-type: none"> <li>Refus occasionnel d'étudiants &amp; Tendance à penser que le parc nécessiterait d'être étoffé</li> <li>Demande supérieure à l'offre mais pas spécifiquement étudiante</li> </ul>
APEI Provence	FJT Maison d'Antibes	FJT	Antibes	269 € en chbr double, 400 € en simple	10	• Demande supérieure à l'offre mais pas spécifiquement étudiante
Espace Culture et Citoyenneté	FJT Garbejaire	FJT	Valbonne	320 €	14	

## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements

Tous les gestionnaires interrogés déclarent des taux d'occupation supérieurs à 90 %. Nos échanges avec eux montrent que plus la tarification pratiquée par la résidence est abordable, plus le gestionnaire déclare la demande insatisfaite (taux d'occupation élevé, refus d'étudiants). Sur l'ensemble des résidences interrogées, le nombre d'étudiants refusés, est estimé sur déclaration, à une trentaine de personnes par an. Les entretiens laissent pressentir une tension forte à Antibes (1 seule résidence étudiante) et une situation plus détendue pour l'offre du secteur Greenside à Biot.

Ainsi le constat d'un manque de places (850 à minima) qui transparissait dans l'étude Habitat et Société sur l'Évaluation de l'hébergement spécifique et du parcours résidentiel, est-il toujours valable avec le besoin d'une offre intermédiaire entre des résidences universitaires saturées et une offre privée à laquelle ne peuvent financièrement prétendre de nombreux étudiants. De même pour l'enjeu de développement d'une offre dans les centres urbains (Antibes Juan Les Pins principalement) et à proximité des centres de vie, sous condition d'améliorer la desserte en transports en commun.

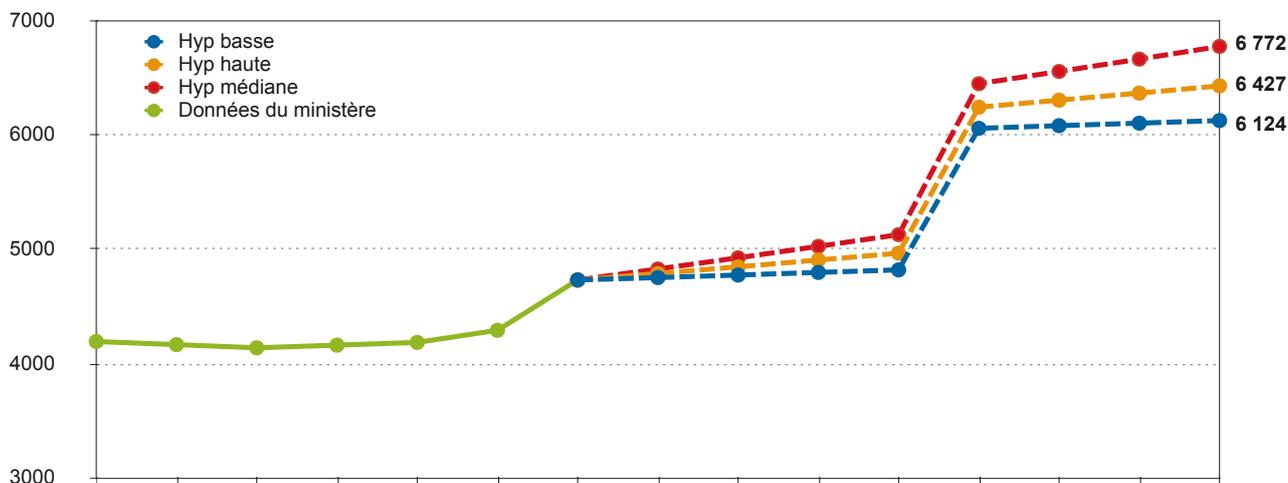
### ***9.4.3 Un effectif étudiant que viendra majorer l'ouverture du campus STIC***

Lors de son ouverture prévue pour 2012, le campus devrait accueillir 1 500 élèves dont un peu plus de 300 sont déjà comptés dans les effectifs actuels (au sein d'Eurocom et de l'école Polytechnique). La demande étudiante va ainsi s'en trouver fortement accentuée, augmentant la tension constatée sur l'offre. À long terme, le campus pourrait accueillir 7 000 étudiants.

En tenant compte de ce projet d'extension du campus (à l'horizon 2012) ainsi que de la croissance régulière des effectifs étudiants de Sophia Antipolis, nous estimons que **la CASA pourrait accueillir à la rentrée 2015-2016, entre 6100 et 6800 étudiants dont près de 1 200 étudiants liés au projet STIC.**

# Le diagnostic

## ÉVOLUTION DE L'FFECTIF ÉTUDIANT 2001-2015 SELON LES DIFFÉRENTES HYPOTHÈSES



### Hypothèses de calculs pour la rentrée 2015-2016 :

- Un effectif de 4 730 étudiants pour la rentrée 2007-2008 selon l'atlas régional de cette même année
- Une hypothèse basse fondée sur le taux de croissance observé entre 2001 et 2006, soit 0,5 %/an, prenant ainsi en compte la baisse d'effectifs entre 2001-2002 et 2003-2004.
- Une hypothèse médiane fondée sur le taux de croissance de 1,2 % observé entre les années 2003 – 2006 durant lesquelles les effectifs ont augmenté de manière la plus régulière.
- Une hypothèse haute fondée sur le taux de croissance de 2 % observé entre les années 2001-2007 prenant ainsi compte de la forte hausse entre les rentrées universitaires 2006-2007 et 2007-2008.

Le potentiel complémentaire en résidences étudiant privées serait ainsi de 450 à 700 logements dans l'hypothèse où l'on maintiendrait le ratio de 34 logements pour 100 étudiants.

Parallèlement, ces développements conduiraient à un accroissement de la demande sur le parc locatif classique de 550 à 800 logements (Selon l'enquête « OVE », à l'échelle nationale, 40 % des effectifs s'orienteraient vers le marché locatif classique).

Les projets en gestation pourraient couvrir l'intégralité de la borne basse de ces besoins. Il faut tenir compte du projet Saint Philippe qui pourrait totaliser 300 chambres et dont le permis de construire a été déposé ; du projet en réflexion à Valbonne dont la capacité reste à déterminer.

## 9 ► Mise en regard avec les besoins en logements



## 10 ▶ Des difficultés face au logement

### 10.1 Les ménages fragilisés financièrement : indicateurs statistiques

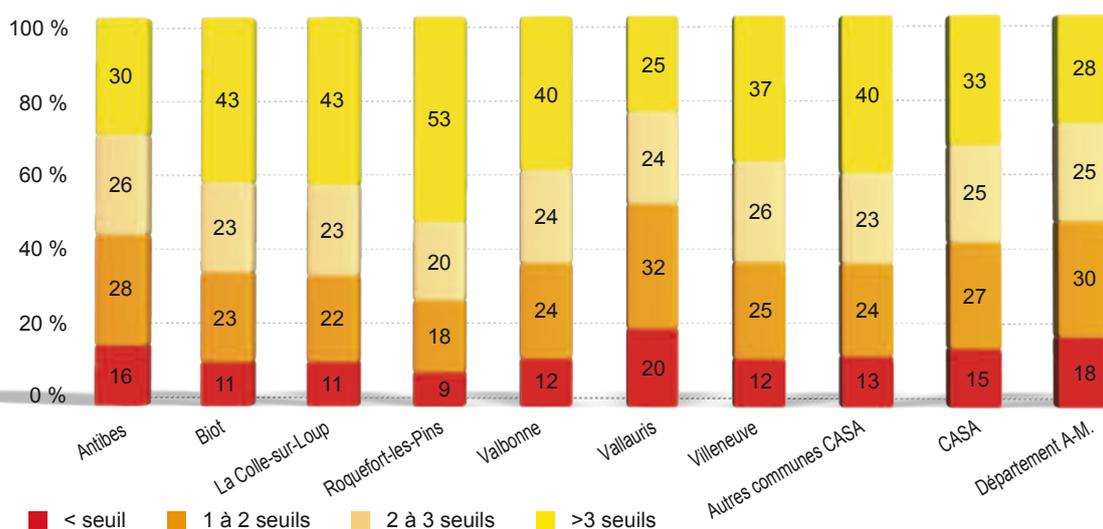
#### 10.1.1 Un niveau de pauvreté et un taux de bas revenus plus faible qu'à l'échelle départementale, mais des niveaux de précarité plus forts dans les grandes communes

A l'échelle de la CASA 15 % des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (voir annexe) contre 18 % à l'échelle du département. Vallauris-Golfe-Juan (20 %) et Antibes (16 %) sont au-dessus des moyennes CASA.

40 % des ménages sont en dessous des 2 seuils de pauvreté soit légèrement moins que le département des Alpes-Maritimes. Dans les communes de type de Roquefort les Pins, Biot, ou d'autres de plus petite taille, moins de 30 % des ménages vivent avec 2 seuils de pauvreté contrairement aux habitants de Vallauris-Golfe-Juan qui eux sont 50 % dont 20 % qui vivent en dessous du seuil de pauvreté.

#### REVENUS DES MÉNAGES SELON LE SEUIL DE PAUVRETÉ

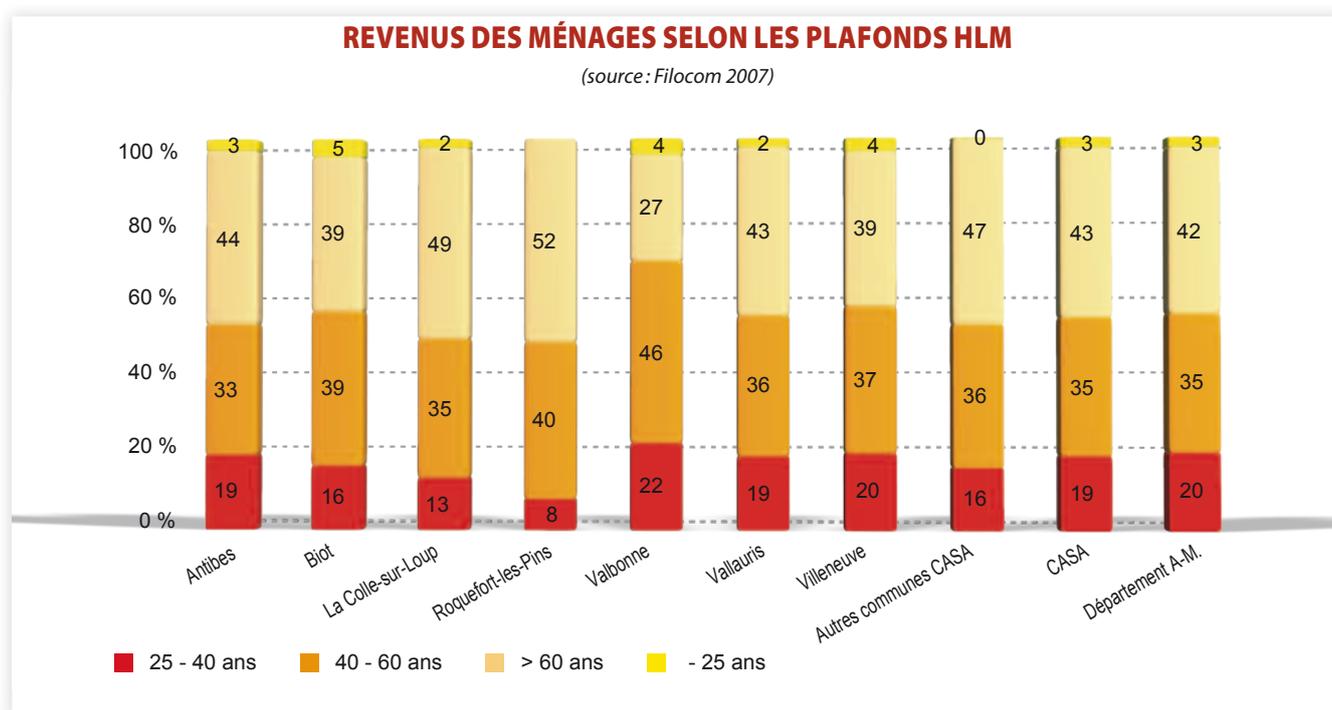
(source: Filocom 2007)



## 10 ► Des difficultés face au logement

Près de 60 % des ménages ont un revenu compatible avec l'accès au logement social (les données étant de 2007, elles ne prennent pas en compte la révision des plafonds d'accès au logement social issu de la loi MLE; voir définition en annexe). Un tiers des ménages ont des revenus correspondant à un logement très social (PLAI).

Ces données coïncident avec celles des revenus des ménages par seuil de pauvreté (voir définition en annexe) : en dehors des plus grandes communes (Vallauris-Golfe-Juan, Antibes, Valbonne-Sophia Antipolis) les niveaux de revenus sont plus élevés. Ainsi la proportion des ménages ayant des revenus donnant droit aux logements très sociaux (PLAI) est d'environ 20 % alors que pour le département des Alpes-Maritimes, elle atteint 35-40 %.



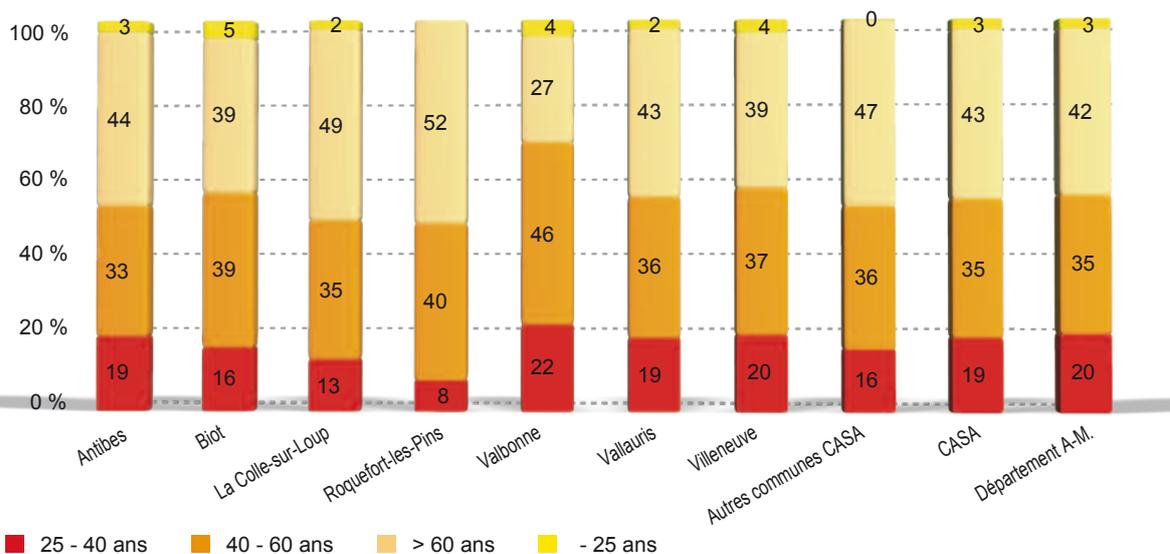
## 10.1.2 Une proportion importante de personnes âgées parmi les ménages « pauvres »

Pour 80 % des ménages qui vivent en dessous du seuil de pauvreté (voir définition en annexe) la personne de référence a plus de 40 ans et pour 20 % elle a entre 25 et 40 ans.

On note une sur-représentation des chefs de ménages de plus de 60 ans vivant en dessous du seuil de pauvreté : 43 % (alors que la part des plus de 60 ans est de 26 % dans la population globale). La part des seniors « pauvres » est forte sur La Colle-sur-Loup, Roquefort-les-Pins et sur les communes du Nord.

À l'inverse sur Valbonne-Sophia Antipolis où la part des + de 60 ans est plus faible, on retrouve davantage de personne vivant sous le seuil de pauvreté dans la population active des 40-60 ans.

**RÉPARTITION PAR TRANCHE D'ÂGE DES CHEFS DE MÉNAGE VIVANT EN DESSOUS DU SEUIL DE PAUVRETÉ** (source : Filocom 2007)



Nota : il s'agit de l'âge du chef de ménage, ces données ne reflètent pas complètement la démographie de la population vivant en dessous du seuil de pauvreté

### 10.2 Hébergement, logement d'insertion et temporaire : l'offre sur la CASA

Les besoins des ménages en difficulté sont fonction de la diversité des situations qui sont marquées soit par une absence d'autonomie soit par un caractère transitoire ou précaire. On retrouve parmi ces situations :

- Des personnes en cours d'insertion pour lesquelles il faut coupler accueil et projet d'insertion (sociale, professionnelle) : les CHRS jouent souvent ce rôle
- Des personnes qui ne sont pas autonomes : la pension de famille et les maisons relais sont des dispositifs ayant cette vocation
- Des situations de rupture familiale, d'errance, etc. de ménages ayant de grandes difficultés à accéder à un logement du fait d'une situation transitoire (changement familial, professionnel, social, etc.) ou de l'absence de logements adaptés. Des solutions d'accueil peuvent être développées à travers des résidences sociales ou dans le « diffus » (ALT...)
- Des besoins spécifiques : les étudiants et les personnes âgées ou handicapées pour lesquelles le logement – temporaire ou plus durable peut être une solution.

Cette diversité de besoins demande la mise en œuvre de solutions adaptées en matière de logement et d'hébergement. Les actions développées à l'échelle de la CASA témoignent d'une prise de conscience de ces besoins tant par l'accroissement des places disponibles que par le travail partenarial entrepris (cf. Bilan du PLH). Cependant les tensions croissantes du marché du logement ainsi que l'évolution de la situation des ménages tendent à accroître les besoins et à demander de nouvelles réponses : les éléments ci-après en font le bilan.

#### ► 480 places sur la CASA :

- 142 en urgence et logements transitoires
- 105 en hébergement d'insertion
- 183 en logement temporaire (hors résidences étudiantes)
- 50 places pour seniors (Petits Frères des Pauvres, non prises en compte dans les tableaux suivants)

Les définitions ci-après des différents types d'hébergement et de logement proviennent du site :

[http://www.vie-publique.fr/documents-vp/heberg\\_urgence.pdf](http://www.vie-publique.fr/documents-vp/heberg_urgence.pdf)

#### 10.2.1 Hébergement d'urgence et logement transitoire

##### Hébergement d'urgence :

Cette première forme d'hébergement se caractérise par un accueil « inconditionnel » des personnes. L'offre se limite au gîte (le toit) et, le plus souvent, au couvert (les repas).

Le financement est assuré par le ministère chargé des affaires sociales, et éventuellement par les collectivités locales. Les horaires d'ouverture sont limités, la durée de séjour est brève (une nuit, quelques heures), la permanence est assurée par des professionnels et/ou des bénévoles.

# Le diagnostic

---

## ► Les structures :

### ▷ 1. L'accueil de jour/nuit

Ces lieux offrent des services répondant aux besoins de première nécessité de la vie courante : repas, vêtements, douches et sanitaires, boîte postale, consigne pour déposer ses effets personnels. Des travailleurs sociaux se tiennent à la disposition des personnes en difficulté pour les orienter vers un hébergement, leur faire connaître leurs droits sociaux (qu'ils ignorent souvent, surtout parmi les jeunes), et leur permettre, s'ils en ont besoin, d'accéder aux soins. Les personnes avec peu de ressources sont couvertes par l'assurance-maladie dans le cadre d'une couverture maladie universelle (CMU).

### ▷ 2. Les centres d'hébergement d'urgence (CHU)

Les CHU sont financés sur la ligne d'urgence. Ils accueillent, pour une durée d'une nuit à quelques mois, les personnes ou familles sans abri. Des associations ou des collectivités locales, par l'intermédiaire d'un centre communal d'action sociale, assurent généralement la gestion de ces structures. Le financement du fonctionnement des CHU est assuré par le ministère chargé des affaires sociales, sur sa ligne d'urgence (structures collectives).

### ▷ 3. Nuitées d'hôtel

À défaut de places dans les structures d'hébergement, ou afin d'éviter l'éclatement de familles avec enfants, qui ne peuvent être accueillies en urgence, la direction départementale de l'action sanitaire et sociale dispose d'un budget spécifique sur sa ligne budgétaire d'urgence. Ce budget lui permet de financer des nuitées dans des hôtels qui acceptent d'accueillir un certain nombre de personnes à la rue. Ce dispositif est cependant coûteux, tout en n'étant qu'un palliatif, puisqu'il ne résout pas les problèmes au fond. Il n'est mobilisé qu'en l'absence d'autres solutions mieux adaptées.

## **Logement transitoire (ALT)**

L'ALT est une aide forfaitaire financée par le ministère chargé du logement. Elle est attribuée à des organismes gestionnaires qui s'engagent, dans le cadre d'une convention passée avec l'état, à offrir des places ou des logements disponibles en permanences, pour l'accueil de personnes en difficultés. La durée de résidence est limitée pour assurer un renouvellement en permanence de l'offre. L'ALT représente à peu près l'équivalent d'un loyer. Elle permet aux organismes bénéficiaires de pratiquer de l'hébergement d'urgence ou de l'hébergement d'insertion. L'ALT n'est pas cumulable avec le versement aux personnes hébergées d'une aide personnelle au logement (ces personnes n'acquittent pas de loyer).

## 10 ► Des difficultés face au logement

### HÉBERGEMENT D'URGENCE & LOGEMENT TRANSITOIRE

STRUCTURES	COMMUNES	ORGANISME PROPRIÉTAIRE	ORGANISME GESTIONNAIRE	NOMBRE DE PLACES	CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE		
					NBRE DE LOG	TYPOLOGIE	LOYERS
Maison de Jouan en ALT (collectif)	ANTIBES	ERILIA	ALFAMIF	51	31	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 studios doubles</li> <li>• 14 studios simples</li> <li>• 1T3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 70+14CH €</li> <li>• 90 + 27CH €</li> <li>• 100 + 30 CH €</li> </ul>
Maison de Jouan (logements diffus)	ANTIBES, VALLAURIS, BIOT, VALBONNE ANTIBES, VALLAURIS, BIOT, VALBONNE	SEMIVAL	ALFAMIF	14 dont 2 à Vallauris, 1 à Antibes, 2 à Biot et 9 à Valbonne	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2T2</li> <li>• 4T1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90 + 27CH €</li> <li>• 110 + 33CH €</li> </ul>
Habitat modulaire : Les TERRIERS	ANTIBES	SOHAPRO	API PROVENCE		13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• T1 mobiles homes</li> </ul>	
Habitat modulaire	ANTIBES	EPF PACA	API PROVENCE		26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 13 studios</li> <li>• 13 mobiles homes</li> </ul>	
Accueil de nuit	ANTIBES		CCAS Antibes	32	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 chambres de 4 personnes (hommes)</li> <li>• 1 chambre de ' personnes (femmes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chambres</li> </ul>	
Nuitée d'hôtel	ANTIBES	Hôtels	Hôtels et CCAS d'Antibes	Dépende des places disponibles et des événements		<ul style="list-style-type: none"> <li>• chambres</li> </ul>	
ALC Regain CHRS urgence	ANTIBES		ALC	9		<ul style="list-style-type: none"> <li>• logements diffus</li> </ul>	
Villa ROSA en ALT (ouvert fin octobre 2009)	ANTIBES		API PROVENCE	36	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 studios</li> <li>• 5T2</li> <li>• 2T3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % des ressources du ménage</li> </ul>
Résidence accueil	VALBONNE		UDAF	5			
PAU (Place d'accueil d'urgence)							
<b>TOTAL</b>				<b>147</b>			

# Le diagnostic

## HÉBERGEMENT D'URGENCE & LOGEMENT TRANSITOIRE

STRUCTURES	CARACTÉRISTIQUE DU PUBLIC			CAPACITÉ DE SATISFACTION DE LA DEMANDE		SORTIE DU DISPOSITIF, SUIVI
	TAUX D'OCCUPATION	DURÉE DE SÉJOUR	PUBLIC	"FILE ACTIVE"	DEMANDE DE PUBLIC MAL ORIENTÉ	
Maison de Jouan en ALT (collectif)	98 % en 2009	Moyenne de 6 à 12 mois	Célibataires, familles monoparentales, couples avec ou sans enfants	500 demandes (dont 105 en liste d'attente) en 2009 (tous dispositifs confondus) soit 84 ménages (97 adultes et 67 enfants) ont été accueillis par l'association ALFAMIF	367 demandes annulées ou faisant l'objet d'un rejet en 2009	41 ménages sont sortis de la structure (46 adultes, 30 enfants) dont 71 % en logement autonome
Maison de Jouan (logements diffus)			Célibataires, familles monoparentales, couples avec ou sans enfants			
Habitat modulaire : Les TERRIERS						
Habitat modulaire			Personnes migrantes qui sont en attentes d'être relogées			
Accueil de nuit	78 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 à 180 nuits (41 %)</li> <li>• 1 à 15 nuits (58 %)</li> </ul>	Tout public avec une augmentation des "travailleurs pauvres"	250 personnes en 2009 en période de grand froid la capacité d'accueil est de 60 personnes		
Nuitée d'hôtel		le + court possible				
ALC Regain	ouverture en juillet 2009			190 demandes (insertion+urgence) 30 % ont été satisfaites		En 2009, sur 6 mois d'activité : 9 familles ont été relogées : 4 en logement autonome, 3 en structure d'insertion
Villa ROSA en ALT (ouvert fin octobre 2009)	100 %	nr	Tous publics	31 personnes		une famille a été relogée dans le parc privé
Résidence accueil			Personnes ayant des problèmes psychologiques			
PAU (Place d'accueil d'urgence)						

### 10.2.2 L'hébergement d'insertion

Outre le gîte et le couvert, l'hébergement d'insertion peut prendre le relais de l'accueil d'urgence. Il se caractérise par un accueil dans la durée et la sélectivité des publics accueillis autour d'un projet d'insertion.

Il offre la possibilité de bénéficier d'un accompagnement social, si la personne le souhaite. L'objectif de cet accompagnement est d'aider la personne à se réinsérer, dans une perspective globale: aide psychologique, accès à l'emploi, santé, formation, accès aux droits (mobilisation du revenu minimum d'insertion - RMI -, qui est le minimum vital garanti par l'État), accès au logement autonome de droit commun (obtention des aides au logement).

La diversité de l'offre permet de répondre à des besoins d'hébergement plus ou moins autonomes, selon la demande et la composition familiale des ménages et sur des durées variables, en fonction des difficultés que rencontre la personne ou le ménage.

#### ► Les structures

##### ▷ 1. Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

Les CHRS proposent une prise en charge individualisée et globale de toute personne ou famille en détresse, sous condition de l'établissement préalable d'un « projet d'insertion ». Ce projet doit être accepté par la personne accueillie. Ce type d'offre est le plus abouti et concerne près de 33 000 places.

L'accompagnement social, plus ou moins lourd selon les besoins de la personne, est assuré par une équipe pluridisciplinaire : travailleurs sociaux, psychologues... Il a pour objectif d'aider les personnes ou familles accueillies à accéder ou recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Cet accompagnement social est proposé avec ou sans hébergement.

##### ▷ 2. Les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA)

Les CADA (plus de 11 000 places) accueillent les personnes pendant la durée d'instruction de leur dossier de demande d'asile par l'office français d'accueil pour les réfugiés (OFPRA). Le CADA est assimilé au régime des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

##### ▷ 3. L'hôtel social

L'hôtel social est une modalité des centres d'hébergement d'urgence (CHU). Il se distingue cependant du CHU de base par le fait qu'il offre de réels espaces privatifs pour chaque famille ou personne (chambres d'un ou deux lits, au lieu de dortoirs), et propose des conditions décentes de confort, des équipements sanitaires et de cuisine privatifs ou communs à quelques familles. Il est financé sur la ligne d'urgence du ministère chargé du logement.

Comme le CHU, l'hôtel social accueille, pour une durée d'une nuit à quelques mois, les personnes ou familles sans abri. Il est en général géré par des associations ou des collectivités locales (par l'intermédiaire du centre communal d'action sociale). Les hôtels sociaux bénéficient en général d'un conventionnement des logements à l'Aide au logement temporaire (ALT).

# Le diagnostic

## HÉBERGEMENT D'INSERTION

STRUCTURES	COMMUNES	ORGANISME PROPRIÉTAIRE	ORGANISME GESTIONNAIRE	NOMBRE DE PLACES	CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE		
					NBRE DE LOG	TYPOLOGIE	LOYERS
Maison de Jouan (collectif) CHRS	ANTIBES	ERILIA	ALFAMIF	15	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 T2</li> <li>• 2 studios doubles</li> <li>• 2 studios simples</li> </ul>	10 ou 15 % des ressources selon composition familiale (décret CHRS)
CAS (collectif) CHRS Maison de la Solidarité	ANTIBES	SACEMA	CAS	25 places en CHRS d'insertion dont 10 places de stabilisation	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dans la maison de la Solidarité : • 8 studios doubles</li> <li>• 8 studios simples</li> </ul>	
CAS (logts diffus) CHRS	ANTIBES		CAS	10		studios	
ALC Regain CHRS	ANTIBES, VALLAURIS, VALBONNE		ALC	19	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 app. à Antibes</li> <li>• 1 à Valbonne</li> <li>• 1 à Vallauris</li> </ul>	
<b>TOTAL</b>				<b>69</b>			

## HÉBERGEMENT D'INSERTION

STRUCTURES	CARACTÉRISTIQUE DU PUBLIC			CAPACITÉ DE SATISFACTION DE LA DEMANDE		SORTIE DU DISPOSITIF, SUIVI
	TAUX D'OCCUPATION	DURÉE DE SÉJOUR	PUBLIC	"FILE ACTIVE"	DEMANDE	
Maison de Jouan (collectif) CHRS			Célibataires, familles monoparentales, couples avec ou sans enfants	500 demandes en 2009 (tous dispositifs confondus)	367 demandes annulées ou faisant l'objet d'un rejet en 2009	5 ménages sont sortis de la structure dont 80 % relogés en logement autonome
CAS (collectif) CHRS Maison de la Solidarité	100 %	14,7 mois en moyenne	Tout public déstructuré, « cassé », désocialisé	242 demandes en 2009	1/5 demande a abouti	69 % des personnes ont trouvé une solution de logement adapté et 1/3 a accédé à un logement autonome
CAS (logts diffus) CHRS						
ALC Regain CHRS	ouverture en juillet 2009	dépend de l'usager et de la disponibilité		190 demandes (insertion+ urgence) 30 % ont été satisfaits		En 2009, sur 6 mois d'activité : 3 familles hébergées n'ont été relogées (2 en logements et 1 dans une autre structure d'hébergement)

### 10.2.3 Les logements temporaires

Contrairement à l'hébergement, le logement temporaire permet de bénéficier d'un véritable statut d'occupation : la personne est titulaire d'un bail ou d'un titre d'occupation, et bénéficie d'une garantie de maintien dans les lieux. Ce statut ouvre le droit aux aides personnelles au logement.

En contrepartie de ces droits, le locataire est tenu de respecter certaines obligations : payer son loyer et ses charges, assurer son logement contre les risques (incendie, dégâts des eaux...).

Les occupants de logements temporaires peuvent bénéficier des aides du Fonds Solidarité Logement, pour l'accès comme pour le maintien dans le logement.

Cette solution permet d'attendre l'obtention d'un logement autonome de droit commun. Selon les tensions locales sur le marché du logement, certaines personnes accèdent rapidement à un logement définitif, d'autres restent plusieurs années dans ce type de structure.

L'investissement est financé par le ministère chargé du logement, tandis que le financement du fonctionnement est assuré par le ministère chargé des affaires sociales.

#### ► Les structures

##### ▷ 1. Les résidences sociales

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement collectif de type logement-foyer : chambres ou logements individuels, avec des espaces et services collectifs facultatifs (restauration, blanchisserie, salle de réunion...).

Les personnes ou ménages qui y sont accueillis ont un statut de résident et disposent d'un titre d'occupation (ils signent un contrat d'une durée d'un mois renouvelable). La durée d'occupation ne doit pas en principe excéder deux ans. Ces structures collectives sont adaptées à des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent ou indépendant, ou pour s'y maintenir. Notamment, les personnes ou familles expulsées de leur logement, sans solution de relogement.

Ces résidences sociales sont la plupart la propriété d'organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) qui ont bénéficié de financements aidés par l'État (prêt locatif à usage social PLUS, ou prêt locatif aidé d'intégration PLA-I). Elles sont l'un des outils du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

La gestion de ces résidences est assurée par une association ayant conclu un contrat de location. Le gestionnaire peut éventuellement bénéficier d'une aide à la gestion locative sociale (AGLS), financée par le ministère chargé des affaires sociales.

L'ouverture de ce type d'offre est conditionnée par la définition préalable d'un « projet social », auquel tous les partenaires intéressés doivent être associés : propriétaire, gestionnaire, acteurs impliqués au niveau local (associations, partenaires financiers : Caisses d'allocations familiales, Fonds d'action sociale (FAS), conseil général). Le projet doit définir le type de public accueilli (spécialisation ou large public) et les moyens mis en œuvre pour accompagner les personnes vers l'autonomie.

L'orientation des personnes vers ces établissements est assurée par les services de l'État, le conseil général, les communes, les services sociaux, ou encore par des associations.

# Le diagnostic

## LOGEMENT TEMPORAIRE : RÉSIDENCES SOCIALES, FJT

STRUCTURES	COMMUNES	ORGANISME PROPRIÉTAIRE	ORGANISME GESTIONNAIRE	NBRE DE PLACES	CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE		
					NBRE DE LOG	TYPLOGIE	LOYERS
<b>FJT : Maison Antipolis</b>	ANTIBES		API PROVENCE	48 lits	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 chambres individuelles</li> <li>• 6 chambres doubles à partager</li> <li>• 3 chambres doubles pour couples</li> </ul>	Chambres individuelles, chambres doubles, studios	269 à 540 €/mois + caution 240 à 480 € + frais d'inscription 37 €
<b>FJT : Résidence Logis de Fontmerle</b>	ANTIBES		API PROVENCE	6 lits	3 T1 meublés		
<b>FJT Garbejaire</b>	VALBONNE	OPHLM Cannes/ bailleur public	Espace Culture et Citoyenneté	89	80	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 59 Chambres individuelles</li> <li>• 3 Chambres doubles pour couples</li> <li>• 12 studios individuels</li> <li>• 6 studios pour couple</li> </ul>	410 €/mois (CC) + 300 € de dépôt de garantie + 53 € de frais de dossier
<b>Mas St Vincent en ALT</b>	ANTIBES	Mas St Vincent: M. Amourettou donateur du terrain	Mas St Vincent	10	5	studios	10 % des ressources que perçoivent les occupants
<b>Logements diffus en ALT</b>	ANTIBES		CCAS Antibes			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 studios</li> <li>• 1 T1</li> </ul>	
<b>Foyer logement, rue Pasteur</b>	ANTIBES		CCAS Antibes	30			

## LOGEMENT TEMPORAIRE: RÉSIDENCES SOCIALES, FJT

STRUCTURES	CARACTÉRISTIQUE DU PUBLIC			CAPACITÉ DE SATISFACTION DE LA DEMANDE		SORTIE DU DISPOSITIF, SUIVI
	TAUX D'OCCUPATION	DURÉE DE SÉJOUR	PUBLIC	"FILE ACTIVE"	DEMANDE DE PUBLIC MAL ORIENTÉ	
<b>FJT : Maison Antipolis</b>	entre 90 et 100 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 % plus d'un an</li> <li>• 30% entre 6 mois et 1 an</li> <li>• 30% moins de 6 mois dont 2 % moins d'une semaine</li> </ul>	Jeunes entre 16 et 25 en voie d'insertion sociale et professionnelle (peut aller jusqu'à 29 ans)	98 jeunes ont été accueillis	240 inscrits sur liste d'attente et refusés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 % sortant de FJT sont relogés par des amis ou la famille</li> <li>• 36% relogés dans le secteur privé</li> </ul>
<b>FJT : Rés. Logis de Fontmerle</b>						
<b>FJT Garbejaire</b>	85,7 % en raison de la maintenance technique durant les vacances	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'écart dans la durée des séjours se creuse entre les résidents</li> <li>• 62 % restent moins de 3 mois</li> <li>• 13 % restent plus d'un an</li> </ul>	"Public entre 16 et 30 ans, en formation/stage/emploi	204 personnes accueillies en 2009	nr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 49 % partent pour un logement autonome</li> <li>• 15 % retour au sein de la famille</li> <li>• 15 % intègrent une autre structure sociale</li> </ul>
<b>Mas St Vincent en ALT</b>		6 mois	Femmes ou mères avec enfant(s)			en 2007 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 ont trouvé un logement autonome</li> <li>• 1 est en résidence sociale</li> </ul>
<b>Logements diffus en ALT</b>						
<b>Foyer logement, rue Pasteur</b>			personnes âgées, la moyenne d'âge est de 81 ans			<ul style="list-style-type: none"> <li>• retour à domicile (rare mais déjà arrivé)</li> <li>• structure médicalisée (maison de retraite, hôpital)</li> <li>• décès</li> </ul>

### 10.2.4 La sous-location : une offre qui évolue peu

Une dernière forme d'accueil, intermédiaire entre le logement (ou l'hébergement) temporaire et le logement de droit commun, est la sous-location. Une association, déclarée et agréée, loue un ou plusieurs logements à un bailleur social ou privé, avec un double objectif :

- d'une part, sous-louer ces logements, meublés ou non, à titre temporaire, à des personnes en difficulté,
- d'autre part, d'exercer en même temps les actions nécessaires à leur réinsertion.

Ces personnes ou familles, qui ne sont pas encore en mesure d'assumer la charge d'un logement autonome, sont assimilées à un des locataires à part entière. Elles peuvent de ce fait bénéficier des aides personnelles au logement : l'aide personnalisée au logement (APL) si le logement est conventionné avec l'État, l'allocation logement (AL) s'il ne l'est pas.

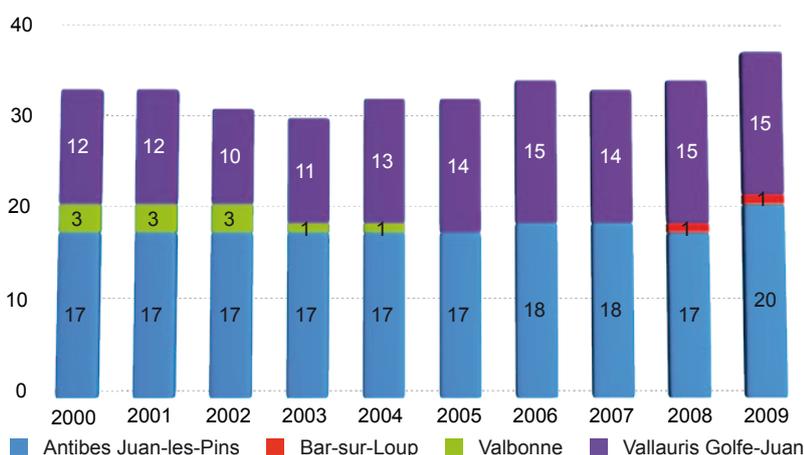
# Le diagnostic

Après une durée significative : six mois à un an le plus souvent, la personne ou la famille, qui auront acquitté régulièrement leur loyer résiduel (net des aides au logement), pourront devenir locataires à part entière du logement occupé. L'association louera alors un autre logement pour faire bénéficier d'autres ménages de ce mode d'accès au logement de droit commun. Il s'agit de la modalité de « bail glissant ». Cette modalité devra avoir été prévue dans le contrat de location initial.

Ce type de solution est souvent bien accepté par les bailleurs, dans la mesure où le risque est limité pour eux : l'association assure la garantie du paiement du loyer en cas de défaillance du sous-locataire, et l'accompagnement social des personnes logées. Cette médiation permet à ces personnes de se stabiliser et s'habituer à faire l'effort nécessaire pour payer un loyer chaque mois.

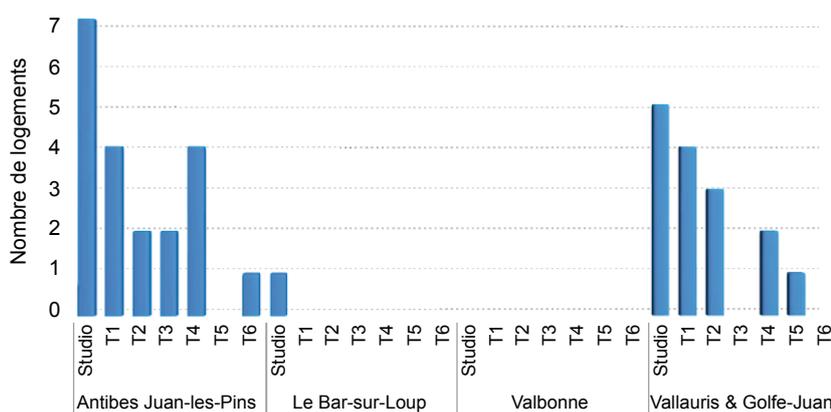
L'association, ou le centre communal d'action sociale, qui pratique la sous-location peut bénéficier d'une aide à la médiation locative (AML), qui rémunère cette intermédiation entre le locataire et le bailleur.

## LOGEMENTS GÉRÉS PAR AGIS 06 SUR LA CASA DE 2000 À 2009



AGIS 06 gère environ 800 logements (792 logements au 31 décembre 2009) sur le département des Alpes-Maritimes (70 % sont situés sur la CANCA et 4,6 % sur la CASA). La captation de logements est l'étape la plus difficile surtout sur le territoire de la CASA. Les propriétaires préfèrent louer leurs biens immobiliers lors de la saison estivale à un prix plus élevé que de les louer à l'année à un public en difficulté. Pourtant Agis 06 propose des garanties aux propriétaires sur le paiement du loyer, l'entretien des biens, et les frais d'administration. Les loyers proposés par les propriétaires sont souvent trop chers et difficilement négociables. Comme l'indique le graphique de gauche, AGIS 06 n'a quasiment pas augmenté son parc de logements sur le territoire de la CASA depuis le début des années 2000 (sachant qu'une partie des logements « sort » du parc géré par AGIS, lorsque le sous-locataire devient locataire en titre : cela concerne peu de logements). Le graphique de droite montre que la plupart des logements gérés par AGIS 06, sont situés à Antibes ou Vallauris-Golfe-Juan et sont principalement des studios.

## RÉPARTITION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS GÉRÉS AGIS 06 SUR LE TERRITOIRE DE LA CASA EN 2009



Cependant si le nombre de logements captés évolue peu, l'intermédiation locative permet de stabiliser les situations résidentielles. La convention d'intermédiation locative a été signée entre l'État et AGIS 06 le 22 octobre

2009. Ce projet a été mis en place afin de répondre rapidement aux demandes de logement des ménages hébergés dans les structures d'hébergement ou faisant l'objet d'une procédure d'expulsion locative. L'AGIS a pour mission de prospecter le parc privé de l'ensemble du département afin de proposer des logements aux structures d'hébergement, sous la forme de sous-location ou de mandat de gestion (garanties pour le propriétaire). Les grands logements du parc public sont aussi retenus pour l'intermédiation locative. L'association propose aussi un accompagnement social de l'ensemble des ménages relogés dans le cadre de la convention.

► Il s'agit d'un travail sur différents volets :

- Négociations propriétaires
- Étude des candidatures et attribution des logements
- Accompagnement social des ménages
- Entretien des logements
- Relogement des familles dans du logement définitif ou bail glissant.

### 10.3 Les publics ayant des difficultés spécifiques

Grâce aux différents outils et à une bonne connaissance du public via les guichets de proximité et le partenariat avec les services sociaux et les associations, les publics rencontrant des difficultés spécifiques sont identifiés sur notre territoire :

- Public en insertion
- Les jeunes
- Les personnes âgées et les personnes handicapées
- Les publics en rupture (désocialisé, SDF, victimes de violences conjugales)
- Les personnes souffrant de problèmes psychologiques ou psychiatriques
- Les personnes ayant des dépendances
- Les travailleurs sociaux

Le plus grand nombre de places d'hébergement sur la CASA est géré par l'Association ALFAMIF. Grâce à ces deux volets ALT et CHRIS elle peut répondre à un certain nombre d'orientations des publics en difficultés de logement et qui nécessite d'être hébergé.

#### 10.3.1 Les publics en insertion

► **Une diversité des demandes et des profils, des situations économiques précaires**

Les différents services sociaux contactés constatent une diversification des besoins et des situations des ménages

- l'accueil de nuit d'Antibes reçoit de plus en plus de travailleurs pauvres qui ont généralement un emploi précaire (intérim, cdd ou cdi à mi-temps, voire à temps plein).
- le CCAS de Valbonne-Sophia Antipolis a observé un nouveau flux : le nomadisme de travailleur pauvre : ils arrivent dans la région avec des problèmes familiaux, économique ou sociale.

# Le diagnostic

La situation économique des personnes accueillies par l'association ALFAMIF en 2009 est plutôt précaire : 68 % sont bénéficiaires des minima sociaux (RSA, Prestations familiales, AAH, sans ressources et Assedic), seulement 22 % sont salariés (CDD ou CDI). 66 % des familles monoparentales sont bénéficiaires du RSA, touchent les prestations sociales ou sont sans ressource. La raison principale d'accueil en ALT ou CHRS est la rupture familiale.

## ► Les réponses

L'association ALFAMIF dispose de 80 places réparties en 43 logements à la fois en hébergement d'urgence et d'insertion.

- urgence : 51 places à la maison de Jouan en ALT et 14 places en logements diffus
- en hébergement d'insertion 15 places en appartements en diffus (2 T2, 2 studios doubles et 2 studios simples).

Pour le logement d'urgence sont prioritaires les femmes enceintes, les ménages avec enfant de moins de 3 ans, les bénéficiaires du RSA, tout public orienté par les services sociaux de la CASA. Pour l'hébergement d'insertion, sont prioritaires les femmes victimes de violence, célibataires et familles. En 2009, l'ALFAMIF a accueilli 59 femmes, 37 hommes et 67 enfants. 73 % des célibataires accueillis sont des hommes et 97 % des familles monoparentales sont des femmes.

ALC gère 8 établissements dont ALC Regain sur l'ouest du département. Sur la CASA, 19 places sont des places d'insertion sur du logement diffus (3 appartements à Antibes, 1 appartement à Valbonne-Sophia Antipolis, 1 appartement à Vallauris-Golfe-Juan) et 9 places en urgence situées sur Antibes. ALC Regain accueille toutes les compositions de ménage (célibataires, couples avec ou sans enfants, familles monoparentales) à l'exception des grandes familles de plus de 4 enfants, car le CHRS ne dispose pas de logement suffisamment grand pour loger ce type de ménage.

## ► Le public accueilli par ALAMIF : une durée de séjour qui s'accroît, un turn-over qui diminue...

Si le nombre de demandes a peu évolué entre 2007 et 2009 (375/395 demandes), le nombre de personnes accueillies diminue (226 personnes en 2008 et 163 personnes en 2009) : le ralentissement du turn-over est important (en 2009, la durée moyenne d'hébergement était de 7,22 mois en ALT et de 12,6 mois en CHRS mais cette durée tend à augmenter pour 2010).

Le ralentissement de la rotation des personnes hébergées au sein de la structure résulte de plusieurs raisons. D'abord, un certain nombre de familles dites « prioritaires » par la loi DALO attendent une attribution HLM. La pénurie de logements sociaux dans le département des Alpes-Maritimes bloque la possibilité de reloger ce public. La directive sur la continuité d'hébergement permet aux usagers de renouveler leur séjour au sein de la structure autant de fois qu'ils le souhaitent jusqu'à ce qu'ils trouvent un logement adapté à leur situation. La recherche de logement dans le parc privé est de plus en plus difficile car les loyers ont augmenté, les agences ou propriétaires demandent de plus en plus de garanties et enfin une certaine discrimination liée à l'origine étrangère a été observée.

### ► ... des demandes difficiles à satisfaire

La liste d'attente de l'ALAMIF compte 105 dossiers en 2009 et le temps d'attente est d'environ 2 ans les publics les moins bien servis sont les célibataires et les grandes familles (un seul T3 sur la structure, avec une durée moyenne d'hébergement de 12 mois), Une centaine d'entretiens de pré-accueil ont été conduits en 2009 (soit 8,3 entretiens par mois) mais ils représentent seulement 20 % de la demande. Par ailleurs, faute d'offre suffisante, certains publics relevant de l'insertion sont accueillis en résidence sociale.

### ► Sortie de structure (ALAMIF)

En 2009, 87 personnes sont sorties de la structure (soit 3,83/mois). 71 % des personnes sont relogées de façon pérenne, 7 % sont relogés de manière temporaire (dont 75 % intègrent une autre structure). 43 % des relogements se sont effectués hors CASA contre 62 % en 2008.

- Les logements proposés par le parc privé sont de moins en moins accessibles : en 2009 18 % des personnes ont été relogées dans le parc privé contre 44 % en 2008

- Les logements HLM sont davantage sollicités : en 2009, 45 % des personnes ont été relogées en HLM en 2009 contre 28 % en 2008

- Le réseau partenarial et l'intermédiation locative d'Agis 06 ont favorisé le relogement du public de l'ALFAMIF : 22 % des personnes ont été relogées par AGIS 06 contre 17 % en 2008

## 10.3.2 Les jeunes

### ► Le public suivi par le CLAJJ : une demande liée à une précarisation croissante des parcours professionnels

Le CLLAJ (comité local pour le logement autonome des jeunes) a reçu 632 jeunes entre 16 et 30 ans en 2009 (dont 467 ont été reçus pour la première fois soit +11 % de nouvelles personnes par rapport à 2008 : les jeunes relogés par le CLLAJ ont fortement communiqué l'information à leurs amis. Cet indicateur montre que le CLLAJ répond à un réel besoin des jeunes).

#### ▷ Les caractéristiques du public

- en majorité d'Antibois : 58 %, 20 % résident sur Vallauris-Golfe-Juan et 11 % sur Valbonne-Sophia Antipolis (soit près de 90 % sur ces trois communes)
- une majorité de personnes seules, mais 160 couples
- 58 % de personnes ayant un emploi, avec l'objectif de vivre à proximité de leur lieu de travail pour pallier aux problèmes de mobilité et du coût du transport
- 42 % de personnes en recherche d'emploi (+ 7 % par rapport à 2008)
- les situations professionnelles des jeunes accueillis ont une tendance à la précarisation : une majorité de CDD et de temps partiel (la part des emplois stables baisse)
- des revenus très bas : 50 % des jeunes reçus vivent avec moins de 800 € par mois

#### ▷ Les demandes exprimées

- 66 % des jeunes sont venus au CLLAJ pour un logement autonome (28 demandes en colocation ont été recensées)

# ▶ Le diagnostic

- la demande de maintien dans les lieux a augmenté entre 2008 et 2009 (14 % à 17 %) pour des raisons principalement financières
  - 11 % sont des demandes d'hébergement
- soit 94 % de demandes liées à l'accès ou au maintien (les autres étant des demandes d'information).

En 2009, grâce au CLLAJ, 80 jeunes ont été relogés dans le parc privé et 32 au sein des structures d'hébergement ou de logement temporaire.

## ▶ Les jeunes en recherche de logement temporaire - Une situation paradoxale : une demande qui décroît, des besoins locaux difficiles à satisfaire

En 2009, le FJT a accueilli 204 personnes avec un taux d'occupation à 85 % alors qu'en 2008, 205 personnes ont été accueillies avec un taux d'occupation de 97 %. La durée de séjour diminue donc et le nombre de demandes d'hébergement a globalement diminué. Cette tendance peut s'expliquer par une baisse des offres d'emploi et de stage dans les entreprises de Sophia Antipolis, par la baisse de la demande des étrangers, et par l'ouverture de deux résidences universitaires avec 13 places pour jeunes actifs.

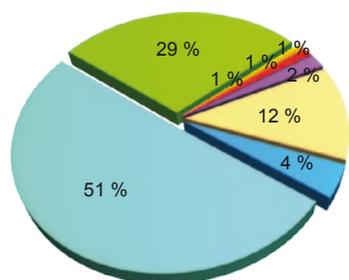
Cependant cette moyenne cache des disparités entre

- des jeunes qui utilisent le FJT comme logement temporaire : leur situation se stabilise et ils trouvent plus facilement un logement autonome grâce à un meilleur accès au logement via le parc privé
- des jeunes qui vivent des situations (familiales, professionnelles, économiques, sociales) plus complexes et qui ne parviennent pas à prendre leur autonomie et rallonge leur durée de séjour au FJT.

Le nombre de personnes en grande difficulté orientées par les partenaires devient de plus en plus important, leur situation se complexifie que ce soit au niveau familiale, social, financier ou psychologique. Le FJT n'est pas en mesure de répondre à cette demande par manque de moyen financier et humain.

## RÉPARTITION DES MÉNAGES DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE A PLUS DE 60 ANS

(source: Filocom 2007)



- Antibes
- Biot
- La Colle-sur-Loup
- Roquefort
- Valbonne
- Vallauris
- Villeneuve-Loubet
- Autres communes CASA

## 10.3.3 Les personnes âgées

### ▶ Des situations de pauvreté réparties sur l'ensemble du territoire

Les ménages avec une personne de référence de plus de 60 ans représentent 43 % des ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté (voir définition en annexe). Cela représente à l'échelle de la CASA près de 5 000 ménages. Si Antibes regroupe plus d'un quart de ces ménages, il est à noter que la moitié d'entre eux se trouve dans les communes de moins de 5 000 habitants qui ne regroupent que 13 % des populations de la CASA.

### ▶ Des situations à mieux évaluer

- Le mal logement : la sur-représentation des seniors pauvres dans le parc locatif privé (37 % contre 28 % des ménages CASA) mais aussi la part des propriétaires occupants (un senior pauvre sur deux) laisse penser qu'il y a des situations de mal logement

## 10 ► Des difficultés face au logement

L'analyse de l'occupation du parc privé dit potentiellement indigne (cf. détail chapitre suivant) montre que, la part des + de 60 ans y est de 42,8 % sur le département et elle est encore plus importante sur Antibes (45,3 %) et sur la CASA (43,7 %).

▷ **L'isolement** : si, à l'échelle des Alpes-Maritimes, les ménages de plus de 60 ans vivent principalement à domicile (95,4 %) mais une personne sur 3 vit seule chez elle et cette part est plus importante pour les femmes : 45 % contre 20 % pour les hommes (source : INSEE PACA, Conseil Général des Alpes-Maritimes : « Alpes-Maritimes : stabilisation du nombre de personnes âgées dépendantes d'ici 2020 », Juin 2009).

▷ La dépendance et l'isolement : à l'échelle des Alpes-Maritimes, 3,9 % des personnes âgées de plus de 60 ans sont en institution (EHPAD, USLD, Résidences d'hébergement temporaire et logements foyers (région 3,6 %) et cette proportion augmente avec l'âge : 18 % des plus de 85 ans sont en institution. La part des personnes âgées de plus de 60 ans dépendantes est de 7,5 % contre 6,8 % pour la région PACA et cette proportion augmente avec l'âge : pour les plus de 85 ans, elle est de 28 %.

Si 28,9 % des personnes dépendantes sont en institution, la majorité (plus de 70 %) vit au domicile et parmi ces dernières une partie vit seule : **au total une personne dépendante sur cinq serait seule chez elle.**

Entre 2005 et 2020, le nombre de personnes dépendantes vivant en institution devrait baisser de près de 17 %, en contrepartie, on noterait une augmentation des personnes dépendantes à domicile. On estime ainsi qu'en 2020, 23,8 % des personnes dépendantes de 60 ans ou plus seraient en institution, contre 28,9 % en 2005. Cette proportion varierait selon l'âge : 14 % pour les 60-74 ans ; 16 % chez les 75-84 ans ; et 30 % chez les 85 ans ou plus.

(Source : INSEE PACA, Conseil Général des Alpes-Maritimes : « Alpes-Maritimes : stabilisation du nombre de personnes âgées dépendantes d'ici 2020 », Juin 2009).

À l'échelle de la CASA, les services rencontrés notent :

▷ un développement de l'activité du CLIC (centre local d'information et de coordination gérontologique) : sa fréquentation passe de 1 622 personnes en 2008 à 1 900 en 2009 (+18 %)

▷ des demandes importantes en matière de logement auprès de l'association les Petits frères des pauvres qui reçoit chaque année entre 220 et 240 demandes. Il propose 45 appartements soit entre 45 et 50 places. Les personnes accueillies sont obligatoirement inscrites à l'association et sont déjà dans une démarche d'accompagnement. Le turn-over est très faible, seulement 2 à 3 personnes par an, partent de la structure.

### 10.3.4 Les publics en rupture

#### ► Une diversification des profils

Chrétiens Antibes Solidarité accueille un public déstructuré, « cassé », désocialisé en proposant un parcours-logement en trois temps : place de stabilisation - logement d'insertion - accès au logement autonome. L'association propose 35 places : 25 places en CHRS d'insertion (15 à la Maison de la Solidarité et 10 en diffus) et 10 places de stabilisation (Maison de la Solidarité), 10 places de

# Le diagnostic

---

stabilisation et 15 places d'insertion réparties en 16 studios (dont 8 doubles et 8 simples) et 10 logements d'insertion en diffus. 35 personnes sont donc hébergées ou logées mais 60 à 70 personnes fréquentent la structure, ils viennent pour d'autres prestations que propose l'association afin de maintenir un lien.

Le public se compose à 22 % de moins de 26 ans, 56 % de 26-50 ans et de 22 % des plus de 50 ans en 2009. On note l'augmentation de publics particulièrement fragiles

- les plus de 60 ans : il existe peu de solution durable pour ces publics
- les jeunes (la proportion des 18-19 ans augmente) : ruptures sociales ou familiales, errance, vie dans la rue
- les femmes : on comptait habituellement 85 % d'hommes pour 15 % de femmes, en 2009 la proportion de femmes à doubler (30 %).

Par ailleurs, le CCAS d'Antibes note que le nombre de personnes sans domicile fixe est important sur la commune d'Antibes. La typologie est très hétérogène (un public de l'Est, un public local, national...), La configuration de la commune, située sur la bande littorale et dotée de l'ensemble des moyens de communication collectifs en fait un lieu d'accueil privilégié pour le public SDF, d'où l'implantation actuelle du site d'accueil à proximité de la gare ferroviaire et des axes routiers nationaux.

## ► **Un public en très grande difficulté**

Le public de Chrétien Antibes Solidarité vient pour 57 % de la rue, avec un parcours très chaotique, 13 % de structures psychiatriques (en proportion croissante), 11 % de prison, 12 % d'un CHRS, d'un hôtel ou d'un logement et 7 % ont subi une rupture conjugale.

Près d'un tiers des personnes accueillies se déclare sans ressource, 35 % sont bénéficiaires du RSA et seulement 5 % perçoivent un revenu lié à un emploi.

## ► **Une difficulté de réponse aux demandes**

Le pôle hébergement du CAS a reçu 242 demandes en 2009 et seulement 1 demande sur 5 a abouti. Les délais d'attente sont de plus en plus longs.

## ► **Des séjours de plus en plus longs**

La durée moyenne de séjour passe de 2,6 en 2006 à 4,7 mois en 2008, à 7,2 mois en 2009. Cette évolution correspond à la fois au temps nécessaire à chacun pour réaliser les démarches sociales du projet d'insertion (≈ 14,7 mois) mais également aux difficultés que le CAS rencontre pour trouver une solution de sortie (et le taux d'occupation est de 110 %).

Les périodes courtes d'hébergement correspondent généralement à un retour volontaire de la personne à la rue par exemple pour une période inférieure à un mois, 6 jeunes en errance sont retournés à la rue en 2009.

## ► **Des sorties de la structure majoritairement vers des solutions adaptées**

En 2009, 53 personnes sont sorties de la structure dont 32 % ont trouvé un logement autonome, 24 % sont hébergés par la famille ou des amis, 19 % retournent à la rue, 13 % sont hébergés en résidences sociales, FJT ou en ALT,

6 % retournent en prison et 6 % sont hospitalisés (psychiatrie ou cure). 70 % des personnes quittent la structure pour un logement adapté : logement autonome, FJT, résidences sociales.

Même avec un suivi rapproché, certaines personnes peuvent à nouveau subir une rupture ou un « clash », elles refont alors une demande au CAS pour réintégrer le parcours d'insertion.

### ► **Personnes victimes de violences conjugales**

La CASA propose un service d'accueil et de prise en charge de ce public avec l'Unité PARENTHÈSE. La nécessité d'un hébergement vient souvent de l'urgence de mettre à l'abri la personne si jamais elle ne peut pas conserver son domicile. Une réflexion a été menée dans les ateliers du PDAHI (Plan Départementale d'Accueil, d'Hébergement et d'insertion) sur l'hébergement des auteurs de violence car cela permettrait à la victime de pouvoir conserver le domicile et de prendre en charge les auteurs. Une autre réflexion a été menée sur l'accueil des victimes de mariages forcés qui est une problématique particulière avec un accompagnement adéquat.

### **10.3.5 Les publics avec des problèmes psychologiques et/ou de dépendance**

D'après les partenaires rencontrés, les structures pour les personnes ayant des troubles psychiatriques ou ayant un comportement addictif (drogues, alcool, dépendances) sont pour la plupart saturées. De fait les structures d'hébergement et de logement transitoire ont à prendre en charge ces publics sans en avoir les moyens. Les équipes sociales sont de plus en plus confrontées à ce type de public. Les possibilités d'amener ces personnes vers un logement autonome sont minimales, voire quasiment inexistantes.

### **10.3.6 Les travailleurs saisonniers**

Le développement d'une offre adaptée à ce public reste difficile. Les résidences pour travailleurs saisonniers demandent l'implication des employeurs qui vont réserver des logements. D'après API Provence qui gère deux résidences dans le département, le dispositif fonctionne quand il y a de gros employeurs qui font appel à une main-d'œuvre qualifiée. Par contre c'est plus difficile dans le cas de villes où les restaurateurs et hôteliers sont de petites entreprises qui ont du mal à s'impliquer.

Une étude réalisée par API Provence et l'UFJT et intitulée : Action de développement pour l'amélioration de l'offre de logements en faveur des travailleurs saisonniers du tourisme fut menée en 2002. Cette enquête portait sur 88 professionnels de l'hôtellerie et de la restauration et de 20 saisonniers sur 4 zones : Cannes, Antibes, Grasse et Littoral Est.

Les difficultés d'accès au logement pour les saisonniers du tourisme résultent principalement de la confrontation entre le marché local du logement privé onéreux et insuffisant, particulièrement en saison, avec une situation sociale et professionnelle plutôt précaire vécue par les saisonniers. Pour le saisonnier, les conditions de caution, de préavis et de ressources exigées par les bailleurs privés

sont des contraintes à ne pas omettre. Suite à cette étude un certain nombre de préconisations ont été listées par les employeurs du secteur d'Antibes :

Favoriser l'accès aux logements universitaires, aux internats des écoles, collèges et lycées pour les saisonniers pendant la période d'été où ils sont vides.

- 2• Favoriser l'accès des saisonniers aux logements HLM et logements conventionnés sur initiative de la commune.
- 3• Favoriser la création de résidences hôtelières réservées au logement des saisonniers ou une structure de type auberge de jeunesse spécialisée saisonnier.
- 4• Améliorer les modalités d'accès des aides au logement de la CAF
- 5• Favoriser la colocation pour baisser le coût des loyers et favoriser les aides au logement
- 6• Susciter le regroupement d'employeurs pour élaborer un projet de logement pour saisonniers. Mettre à disposition des terrains pour construire
- 7• Dans le cadre d'un projet logement il faudrait d'une part mettre en place un principe pour maîtriser la durée d'occupation des saisonniers (qu'ils quittent après leur contrat de travail) et d'autre part pour équilibrer l'opération, les logements pourraient être mis à disposition des apprentis de l'hôtellerie et de la restauration entre octobre et avril.
- 8• Améliorer le transport en commun ou mettre en place pour les établissements les plus éloignés du centre-ville un système de ramassage.
- 9• Engager une baisse des charges patronales et des taxes.

À ce jour, il est impossible d'évaluer si ces préconisations ont été prises en compte et si l'accès au logement reste une difficulté pour les saisonniers.

## **10.3.7 Les gens du voyage**

### **10.3.7.1 Les familles sédentaires ou en voie de sédentarisation**

---

Sur la commune de VALLAURIS-GOLFE-JUAN, 26 familles soit 77 personnes Tsiganes vivent sur trois sites distincts : Les Fournas, au centre-ville, Les Tuilières entre l'autoroute et la déchetterie, le chemin St Bernard au centre de la zone d'activité commerciale de Vallauris-Sophia Antipolis. Ces familles sont sédentaires ou en voie de sédentarisation et pour certaines, elles vivent depuis près de 40 ans sur la commune. Ces familles sont dans des situations difficiles au regard des conditions d'insalubrité avérées : urgence sanitaire, surpopulation, pas de solution d'assainissement, les compteurs électriques sont insuffisants pour l'ensemble des familles.

Les familles attendent une solution de relogement sur un terrain plus approprié à leurs besoins avec des conditions de vie décentes. Les personnes interrogées sont prêtes à participer financièrement à l'amélioration de leur cadre de vie. Le projet de création d'une aire d'accueil intercommunale ne précise pas si les besoins des familles sédentaires seront pris en compte.

(source Enquête Api Provence, Fondation Abbé Pierre, 2009)

Une mission de maîtrise d'œuvre sociale est en cours de lancement actuellement.

## 10 ► Des difficultés face au logement

### 10.3.7.2 Les aires d'accueil

Le schéma d'accueil des gens du voyage fait état de l'obligation des communes de réalisation des aires d'accueil des gens du voyage. Il s'agit des communes de plus de 5 000 habitants soit : Antibes, Biot, La colle sur Loup, Roquefort-les-Pins, Valbonne, Vallauris et Villeneuve-Loubet. En 2002, seul Antibes possédait une aire de 40 places ouverte en 1994. Une aire d'accueil intercommunale doit être livrée d'ici fin 2010 sur le territoire de Vallauris.

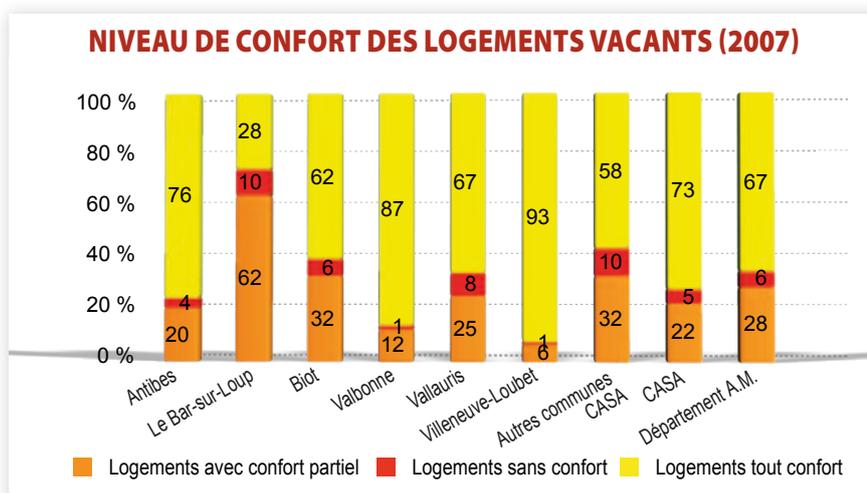
## 10.4 Les situations de mal logement

On dispose de 3 indicateurs pour cerner les situations de mal-logement :

- Le confort du parc : sans confort = logement sans WC intérieur, ni douche ou baignoire, ni chauffage central, confort partiel = il manque un de ces éléments ; confort = tous ces éléments sont présents
- Le cadastre classe les logements de 1 à 8, par niveau de qualité décroissant. Les logements classés en catégorie cadastrale 6 sont ceux de qualité de construction courante (durabilité moyenne...) ceux classés en catégorie cadastrale 7 sont considérés de qualité médiocre et ceux en 8 d'aspect délabré.
- Le parc privé potentiellement indigne : il comprend les logements classés en catégorie cadastrale 6 et occupés par des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30 % des plafonds HLM et ceux classés en catégorie cadastrale 7 et 8 occupés par des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM (voir définition en annexe).

### 10.4.1 Les logements au confort insuffisant et/ou de qualité médiocre

Les logements des Alpes-Maritimes sont principalement « tout confort » (78 %), les logements avec « confort partiel » représentent 20 % et 2 % sont « sans confort ». Sur la CASA les moyennes sont identiques : il y a 2 000 logements sans confort.



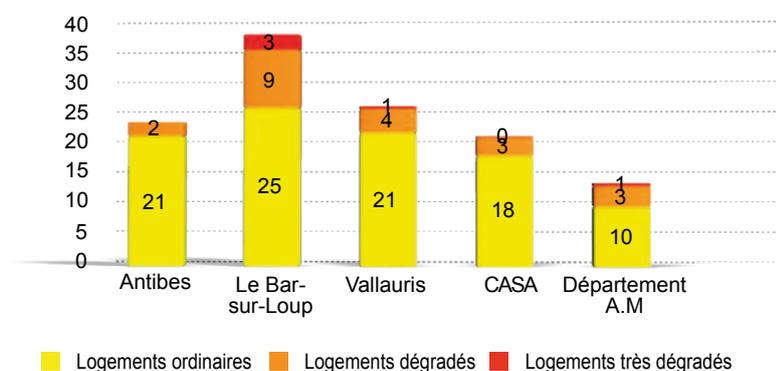
# Le diagnostic

Les communes de Biot, Vallauris-Golfe-Juan sont dans les moyennes CASA. Par contre pour les communes de Villeneuve et Valbonne-Sophia Antipolis, 95 % des logements sont « tout confort ». Au contraire pour Bar sur Loup, 60 % des logements sont « tout confort », 4 % sont « sans confort » et 34 % ont un confort partiel.

**Les résidences principales représentent 60 % des logements sans confort : 1 200 logements sont donc sans confort sont donc occupés à l'année. Les deux tiers d'entre eux se situent sur Antibes (350 RP) et Vallauris-Golfe-Juan (420 RP). La plupart des communes possèdent plusieurs dizaines de résidences principales sans confort.**

## LOGEMENTS ORDINAIRES, MÉDIOCRES ET DÉGRADÉS

(Source : Filocom 2007)



**70 % des logements avec confort partiel sont des résidences principales, soit 11 500 unités. On les trouve sur Antibes (4 800) et sur Vallauris-Golfe-Juan (2 300). Sur les autres communes il y a entre 2 et 600 résidences principales avec confort partiel (excepté Courmes, Gourdon, Caussols...)**

**Plus de 300 logements considérés comme dégradés, un taux de 0,28 % mais un taux de 2,5 % sur le Bar-sur-Loup**

**Près de 3 300 logements considérés comme médiocre, un taux de 2,83 un taux de 9 % sur le Bar-sur-Loup**

### Les résidences principales :

- 150 sont dégradées
- plus de 2 000 sont dans un état médiocre
- et plus de 15 000 sont considérées comme des logements ordinaires

Toutes les communes ne sont pas renseignées (au regard du faible nombre de logements concernés elles sont couvertes par le secret statistique)

### Qui habite les logements en mauvais état ?

Le parc de logement sans confort se répartit entre le parc locatif privé et les logements occupés par leur propriétaire

Les logements avec confort partiel sont plus nombreux parmi les logements occupés par leur propriétaire

Mais 20 % des logements locatifs privés sont sans confort ou avec un confort partiel contre 12,5 % de ceux occupés par leur propriétaire

Source : Filocom 2007	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES PRIVÉS	LOCATAIRES HLM
Sans confort	49,5 %	50,3 %	0,2 %
Confort partiel	52,9 %	42,0 %	5,0 %

Source : Filocom 2007	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES PRIVÉS	LOCATAIRES HLM
Logements dégradés	65,5 %	34,5 %	0,0 %
Logements médiocres	47,2 %	52,8 %	0,0 %

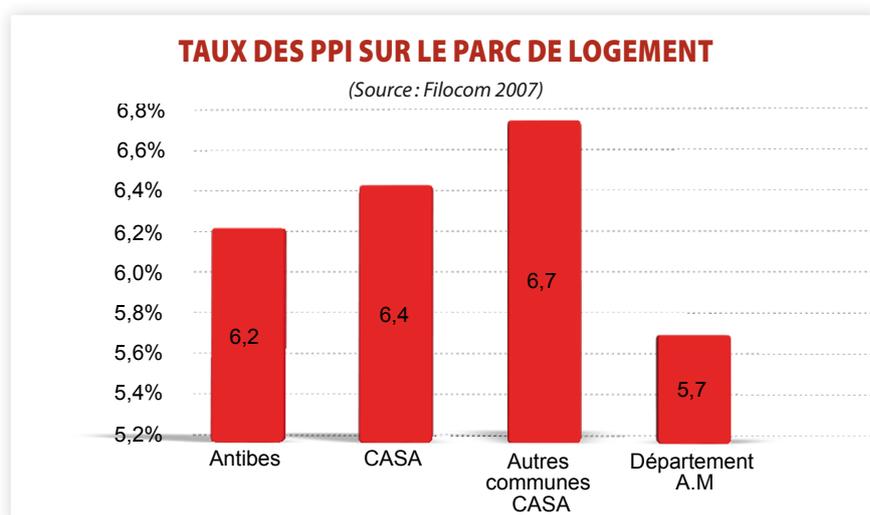
## 10.4.2 Le parc privé potentiellement indigne

Ces données datent de 2005 et devraient bientôt être réactualisées. Elles ne donnent pas une vision exhaustive de la réalité, mais permettent toutefois de donner des tendances à l'échelle de la CASA par rapport aux Alpes-Maritimes. De plus les données transmises concernent le total CASA et Antibes mais ne délivrent pas d'information sur les autres communes importantes de la CASA telles que Valbonne, Vallauris et Villeneuve-Loubet.

	ANTIBES	CASA	AUTRES COMMUNES CASA	DEPT 06
Nbre de Résidence Principale (+ étudiants)	36 159	75 793	39 634	507 685
Nbre de RP du Parc privé	35 039	73 139	38 100	470 855
Nbre de RP potentiellement indigne	2 167	4 704	2 537	26 735
Taux du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)	6,20 %	6,40 %	6,70 %	5,70 %
<b>Statut d'occupation des ménages en PPPI</b>				
Part des propriétaires occupants	32,80 %	34,10 %	35,20 %	35,70 %
Part des locataires du privé	62,70 %	60,30 %	58,30 %	56,20 %
Autres statuts d'occupation	4,50 %	5,60 %	6,50 %	8,10 %
Taux de PPPI dans le parc PO	3,50 %	3,50 %	nd	3,50 %
Taux de PPPI dans le parc locatif privé	9,90 %	11,50 %	nd	8,60 %
<b>Caractéristiques des ménages du PPPI</b>				
Part des jeunes ménages de - de 25 ans	2,50 %	2,30 %	2,20 %	3,10 %
Part des ménages de + 60 ans	45,30 %	43,70 %	42,30 %	42,80 %
Taille moyenne des ménages	2,29	2,4	2,5	2,24
<b>Sur-occupation</b>				
Part dans l'ensemble du PPPI	8,10 %	10,40 %	12,20 %	9,90 %
	176	487	2 171	2 658
Part dans l'ensemble du PPPI des PO	4,10 %	6,40 %	8,20 %	5,70 %
Part dans l'ensemble du PPPI des LP	10,30 %	12,80 %	15,00 %	11,60 %
Part des enfants de - de 6 ans dans le PPPI	8,00 %	8,10 %	8,20 %	8,10 %

### ► Un parc potentiellement indigne fortement représenté sur la CASA

Sur le département des Alpes-Maritimes, le Parc Privé Potentiellement Indigne représente 5,7 % de l'ensemble du Parc des résidences principales. Ce taux s'élève à 6,4 % sur la CASA (soit + 0,7 %), à 6,2 % sur Antibes et à 6,7 % sur le reste de la CASA.



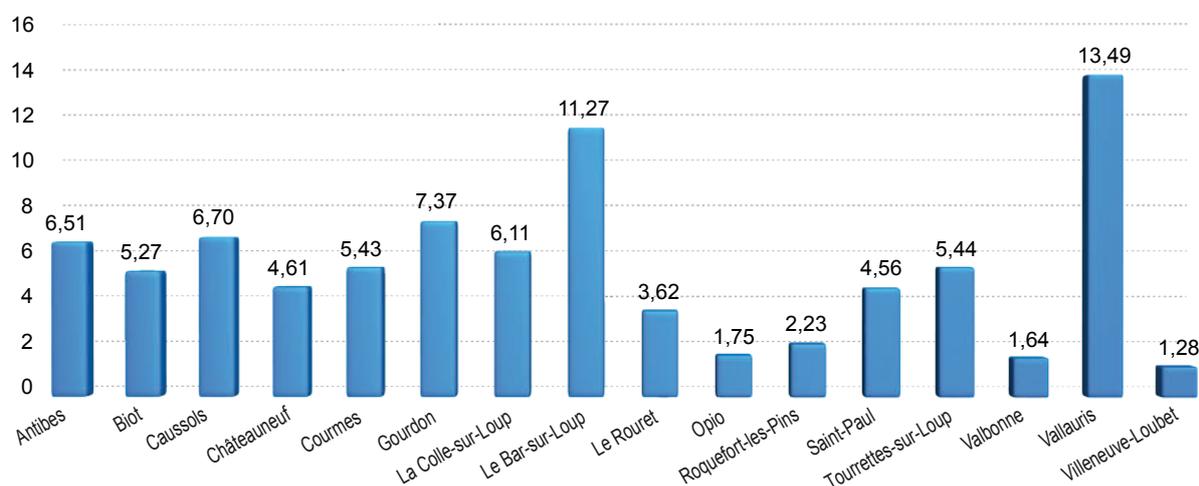
# ▶ Le diagnostic

COMMUNES	TAUX DU PPPI	PART DE LA POPULATION QUI VIT DANS LE PPPI
Antibes	6,18	6,51
Biot	6,85	5,27
Caussols	nd	6,70
Châteauneuf	5,59	4,61
Courmes	nd	5,43
Gourdon	12,14	7,37
La Colle-sur-Loup	7,56	6,11
Le Bar-sur-Loup	11,86	11,27
Le Rouret	5,14	3,62
Opio	2,98	1,75
Roquefort-les-Pins	3,28	2,23
Saint-Paul	5,22	4,56
Tourrettes-sur-Loup	7,16	5,44
Valbonne	2,60	1,64
Vallauris	11,12	13,49
Villeneuve-Loubet	1,55	1,28

Comme l'indique le tableau ci-contre, le taux de PPPI varie entre 1,55 % (Villeneuve-Loubet) et 12,14 % (Gourdon) selon la commune. Les communes où l'on retrouve un taux de logements potentiellement indignes important sont : Gourdon (12,14 %), Bar-sur-Loup (11,86 %), La Colle-sur-Loup (7,56 %), Tourrettes-sur-Loup (7,16 %) et Vallauris (11,12 %).

La part de la population qui vit dans un logement potentiellement indigne varie entre 1,28 % (Villeneuve-Loubet) et 13,49 % (Vallauris). Cette part est relativement importante sur Gourdon (7,37 %), Bar-sur-Loup (11,27 %) et Vallauris (13,49 %).

## POPULATION DU PPI PAR COMMUNE (Source: Filocom 2007)



### ▶ Des locataires plus concernés que les propriétaires

▷ Dans le Parc Privé Potentiellement Indigne, la part des propriétaires occupants s'élève à 35,7 % pour le département. Par contre ce taux est moindre sur le territoire de la CASA (34,1 %), sur Antibes (32,8 %) et sur le reste de la CASA (35,2 %).

La part des locataires du privé est plus importante que celle des propriétaires occupants, elle s'élève à 56,2 % pour le département, à 60,3 % (soit + 4,1 %) sur la CASA et à 62,7 % pour Antibes.

▷ 3,5 % des propriétaires occupants ont un logement potentiellement indigne

## 10 ► Des difficultés face au logement

(département et CASA). Par contre, la part de locataires du privé logeant dans un logement indigne est 2 à 3 fois supérieure : 8,6 % sur le département, à 11,5 % sur la CASA (soit + 3 %) et à 9,9 % pour Antibes.

### ► Logement en mauvais état et sur-occupation, des situations qui parfois s'additionnent notamment chez les locataires

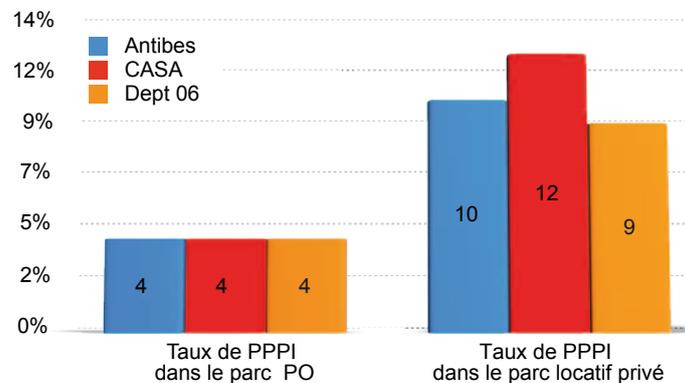
▷ Sur l'ensemble du PPPI du département des Alpes-Maritimes, 10 % des ménages sont en sur-occupation, cette part s'élève à 12 % pour le reste de la CASA (hors Antibes), à 11 % pour la CASA et à 8 % pour Antibes.

▷ Dans l'ensemble des propriétaires occupants qui vivent dans un logement potentiellement indigne, 5,7 % sont en sur-occupation sur le département. Cette part est plus importante de 0,7 point sur la CASA, de 2,5 points pour le territoire CASA hors Antibes par contre elle est plus faible pour la ville d'Antibes (4,1 %).

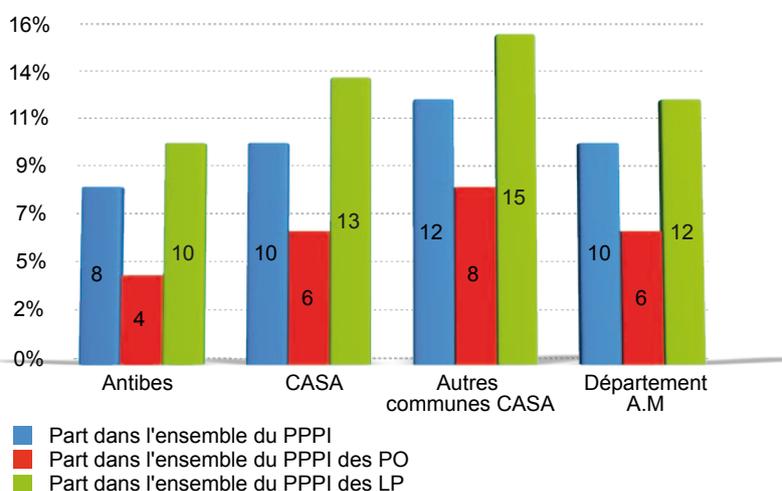
Dans l'ensemble des locataires du privé, la part des ménages en sur-occupation est plus importante que celle des propriétaires occupants : département = 11,6 % ; CASA hors Antibes = 15 % ; CASA = 12,8 % et Antibes = 10,3 %.

Sur l'ensemble des ménages qui vivent dans un logement potentiellement indigne, la part des – de 6 ans est relativement importante, elle s'élève à 8 % sur les différentes échelles de territoire (département, CASA, Antibes).

### TAUX DE PPPI DANS LE PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET DU PARC LOCATIF PRIVÉ (Source: Filocom 2007)



### SUR-OCCUPATION DES MÉNAGES DANS LE PPPI (Source: PPPI 2005)



## 11 Synthèse

### 11.1 Les dynamiques de territoires

#### ► **Un territoire attractif mais marqué par des déséquilibres**

- ▷ La CASA est un territoire attractif économiquement qui bénéficie d'une dynamique de l'emploi continue
- ▷ Ce qui impacte la dynamique résidentielle: actifs travaillant qui viennent s'installer, attractivité sur les familles avec des doubles actifs
- ▷ ... et l'accroissement des déplacements au sein de la CASA entre la CASA et l'Ouest du département (CANCA)
- ▷ ... alors que le territoire est déséquilibré:
  - du point de vue de l'emploi: 85 % des emplois sur 5 communes; croissance de l'emploi plus forte dans les secteurs les plus dotés
  - du point de vue de l'armature commerciale

#### ► **Des besoins qui se diversifient**

- ▷ Si la CASA est caractérisée au sein du département par:
  - une croissance de l'emploi plus forte
  - des revenus plus élevés
  - une part de ménages d'actifs plus forte
  - plus de cadres et de professions indépendantes
- ▷ ... il n'en reste pas moins que les besoins en logement sont loin d'être homogènes
  - le vieillissement de la population se traduit par des besoins spécifiques
  - l'accroissement du chômage montre que des fragilités s'installent
  - la présence d'emplois qualifiés est forte sur le parc de Sophia Antipolis, des emplois moins qualifiés (tourisme, services à la personne) et moins pérenne sont présents dans d'autres secteurs
  - les revenus connaissent de fortes variations selon les communes

#### ► **Des spécialisations résidentielles qui s'accroissent**

- ▷ Une difficulté sur Antibes à accueillir des ménages avec enfants: les personnes en mobilité résidentielle qui y viennent sont seules, souvent âgées, avec cependant une part de jeunes en début de parcours résidentiel
- ▷ L'ensemble du littoral et certains secteurs du Nord sont aussi marqués par une plus forte présence de personnes âgées et de « petits » ménages
- ▷ L'écart entre les niveaux de revenus semble souligner que le marché de l'accession de certaines communes n'est accessible qu'à des ménages aisés.

### 11.2 Le parc de logements privés

#### ► Structure et répartition

- ▷ Plus de 90 % des occupants de résidences principales sont soit propriétaires du parc privé, soit locataires du parc privé
- ▷ Le parc locatif privé est plus représenté dans les communes les plus importantes mais, à quelques exceptions
- ▷ Un parc de logements à 70 % collectifs :
  - une forte représentation de ce parc dans les 3 communes littorales
  - alors que sur les autres communes le logement individuel domine (excepté Valbonne-Sophia Antipolis où l'on est à 50 % – 50 %)
- ▷ Deux tiers de résidences principales, un quart de résidences secondaires : la proportion de ces dernières est plus forte sur le littoral et les communes situées au Nord

#### ► Des rôles différents entre les parcs locatifs privés et le parc propriétaires occupants

- ▷ Le parc privé accueille des ménages de petite taille/les propriétaires occupants sont des ménages de plus grande taille
- ▷ Le parc locatif privé joue un rôle social : 80 % des locataires ont des revenus qui relèvent du plafond de revenu donnant droit à l'accès à un logement social
- ▷ Les propriétaires occupent leur logement depuis plus longtemps, le turn-over est plus élevé dans le parc privé

#### ► L'inconfort, l'indignité

- ▷ 2 % de logements sans confort (2 000 unités)
- ▷ 20 % avec un confort partiel
- ▷ plus de 300 logements considérés comme dégradés, un taux de 0,28 %/ près de 3 300 logements considérés comme médiocres
- ▷ Un parc potentiellement indigne fortement représenté sur la CASA
  - sur le département des Alpes-Maritimes, le Parc Privé Potentiellement Indigne représente 5,7 % de l'ensemble du Parc des résidences principales.
  - ce taux s'élève à 6,4 % sur la CASA (soit + 0,7 %), à 6,2 % sur Antibes et à 6,7 % sur le reste de la CASA.

## 11.3 Le parc locatif social

### ► Réparation et développement de l'offre locative sociale

- ▷ Le parc représente selon les estimations, autour de 6,5 % des résidences principales: un taux à peu près équivalent à celui du département mais 4 points de moins qu'en moyenne régionale et 7 de moins qu'en moyenne nationale.
- ▷ L'effort de production a été important sur la période du PLH: 300 logements livrés chaque année entre 2004 et 2009 près de 400 entre 2005 et 2010
- ▷ Une offre inégalement répartie: 90 % du parc réparti sur les 4 principales communes (ainsi que 90 % de la production neuve)

### ► Peuplement

- ▷ Une population plus familiale par rapport aux moyennes CASA
- ▷ Une fonction sociale: plus de ménages ayant des bas revenus que dans les autres segments du parc
- ▷ Mais aussi des taux de ménages au-dessus des plafonds de revenus HLM assez important, indiquant une difficulté à quitter le parc locatif social

### ► La demande

- ▷ 2900 demandes recensées en novembre 2009 et 3 135 en Juillet 2010: + 4,5 %
- ▷ 2006 – 2010 : Une stabilité des profils des demandeurs
  - Une demande à 82 % locale (personnes résidant sur la CASA) et à 95 % départementale
  - Une demande à 60 % familiale (ménage avec enfants), mais en même temps les ménages de 1 et 2 personnes représentent 60 % des demandeurs
  - Une demande de ménages à faible niveau de revenus (75 % au niveau du PLAI contre 52 % sur l'ensemble des locataires)
- ▷ Ce sont d'abord les locataires du parc privé qui sont demandeurs (60 %): +2,5 points entre 2006 et 2010, alors que, dans le même temps la part des locataires du parc HLM (demande de mutations) passe de 14,5 % à 11,4 %
- ▷ Les raisons principales des demandes concernent l'insatisfaction vis-à-vis du logement occupé: trop petit (27 %), trop cher (19 %: + 2,5 points entre 2006 et 2010), en mauvais état (4 %)

### ► Réponses aux demandes

- Autour de 450 attributions par an recensées par la CASA
- Plus de la moitié des attributions se fait dans les logements neufs (livraisons): 56 % sur la période 2006-2009
- 220 à 230 attributions sur le parc existant: en 2009 le taux de rotation peut ainsi être évalué à 5 %
- 90 % des attributions se font dans les 4 communes qui concentrent la plus grande partie du parc locatif social
- Près de 30 % des demandes ont une ancienneté supérieure à 30 mois et relèvent du DALO

### 11.4 La réponse du marché libre aux besoins en logement

La période de mise en œuvre du 1er PLH s'achève dans un contexte singulier et contrasté : opportunité du tassement de la demande en résidences secondaires et du développement d'une offre locative, situation préoccupante des propriétaires occupants en neuf comme en ancien.

**Le marché de la promotion est aujourd'hui spécialisé sur les gammes de prix supérieures à 4 200 €/ m<sup>2</sup>, y compris en Moyen pays.** Les secteurs urbains (les 3 territoires littoraux, notamment Antibes, concentrent 90 % de l'activité de la promotion) collectionnent les valeurs les plus élevées à l'exception de Vallauris avec la pression démographique qui en résulte.

**L'Arrière-pays et les territoires à son contact ne sont pas investis par les opérateurs.** Les développements en neufs sont opérés exclusivement via le terrain à bâtir.

**Le marché locatif libre tend à suivre l'évolution des prix en accession mais progresse moins vite.** En neuf, il a également l'intérêt de solvabiliser davantage les classes moyennes que l'offre en accession. **Mais ce marché répond très peu à la demande de produits familiaux en 4 pièces et il est fortement concentré sur les secteurs urbains.**

**L'offre locative en Moyen pays se révèle peu compétitive par rapport à l'offre « urbaine ».** Retenons enfin que **les enveloppes de loyer en neuf et en ancien se chevauchent largement contrairement à ce qu'on observe en accession.**

**Le marché de la revente a perdu plus de 20 % de son volume en 2008 et ses valeurs ont continué leur progression. L'offre du Moyen pays en produits ancien à l'accession, correspond encore (pour partie) à la solvabilité des actifs des classes moyennes mais cette offre est très limitée en volume.**

**Au final, 2008 a démontré que la demande exogène ne constitue pas l'unique facteur explicatif du renchérissement des prix. L'insuffisance quantitative de l'offre participe également à ce renchérissement.**

Dans ce contexte d'offre quantitativement et qualitativement déficiente, il paraît difficile de concrétiser les objectifs du prochain PLH par le seul biais de l'intervention diffuse des opérateurs. L'implication des collectivités, notamment au travers de projets structurants et des outils d'aménagement existant ou à développer semble à la lecture du passé, une condition sine qua non de réussite. De même que les servitudes pour mixité sociale ont eu un impact majeur et doivent permettre le caractère durable de la production du logement social via les VEFA opérateurs.

**Quantitativement les objectifs du 1er PLH sont atteints mais le bilan détaillé est contrasté : tassement de l'offre individuelle, concurrence importante de la résidence secondaire, déficit du locatif et des volumes de logements « aidés » (accession sociale, initiatives communales) à développer.**

Les réponses à apporter devront tenir compte de la diversité des marchés entre les communes de la CASA, des plus structurés aux plus ruraux, avec des capacités

fondamentalement différentes en termes de volumes, de segments d'offres, de formes urbaines... Le ratio de production de logements neufs pour 1 000 habitants constitue un indicateur pertinent pour mesurer le caractère équilibré de la contribution des territoires à l'effort de production de logements neufs.

## 11.5 Les ménages en difficulté face au logement

### 11.5.1 Les besoins en logements d'urgence, et d'insertion

#### ► Rappel des constats

- ▷ des temps de séjours qui s'accroissent
- ▷ un turn-over qui diminue
- ▷ des demandes difficiles à satisfaire
- ▷ des publics très mal « servis » : grandes familles, célibataires
- ▷ une pression de la demande qui amène des structures à accueillir des publics qui ne relèvent pas de leur compétence (exemple : personnes qui relèvent de l'insertion et qui sont logées en résidence sociale, c'est-à-dire avec un accompagnement moindre)

#### ► Rappel des projets

- ▷ Accroître l'offre en CHRS

#### *Création de places de stabilisation*

À Antibes : l'accueil de nuit doit déménager. À cette occasion, projet de création de Lits Halte Soins Santé et de places de stabilisation (source : Ouvrir la Ville).

#### *Renforcement du parc en ALT*

Le CCAS d'Antibes souhaite développer son parc de logement temporaire en ALT

### 11.5.2 Les publics non autonomes face au logement

#### ► Rappel des constats : des publics qui ne sont pas aptes à intégrer un logement autonome

- des personnes souffrant de troubles psychologiques
- une difficulté croissante à répondre aux ménages en grande rupture
- des sortants d'hébergement qui ne sont pas toujours aptes à intégrer un logement autonome

Une offre inexistante sur la CASA : La Pension de Famille ou Maison relais

- ▷ La Pension de Famille ou Maison relais est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale ou psychique, rend impossible, à échéance

prévisible, leur accès à un logement ordinaire. Il s'agit d'un logement et non d'un hébergement : la durée d'accueil n'est pas limitée dans le temps. Outre une solution logement, l'accueil en maison relais, permet un suivi médical et un suivi psychologique : il s'agit d'inscrire les personnes dans un « parcours de soin ».

### **11.5.3 Les ménages fragilisés financièrement, dont les jeunes**

- ▷ Les fortes tensions sur le marché du logement, la croissance de la précarisation des ménages, notamment des jeunes (accroissement de 30 % des demandeurs d'emplois de moins de 25 ans) excluent un nombre important de ménages de l'accès au logement
- ▷ La part des travailleurs pauvres s'accroît parmi les publics de l'asile de nuit
- ▷ Parallèlement les solutions mises en place trouvent leurs limites :
  - captation de logement difficile dans le parc privé
  - taux d'effort importants pour les ménages (exemple : 450 à 470 euros pour un studio de 25 mètres carrés en résidence sociale, soit un reste à payer d'environ 250 euros)
  - offre parfois inadaptée aux besoins locaux (voir FJT)

### **11.5.4 Les personnes âgées**

- ▷ La précarité touche fortement les personnes âgées : 43 % des chefs de ménages vivant sous le seuil de seuil de pauvreté ont plus de 60 ans
- ▷ Ce phénomène est repérable sur l'ensemble des communes
- ▷ Il se combine parfois à des situations de mal logement (taux important de seniors dans le parc privé « indigne ») et d'isolement
- ▷ Les besoins ne se limitent donc pas aux résidences médicalisées

## **11.6 Mise en regard avec les besoins en logement**

**La CASA fait face à une variation accélérée des ménages, principalement du fait des mouvements migratoires.** Même dans un contexte de moindre progression de la résidence secondaire, **les 1 127 logements neufs produits par le marché entre 1999 et 2006 ont couvert moins de 80 % des besoins.** Le solde a été assuré par le réinvestissement du parc vacant, principalement au sein des territoires littoraux. En Moyen Pays, une réponse complémentaire au neuf a été fournie par un renouvellement urbain positif (scissions de logements, transformation d'usage). Mais l'ampleur de ce phénomène a été telle qu'elle ne saurait se poursuivre dans des proportions égales.

**La forte attractivité résidentielle de la CASA s'effectue au détriment des ménages locaux dont la capacité à se reloger** (pour adapter et améliorer leur situation résidentielle) **au sein de leur commune est amoindrie. Cette pression se ressent particulièrement au sein du Moyen pays** même si Antibes et Vallauris

# Le diagnostic

---

restent les territoires clefs des parcours résidentiels des ménages de la CASA. **Ces ménages qui cherchent à améliorer leur situation résidentielle au sein même de la commune où ils résident déjà sont notamment les personnes âgées (à Antibes et dans le Haut Pays) et les familles avec enfants (au sein du Moyen Pays).**

Lorsqu'ils quittent leur commune, les ménages de la CASA choisissent deux fois plus souvent de s'installer en dehors de la CASA que dans une autre commune de la CASA. **Lorsqu'ils déménagent mais restent au sein du territoire de la CASA, Vallauris constitue leur premier choix résidentiel en lien avec des valeurs de marché les plus compétitives du littoral.**

Les différences de « choix » résidentiels des ménages de la CASA, ces phénomènes de contrainte, d'éviction ou d'attractivité, sont à relier à leurs capacités financières.

**Les ménages de personnes seules et les couples, sont ceux dont l'accessibilité financière au logement est la plus contrainte** (leur revenu plafonne à 1 700 € mensuels).

Parmi eux, **les jeunes ménages décohabitants et les personnes âgées sont les plus contraints et bien souvent bloqués dans des solutions locatives plus ou moins adaptées. Ils n'ont plus accès au marché libre neuf.**

**En ancien, seule une petite fraction d'entre eux a accès à un deux pièces. Les primo-actifs (avec un 1er enfant) et retraités constituent une seconde catégorie de ménages très fragilisée par le marché actuel** avec un niveau de revenus plafonné à 2 800 € mensuels. **Une grande partie d'entre eux n'a plus accès, y compris en ancien, aux trois pièces, logement au cœur de leurs besoins.**

Retenons que **les classes moyennes de Sophia Antipolis** (50 % des ménages qui ne sont ni les 25 % les plus modestes ni les 25 % les plus aisés) **ont un revenu compris entre 1 373 et 3 885 € mensuels, c'est-à-dire qu'ils peuvent accéder à un logement loué entre 340 et 970 €/ mois maximum ou vendu entre 95 et 265 K€ maximum (achat du stationnement inclus).**

**Ces ménages rencontrent des difficultés grandissantes à se loger dans un marché dont seuls 46 % des logements proposés en neuf leur sont financièrement accessibles.**

Bien sûr, l'offre ancien est plus adaptée (71 % de l'offre de logements ancien correspond aux budgets des classes moyennes) mais **le risque est alors celui de la spécialisation du territoire sur ces deux extrêmes : logement social d'un côté, offre haut de gamme de l'autre.**

Quel sera le devenir d'un territoire dont près d'un ménage de la classe moyenne sur deux n'a plus accès au logement libre ancien et dont près de 3 ménages de la classe moyenne sur 4 n'ont plus accès au logement libre neuf ? Les démarches entreprises par la CASA et les communes pour favoriser l'accession aidée, témoignent d'une prise en main de cette problématique qui nous semble tout aussi aiguë que celle du logement des classes modestes puisqu'il s'agit d'aider plus de 300 ménages à se loger pour maintenir l'équilibre sociodémographique du territoire...

### 11.7 Offre et potentiels fonciers

**La Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis présente un atout indéniable : elle dispose encore d'espaces significatifs pour son développement.**

Pour autant, et en reprenant le « **maillage** » territorial et les objectifs tels qu'établis par le SCOT, **ce potentiel doit s'inscrire dans une orientation de développement « global et cohérent » (sans générer de rupture entre les espaces), privilégiant des « pôles centraux urbains, structurants et diversifiés », les « axes principaux » de pénétration du territoire.**

**L'enjeu est la poursuite du développement de la « ville pays »,** tout en prenant en compte les spécificités de l'environnement et des paysages, les « morphologies » particulières des villages anciens, et les nouvelles contraintes (risques, préservation...).

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis a connu une **activité de construction de logements neufs importante sur la dernière période** (période du 1er PLH) avec une particularité sur les logements individuels : une production essentiellement en diffus (une part marginale en « production organisée ») sur de grandes parcelles. Cette particularité n'est pas sans conséquence sur la consommation de l'espace et pose l'enjeu d'une gestion plus économe à l'avenir. Ceci d'autant que face à la pression foncière et à la hausse des valeurs, l'orientation est, par exemple sur le littoral, de ce fait plus à l'optimisation des fonciers en collectif. **Dans un contexte de révisions nombreuses de document d'urbanisme au sein des communes de la CASA, et plus particulièrement au sein du « Moyen Pays », s'ajoute ainsi l'enjeu du devenir des anciennes Zones NB.**



# Le diagnostic

---

À travers l'élaboration de ce 2<sup>nd</sup> PLH, la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis doit d'une part, poursuivre les efforts engagés par le 1<sup>er</sup> PLH, en matière de production et de mixité, mais surtout, d'autre part, inscrire **cette nouvelle étape dans le cadre « territorial » (maillage SCOT) et « législatif » (volet foncier, mobiliser les moyens à hauteur des objectifs...) défini.**

Cette mise en œuvre a été anticipée par la CASA par la **mobilisation croissante des outils comme l'EPF PACA, et de moyens d'accompagnement des communes dans l'émergence et l'engagement de nouveaux projets (Études urbaines).** Cette action a permis d'identifier de **premières potentialités « foncières opérationnelles » et de premières estimations de création de nouveaux logements à terme.**

Cette connaissance a été complétée par **les rencontres avec chaque commune** permettant de disposer d'un « premier cadre » (brut) des potentialités foncières globales à court, moyen et long terme, telles qu'exprimées en l'état par les communes. Ces rencontres ont permis de prendre la mesure des prises de conscience des communes dans la mobilisation des outils des PLU, mais également de la nécessité d'une réflexion de « projet » au sein de ces nouveaux documents d'urbanisme.

**Ainsi, le résultat obtenu en première approche démontre une « capacité théorique » globale suffisante, mais dont les potentialités foncières à court terme (c'est-à-dire sur les 6 ans du 2<sup>e</sup> PLH) risquent d'être « géographiquement » insuffisantes si elles ne sont pas optimisées en terme de densité. Nous soulignons ici en particulier l'intérêt d'efforts complémentaires au sein des communes du « Moyen Pays » afin de disposer des marges nécessaires et suffisantes pour la réussite du 2<sup>nd</sup> PLH, de s'inscrire pleinement dans les cadres et orientations souhaités par le territoire (SCOT, projet d'agglomération... mais également Pacte foncier 06).**

Nous rappelons que l'objectif du « volet foncier » est **bien de pouvoir s'appuyer sur des gisements « opérationnels » dans la période du nouveau PLH, c'est-à-dire sur les 6 ans** à venir et que cette période correspond également à la mise en œuvre des objectifs du Grenelle II et à l'orientation des nouvelles constructions pour l'habitat dans un principe de « Basse Consommation », d'optimisation et de gestion économe du foncier.



# ▶ Le diagnostic

## 12 ▶ Enjeux pour le 2<sup>e</sup> PLH : Offrir à chacun la possibilité de se loger sur le territoire de la CASA

- ▶ **Enjeu I « Pour tous »**
- ▶ **Enjeu II « Comment ? »**
- ▶ **Enjeu III « Ou ? »**

### 12.1 Enjeu I « Pour tous »

#### 12.1.1 *Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité croissante des besoins*

1. Répartir l'offre de logement social → des besoins dans toutes des communes
2. Réfléchir à la programmation en tenant compte des demandes → familles et seniors notamment
3. Étudier des solutions de sortie du parc pour les ménages aux revenus supérieurs à 130 % du plafond → aides à l'accession ?
4. Développer l'offre à l'accession à destination de la frange la plus fragile des classes moyennes

#### 12.1.2 *Répondre aux besoins des publics en difficultés*

1. Compléter l'offre face à des besoins qui s'accroissent et se diversifient et trouver des solutions pour les sorties des structures d'hébergement et d'insertion par le logement → personnes non autonomes face au logement (maison relais), étape entre l'hébergement et le logement autonome (bail glissant), appartements pour familles
2. Renforcer la prévention auprès des ménages en situation d'expulsion
3. Doter les acteurs d'outils face aux problématiques d'addiction et de troubles psychiques → suivi, accompagnement, prise en charge
4. Mettre en place un volet du PLH spécifiquement dédié aux personnes âgées → prise en compte de la précarité, du mal logement, de l'isolement
5. Prise en compte des besoins des populations spécifiques → gens du voyage (sédentaires et nomades), réflexion sur les besoins des travailleurs saisonniers

### 12.2 Enjeu II « Comment ? »

#### 12.2.1 Développer l'offre locative sociale et répondre aux demandes

- 6• **Poursuivre voire intensifier l'effort de production afin d'éviter un décrochage entre le rythme de production de logements sociaux et celui de la construction dans son ensemble**
- 7• **Poursuivre l'effort de répartition de la production entre les communes pour accompagner la croissance démographique par un meilleur équilibre de l'offre locative sociale**
- 8• **Moduler les aides en fonction des objectifs de la CASA en fonction des types de produits, de la taille des logements, de l'éco-conditionnalité**
- 9• **Diminuer la part de demandes de plus de 30 mois, qui représente actuellement 30 % et porte sur des grands logements**

#### 12.2.2 Développer l'offre à l'accession

- 10• **Enjeu de volume : relance des projets d'initiative publique et intensification généralisée de la production**
  - éviter la concurrence accédants/locataires – ménages locaux/ménages entrants
  - ne pas contribuer davantage à l'inflation des prix
  - difficulté à compter durablement sur le phénomène de contraction de la vacance
- 11• **Enjeu de re-diversification produit : vers l'individuel (et l'intermédiaire urbain)**
  - un produit pour les actifs
  - un coût de construction plus économique que le collectif
- 12• **Poursuivre l'action en faveur de l'accession sociale**
- 13• **Conforter l'accession à prix encadrés**
  - La promotion représente 60 % du logement neuf mais ne répond qu'à 40 % des besoins de la classe moyenne. Entre s'immobiliser ou partir, quelle autre alternative proposer aux ménages ?
- 14• **Pérenniser la production d'une offre locative libre et développer le locatif intermédiaire en l'adaptant aux besoins** → dans un contexte où la revalorisation des prix à l'accession pousse de plus en plus de ménages vers le locatif libre (CDC, filiales 1 % logement, SNI)
15. **Développer l'habitat coopératif privé**

## ***12.2.3 Un PLH qui devra réajuster les objectifs de production au regard de la croissance démographique***

- Objectif 1<sup>er</sup> PLH: 900 logements/an sur hypothèse de croissance de 0,8 %/an
- Production 1<sup>er</sup> PLH: 1 020 logements/an
- Taux de croissance 99/2006 1,4 %/an
- Harmonie avec les taux de croissance pris en compte dans les PLU entre 1 % et 1,5 %/an

## ***12.2.4 Un PLH qui doit prendre en compte la mise en application du Grenelle II :***

- La nécessité de la mise en œuvre d'un urbanisme moins gourmand en énergies mais également en ressources foncières.
- 100 % de bâtiments à basse consommation (BBC) dans la production neuve d'ici 2012-2013.
- Une possibilité de majoration de la SHON concernant les bâtiments basse consommation.
- Favoriser la rénovation du parc existant dans une optique de réduction des consommations d'énergie des bâtiments existants (cf. objectif du Grenelle II d'au moins 38 % d'ici à 2020)

## **12.3 Enjeu III « Où ? »**

### ***12.3.1 S'appuyer sur le concept de ville pays pour construire la politique de l'habitat***

#### **16• Enjeu d'une meilleure économie dans la mobilisation foncière**

Ex sur la base de 1 000 lgts/an

- La poursuite des pratiques actuelles génère une consommation de 55 ha/an
- L'amélioration des pratiques actuelles générerait une consommation de 40 ha/an

#### **17• Enjeu des 8 communes dont le document d'urbanisme est en cours de révision au regard de l'insuffisance des gisements identifiés**

#### **18• Privilégier l'entrée par la « réflexion de projet » avec une prise de conscience nécessaire des communes dans l'anticipation de projets « urbains – structurants »**

#### **19• Mettre en cohérence les règles d'urbanisme et l'inscription de projets par le territoire :** L'application des outils des PLU doit être cohérente sur l'ensemble du territoire → mobilisation des outils pour l'affichage et la programmation de logements locatifs sociaux.

- 20• **Anticiper l'organisation de la production des logements individuels, générée par le redécoupage parcellaire (récupération de la SHON initiale) suite à l'adoption des PLU**
- 21• **Si le territoire ne réussit pas dans le 2<sup>e</sup> PLH à mobiliser les gisements fonciers suffisants, il devra dès lors poser des orientations fortes sur d'autres espaces encore disponibles : Quid des espaces de Sophia Antipolis ?**

### ***12.3.2 Territorialiser la production***

**La localisation du développement résidentiel doit se faire en lien avec une réflexion sur les « grands équilibres » du territoire :**

- Renforcer les liens habitat – emploi – transports
  - Lutter contre les spécialisations résidentielles
  - Éviter la fuite des familles d'actifs
- 22• **Poursuivre l'effort de production de logement social entre les communes**
- Accompagner la croissance démographique par un meilleur équilibre de l'offre locative sociale
  - Intégrer les communes qui vont franchir à court terme les 3 500 habitants
  - Poursuivre voire intensifier l'effort de production et éviter un décrochage entre le rythme de production de logements sociaux et celui de la construction dans son ensemble
- 23• **Prendre en compte les potentialités foncières des unités de voisinage « Centre », « Est » et « Ouest » qui concentrent plus de 50 % des gisements identifiés et 1/3 des logements potentiels**
- Nécessité d'une continuité dans la mobilisation des outils au sein de ces communes
  - Potentialités et devenir des zones NB
- 24• **Segmenter les gammes à l'accession pour répondre à la diversité des besoins en prenant en compte**
- Les spécificités des marchés
  - Les segments composantes de la demande
  - Les outils d'urbanisme mis en place par les communes



programme local de l'habitat  
CASA 2012-2017



# Les enseignements du diagnostic

# ▶ Les enseignements du diagnostic

## 1 ▶ Les éléments de diagnostic

### 1.1 Les dynamiques de territoires

#### ▶ Un territoire attractif mais marqué par des déséquilibres

- ▷ La CASA est un territoire attractif économiquement qui bénéficie d'une dynamique de l'emploi continue
  - Ce qui impacte la dynamique résidentielle : actifs travaillant qui viennent s'installer, attractivité sur les familles avec des doubles actifs
  - ... et l'accroissement des déplacements au sein de la CASA entre la CASA et l'Ouest du département (CANCA)
  - ... alors que le territoire est déséquilibré :
- du point de vue de l'emploi : 85 % des emplois sur 5 communes ; croissance de l'emploi plus forte dans les secteurs les plus dotés
- du point de vue de l'armature commerciale

#### ▶ Des besoins qui se diversifient

- ▷ Si la CASA est caractérisée au sein du département par :
  - une croissance de l'emploi plus forte
  - des revenus plus élevés
  - une part de ménages d'actifs plus forte
  - plus de cadres et de professions indépendantes
- ▷ ... il n'en reste pas moins que les besoins en logement sont loin d'être homogènes
  - le vieillissement de la population se traduit par des besoins spécifiques
  - l'accroissement du chômage montre que des fragilités s'installent
  - la présence d'emplois qualifiés est forte sur le parc de Sophia Antipolis, des emplois moins qualifiés (tourisme, services à la personne) et moins pérennes sont présents dans d'autres secteurs
  - les revenus connaissent de fortes variations selon les communes

#### ▶ Des spécialisations résidentielles qui s'accroissent

- ▷ Une difficulté sur Antibes à accueillir des ménages avec enfants : les personnes en mobilité résidentielle qui y viennent sont seules, souvent âgées, avec cependant une part de jeunes en début de parcours résidentiel
- ▷ L'ensemble du littoral et certains secteurs du Nord sont aussi marqués par une plus forte présence de personnes âgées et de « petits » ménages
- ▷ L'écart entre les niveaux de revenus semble souligner que le marché de l'accession de certaines communes n'est accessible qu'à des ménages aisés.

# 1 ► Les éléments de diagnostic

## 1.2 Le parc de logements privés

### ► Structure et répartition

- ▷ Plus de 90 % des occupants de résidences principales sont soit propriétaires du parc privé, soit locataires du parc privé
- ▷ Le parc locatif privé est plus représenté dans les communes les plus importantes mais, à quelques exceptions
- ▷ Un parc de logements à 70 % collectifs :
  - une forte représentation de ce parc dans les 3 communes littorales
  - alors que sur les autres communes le logement individuel domine (excepté Valbonne-Sophia Antipolis où l'on est à 50 % – 50 %)
- ▷ Deux tiers de résidences principales, un quart de résidences secondaires : la proportion de ces dernières est plus forte sur le littoral et les communes situées au Nord

### ► Des rôles différents entre les parcs locatifs privés et le parc propriétaires occupants

- Le parc privé accueille des ménages de petite taille/les propriétaires occupants sont des ménages de plus grande taille
- Le parc locatif privé joue un rôle social : 80 % des locataires ont des revenus qui relèvent du plafond de revenu donnant droit à l'accès à un logement social
- Les propriétaires occupent leur logement depuis plus longtemps, le turn-over est plus élevé dans le parc privé

### ► L'inconfort, l'indignité

- ▷ 2 % de logements sans confort (2 000 unités)
- ▷ 20 % avec un confort partiel
- ▷ plus de 300 logements considérés comme dégradés, un taux de 0,28 %/ près de 3 300 logements considérés comme médiocres
- ▷ Un parc potentiellement indigne fortement représenté sur la CASA
  - sur le département des Alpes-Maritimes, le Parc Privé Potentiellement Indigne représente 5,7 % de l'ensemble du Parc des résidences principales.
  - ce taux s'élève à 6,4 % sur la CASA (soit + 0,7 %), à 6,2 % sur Antibes et à 6,7 % sur le reste de la CASA.

## 1.3 Le parc locatif social

### ► Réparation et développement de l'offre locative sociale

- ▷ Le parc représente selon les estimations, autour de 6,5 % des résidences principales : un taux à peu près équivalent à celui du département mais 4 points de moins qu'en moyenne régionale et 7 de moins qu'en moyenne nationale.
- ▷ L'effort de production a été important sur la période du PLH : 300 logements

# Les enseignements du diagnostic

livrés chaque année entre 2004 et 2009 près de 400 entre 2005 et 2010

▷ Une offre inégalement répartie: 90 % du parc réparti sur les 4 principales communes (ainsi que 90 % de la production neuve)

## ▶ **Peuplement**

▷ Une population plus familiale par rapport aux moyennes CASA

▷ Une fonction sociale: plus de ménages ayant des bas revenus que dans les autres segments du parc

▷ Mais aussi des taux de ménages au-dessus des plafonds de revenus HLM assez important, indiquant une difficulté à quitter le parc locatif social

## ▶ **La demande**

▷ 2 900 demandes recensées en novembre 2009 et 3 135 en juillet 2010: + 4,5 %

▷ 2006-2010 : Une stabilité des profils des demandeurs

- Une demande à 82 % locale (personnes résidant sur la CASA) et à 95 % départementale

- Une demande en majorité familiale (ménages avec enfants) mais aussi une demande qui émane de ménages de 1 à 2 personnes (parmi les ménages de 2 personnes on trouve une forte proportion de familles monoparentales)

- Une demande de ménages à faible niveau de revenus (75 % au niveau du PLAI contre 52 % sur l'ensemble des locataires)

▷ Ce sont d'abord les locataires du parc privé qui sont demandeurs (60 %): +2,5 points entre 2006 et 2010, alors que, dans le même temps la part des locataires du parc HLM (demande de mutations) passe de 14,5 % à 11,4 %

▷ Les raisons principales des demandes concernent l'insatisfaction vis-à-vis du logement occupé: trop petit (27 %), trop cher (19 %: + 2,5 points entre 2006 et 2010), en mauvais état (4 %)

## ▶ **Réponses aux demandes**

- Autour de 450 attributions par an recensées par la CASA

- Plus de la moitié des attributions se fait dans les logements neufs (livraisons): 56 % sur la période 2006-2009

220 à 230 attributions sur le parc existant: en 2009 le taux de rotation peut ainsi être évalué à 5 %

90 % des attributions se font dans les 4 communes qui concentrent la plus grande partie du parc locatif social

Près de 30 % des demandes ont une ancienneté supérieure à 30 mois et relèvent du DALO

# 1 ► Les éléments de diagnostic

## 1.4 La réponse du marché libre aux besoins en logement

La période de mise en œuvre du 1<sup>er</sup> PLH s'achève dans un contexte singulier et contrasté : opportunité du tassement de la demande en résidences secondaires et du développement d'une offre locative, situation préoccupante des propriétaires occupants en neuf comme en ancien.

**Le marché de la promotion est aujourd'hui spécialisé sur les gammes de prix supérieures à 4 200 €/m<sup>2</sup>, y compris en Moyen Pays.** Les secteurs urbains (les 3 territoires littoraux, notamment Antibes, concentrent 90 % de l'activité de la promotion) collectionnent les valeurs les plus élevées à l'exception de Vallauris avec la pression démographique qui en résulte.

**L'Arrière-pays et les territoires à son contact ne sont pas investis par les opérateurs.** Les développements en neufs sont opérés exclusivement via le terrain à bâtir.

**Le marché locatif libre tend à suivre l'évolution des prix en accession mais progresse moins vite.** En neuf, il a également l'intérêt de solvabiliser davantage les classes moyennes que l'offre en accession. **Mais ce marché répond très peu à la demande de produits familiaux en 4 pièces et il est fortement concentré sur les secteurs urbains.**

**L'offre locative en Moyen Pays se révèle peu compétitive par rapport à l'offre « urbaine ». Retenons enfin que les enveloppes de loyer en neuf et en ancien se chevauchent largement contrairement à ce qu'on observe en accession.**

**Le marché de la revente a perdu plus de 20 % de son volume en 2008 et ses valeurs ont continué leur progression. L'offre du Moyen Pays en produits anciens à l'accession, correspond encore (pour partie) à la solvabilité des actifs des classes moyennes mais cette offre est très limitée en volume.**

**Au final, 2008 a démontré que la demande exogène ne constitue pas l'unique facteur explicatif du renchérissement des prix. L'insuffisance quantitative de l'offre participe également à ce renchérissement.**

Dans ce contexte d'offre quantitativement et qualitativement déficiente, il paraît difficile de concrétiser les objectifs du prochain PLH par le seul biais de l'intervention diffuse des opérateurs. L'implication des collectivités, notamment au travers de projets structurants et des outils d'aménagement existant ou à développer semble à la lecture du passé, une condition sine qua non de réussite. De même que les servitudes pour mixité sociale ont eu un impact majeur et doivent permettre le caractère durable de la production du logement social via les VEFA opérateurs.

**Quantitativement les objectifs du 1<sup>er</sup> PLH sont atteints mais le bilan détaillé est contrasté : tassement de l'offre individuelle, concurrence importante de la résidence secondaire, déficit du locatif et des volumes de logements « aidés » (accession sociale, initiatives communales) à développer.**

# Les enseignements du diagnostic

Les réponses à apporter devront tenir compte de la diversité des marchés entre les communes de la CASA, des plus structurés aux plus ruraux, avec des capacités fondamentalement différentes en termes de volumes, de segments d'offres, de formes urbaines... Le ratio de production de logements neufs pour 1 000 habitants constitue un indicateur pertinent pour mesurer le caractère équilibré de la contribution des territoires à l'effort de production de logements neufs.

## 1.5 Les ménages en difficulté face au logement

### 1.5.1 Les besoins en logements d'urgence, et d'insertion

#### ► Rappel des constats

- ▷ des temps de séjours qui s'accroissent
- ▷ un turn-over qui diminue
- ▷ des demandes difficiles à satisfaire
- ▷ des publics très mal « servis » : grandes familles, célibataires
- ▷ une pression de la demande qui amène des structures à accueillir des publics qui ne relèvent pas de leur compétence (exemple : personnes qui relèvent de l'insertion et qui sont logées en résidence sociale, c'est-à-dire avec un accompagnement moindre)

#### ► Rappel des projets

- ▷ Accroissement l'offre en hébergement d'insertion (tous publics)
- ▷ Création de places de stabilisation
- ▷ À Antibes : l'accueil de nuit doit déménager. À cette occasion, projet de création de Lits Halte Soins Santé et de places de stabilisation (*source : Ouvrir la Ville*).
- ▷ Renforcement du parc en ALT : Le CCAS d'Antibes souhaite développer son parc de logement temporaire en ALT

### 1.5.2 Les publics non autonomes face au logement

#### ► Rappel des constats : des publics qui ne sont pas aptes à intégrer un logement autonome

- ▷ des personnes souffrant de troubles psychologiques
- ▷ une difficulté croissante à répondre aux ménages en grande rupture
- ▷ des sortants d'hébergement qui ne sont pas toujours aptes à intégrer un logement autonome

#### ► Une offre inexistante sur la CASA : La Pension de Famille ou Maison relais

## 1 ► Les éléments de diagnostic

La Pension de Famille ou Maison relais est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale ou psychique, rend impossible, à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire. Il s'agit d'un logement et non d'un hébergement : la durée d'accueil n'est pas limitée dans le temps. Outre une solution logement, l'accueil en maison relais, permet un suivi médical et un suivi psychologique : il s'agit d'inscrire les personnes dans un « parcours de soin ».

### 1.5.3 Les ménages fragilisés financièrement, dont les jeunes

- ▷ Les fortes tensions sur le marché du logement, la croissance de la précarisation des ménages, notamment des jeunes (accroissement de 30 % des demandeurs d'emplois de moins de 25 ans) excluent un nombre important de ménages de l'accès au logement
- ▷ La part des travailleurs pauvres s'accroît parmi les publics de l'asile de nuit
- ▷ Parallèlement les solutions mises en place trouvent leurs limites :
  - captation de logement difficile dans le parc privé
  - taux d'efforts importants pour les ménages (exemple : 450 à 470 euros pour un studio de 25 mètres carrés en résidence sociale, soit un reste à payer d'environ 250 euros)
  - offre parfois inadaptée aux besoins locaux

À noter la présence durant la saison estivale d'une population de travailleurs saisonniers dont les besoins sont mal connus mais pour laquelle aucune offre spécifique n'est prévue.

### 1.5.4 Les personnes âgées

- ▷ La précarité touche fortement les personnes âgées : 43 % des chefs de ménages vivant sous le seuil de seuil de pauvreté ont plus de 60 ans
- ▷ Ce phénomène est repérable sur l'ensemble des communes
- ▷ Il se combine parfois à des situations de mal logement (taux important de seniors dans le parc privé « indigne ») et d'isolement
- ▷ Les besoins ne se limitent donc pas aux résidences médicalisées

### 1.5.5 Les Gens du voyage

- ▷ Des besoins en aires d'accueil et de grand passage
- ▷ Des ménages en sédentarisation

# Les enseignements du diagnostic

## 2 Les besoins en logement

### 2.1.1 Des logements pour qui ?

▷ Pour les jeunes ? Les personnes âgées ? De petits ou de grands logements ? Pour les locataires ou pour accéder à la propriété ? **Suivant leur âge, le type de logement et le statut d'occupation recherché, les ménages n'ont pas la même mobilité, autrement dit, ils pèsent plus ou moins fortement dans la demande globale de logements.** Schématiquement, la demande de logement diminue avec l'avancée en âge, l'augmentation de la taille du logement et l'accession à la propriété. Voyons ce qui se passe au sein de la CASA :

- 30% des emménagements annuels portent sur des 2 pièces, ¼ sur les 3 pièces comme sur les studios
- Les 25-39 ans constituent la classe d'âge la plus mobile (situation professionnelle évolutive, mise en couple, agrandissement de la cellule familiale...). Ils représentent ainsi un tiers de la demande
- Les locataires en logement libre sont presque trois fois plus mobiles que les propriétaires.

#### Les profils types

Dans chaque tranche de revenus, toutes les tranches d'âge, tous les profils familiaux et tous les statuts d'occupation sont représentés. Mais certains profils sont plus représentés que d'autres et permettent ainsi de dresser un portrait type de la tranche de revenus considérée.

- Un 1er profil type émerge en deçà de 1 700 € de revenus mensuels : il s'agit en majorité de personnes seules soit de moins de 30 ans (décohabitants) soit âgées de plus de 75 ans, locataires de leur logement.
- Un 2e profil type se détache entre 1 700 et 2 800 € de revenus mensuels, celui des couples primo-actifs avec un 1er enfant ou retraités ; c'est au niveau de cette tranche que s'opère la bascule entre location et accession ;
- Le 3e profil correspond à la tranche 2 800-3 500 € qui correspond à des couples et familles de jeunes ménages avec un 1 ou 2 enfant(s) ;
- Le 4e profil est celui des ménages familiaux d'âge plus mûrs et à la cellule familiale élargie gagnant entre 3 500 et 4 500 € mensuels ; il intègre aussi les retraités en couples favorisés ;
- Le dernier profil correspond à celui des ménages les plus favorisés à dominante familiale entre 40 et 60 ans, aux côtés des couples de retraités.

Les classes moyennes de Sophia Antipolis (50 % des ménages qui ne sont ni les 25 % les plus modestes ni les 25 % les plus aisés) ont un revenu compris entre 1 373 et 3 885 € mensuels, c'est-à-dire qu'ils peuvent accéder à un logement loué entre 340 et 970 €/ mois maximum ou vendu entre 95 et 265 K€ maximum (achat du stationnement inclus).

Ainsi, seuls 46 % de l'offre proposée en logement libre neuf et 71 % de l'offre proposée en libre ancien solvabilisent encore ces classes moyennes.

## 2 ► Les besoins en logement

### RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS TYPES DE MÉNAGES PAR TRANCHES DE REVENUS

MÉNAGES TYPES	DÉCOHABITANTS, PERSONNES ÂGÉES				PRIMO-ACTIFS, RETRAITÉS		JEUNES MÉNAGES INTERMÉDIAIRES		MÉNAGES INTERMÉDIAIRES D'ÂGE MÛR		CSP + & SECUNDO ACCÉDANTS		
	<600€	800€	1300€	1700€	2300€	2800€	3100€	3500€	4000€	4500€	5500€	>5500€	
CA DE SOPHIA ANTIPOLIS	8 %	2 %	13 %	11 %	14 %	10 %	5 %	6 %	6 %	5 %	6 %	13 %	100 %
<30 ANS	11 %	17 %	13 %	11 %	9 %	8 %	7 %	4 %	1 %	1 %	1 %	5 %	8 %
30-39 ANS	15 %	14 %	13 %	16 %	16 %	16 %	18 %	18 %	18 %	16 %	18 %	12 %	15 %
40-49 ANS	18 %	17 %	14 %	16 %	18 %	18 %	21 %	21 %	25 %	22 %	24 %	26 %	20 %
50-59 ANS	18 %	17 %	12 %	13 %	15 %	17 %	18 %	19 %	22 %	22 %	24 %	25 %	18 %
60-74 ANS	21 %	20 %	22 %	22 %	23 %	24 %	21 %	22 %	22 %	24 %	24 %	20 %	22 %
>75 ANS	17 %	16 %	26 %	21 %	19 %	17 %	16 %	16 %	13 %	15 %	9 %	12 %	17 %
BASE 100 % horizontale													
1 PERS	59 %	66 %	70 %	56 %	40 %	26 %	24 %	2 %	3 %	3 %	5 %	19 %	34 %
2 PERS	22 %	18 %	20 %	28 %	36 %	40 %	39 %	46 %	42 %	41 %	37 %	26 %	32 %
3 PERS	9 %	8 %	5 %	9 %	12 %	17 %	19 %	25 %	25 %	25 %	23 %	19 %	15 %
4 PERS	6 %	5 %	3 %	4 %	8 %	12 %	13 %	19 %	22 %	23 %	24 %	24 %	13 %
5 PERS & +	4 %	3 %	2 %	3 %	4 %	5 %	5 %	8 %	8 %	9 %	12 %	13 %	6 %
LOCATAIRES	61 %	67 %	64 %	54 %	45 %	40 %	37 %	28 %	32 %	8 %	7 %	25 %	41 %
PROPRIÉTAIRES	39 %	33 %	36 %	46 %	55 %	60 %	63 %	72 %	68 %	92 %	93 %	75 %	59 %

Source : Traitement Adequation des données DGI/INSEE sur les revenus des ménages fiscaux 2006  
Sur trame colorée, types de ménages sureprésentés par rapport à la répartition moyenne des ménages entre les différentes tranches de revenus

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#800000; border:1px solid black;"></span> Catégorie très fortement sureprésentée
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFA500; border:1px solid black;"></span> Catégorie fortement sureprésentée
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFDAB9; border:1px solid black;"></span> Catégorie sureprésentée

**Note de lecture :** 59 % des ménages gagnant moins de 600 € mensuels sont constitués d'une personne seule. Ces personnes seules représentent 34 % des ménages fiscaux de la CASA. Elles sont ainsi largement surreprésentées dans la tranche de revenus inférieurs à 600 € mensuels.

# Les enseignements du diagnostic

De fait, près d'un ménage sur deux de la classe moyenne n'a plus accès au logement libre ancien et près de 3 ménages de la classe moyenne sur 4 n'ont plus accès au logement libre neuf.

MÉNAGES TYPES REVENUS	MAXIMUM	BUDGET LOGEMENT LOYER-ACCESSION	1 PERS	2 PERS	3 PERS	4 PERS	5 PERS & +
Décohabitants, personnes âgées	< 600 €	150 € - 40 K€					
	800 €	200 € - 85 K€					
	1 300 €	325 € - 100 K€					
	1 700 €	425 € - 114 K€					
Primo-actifs, retraités	2 300 €	575 € - 154 K€					
	2 800 €	700 € - 188 K€					
Jeunes Ménages Intermédiaires	3 100 €	775 € - 208 K€					
	3 500 €	875 € - 235 K€				<b>CLASSES MOYENNES</b>	
Ménages Intermédiaires d'âge mûr	4 000 €	1 000 € - 269 K€					
	4 500 €	1 125 € - 302 K€					
CSP + & secundo accédants	5 500 €	1 375 € - 369 K€					
	> 5 500 €						

Sources : Traitement Adequation des données DGI, Observatoire Adequation Alpes Maritimes, Piges presse locale et Internet 2009, PERVAL-Adam

	Ménages non solvables en libre 45 %
	Ménages solvables en libre ancien uniquement 75 %
	Ménages solvables en libre neuf et ancien 25 %

## 2 ► Les besoins en logement



# ▶ Les enseignements du diagnostic

## 3 ▶ Les questions foncières

### *3.1.1 De nouvelles communes qui devront remplir les obligations SRU*

#### ▶ **9 communes sur 16 ont plus de 3 500 habitants**

- ▷ Parmi ces 9 communes, 1 commune a dépassé les 3 500 habitants entre les deux recensements (cf. Le Rouret);
- ▷ Parmi les 7 restantes de moins de 3 500 habitants, à ce jour:
  - 2 communes ont plus de 3 000 habitants, Châteauneuf et Saint Paul, et pourraient d'ici la fin du 2<sup>e</sup> PLH (2016-2017) dépasser également les 3 500 habitants;
  - 3 communes ont moins de 500 habitants (Gourdon, Courmes et Caussols).

Dans un territoire à la dynamique démographique significative, le cercle des communes de plus de 3 500 habitants (nouvelles ou à venir) qui devront remplir les objectifs des 20 % de logements sociaux (loi SRU) s'élargit et touche les unités de voisinage « urbain et péri-urbain ». L'ensemble de ces communes devront ainsi contribuer à travers leur volonté de projet aux efforts de constructions et d'objectifs de mixité du 2<sup>nd</sup> PLH.

### *3.1.2 Un territoire de plus en plus contraint, qui limite les possibilités de développement à terme*

- ▷ Un territoire qui cumule loi montagne et loi du littoral;
- ▷ Un territoire où se mettent en place un PPRIF, un PPRI et un PPRT (révision du périmètre Sévés);
- ▷ Un territoire où s'engage une réflexion de mise en place d'un PNR.

Un territoire qui cumule les contraintes, et qui en limite les possibilités d'extension. Des contraintes qui impliquent une gestion plus économe de l'espace au sein de la mise en œuvre des nouveaux projets de constructions.

### *3.1.3 Une offre récurrente : des terrains pour la construction de maisons en diffus Quelle organisation à terme de cette offre ?*

- ▶ **Une construction en individuel qui s'établit essentiellement en diffus;**
- ▶ **Des constructions qui mobilisent des surfaces de terrains importantes;**
- ▶ **Sortir de l'approche à la parcelle, au coup par coup, et impulser des projets plus structurants et globaux** (regroupant plusieurs parcelles, un ensemble foncier permettant la mise en œuvre d'un projet mixte dans les formes et les financements).

## 3 ► Les questions foncières

### 3.1.4 L'enjeu des zones NB dans les futurs documents d'urbanisme (de leur traduction dans les PLU)

- **8 communes (sur 16) qui révisent leur document d'urbanisme en PLU dont 2 qui devraient les approuver dès 2011 ;**
- **Des communes qui comprennent des zones NB importantes ;**
- **Des zones NB qui représentent un potentiel de près de 1 000 logements.**

Les zones NB restantes présentent ainsi « virtuellement » encore des potentialités foncières importantes pour la réalisation de nouveaux logements. Le passage en PLU amènera les communes à revoir le classement de ces zones (constructibles/inconstructibles) et les règles qui les régiront (suppression des tailles minimales de parcelles ? augmentation des COS ?...).

### 3.1.5 La mobilisation des outils de mixité au sein des nouveaux documents d'urbanisme

- **La volonté des communes pour développer des projets de « cœur de village » ;**
- **Un engagement réel des communes dans la mise en place des outils de mixité sociale** (emplacement réservé, servitude de mixité sociale, périmètre de projet...) **au sein de leurs nouveaux PLU ;**

Plusieurs communes réfléchissent ou ont déjà initié des projets de « cœur de village », venant conforter les villages existants, inscrivant des ensembles d'habitat plus structurants et denses, intégrant une mixité d'usage et d'occupation (propriétaires, locataires, personnes âgées, commerces...). Ces projets s'inscrivant parfois dans des périmètres larges amènent également les communes à envisager des actions de maîtrise foncière publique, nécessitant certainement à terme la mobilisation et les moyens de plusieurs outils/partenaires.

### 3.1.6 L'accompagnement des communes pour l'émergence de nouveaux projets structurants

- **Le dispositif « étude urbaine CASA »**
- ▷ 41 études réalisées avec l'aide de la CASA ;
  - Sur ces 41 études, 10 projets sont déjà programmés (dont 2 déjà construits en 2010) représentant un potentiel estimé restant d'environ 600 logements.
  - Les 31 études restantes représentent une mobilisation foncière de plus de 50 ha et une capacité d'accueil de plus de 2 000 logements nouveaux.
- **La constitution des conventions d'intervention avec l'EPF PACA, la CASA et les communes**

# ▶ Les enseignements du diagnostic

## 3.1.7 Des capacités de maîtrise foncière locales

### ▶ La politique d'acquisitions foncières de la CASA

▷ Ces acquisitions pour l'Habitat représentaient en septembre 2010 la maîtrise de plus de 13 ha pour un montant de 14 044 162 €.

### ▶ Une complémentarité d'action avec l'EPF PACA

▷ Les actions de l'EPF PACA ont porté sur un total de 6,97 ha pour un montant de 19 870 000 € en juin 2011.

## 3.1.8 Un territoire où les prix fonciers sont élevés

▶ Des prix fonciers importants qui impactent les prix au final des logements et qui posent des problèmes en matière d'accès au territoire de la CASA pour les actifs y compris pour les cadres

▶ Des prix fonciers élevés qui impactent de plus en plus les moyens financiers des politiques publiques d'actions foncières.

### VALEUR DANS LA CHAÎNE DE TRANSFORMATION FONCIÈRE - CASA

TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE	TERRAIN CONSTRUCTIBLE				
	<b>Non viabilisé</b>	<b>Viabilisé</b>			
		À bâtir en diffus pour de l'individuel	À bâtir en lotissement pour de l'individuel	À bâtir en diffus pour du collectif libre	À bâtir en zone aménagée pour du collectif/groupé
<b>10 à 40 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>50 à 150 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>100 à 450 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>200 à 500 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>350 à 800 €/m<sup>2</sup> terrains</b>	<b>250 à 600 €/m<sup>2</sup> terrains</b>

## 3.1.9 L'identification des nouvelles potentialités foncières pour le PLH à venir

▶ La réalisation d'une étude foncière en 2004 qui a servi de cadre de mise en œuvre du 1<sup>er</sup> PLH (2004-2010) mais également au SCOT

▶ Une nouvelle enquête foncière a été initiée en 2010 dans le cadre de l'élaboration de ce 2<sup>e</sup> PLH

▷ Cette enquête a fait l'objet de rencontres avec les communes, et la validation des gisements fonciers de référence pour le 2<sup>nd</sup> PLH, formant le volet foncier du PLH

▷ Cette enquête a permis d'établir les nouvelles potentialités foncières par commune, de territorialiser le volet foncier du PLH

# Synthèse des enjeux sur le foncier

- *Quelles offres foncières pour quel développement de logements ?*
- *Face à la consommation foncière, et aux contraintes croissantes, quelles sont les formes urbaines à privilégier ?*
- *Afin d'éviter l'étalement et le mitage du territoire, ne faut-il pas permettre le développement d'opérations plus globales, qu'au coup par coup en diffus et développer des possibilités de travail sur des opérations d'ensemble de logements ?*
- *Dans les communes à forte pression foncière, comment permettre aux communes de mener des opérations d'aménagement structurantes au sein de leur cœur de village ?*
- *Quelles potentialités foncières pour le développement de l'habitat à terme ?*



programme local de l'habitat  
CASA 2012-2017



# Le document d'orientations

# Le document d'orientations

## 1 Les attendus du PLH

### 1.1 La réponse aux obligations réglementaires

#### 1.1.1 En matière de production de logement social

Les obligations minimales réglementaires de production de logements sociaux sont imposées par les lois SRU et ENL.

▷ d'une part l'article 55 de la loi SRU définit un objectif tri annuel de 1 474 logements sociaux qui se répartissent comme suit :

	OBJECTIFS TRIENNAUX 2011-2013	OBJECTIFS ANNUELS
Antibes	744	248
Le Bar-sur-Loup		0
Biot	74	25
Caussols		0
Courmes		0
Châteauneuf-Grasse		0
La Colle-Sur-Loup	84	28
Gourdon		0
Opio		0
Roquefort-les-Pins	66	22
Le Rouret	44	15
Saint-Paul		0
Tourrettes-sur-Loup	54	18
Valbonne	Non concerné	Non concerné
Vallauris	241	80
Villeneuve-Loubet	167	56
	<b>1 474</b>	<b>491</b>

Source : DDTM En gris : communes ne relevant pas de l'article 55 de la loi SRU

▷ d'autre part la loi ENL demande aux EPCI dotés d'un PLH de s'assurer que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier sur chaque période triennale soit égal à 30 % du total des mises en chantier sur le territoire de l'EPCI. Sur le territoire intercommunal, cette obligation est estimée à 310 logements sociaux/an à mettre en chantier sur la base de l'objectif quantitatif de production annuelle de logements proposé dans le PLH.

Dans le cas présent c'est donc l'objectif SRU qui prévoit et le nombre de logements sociaux minimum imposés réglementairement est donc de **491 logements sociaux à réaliser par an sur le territoire communautaire**. Ce chiffre correspondant au minimum réglementaire à réaliser mais pas forcément aux besoins en logements sociaux du territoire.

## 1.1.2 En matière d'hébergement

L'article 69 de la loi MLE fixe, pour les communes de 3 500 habitants et plus et appartenant à une agglomération (au sens INSEE) de plus de 100 000 habitants, un objectif de 1 place pour 1 000 habitants. Les places comptabilisées à ce titre doivent être situées : dans un CHRS, dans un Centre d'Accueil pour demandeurs d'Asile, dans une structure d'accueil pour les sans R abri (à l'exception de celles conventionnées au titre du logement temporaire), dans une résidence hôtelière à vocation sociale (places destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières), dans des logements privés conventionnés avec l'ANAH affectés à l'hébergement de personnes dont la situation demande une solution locative de transition.

158 places seraient donc nécessaires pour répondre aux objectifs fixés par la loi. Il y a sur la CASA 142 places en urgence et en logements transitoires et 105 places en hébergement d'insertion.

## 1.1.3 En matière d'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition des gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

## 1.2 Le contenu du PLH

Le programme indique pour chaque action :

- Les objectifs poursuivis
- Le responsable de sa mise en œuvre
- Les partenaires
- L'évaluation des moyens financiers nécessaires
- Les actions foncières nécessaires à la réalisation de son programme
- Les actions ou opérations d'aménagement envisagées en ce qui concerne le renouvellement urbain
- Si besoin, les modifications à apporter aux documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation des actions programmées
- Les modalités d'évaluation de l'action

La loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions du 25 mars 2009 précise que le PLH doit prévoir :

- Les actions ou opérations de requalification des quartiers anciens dégradés.

# Le document d'orientations

- La typologie des logements à construire notamment celle des logements locatifs conventionnés (PLS, PLUS, PLAI) pour les logements locatifs sociaux, conventionnement social et très social pour l'offre locative privée

## ► Un programme d'action est détaillé par secteur géographique

(à l'échelle de la commune) et définit :

- Le nombre et le type de logements à réaliser,
- Les moyens notamment fonciers à mettre en œuvre,
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et de lancement d'opérations d'aménagement par l'EPCI,
- Les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le Code de l'urbanisme (emplacements réservés pour des programmes de logements, pourcentages de certaines catégories de logements imposés, majoration de COS pour le logement social, taille minimale des logements).

*Pm : le PLH prend en compte aussi les éléments du Plan de Déplacements Urbains*

## 1.3 Le PLH et les autres documents de planification et d'urbanisme

- Le PLH doit être compatible avec le SCOT (L 122-16 CU).
- Le PLU, la carte commune doivent être compatibles avec le PLH (Loi MLE Art 29/L 123-1 CU).
- Les dispositions d'un PLH en cours d'élaboration s'imposent au PLU

## 1.4 Les perspectives de développement démographique et les besoins en logements

**Les besoins en logements définis ici sont basés sur le calcul du « scénario d'équilibre » (combien de logements pour maintenir la population) complété par le scénario de développement démographique retenu par les élus. Les hypothèses présentées ici concernent la population des ménages (ou des résidences principales) sachant que sur la CASA cette population représente 98,5 % de la population totale<sup>5</sup>.**

LES DONNÉES DE DÉPART	
Année de départ du calcul (T) : RGP	2007
Année d'arrivée	2017 (échéance 2° PLH)
Durée	10 ans
Population des ménages 2007	172 352
Taux de croissance annuel 1999-2007 (population des ménages)	1,22 %
Taille moyenne des ménages	2,22

<sup>5</sup> En plus de la population des ménages, la population d'un territoire comprend : la population des personnes vivant en communautés et la population des habitations mobiles, les sans-abri et les marinières rattachés au territoire

# 1 ► Les attendus du PHL

## ► Le point d'équilibre : combien de logements à population constante ?

Les éléments à prendre en compte pour évaluer les besoins en logements à population constante (le point d'équilibre) sont :

- ▷ Principalement la baisse de la taille des ménages (ou desserrement des ménages) : celle-ci est liée à la décohabitation des jeunes, à la séparation des couples et surtout au vieillissement de la population. Plus la taille des ménages se réduit, plus les besoins en logements s'accroissent.
- ▷ Les changements d'usage qui s'effectuent dans le parc de logements : évolutions de la vacance, transformations de résidences principales en résidences secondaires et vice-versa.
- ▷ Les besoins liés au renouvellement d'une partie du parc de logements : l'importance d'un parc ancien dégradé accroît les besoins en renouvellement et donc les besoins en construction (le mouvement inverse et celui de la réaffectation de locaux en logements).

LES HYPOTHÈSES POUR LA PÉRIODE 2007/2017 (PAR RAPPORT À 1999-2007)	
Maintien de la baisse de la taille des ménages	2,14 personnes par ménages à 2017
Part de la construction consacrée à l'évolution du parc de résidences secondaires	Fil de l'eau
Renouvellement ou réaffectation	Diminution des besoins en renouvellement dans les secteurs où ils étaient élevés et arrêt du mouvement de réaffectation dans les autres

Ces hypothèses aboutissent à un besoin de **520 logements à produire par an pour maintenir la population dont :**

- **60 % pour répondre au desserrement des ménages**
- **20 à 25 % pour compenser l'évolution des résidences secondaires**
- **10 à 15 % pour répondre aux besoins en renouvellement**

*Rappel sur la période précédente les besoins liés au point d'équilibre étaient de 460/an*

## Le scénario d'évolutions démographique choisi par les élus

**L'hypothèse retenue est celle d'un taux de croissance de 0,8 % par an en conformité avec les orientations du SCOT**

<b>0,8 % DE CROISSANCE ANNUELLE SUR LA CASA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plus de 186 500 habitants en 2017 (population des ménages)</li><li>• 14 300 habitants supplémentaires (population des ménages)</li></ul> Hypothèses population totale : 189 500 habitants*	Besoins en logements estimés pour l'hypothèse de croissance démographique retenue 666/an
---	--	---

\* *rappel : population des ménages = 98,5 % de la population totale*

# Le document d'orientations

## Synthèse des besoins et réponses aux besoins

Il est évalué un besoin de 1 186 logements par an, 47 % (520 correspondent aux besoins pour l'équilibre démographique) et 53 % (666 correspondent aux besoins liés au scénario d'évolution démographique).

Dans l'hypothèse d'une réduction de la vacance de 150 logements par an, les besoins en construction annuels sont estimés à 1 036 (1 186 - 150)

POINT D'ÉQUILIBRE	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	TOTAL	RÉPONSE AUX BESOINS	
520 logements/an	666 logements/an	1 186 logements/an	Construction/an	1 036 logements
			Résorption vacance/an *	150 150 à 200

\* Même si la résorption de la vacance est moins forte que par le passé (310/an), ces scénarios impliquent cependant un effort continu pour la remise sur le marché de logements vacants.

Les calculs des besoins en logements par communes présentés ci-après ont été effectués selon la même méthode.

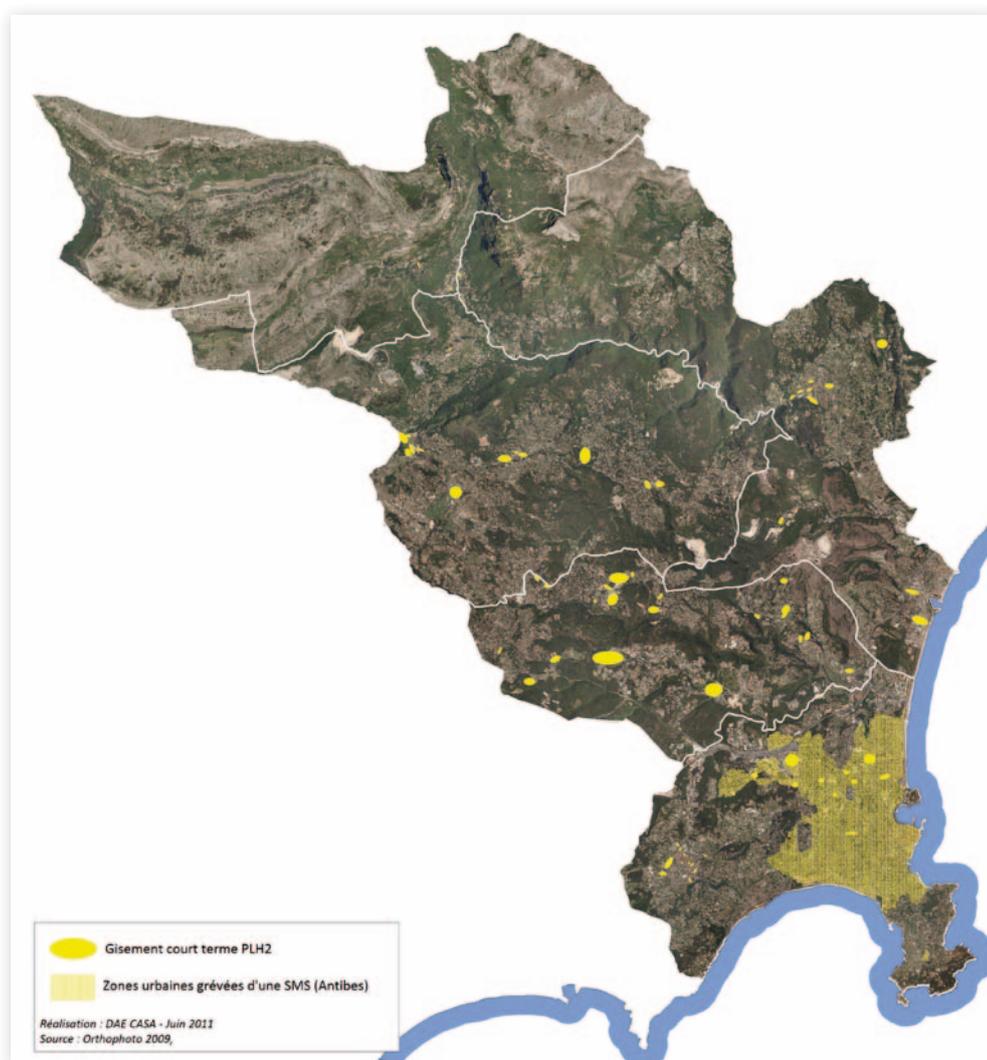
## 1.5 Les objectifs quantitatifs par commun

	TOTAL	
	TOTAL 6 ANS	PAR AN
Antibes	3 140	524
Biot	491	82
La Colle-Sur-Loup	234	39
Roquefort-les-Pins	272	45
Le Rouret	123	20
Tourrettes-sur-Loup	11	2
Valbonne	434	72
Vallauris	817	136
Villeneuve-Loubet	402	67
Saint-Paul	51	8
Le Bar-sur-Loup	48	8
Caussols	6	1
Courmes	0	0
Châteauneuf	118	20
Gourdon	8	1
Opio	61	10
<b>TOTAL</b>	<b>6 216</b>	<b>1 036</b>

## 1.6 Le potentiel foncier

### 1.6.1 Le gisement foncier CT: le volet foncier du 2<sup>e</sup> PLH

L'établissement du volet foncier du PLH a fait l'objet de tout un travail d'identification de gisements fonciers à travers les documents d'urbanisme en vigueur ou en cours de réflexion, des visites terrains, des rencontres avec les élus et services techniques des communes. Le volet foncier du PLH a également pris en compte les actions de développement de projet d'habitat par la CASA, les acquisitions foncières établies par ses soins pour le développement de nouvelles opérations de constructions de logements.



Ainsi les gisements fonciers de court terme, identifié pour la mise en œuvre de ce 2<sup>nd</sup> PLH, représente :

- **Un volet foncier de 119,4 ha ;**
- **Un ensemble de 87 gisements pré-identifiés**, dont certains en Emplacements réservés (pour mixité sociale), en zones de servitudes d'urbanisme (de mixité sociale) ainsi qu'en « zone à Plan-masse » inscrits au sein des nouveaux PLU.

# ▶ Le document d'orientations

## 1.6.2 Une déclinaison de ce potentiel foncier par unité de voisinage

En lien avec le découpage retenu pour le SCOT, nous proposons de décliner ce potentiel foncier de court terme de ce 2<sup>nd</sup> PLH par « unités de voisinage ».

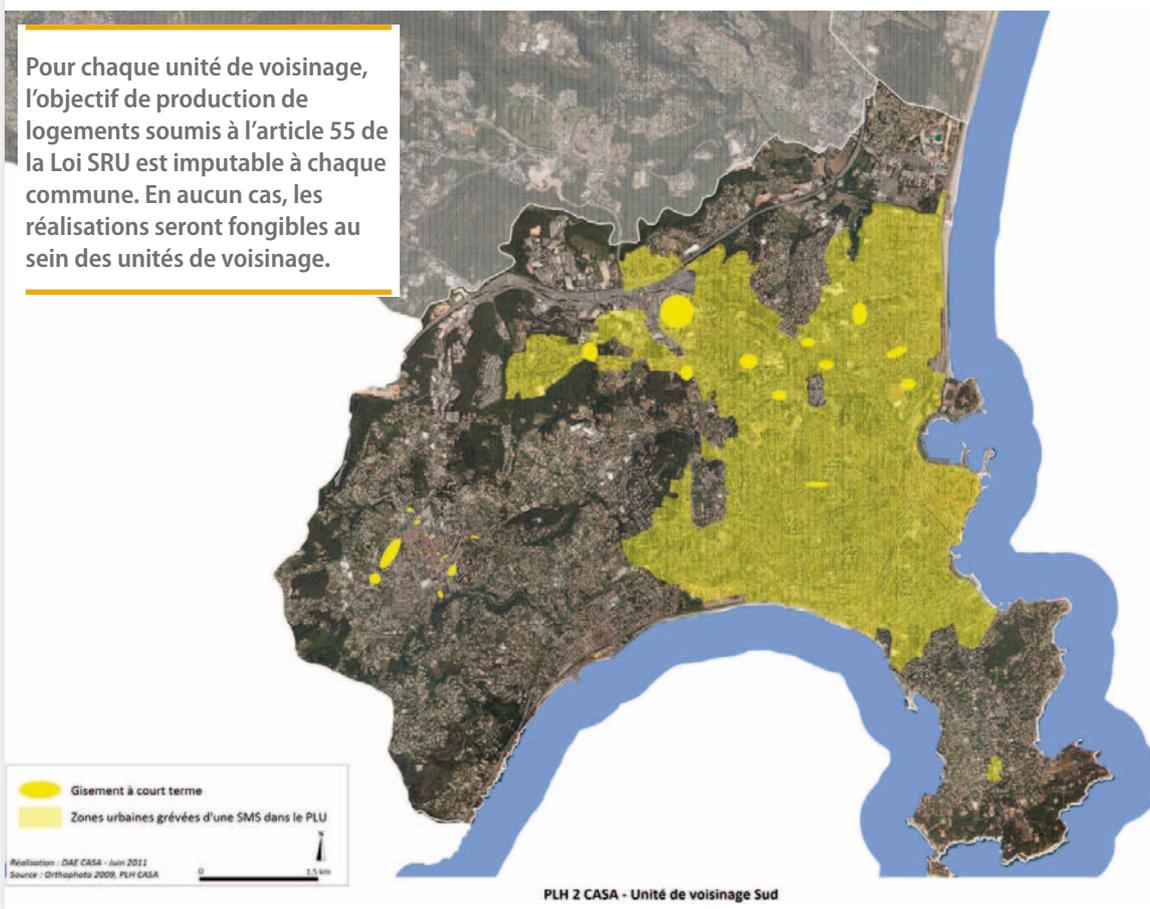
### UNITÉ DE VOISINAGE SUD

Localisation au sein du territoire

Un potentiel total de 46,3 ha représentant une capacité estimée d'environ 4 109 logements. Ce potentiel correspond à 14 sites répertoriés à court terme au sein de la commune de Vallauris. Concernant Antibes, il correspond à une partie des potentialités établies au sein de ses Emplacements réservés (pour mixité sociale), ses zones de servitudes d'urbanisme (de mixité sociale) ainsi que des espaces en « zone à Plan-masse » inscrits dans son nouveau PLU. En matière de diversité de l'habitat, 1 937 logements locatifs aidés sont prévus. L'essentiel est porté par la commune d'Antibes qui s'inscrit dans un effort de rattrapage (n'atteint pas encore les 20 % de logements locatifs sociaux obligatoires).



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES POTENTIALITÉS FONCIÈRES DE COURT TERME - VOLET FONCIER DU PLH



COMMUNES	POTENTIELS DES GISEMENTS FONCIERS		LLS PRÉVUS DANS LES GISEMENTS FONCIERS			OBJECTIFS SRU EN DATE DE 2011	OBJECTIFS PLH LLS
	Surface	Logements	Total sur 6 ans	%	Par an		
Antibes	40,3 ha	3 289	1 719	52 %	287	248	286
Vallauris	6,0 ha	820	218	27 %	36	80	90
<b>Total</b>	<b>46,3 ha</b>	<b>4 109</b>	<b>1 937</b>	<b>47%</b>	<b>323</b>	<b>328</b>	<b>376</b>

# 1 ► Les attendus du PHL

## UNITÉ DE VOISINAGE CENTRE

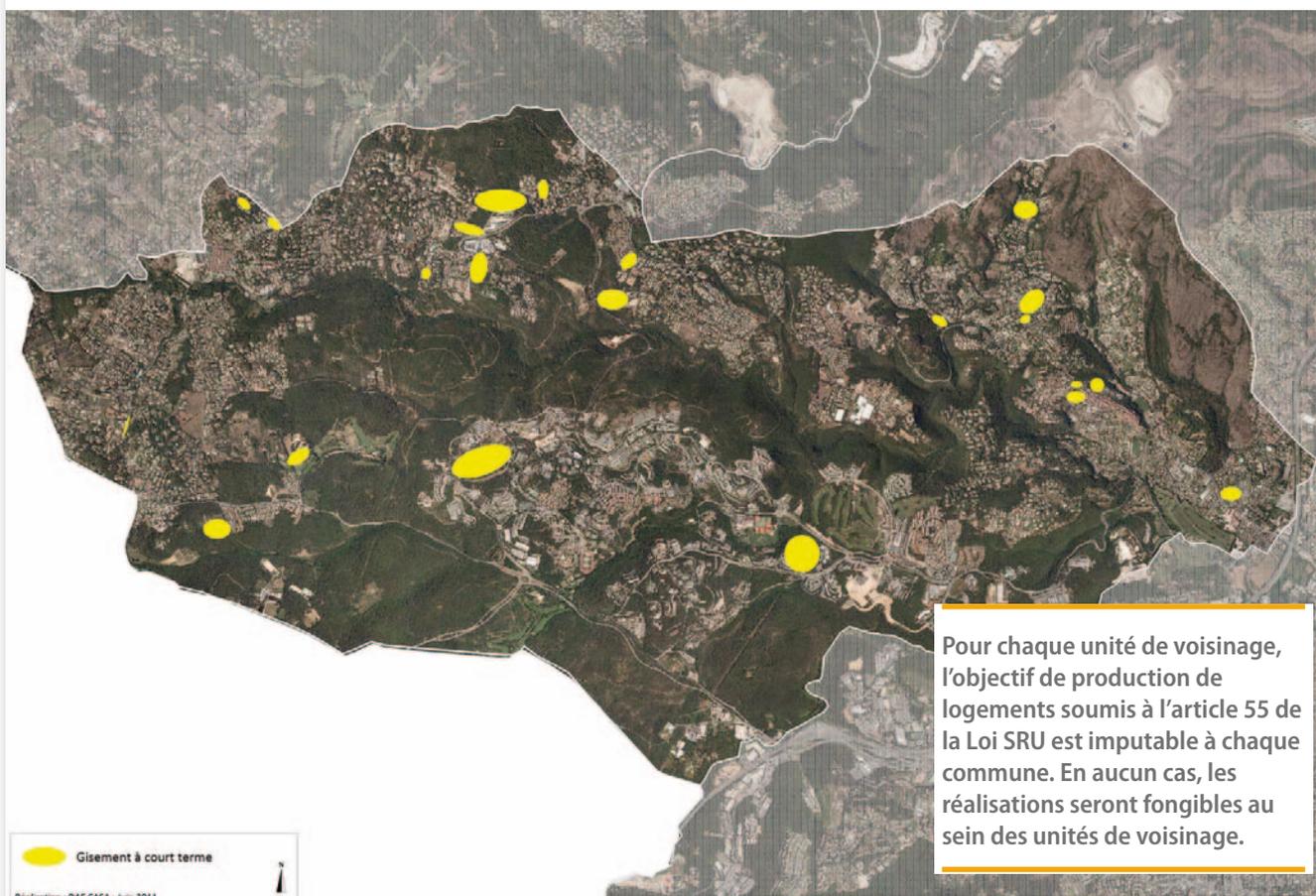
Localisation au sein du territoire

Un potentiel total de 40,9 ha représentant une capacité estimée d'environ 937 logements. Ce potentiel correspond à 21 sites répertoriés à court terme, dont 11 pour Biot et 10 pour Valbonne.

En matière de diversité de l'habitat, 134 logements locatifs aidés sont prévus. Toutefois, si la commune de Valbonne dispose déjà d'une part de plus de 20 %, un effort complémentaire est souhaitable au sein de la commune de Biot.



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES POTENTIALITÉS FONCIÈRES DE COURT TERME - VOLET FONCIER DU PLH



Pour chaque unité de voisinage, l'objectif de production de logements soumis à l'article 55 de la Loi SRU est imputable à chaque commune. En aucun cas, les réalisations seront fongibles au sein des unités de voisinage.

COMMUNES	POTENTIELS DES GISEMENTS FONCIERS		LLS PRÉVUS DANS LES GISEMENTS FONCIERS			OBJECTIFS SRU EN DATE DE 2011	OBJECTIFS PLH LLS
	Surface	Logements	Total sur 6 ans	%	Par an		
Valbonne	24,3 ha	439	73	17 %	12	0	0
Biot	16,6 ha	498	61	12 %	10	25	30
<b>Total</b>	<b>40,9 ha</b>	<b>937</b>	<b>134</b>	<b>14 %</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>30</b>

# Le document d'orientations

## UNITÉ DE VOISINAGE EST

Localisation au sein du territoire

Un potentiel total de 10,2 ha représentant une capacité estimée d'environ 681 logements. Ce potentiel correspond à 11 sites répertoriés à court terme, dont 3 pour Villeneuve-Loubet, 6 pour La Colle-sur-Loup, 1 site pour St Paul et 1 site pour Tourrettes-sur-Loup.

En matière de diversité de l'habitat, 273 logements locatifs aidés sont prévus. Toutefois, un effort complémentaire est souhaitable au sein de ces communes, tout au long du PLH, et un travail d'identification et de mobilisation foncière « adaptée » devra être envisagé (pour poursuivre les efforts de mixité).



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES POTENTIALITÉS FONCIÈRES DE COURT TERME - VOLET FONCIER DU PLH



Pour chaque unité de voisinage, l'objectif de production de logements soumis à l'article 55 de la Loi SRU est imputable à chaque commune. En aucun cas, les réalisations seront fongibles au sein des unités de voisinage.

COMMUNES	POTENTIELS DES GISEMENTS FONCIERS		LLS PRÉVUS DANS LES GISEMENTS FONCIERS			OBJECTIFS SRU EN DATE DE 2011	OBJECTIFS PLH LLS
	Surface	Logements	Total sur 6 ans	%	Par an		
Villeneuve-Loubet	3,4 ha	406	207	51 %	35	56	60
La Colle-sur-Loup	3,9 ha	240	66	28 %	11	28	28
St Paul	2,4 ha	20	0	0 %	0	0	8
Tourrettes-sur-Loup	0,5 ha	15	0	0 %	0	18	18
<b>Total</b>	<b>10,2 ha</b>	<b>681</b>	<b>273</b>	<b>40 %</b>	<b>46</b>	<b>102</b>	<b>114</b>

# 1 ► Les attendus du PHL

## UNITÉ DE VOISINAGE OUEST

Localisation au sein du territoire

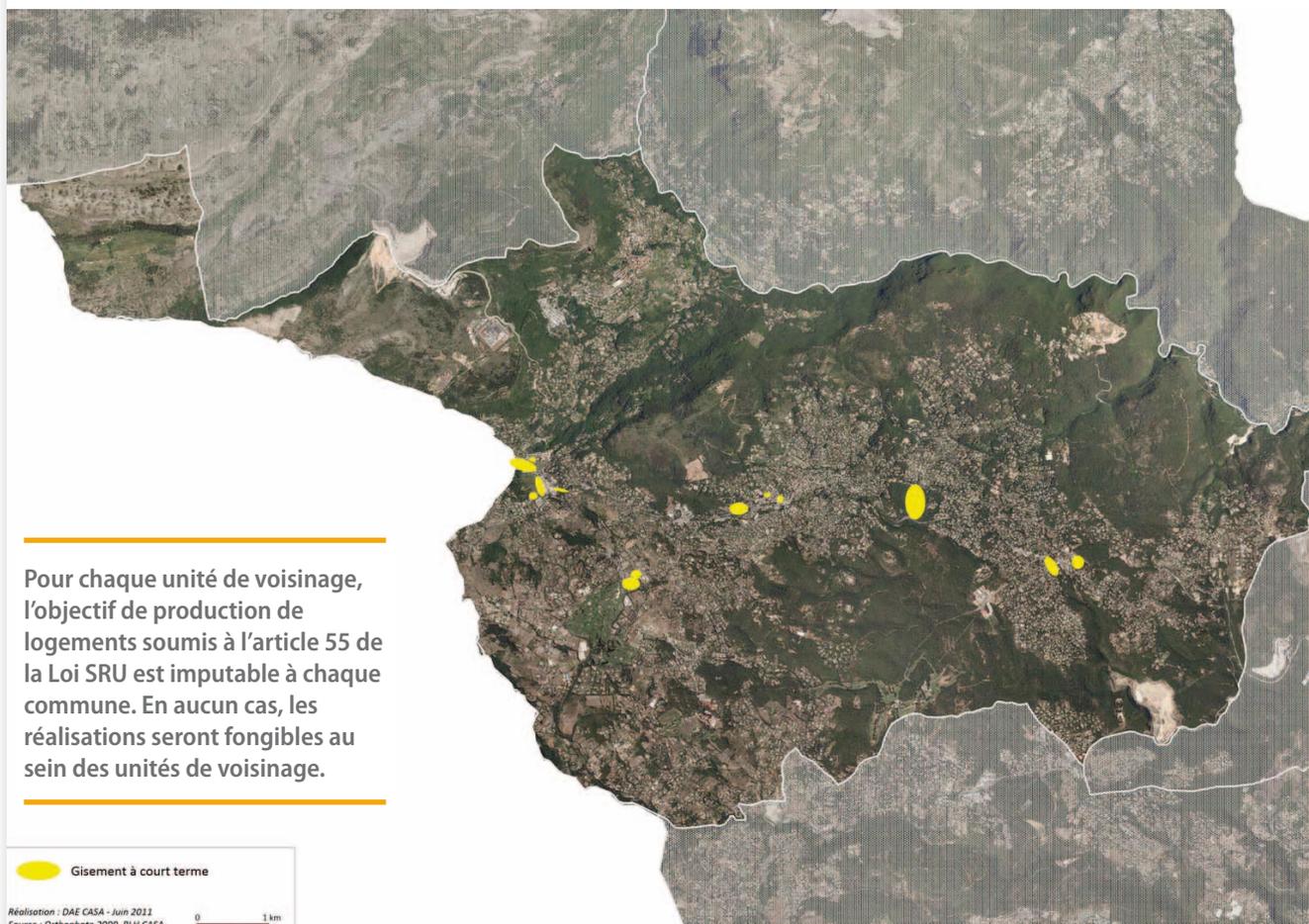
Un potentiel total de 21,9 ha représentant une capacité estimée d'environ 580 logements.

Ce potentiel correspond à 16 sites répertoriés à court terme, dont 1 pour Le Bar-sur-Loup, 2 pour Opio, 7 pour Châteauneuf, 3 pour Le Rouret et 3 sites pour Roquefort-les-Pins.

En matière de diversité de l'habitat, 184 logements locatifs aidés sont prévus. Toutefois, un effort complémentaire est souhaitable au sein de ces communes, tout au long du PLH



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES POTENTIALITÉS FONCIÈRES DE COURT TERME - VOLET FONCIER DU PLH



Pour chaque unité de voisinage, l'objectif de production de logements soumis à l'article 55 de la Loi SRU est imputable à chaque commune. En aucun cas, les réalisations seront fongibles au sein des unités de voisinage.

PLH 2 CASA - Unité de voisinage Ouest

COMMUNES	POTENTIELS DES GISEMENTS FONCIERS		LLS PRÉVUS DANS LES GISEMENTS FONCIERS			OBJECTIFS SRU EN DATE DE 2011	OBJECTIFS PLH LLS
	Surface	Logements	Total sur 6 ans	%	Par an		
Le Bar-sur-Loup	0,04 ha	2	0	0 %	0	0	8
Opio	4,1 ha	62	15	24 %	3	0	6
Châteauneuf	6,1 ha	116	16	14 %	3	0	9
Le Rouret	2,8 ha	127	40	31 %	7	15	15
Roquefort-les-Pins	8,9 ha	273	113	41 %	19	22	22
<b>Total</b>	<b>21,94 ha</b>	<b>580</b>	<b>184</b>	<b>32 %</b>	<b>32</b>	<b>42</b>	<b>60</b>

# Le document d'orientations

## UNITÉ DE VOISINAGE NORD

Localisation au sein du territoire

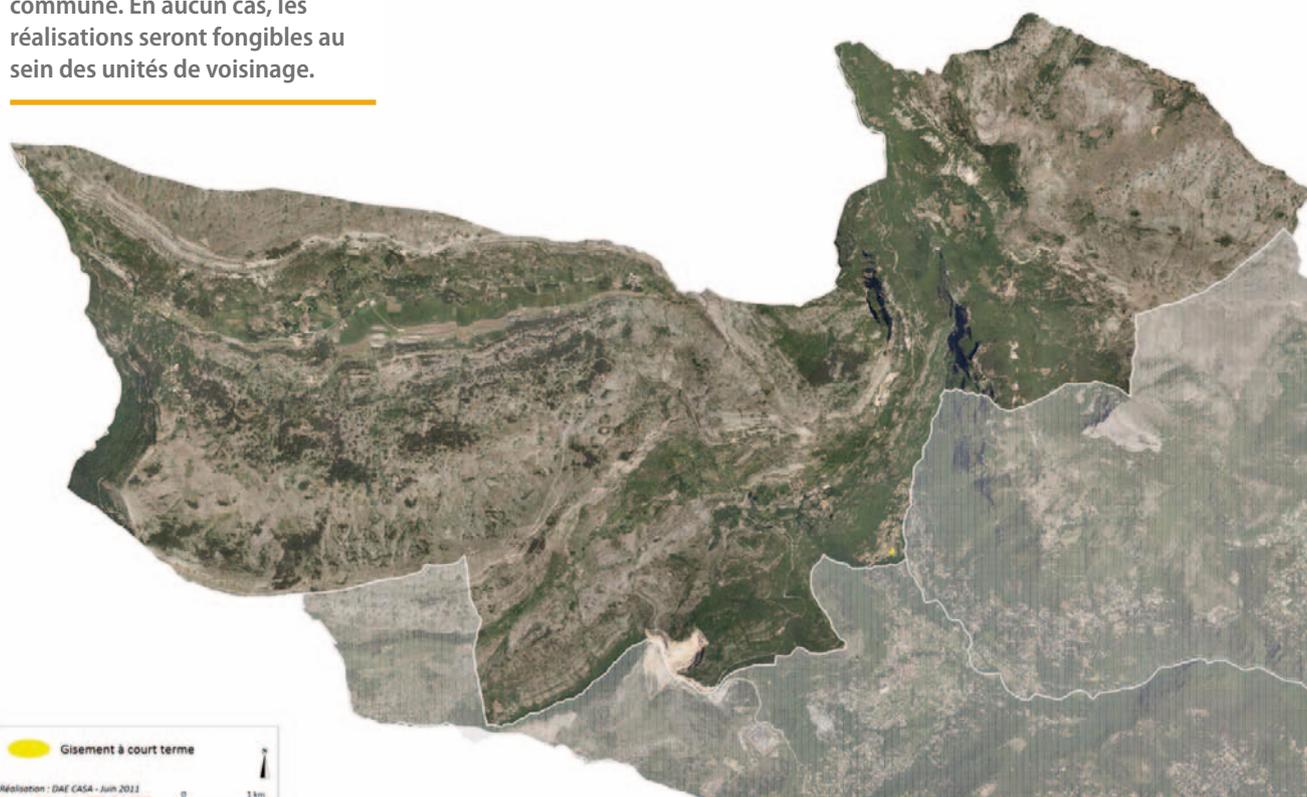
Un potentiel total de 0,06 ha.

Ces communes, contraintes et non soumises à l'obligation des 20 % de logements locatifs sociaux, ont initié des réflexions pour le développement de projets « mixtes », qui intégreront le développement de logements locatifs sociaux, mais dont la réalisation est plutôt prévue à moyen ou long terme.



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES POTENTIALITÉS FONCIÈRES DE COURT TERME - VOLET FONCIER DU PLH

Pour chaque unité de voisinage, l'objectif de production de logements soumis à l'article 55 de la Loi SRU est imputable à chaque commune. En aucun cas, les réalisations seront fongibles au sein des unités de voisinage.



COMMUNES	POTENTIELS DES GISEMENTS FONCIERS		LLS PRÉVUS DANS LES GISEMENTS FONCIERS			OBJECTIFS SRU EN DATE DE 2011	OBJECTIFS PLH LLS
	Surface	Logements	Total sur 6 ans	%	Par an		
Caussols	0 ha	0	0	0 %	0	0	1
Courmes	0 ha	0	0	0 %	0	0	0
Gourdon	0,06 ha	4	0	0 %	0	0	1
<b>Total</b>	<b>0,06 ha</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## Synthèse

- *Un potentiel total de 119,4 ha représentant une capacité estimée d'environ 6 311 logements, dont 2 528 en locatif social et logements sociaux par an soit 40 % des logements projetés.*
- *Au regard de l'objectif SRU d'une part (logements sociaux/an) et de l'objectif PLH d'autre part (582 logements sociaux/an) il conviendra de réaliser un effort complémentaire en terme de programmation de logements sociaux sur les sites à enjeux.*

La répartition par communes est la suivante :

	GISEMENTS FONCIERS		LLS PRÉVUS DANS LES GISEMENTS FONCIERS			OBJECTIF SRU EN DATE DE 2011	OBJECTIF PLH
	SURFACE	NB DE LOGT	TOTAL 6 ANS	%	PAR AN		
Antibes	40,3 ha	3 289	1 719	52 %	287	248	286
Biot	16,6 ha	498	61	12 %	10	25	30
La Colle-sur-Loup	3,9 ha	240	66	28 %	11	28	28
Roquefort-les-Pins	8,9 ha	273	113	41 %	19	22	22
Le Rouret	2,8 ha	127	40	31 %	7	15	15
Tourrettes-sur-Loup	0,5 ha	15	0	0 %	0	18	18
Valbonne	24,3 ha	439	73	17 %	12	0	0
Vallauris	6,0 ha	820	218	27 %	36	80	90
Villeneuve-Loubet	3,4 ha	406	207	51 %	35	56	60
Saint Paul	2,4 ha	20	0	0 %	0	0	8
Le Bar-sur-Loup	0,04 ha	2	0	0 %	0	0	8
Caussols	0,0 ha	0	0	0 %	0	0	1
Courmes	0,0 ha	0	0	0 %	0	0	0
Châteauneuf	6,1 ha	116	16	14 %	3	0	9
Gourdon	0,06 ha	4	0	0 %	0	0	1
Opio	4,1 ha	62	15	24 %	3	0	6
<b>TOTAL</b>	<b>119,4 ha</b>	<b>6 311</b>	<b>2 528</b>	<b>40 %</b>	<b>421</b>	<b>491</b>	<b>582</b>

# Le document d'orientations

## 1.6.3 Le potentiel à moyen et long terme

Dans le cadre de l'enquête foncière établie auprès des communes pour l'élaboration de ce 2<sup>nd</sup> PLH, nous avons également procédé à l'identification de potentialités foncières à moyen et long terme.

Ce potentiel, en l'état des éléments que nous avons pu mobiliser et des éléments communiqués par les communes, peut être estimé à 207,1 ha dont env. 100 ha potentiels à moyen terme.

**De ce fait, ce 2<sup>nd</sup> PLH dispose de marge complémentaire sur le moyen terme et laisse présager des possibilités de poursuite des objectifs tels que définis. L'enjeu sera la capacité du territoire à traduire ces potentialités foncières en projet « opérationnel » dans les délais de mise en œuvre de ce 2<sup>nd</sup> PLH (6 ans à venir).**

## 1.7 Les objectifs par destination de logements

Le scénario retenu par les élus est le suivant :

	NOMBRE DE LOGEMENTS/AN	%		
PLAI	115	11 %	47 %	56 %
PLUS	377	36 %		
PLS familiaux	60	6 %	9 %	
PLS publics spécifiques	30	3 %		
PSLA	50	5 %		
Accession encadrée	150	15 %		
Accession libre	254	24 %		
<b>TOTAL</b>	<b>1 036</b>	<b>100 %</b>		

**Un objectif de 582 logements sociaux par an (3 492 sur la durée du PLH) a été fixé de manière à répondre aux objectifs de la loi SRU (492 logements) et à renforcer l'effort de solidarité entre les communes : 65 logements supplémentaires seront produits par an dans les communes « SRU » et 25 dans les autres.**

**La production aidée** (logement social et accession sociale ou encadrée) totalise **76 %** de l'objectif de production :

- La production de **logements locatifs sociaux** représente **56 %** de la production
- La production en **accession aidée (sociale et encadrée)** représente **20 %** de la production

# 1 ► Les attendus du PHL

## Objectifs de répartition de la production par destination de logements et par communes

	OBJECTIFS PLH/AN										PM OBJECTIFS PLH/AN LOYERS CONVENTIONNÉS PARC PRIVÉ
	TOTAL		RÉPARTITION PAR PRODUITS/AN ET PAR COMMUNES								
	TOTAL 6 ANS	PAR AN	LLS					PSLA	ACC ENCADRÉE	ACC LIBRE	
			TOTAL/AN	DONT PLAI	DONT PLUS	DONT PLS FAMILIAUX	DONT PLS SPÉCIFIQUES				
		56 %	11 %	36 %	6 %	3 %	5 %	15 %	24 %		
Antibes	3 046	508	286	55	183	30	18	24	82	114	16
Biot	491	82	30	6	20	4	0	4	12	36	6
La Colle-sur-Loup	234	39	28	4	20	2	1	2	6	3	6
Roquefort-les-Pins	272	45	22	5	13	3	1	2	7	14	1
Le Rouret	120	20	15	2	11	1	1	1	3	1	1
Tourrettes-sur-Loup	108	18	18	5	11	1	1	0	0	0	2
Valbonne*	434	72	0	0	0	0	0	4	11	57	3
Vallauris	817	136	90	18	59	9	4	7	20	19	7
Villeneuve-Loubet	402	67	60	12	39	6	3	3	4	0	3
Saint Paul	51	9	8	2	5	1	0	0	0	0	1
Le Bar-sur-Loup	48	8	8	2	5	0	0	0	0	0	3
Caussols	6	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Courmes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Châteauneuf	118	20	9	2	6	1	0	1	3	7	1
Gourdon	8	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Opio	61	10	6	1	4	1	0	1	2	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>6 216</b>	<b>1 036</b>	<b>582</b>	<b>115</b>	<b>377</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>150</b>	<b>254</b>	<b>50</b>

\*Valbonne répond déjà à l'objectif SRU, ce qui explique qu'e la commune n'ait pas d'objectif minimum affiché.

Par délibération du 29 septembre 2011, la commune de Valbonne-Sophia Antipolis, qui possède plus de 20 % de LLS, s'engage sur un objectif annuel de 81 logements, dont 16 LLS, 40 en accession sociale ou encadrée et 25 en logement en « autre accession ».

# Le document d'orientations

## 2 ► Les orientations pour le 2<sup>e</sup> PLH: Offrir à chacun la possibilité de se loger sur le territoire de la CASA

<b>Orientation 1</b> Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins	<ul style="list-style-type: none"><li>• Développer l'offre locative sociale</li><li>• Développer l'offre pour les personnes en difficulté</li><li>• Conforter le parcours résidentiel des jeunes</li><li>• Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées</li><li>• Répondre aux besoins des gens du voyage et des ménages en cours de sédentarisation</li><li>• Gérer les parcours résidentiels: de l'hébergement au logement autonome</li><li>• Développer l'offre en accession</li><li>• Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins</li></ul>
<b>Orientation 2</b> Valoriser le parc et les quartiers existants	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise à niveau du parc locatif social: qualité énergétique et adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps</li><li>• Améliorer la qualité de vie dans les quartiers: gestion urbaine de proximité</li><li>• Pour suivre la réhabilitation du parc privé (OPAH) et la compléter par un volet énergétique</li></ul>
<b>Orientations 3</b> Conforter la politique foncière de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"><li>• Renforcer et pérenniser la maîtrise foncière publique pour l'habitat</li><li>• Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire</li><li>• Inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace</li></ul>
<b>Orientation 4</b> Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH	<ul style="list-style-type: none"><li>• Formaliser des partenariats par des conventions entre la CASA et certains opérateurs</li><li>• Animer et conduire le PLH</li><li>• Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions</li><li>• Informer et communiquer sur les actions menées</li></ul>
<b>Orientation 5</b> Organiser l'observation du PLH	<ul style="list-style-type: none"><li>• Organiser l'observatoire du foncier</li><li>• Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf</li><li>• Compléter l'observatoire du logement social</li></ul>

## 2 ► Les orientations pour le 2<sup>e</sup> PHL

### 2.1 Orientation 1

Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

#### 2.1.1 Développer l'offre locative sociale

► **Le développement de l'offre locative sociale doit se faire dans un triple souci**

- ▷ Répondre aux obligations des lois SRU et ENL (cf. ci-dessus « Les attendus du PLH »)
- ▷ Mieux équilibrer la répartition du parc locatif social : l'ensemble des communes accueillent, selon des proportions variables, des ménages dont les revenus correspondent à ceux qui permettent l'accès au parc HLM
- ▷ Répondre aux besoins qui s'expriment :
  - une demande à 80 % locale, émanant souvent de familles et de ménages de petite et moyenne taille
  - une demande émanant de ménages aux bas revenus souvent logés dans le parc locatif privé (loyers chers, logements inadaptés...)
  - mais aussi des besoins pour les ménages aux revenus moyens qui ne peuvent pas acheter un logement

**Un objectif de 582 logements sociaux par an (3 492 sur la durée du PLH) a été fixé de manière à répondre aux objectifs de la loi SRU (492 logements) et à renforcer l'effort de solidarité entre les communes : 65 logements supplémentaires seront produits par an dans les communes « SRU » et 25 dans les autres.**

Cet effort permet répondre à une diversité de besoins :

- Les ménages mais aussi les étudiants et les personnes âgées (EPHAD)
- Les différents niveaux de revenus permettant d'accéder au logement social : du PLAI au PLS

*Nota : à cet effort il faut rajouter l'aide aux propriétaires privés avec conventionnement du loyer (50 par an)*

#### 2.1.2 Développer l'offre pour les personnes en difficulté

► **Le développement d'une offre adaptée aux ménages en grande difficulté face au logement**

- ▷ Les ménages non autonomes face au logement et qui nécessitent un suivi durable dans le cadre de structures adaptées
- ▷ Les ménages très précarisés et/ou rencontrant des difficultés sociales majeures qui doivent bénéficier d'un hébergement d'insertion avant d'accéder à un logement autonome

Pour ces publics l'objectif est de compléter l'offre existante (CHRS, résidences sociales...) mais aussi de développer une offre inexistante sur la CASA (Maison Relais).

# Le document d'orientations

## ► **Le soutien aux parcours résidentiels des jeunes**

- ▷ Les jeunes modestes qui connaissent des difficultés liées à leur niveau de ressource et aux tensions du marché du logement et qui ont besoin d'un « coup de pouce » dans leur parcours : offre à bas loyer, meilleure accessibilité à l'offre
- ▷ Les jeunes en parcours d'insertion : parcours professionnels « en dent de scie », jeunes mères isolées, jeunes sans ressources, pour lesquels une offre adaptée doit se combiner à un accompagnement à l'autonomie.
- ▷ Les jeunes en ruptures (errance, dépendance...) pour lesquels un accompagnement important doit être mis en place.
- ▷ Les étudiants : l'ouverture du Campus STIC va se traduire par des besoins en logements

L'objectif est aussi bien le développement d'une offre adaptée (cf. ci-dessus) avec des accompagnements adaptés aux situations mais aussi la mobilisation de l'existant (petits logements dans les parcs privés et social), avec intermédiation locative.

## ► **L'accès au logement d'une offre adaptée aux personnes âgées et handicapées**

- ▷ Développement d'une offre adaptée dans le cadre de programmes neufs mais aussi de la rénovation du parc locatif social
- ▷ Permettre une meilleure accessibilité à l'offre grâce à une connaissance de l'accessibilité résidentielle aux différents types de handicaps.
- ▷ Mieux prendre en compte les situations de précarité et de mal logement

## ► **Prendre en compte les besoins des Gens du Voyage**

- ▷ Aires d'accueil
- ▷ Habitat adapté dans le cadre de la sédentarisation

## ► **Mieux connaître et prendre en compte les besoins travailleurs saisonnier**

### **2.1.3 Développer l'offre en accession**

La définition de l'accession selon la CASA :

- L'accession à la propriété classique (libre)
- L'accession à la propriété encadrée (objectif : 150)
- L'accession sociale à la propriété (objectif : 50)
  
- L'accession à la propriété encadrée pourra être développée par les bailleurs (avec aide de la CASA via le foncier) ou les promoteurs (sans aide de la CASA mais encadrée dans une convention cadre). La gamme de prix s'établit entre 2 900 €/m<sup>2</sup> et 3 500 €/m<sup>2</sup> habitables TTC PK inclus selon les ménages ciblés, les secteurs et les opérations.
  
- L'accession sociale à la propriété pourra être développée par les bailleurs et répondra aux critères du PSLA (plafond de vente, plafonds de ressources, sécurisation) ou tout dispositif inscrit dans le CCH. La gamme de prix (selon les secteurs) s'établit entre 2 500 €/m<sup>2</sup> et 2 900 €/m<sup>2</sup> habitables TTC PK inclus. L'aide de la CASA se fera via le foncier.

## 2 ► Les orientations pour le 2<sup>e</sup> PHL

### 2.1.4 Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins

Sur la CASA 24 % des ménages de la CASA ont des revenus compris entre PLUS et PLS et l'analyse des besoins montrent que les ménages dont les parcours sont bloqués se situent en location sur les 2 niveaux d'objectifs suivants :

- 1<sup>er</sup> niveau d'objectif entre 7 et 11 €/m<sup>2</sup>, c'est-à-dire sur des valeurs compatibles avec les plafonds de loyers PLS.
- 2<sup>e</sup> niveau d'objectif entre 10 et 14 €/m<sup>2</sup>

		1 PERS	2 PERS	3 PERS	4 PERS
1 <sup>er</sup> niveau	<b>Loyer*</b>	230	430	540	580
	<b>Val locative</b>	8.2	10.8	8.3	7.3
2 <sup>e</sup> niveau	<b>Loyer*</b>	390	510	700	900
	<b>Val locative</b>	13.9	12.8	10.8	11.3

\*Loyers induits par des surfaces ST 28 m<sup>2</sup> T2 40 m<sup>2</sup> T3 65 m<sup>2</sup> T4 80 m<sup>2</sup>

La valeur locative au n'est donnée qu'à titre indicatif c'est l'enveloppe de loyer qui doit être prise en compte et il s'agit d'un loyer parking inclus.

**Le 1<sup>er</sup> niveau d'objectif correspondant à des valeurs compatibles avec les loyers PLS**, celui-ci constituera donc une première gamme de produit locatif intermédiaire complémentaire au PLUS/PLAI.

L'existence de cette demande soulève le problème de captation et de ciblage de ces ménages PLS. Une communication auprès des PME et des collecteurs 1 % devra être mise en place dans le cadre d'un partenariat associant la CASA et les bailleurs.

Outre les bailleurs la production PLS pourra également être développée par des opérateurs privés avec un montage de type PLS privé.

**Le 2<sup>e</sup> niveau d'objectif qui se situe au-dessus des plafonds PLS mais qui ne peut être servi par le marché locatif libre en particulier en neuf** pourra être développé au travers des montages locatifs intermédiaires réalisés par des opérateurs tels que la SNI ou le CIL.

## 2.2 Orientation 2

### Valoriser le parc et les quartiers existants

#### 2.2.1 Agir sur le parc locatif social

L'amélioration du parc locatif social doit répondre à plusieurs enjeux :

- ▷ La qualité énergétique des logements et la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'environnement
- ▷ Le maintien d'une offre aux loyers abordables
- ▷ L'adaptation du parc à une population vieillissante et aux besoins des personnes handicapées.

Dans cette optique le PLH doit permettre à la Communauté d'Agglomération d'aider les bailleurs sociaux à la rénovation de leur parc de logements tout en évitant une hausse du coût du logement pour les locataires et en adaptant le parc aux besoins.

En outre, l'équilibre de peuplement et la qualité urbaine doivent être pris en compte pour l'ensemble du parc social.

#### 2.2.2 Poursuivre la réhabilitation du parc privé et la compléter par un volet « énergétique »

Parce qu'il assure un rôle majeur dans l'accueil des ménages, le parc locatif privé doit continuer à être l'objet d'un effort de réhabilitation soutenu.

Malgré la révision des aides de l'ANAH entrée en vigueur au premier janvier 2011, les objectifs de développer une offre locative conventionnée et de remettre sur le marché des logements vacants (OPAH de Cohésion sociale) doivent être poursuivis par des aides aux bailleurs privés permettant de produire une offre aux loyers accessibles.

La mise en place de dispositifs de sécurisation des bailleurs devra compléter ce dispositif qui intégrera des aides pour améliorer le confort énergétique des logements.

L'aide aux propriétaires occupants, avec un ciblage particulier sur les plus précaires, sera renforcée grâce à la mobilisation des nouveaux dispositifs mis en place par l'ANAH qui permette une aide à la rénovation thermique des logements (FAZRT).

#### 2.2.3 Cibler les efforts sur les secteurs et les parcs les moins valorisés

Le territoire de la CASA ne se distingue pas par la présence de nombreux quartiers (habitat social, centre ancien...) marqués par de fort processus de dégradation et les problèmes de mal logement et d'obsolescence du parc sont plutôt diffus. Il convient cependant de maintenir les efforts sur des secteurs qui font l'objet d'intervention publique (Haut de Vallauris, centre de Vallauris, centre de villes et de villages du moyen pays...) afin d'éviter des processus de déqualification.

## 2 ► Les orientations pour le 2<sup>e</sup> PHL

### 2.3 Orientation 3

#### Conforter la politique foncière de l'habitat

Le 1<sup>er</sup> PLH avait permis d'initier :

- Un premier cadre d'acquisitions foncières CASA (maîtrise foncière publique)
- Un dispositif CASA d'accompagnement des communes dans la réflexion et l'élaboration des projets (études urbaines CASA)

Ce 2<sup>nd</sup> PLH s'inscrit dans la poursuite et le renforcement de ces outils, dans la volonté de doter le territoire des moyens (financiers) et des capacités (ingénierie) nécessaires à la mise en œuvre des nouveaux objectifs. Ainsi, le cadre de la « politique foncière de l'habitat » de ce 2<sup>nd</sup> PLH a pour objectif d'apporter des possibilités nouvelles aux communes, et ce aux différentes étapes de réflexions et de traductions des fonciers en projet.

Il a également pour objectif de permettre une meilleure :

- Inscription des nouvelles normes de qualité et d'économie d'énergie au sein des nouvelles opérations d'habitat ;
- Préservation et bon usage du foncier au sein du territoire.

Ainsi, le cadre de la « politique foncière de l'habitat » doit également tenir compte dans son action à la préservation du foncier agricole (espace pastorale, activité développant les filières courtes...), la mise en valeur du patrimoine naturel local et bien sûr des espaces littoraux. Le cadre de « politique foncière de l'habitat » doit ainsi favoriser et impulser le développement de nouvelles offres d'habitat (les rendre moins consommatrices d'énergie - orientations des pièces principales au sud, sud ouest, meilleure isolation thermique...), accessibles tout en conservant la qualité, privilégiant les localisations « centrales » (situation de l'opération par rapport à l'existant, desserte par rapport au centre bourg) en lien avec les équipements, services, et transports en commun, et des implantations plus respectueuses de l'environnement (optimiser l'utilisation des voiries, maintien des talus en place, développer les essences naturelles locales...).

#### 2.3.1 Renforcer et pérenniser la maîtrise foncière publique pour l'habitat

*Devant l'évolution des prix des terrains et la faible capacité des communes pour réaliser des réserves foncières, se pose les questions de la mobilisation des terrains nécessaires pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux définis dans le PLH*

Dans la poursuite du cadre d'actions foncières initiées lors du 1<sup>er</sup> PLH, il s'agit pour le territoire, et ce 2<sup>nd</sup> PLH de :

- ▷ Disposer d'une capacité d'anticipation et de maîtrise foncière publique... y compris au sein des potentialités foncières identifiées (cf. à court, moyen et long terme)
- ▷ Se donner les moyens « fonciers » pour mettre en œuvre les projets structurants nécessaires au territoire
- ▷ Être en capacité d'intervenir, en cohérence avec les outils mobilisés au sein des documents d'urbanisme

# Le document d'orientations

Le travail qui a été établi sur l'identification des potentialités foncières nécessaires à la mise en œuvre de ce PLH peut servir de Cadre de programmation aux actions à venir de la CASA, mais également pour ses partenaires, comme par exemple l'EPF PACA.

## **2.3.2 Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire**

*L'objectif est de pouvoir développer une réflexion partagée communes-agglomération et de traduire ainsi les orientations et objectifs du PLH dans les différents documents d'urbanisme des communes*

Au regard des expériences du 1<sup>er</sup> PLH, il ressort clairement que l'un des enjeux forts de ce 2<sup>nd</sup> PLH portera sur la capacité des communes à :

▷ Mobiliser les outils au sein des PLU pour répondre aux objectifs de mixité du PLH

*Mise en place des outils de préemption en vue de la constitution de réserves foncières, de servitudes de mixité sociale, de réservation d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, de périmètre de projet, de zone à plan-masse, de périmètre de sursis à statuer...*

▷ Disposer d'une capacité d'anticipation sur les projets à venir... sur l'action foncière

▷ Mieux « border » la traduction des outils du PLU en action foncière, en mise en œuvre « opérationnelle » des projets

Cette assistance permettra de veiller en amont à la coordination du PLH avec les documents d'urbanisme.

Sur le plan quantitatif, il s'agira de veiller à ce que les capacités des zones constructibles (U et AU) soient adaptées aux objectifs du PLH en tenant compte des règles de densité propres aux différentes zones.

Sur le plan qualitatif, ces objectifs devront limiter autant que possible l'étalement urbain.

## **2.3.3 Inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace**

*Certaines communes au sein de la CASA disposent de peu de moyens techniques et humains. Dès le 1<sup>er</sup> PLH, la CASA avait mis à leur disposition des compétences et des possibilités d'études urbaines au sein de leur projet, réflexions.*

Cette formule de « conseil » sous « forme de droit à tirage », de soutien juridique et technique des communes dans le montage d'opérations dans l'élaboration de cahier des charges et le montage d'opérations d'aménagement... doit être poursuivie dans une perspective de prise en compte des objectifs de :

## 2 ► Les orientations pour le 2<sup>e</sup> PHL

- ▷ de mise en œuvre des principes de « ville pays » initiés par le SCOT, commune « base » structurante des développements de projets à venir du territoire
- ▷ de prise en compte, le plus en amont possible, des cadres de faisabilités, de compositions adaptées aux projets des communes
- ▷ inscription dans les projets initiés des objectifs de développement durable du territoire, qui passent par des réalisations plus économes de l'espace, mais également par une réflexion en lien avec les équipements, les services et les transports (actuels et à venir)
- ▷ initier de « nouvelles références » en matière d'habitat au sein du territoire

Permettre la prise en compte du développement durable dans les nouveaux programmes d'habitat : cette orientation ne doit pas que se décliner dans une piste d'action précise mais doit constituer un principe transversal de toutes les actions du PLH.

### 2.4 Orientation 4

#### Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH

##### *2.4.1 Mettre en place des conventions de partenariat avec les opérateurs*

76 % de l'objectif de production de la Communauté d'Agglomération entre dans le cadre d'une production aidée ou encadrée. Pour mener l'ensemble de ces actions volontaristes au plan de la politique de l'habitat, il nous semble nécessaire d'organiser les indispensables partenariats entre la collectivité et les acteurs du logement en ce qui concerne la production de logements sociaux et de logements à l'accèsion sociale et encadrée.

Ces engagements partenariaux permettront de :

- Développer une offre de logements répondant aux objectifs d'équilibre sociologique :
  - Définir les participations financières et foncières de la collectivité,
  - Cadrer et segmenter l'offre en fonction des besoins,
  - Mettre en place des clauses anti spéculatives,
  - Engager les opérateurs à accompagner les futurs accédants ;
- Intégrer une démarche de concertation et de gestion de l'habitat en amont des projets ;
- Inscrire les constructions neuves dans une démarche de développement durable.

# Le document d'orientations

## 2.4.2 Animer et conduire le PLH

La réussite du PLH passe par la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat et particulièrement des communes. C'est pourquoi il est nécessaire de définir les modalités de l'animation du PLH en définissant les instances mobilisables sur ce sujet et en précisant la gouvernance et le rôle de chacune des instances.

## 2.4.3 Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions

En étroite articulation avec l'observatoire de l'habitat, la démarche de pilotage (cf. FA animer et conduire un PLH) et d'évaluation de la politique de l'habitat répondra à 2 enjeux :

- Évaluer les engagements financiers : actualisation des données financières prévisionnelles de départ en fonction du contexte de la conduite de l'habitat
- Mesurer l'efficacité de la politique conduite : apprécier les résultats obtenus au regard de ceux attendus au démarrage de l'action (créer un référentiel)

## 2.5 Orientation 5

### Organiser l'observation du PLH

Il s'agira de travailler en lien et de compléter l'Observatoire mis en place par l'ADAM dans le cadre de l'élaboration du Pacte foncier 06 et de **participer ainsi à un système d'observation transversal à l'échelle départementale, pour se comparer à la dynamique et aux complémentarités des territoires voisins** tout en prenant en compte les besoins spécifiques de la CASA sur :

- L'observation du foncier
- L'observation des marchés privés neufs
- L'observation du parc locatif social

### 2.5.1 Organiser l'observatoire du foncier

Le peu de lisibilité sur la diffusion des prix entre les différents territoires, au sein même de la CASA mais également de la CASA et de ses territoires voisins et le peu d'éléments de qualification des délais de transformation des potentialités foncières en opérations de constructions nouvelles et réelles rendent indispensable d'organiser l'observation des éléments nécessaires au suivi du foncier.

- Disposer annuellement des éléments d'information nécessaires sur le foncier pour vérifier l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements neufs et être en mesure d'en analyser les effets
- Disposer d'un socle d'observation commun avec celui des territoires voisins pour que puissent être réalisées des comparaisons dans le temps

## 2 ► Les orientations pour le 2<sup>e</sup> PHL

- Mutualiser des sources de données, des moyens de traitements et de constitution d'indicateurs pertinents y compris dans la perspective d'exploitation de nouvelles données (cf. données MAJIC) sur la consommation foncière et des espaces

### 2.5.2 Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf

Le niveau élevé de prix des logements libres neufs construits sur le territoire de la CASA d'une part, et les objectifs du PLH qui prévoient 20 % de logements en accession sociale et en accession à prix encadrés d'autre part, nécessitent la mise en place d'un outil d'observation et de suivi des marchés privés en accession à la propriété et en location.

**Cet Observatoire des marchés privés à l'accession et en location** visant à :

- **Apporter une connaissance fine et suivie dans le temps des marchés** permettant de comparer l'offre mise en vente puis livrée sur le marché par rapport aux besoins des ménages et de relever les dynamiques positives ou les facteurs de tension du marché
- **Mesurer les écarts par rapport aux objectifs du PLH** et l'efficacité des opérations foncières et d'aménagement d'initiative collective, et des dispositifs de soutien
- **Anticiper les réponses à apporter** et construire une aide à la décision dans l'élaboration et les adaptations dans le temps de la politique de l'habitat sur le territoire de la CASA
- **Fédérer une dynamique d'acteurs sur le territoire** au travers de diagnostics partagés, d'ateliers de réflexion, de retours d'expérience

### 2.5.3 Compléter l'observatoire du logement social

La CASA dispose d'un outil de connaissance de la demande fiable qu'elle doit compléter par un outil de connaissance de l'offre permettant :

- **De connaître les caractéristiques du parc de logements sociaux**
- **De connaître ses évolutions**
- **De connaître le parc de logements réserves CASA/Communes**
- **et, in fine**, de mieux mobiliser l'offre en fonction des demandes



programme local de l'habitat  
CASA 2012-2017



# Le programme d'actions

# Le programme d'actions

---

## 1 Le programme d'actions : 5 objectifs opérationnels

**Les 5 orientations définies dans le document d'orientations vont constituer les 5 objectifs opérationnels du PLH déclinés en 21 actions**

**▶ Objectif opérationnel n° 1 :**  
Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

**▶ Objectif opérationnel n° 2 :**  
Valoriser le parc et les quartiers existants

**▶ Objectif opérationnel n° 3 :**  
Conforter la politique foncière de l'habitat

**▶ Objectif opérationnel n° 4 :**  
Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH

**▶ Objectif opérationnel n° 5 :**  
Organiser l'observation du PLH

### Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

- Action 1.1** Développer l'offre locative sociale
- Action 1.2** Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Fiche 1.2.1** *Développer l'offre et l'accompagnement des personnes en difficulté*
  - Fiche 1.2.2** *Conforter les parcours résidentiels des jeunes*
  - Fiche 1.2.3** *Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées*
  - Fiche 1.2.4** *Répondre aux besoins des Gens du Voyage et des ménages en cours de sédentarisation*
  - Fiche 1.2.5** *Gérer les parcours résidentiels : de l'hébergement au logement autonome*
- Action 1.3** Développer l'offre à l'accession
- Action 1.4** Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.1 : Développer l'offre locative sociale

#### Objectifs

##### ► Objectifs quantitatifs et localisation de l'offre

▷ Au total 3 492 logements sociaux sur la durée du PLH (582 par an) correspondant à 56 % de la construction neuve. Cet objectif permet :

- de répondre aux obligations de la loi SRU : 492 logements/an
- de rééquilibrer l'offre dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU mais aussi dans celles qui ne le sont pas
- à l'ensemble des communes de participer à un effort de solidarité

La proposition de répartition par commune de la production de logements sociaux est la suivante :

	OBJECTIFS ANNUELS	OBJECTIFS PLH (6 ANS)
ANTIBES	286	1 716
BIOT	30	180
LA COLLE-SUR-LOUP	28	168
ROQUEFORT-LES-PINS	22	132
LE ROURET	15	90
TOURRETTES-SUR-LOUP	18	108
VALBONNE	0	0
VALLAURIS	90	540
VILLENEUVE-LOUBET	60	360
SAINT-PAUL	8	48
LE BAR-SUR-LOUP		
CAUSSOLS		
COURMES		
CHÂTEAUNEUF	25	150
GOURDON		
OPIO		
CASA	582	3 492

##### ► Objectifs par publics : développer l'offre pour les ménages et une offre spécialisée (personnes âgées, étudiants)

▷ Logements pour les ménages : 3 312 logements sociaux sur la durée du PLH (552 par an)

▷ Offre spécialisée (EPHAD, logements étudiants) : 180 équivalents logements sociaux sur la durée du PLH (30 par an). Soit 120 logements étudiants (20 par an) et 60 équivalents logements en EPHAD représentant 180 lits (10 équivalents logements par an soit 30 lits)

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.1 : Développer l'offre locative sociale

#### ► Objectifs par produits

- ▷ 65 % de PLUS (logement locatif social « classique ») : 2 262 sur la durée du PLH (377 par an)
- ▷ 20 % de PLA-I (logement dit « très social », destiné aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % de ceux qui accèdent logement locatif social « classique ») : 696 sur la durée du PLH (116 par an)
- ▷ 10 % de PLS familiaux : 360 sur la durée du PLH (60 par an)
- ▷ 5 % de PLS « structure » : 180 sur la durée du PLH (30 par an)
- ▷ (% établi sur le total de Logement sociaux)

Sur l'ensemble de ces produits, 20 % pourront être réalisés par la Foncière Logement (100 logements/an) et 10 % pourront être réalisés en usufruit locatif social (50 à 60 logements/an)

#### TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX (LOGEMENTS POUR LES MÉNAGES)

T1	T2	T3	T4	T5 et +
10%	30%	3%	20%	7%

#### Modalités de mise en œuvre

- La CASA redéfinit les modalités d'attributions de ses aides pour le nouveau PLH au cours du second semestre 2011 pour une mise en application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012
  - La CASA fixe, dans le cadre d'une convention cadre, les modalités de mise en œuvre du démembrement en usufruit locatif social, qui pourrait représenter 10 % de la programmation (soit entre 50 et 60 logements/an)
  - La CASA fixera, dans le cadre d'une convention avec la Foncière Logement, les modalités de développement des logements financés par cet organisme, soit 100 logements/an
  - La CASA redéfinira l'intérêt communautaire relatif à la compétence habitat sur le cofinancement des opérations de LLS et ses modalités de mise en œuvre (CASA/Communes)
  - Les aides de la CASA sont conditionnées à un niveau minimal de fonds propres de l'organisme HLM pour la réalisation d'opérations de logements sociaux en VEFA, MO ou AA
  - La CASA étudie la possibilité de conventionner avec l'État en vue de la délégation des aides à la pierre
- ▷ La délégation des aides à la pierre concerne les champs de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition de logements locatifs sociaux, sur les aides destinées à la rénovation de l'habitat privé, ainsi que celles en faveur de la location accession et de la création de places d'hébergement d'urgence
  - ▷ Le délégataire est chargé d'attribuer les aides pour le compte de l'État: la délégation repose sur une convention conclue entre l'État et la Communauté d'Agglomération

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.1 : Développer l'offre locative sociale

- ▷ La convention entre l'État et Communauté d'Agglomération est conclue pour une durée de trois ou six ans. Elle précise la répartition entre les crédits consacrés au logement social et ceux affectés à l'habitat privé et les conditions de reversement des crédits non utilisés.
- ▷ La convention peut :
  - adapter les conditions d'octroi des aides de l'État, selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales, sociales et démographiques et de la situation du marché du logement
  - adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, dans des limites fixées par décret en Conseil d'État, les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

#### Coût de l'action

Les aides de la CASA au logement social concernent les LLS pour les ménages PLUS et PLAI et l'offre spécialisée (PLS étudiants, EPHAD). Elles sont régies par délibération en date du 12/10/2009. Il convient de redéfinir les modalités d'attributions de ses aides au travers d'une nouvelle délibération qui pourrait être basée sur les principes suivants :

#### ► Les aides de la CASA concernent :

- ▷ Les logements sociaux réalisés en MO directe (construction et acquisition amélioration) par les organismes de logements sociaux ou les communes
- ▷ Les logements sociaux réalisés dans le cadre de Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Les aides ne seront plus calculées en fonction d'un prix plafond au logement, mais à partir de la surface utile au m<sup>2</sup> (surface habitable + la moitié de la surface des annexes, prises en compte dans la limite de 8 m<sup>2</sup>)
- Une modulation des aides sera appliquée selon le type de financement :

#### AIDE AU LOGEMENT SOCIAL AU M<sup>2</sup>/SURFACE UTILE

	LOGEMENTS SOCIAUX « FAMILLES »	LOGEMENTS SOCIAUX ÉTUDIANTS	LOGEMENTS PERSONNES ÂGÉES (EPHAD)
<b>PLAI</b>			
PLA I NEUFS « CLASSIQUES »	250 €	néant	néant
PLAI NEUF USUFRUIT	125 €		
PLAI ACQUISITION AMÉLIORATION	180 €		
<b>PLUS</b>			
PLUS NEUFS « CLASSIQUES »	230 €	néant	Néant
PLUS NEUF USUFRUIT	115 €		
PLUS ACQUISITION AMÉLIORATION	140 €		
<b>PLS</b>			
PLS NEUFS « CLASSIQUES »	50 €	100 €	50 €
PLS NEUF USUFRUIT	0 €		
PLS ACQUISITION AMÉLIORATION	50 €		

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.1 : Développer l'offre locative sociale

L'objectif en matière d'acquisition amélioration est fixé à 5 % d'objectif de production

- **La subvention apportée par la CASA ne pourra dépasser 10 % du prix de revient de l'opération**
- **Les aides de la CASA aux logements sociaux neufs et en acquisition amélioration sont conditionnées aux nouvelles dispositions en matière de développement durable (RT 2012).**
- **Le niveau minimal de performance énergétique pour les opérations neuves doit être équivalent au BBC. Il est proposé une bonification de la subvention de base selon les gains énergétiques réalisés, sachant toutes les opérations de ce type devront faire l'objet d'un label et ou d'une certification.**

#### BONIFICATION DES SUBVENTIONS POUR LES LOGEMENTS NEUFS PLUS ET PLAI

RT 2012 - BBC	RT 2012 - 20 %	B E PASS*	B E POS*
100 %	110 %	120 %	140 %

\* en attente de la certification française.

B E PASS: Bâtiment à énergie passive. « L'habitat passif repose sur un concept de très basse consommation, basé sur l'utilisation passive de la chaleur du soleil, sur une très forte isolation (murs, fenêtres...), l'absence de ponts thermiques, une grande étanchéité à l'air ainsi que le contrôle de la ventilation » (Source: La maison passive).

B E POS: Bâtiment à énergie positive

Opérations en AA (PLUS et PLAI)

- 150-130 KWhep/m<sup>2</sup>\*: 110 %
- 130- 100 KWhep/m<sup>2</sup>: 120 %

\* Kwhep (Unité de mesure de la consommation d'énergie primaire par unité de surface et par an. Elle sert à mesurer la performance énergétique d'un bâtiment).

Que ce soit pour le neuf ou l'acquisition amélioration, les aides majorées seront octroyées après délivrance des pièces justificatives suivantes:

- Une fiche de calcul thermique avant-projet
- Une fiche de calcul thermique après 3 mois de mise en service du programme

#### ► Dispositions spécifiques aux opérations réalisées en VEFA :

- ▷ Définir un cadre référentiel visant à encadrer la VEFA sur l'ensemble du territoire de la CASA, afin d'éviter la mise en concurrence entre les organismes HLM (caractéristiques des logements, règles de mise en concurrence, niveau de prix de vente maximum etc.)
- mise en place d'un groupe de travail et signature d'une charte avec les promoteurs et les bailleurs

**Les aides de la CASA sont estimées à un montant global par an d'environ 8 000 000 soit 48 000 000 euros sur la durée du PLH**

#### ► Opérations cofinancées CASA – communes

Indépendamment des aides financières apportées par la CASA, les communes pourront participer financièrement au développement du logement social. Toutefois, les droits de réservation acquis à ce titre seront systématiquement rétrocédés à la CASA.

#### ► Délégation des aides à la pierre

Une étude sur les possibilités offertes par la loi « liberté et responsabilités locales » concernant la délégation des aides à la

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### *Action 1.1 : Développer l'offre locative sociale*

Le projet sera rapidement lancé afin d'identifier l'opportunité, les modalités organisationnelles de la prise de compétence et ses conséquences financières. Cette étude est estimée à 30 000 euros.

#### Porteurs de l'action

---

- ▶ **CASA**
- ▶ **Communes, si participation au financement**

#### Partenaires

---

##### ▶ **Conseil Régional :**

▶ Aides au PLUS et PLAI en acquisition amélioration : 76 euros/m<sup>2</sup> SU logements occupés et 115 euros/m<sup>2</sup> logements vides (délibération n° 05127 du 24/06/2005)

##### ▶ **Conseil Général :**

▶ Construction neuve : subvention réservée au PLUS PLAI et plafonnée à 10 % du coût de l'opération et sous condition (fonds propres de l'organisme a minima de 5 % du coût de l'opération, subvention de l'EPCI devant être a minima de 5 % du coût de l'opération). Subvention accordée aux bâtiments basse consommation : 2 000 euros par logement, et aux bâtiments passifs ou à énergie positive : 5 000 euros par logement

▶ Acquisition amélioration : mêmes aides et conditions + vacance 25 % de la SHON ou du nombre de logements de l'opération + classe énergie C ou gagner deux classes après réhabilitation. Subvention PLUS : 100 euros/m<sup>2</sup> en zone 2 et 300 euros/m<sup>2</sup> en zone 3. Subvention PLAI 150 euros/m<sup>2</sup> en zone 2 et 300 euros/m<sup>2</sup> en zone 3 (délibération n° 14 du 20/12/2010)

##### ▶ **Communes**

##### ▶ **Bailleurs**

##### ▶ **Promoteurs**

##### ▶ **Caisse des Dépôts et Consignation**

##### ▶ **Action logement**

##### ▶ **Foncière logement**

#### Échéancier de réalisation :

---

- Durée du PLH/Objectifs annuels

#### Indicateurs d'évaluation

---

- nombre de logements financés par an
- type de financement
- nombre de logements mis en chantier par an
- typologie des logements
- localisation

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

#### Fiche 1.2.1 : Développer l'offre et l'accompagnement des personnes en difficulté

##### Objectifs

Le développement d'une offre d'hébergement et d'insertion a été effectif dans le cadre du premier PLH et a permis de répondre à des besoins jusqu'alors non satisfaits. Cependant, l'accroissement et la diversification des difficultés face au logement engage à accroître et à compléter les réponses tant en matière d'hébergement que de logement pour les personnes non autonomes.

##### ► Répondre à un besoin non couvert sur l'agglomération : les personnes non autonomes face au logement

Il s'agit de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale ou psychique, rend impossible, leur accès à un logement ordinaire. Il s'agit d'un logement et non d'un hébergement : la durée d'accueil n'est pas limitée dans le temps.

##### ► Renforcer l'offre en hébergement généraliste

En lien avec le PDHI (juin 2010), l'objectif est d'étoffer la gamme d'hébergement et optimiser les capacités actuelles. Au 31/12/2010, il existe sur la CASA 142 places en urgence et logements transitoires, 105 places en hébergement d'insertion et 183 en logement temporaires (hors résidences étudiantes). Il conviendrait de développer un maillage des produits sur le territoire de la CASA afin d'éviter la polarisation de l'offre sur la ville centre, et afin d'éviter les ruptures dans le parcours pour les populations les plus fragiles.

##### ► Permettre l'accompagnement des familles et des personnes en grande difficulté (expulsions, personnes en rupture...) via :

- ▷ une offre adaptée (10 logements supplémentaires sur la durée du PLH)
- ▷ un accompagnement des ménages au travers de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)
- ▷ une réponse adaptée à la problématique des expulsions est à programmer dans les meilleurs délais, ainsi que la procédure afférente à la prise en charge des ménages expulsés (Cf. CCAPEX)
- ▷ Mieux identifier les besoins des saisonniers et identifier les freins au logement : absence d'offre dédiée, financier (caution, loyers...), implication des employeurs...

##### Modalités de mise en œuvre

##### ► Les publics non autonomes face au logement : développer l'offre dans le cadre d'une maison relais ou pension de famille

- ▷ proposer aux résidents des logements individuels sans limitation de durée dans des structures comprenant environ 20 places
- ▷ permettre un suivi médical et un suivi psychologique : il s'agit d'inscrire les personnes dans un « parcours de soin »
- ▷ mettre en place un suivi des résidents assurés par un hôte, salarié qui travaille en partenariat avec les services sociaux référents, facilite les relations entre les résidents et assure l'animation

##### ► Mise en place du projet par une étude de préfiguration

- ▷ Finalisation du projet : public accueilli ; localisation ; fonctionnement...
- ▷ Financement en investissement : PLA I

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### *Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques*

#### *Fiche 1.2.1 : Développer l'offre et l'accompagnement des personnes en difficulté*

##### ► **Renforcer l'offre en hébergement**

- ▷ Tous segments : Accompagner financièrement le développement de l'offre, par subventions d'investissement au titre du PLA I.
- ▷ Continuer à financer le fonctionnement des associations implantées le territoire, signataires de la plateforme hébergement logement communautaire.
- ▷ Accompagnement technique des communes dans le développement ponctuel d'une offre d'hébergement, en lien avec leur potentialité foncière et immobilière.

##### ► **Accompagner les familles en difficulté et les personnes en rupture :**

- ▷ en renforçant les subventions aux associations pour le suivi (ALT, places de stabilisation)
- ▷ définissant les engagements réciproques (CCAS, CASA, autres partenaires) du territoire via l'outil Plateforme Hébergement logement communautaire (voir fiche 1.2.5) pour identifier les interventions de chaque partie tant en accompagnement, qu'en financement.

##### ► **Mettre en place une étude sur les besoins en logements des saisonniers**

#### **Coût de l'action**

- **Maison relais et structures d'hébergement : dans le cadre de sa programmation PLA I (cf. action 1.1) et participation aux études de faisabilité estimée à 20 000 euros**
- **Subventions associations pour le suivi et l'accompagnement des ménages : 200 000 euros par an en moyenne**
- **Subvention de MOUS pour le suivi des ménages dans le cadre d'un habitat adapté : 60 000 €**
- **Étude besoins saisonniers : 25 000 euros**
- **Aide directe : 180 000 euros par an**

#### **Porteur de l'action**

- **Communauté d'Agglomération**

#### **Partenaires**

- **État (DDCS, DDTM)**
- **Communes, CCAS**
- **Conseil Général**
- **Bailleurs sociaux**
- **Associations**
- **Employeurs secteur Hôtellerie restauration**

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### *Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques*

#### *Fiche 1.2.1 : Développer l'offre et l'accompagnement des personnes en difficulté*

#### **Échéancier de réalisation**

##### ► **Maison relais**

- ▷ Année 1 : étude de faisabilité (public, capacité, localisation)
- ▷ Année 2 : acquisition foncière et plan de financement
- ▷ Années 3 à 6 : montage projet (projet de fonctionnement) et mise en service

##### ► **Habitat adapté**

- ▷ Année 1 : identification des ménages
- ▷ Année 2 : lancement MOUS et recherche de potentialités foncière/immobilière
- ▷ Année 3 : acquisition foncière et plan de financement
- ▷ Années 4 à 6 : montage projet et mise en service

##### ► **Hébergement, offre adaptée aux ménages en grande difficulté : durée du PLH**

##### ► **Étude besoins saisonniers :**

- ▷ Année 1 : étude
- ▷ Années 2 à 6 : mise en place des réponses

#### **Indicateurs d'évaluation**

- création de places
- public accueilli
- sorties des dispositifs

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

#### Fiche 1.2.2 : Conforter les parcours résidentiels des jeunes

#### Objectifs : Répondre aux besoins de quatre types de publics

► **Les étudiants : mieux connaître les besoins en logements étudiants et anticiper les perspectives de développement de l'enseignement supérieur et la recherche (CAMPUS STIC)**

L'offre de logement en faveur des Étudiants s'est développée sur le territoire de la CASA sur la durée du 1er PLH (3 Résidences ont été financées en logements sociaux dont 2 en PLUS et 1 en PLS pour un total de 593 logements). Les besoins tant en offre publique que privée sont encore présents y compris pour les chercheurs mais ils restent à les quantifier, qualifier et territorialiser.

► **Les jeunes « modestes » : Mobiliser les dispositifs existants pour permettre l'accès aux logements**

Il s'agit de jeunes qui rentrent dans la vie professionnelle et dont la stabilisation peut se faire en mobilisant l'offre de petits logements (dans le cadre de l'OPAH avec un conventionnement après ou sans travaux ou auprès des bailleurs sociaux). Le partenariat avec le CLLAJ, outil financé et identifié par les partenaires comme dispositif facilitant l'accès au logement des jeunes de 16 à 30 ans doit être conforté.

► **Mieux organiser l'accueil des jeunes en parcours d'insertion**

Il s'agit de jeunes aux parcours professionnels difficiles et dont la situation personnelle rend difficile l'accès à au logement (jeunes de moins de 25 ans sans ressources, jeunes mères seules, jeunes en formation ou en stage). Il s'agit pour ce public de conforter et mieux répartir l'offre dédiée aux jeunes (FJT, Résidence sociale) en mettant en œuvre un accompagnement adapté (lors du séjour en logement temporaire et à sa sortie) et de coordonner les accompagnements existants.

► **Stabiliser par le logement les jeunes en rupture (errance, dépendances...)**

Il s'agit de jeunes connaissant des difficultés sociales et/ou psychologiques importantes et durables dont l'accueil dans des structures adaptées avec un suivi renforcé.

#### Modalités de mise en œuvre

► **Volet « développement de l'offre »**

- ▷ Renforcer l'offre d'hébergement et d'accueil temporaire : cf. Fiche 1.2.1
- ▷ Développer une offre de petits logements (T1, T2) tant dans le cadre du développement de l'offre locative sociale neuve (PLA I) que de la réhabilitation du parc privé (Actions 1.1 et 2.3)

► **Volet « accompagnement »**

- ▷ Pérenniser l'action du CLAJJ et des FJT
- ▷ Mobilisation de l'outil Solibail permettant une intermédiation locative sur les logements occupés ou remis sur le marché (cf. voir aussi action 2.3)

► **Volet « étude » :**

lancer une étude sur les besoins en logements des étudiants prenant en compte la diversité de leurs revenus et de leur solvabilité afin d'adapter la production en conséquence.

### Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

#### *Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques*

##### *Fiche 1.2.2 : Conforter les parcours résidentiels des jeunes*

#### Coût de l'action

► **Développement de l'offre :**

dans le cadre des aides au logement social (cf. action 1.1)

► **Accompagnement :**

▷ Subvention CLAJJ : 65 000 euros par an

▷ Subvention aux FJT de Valbonne et Antibes : 50 000 € par an

► **Étude besoins étudiants : 25 0000 euros**

#### Porteur de l'action

► **CASA**

#### Partenaires

► **Partenaires financiers : Conseil Régional, Conseil Général, CASA, Communes, CAF**

► **Partenaires institutionnels et associatifs : État (DDJS, DDCS) Conseil Général, CAF, Conseil Régional, Communauté d'Agglomération, bailleurs sociaux, gestionnaires de structures, associations**

#### Échéancier de réalisation

- Durée du PLH : accompagnement et développement de l'offre
- Année 1<sup>er</sup> du PLH : étude sur les besoins de logements pour étudiants

#### Indicateurs d'évaluation

- Nombre de jeunes relogés
- Nombre de jeunes suivis/accompagnés par le CLLAJ
- Nombre de contrats Solibail

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

#### Fiche 1.2.3 : Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées

##### Objectifs

Le vieillissement de la population (rythme de croissance démographique : pour une personne supplémentaire de moins de 30 ans/3 personnes de plus de 60 ans) s'accompagne d'une diversification des besoins qui va bien au-delà du développement d'une offre pour les personnes dépendantes. La satisfaction de ces besoins, ainsi que ceux propres aux personnes handicapées doit être poursuivie à travers les objectifs suivants :

▶ **Le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et/ou handicapées (prioritairement financement avec PLA I)**

▶ **L'accès au logement des personnes handicapées et/ou vieillissantes, deux axes doivent être privilégiés :**

- ▷ L'accessibilité physique des logements
- ▷ L'attribution des logements adaptés

▶ **L'identification des besoins des plus fragiles :**

43 % des chefs de ménages vivant sous le seuil de seuil de pauvreté ont plus de 60 ans et ce phénomène, repérable sur l'ensemble des communes, se combine parfois à des situations de mal logement (taux important de seniors dans le parc privé dégradé) et d'isolement.

##### Modalités de mise en œuvre

▶ **Développer une offre adaptée**

- ▷ dans le cadre d'opérations neuves : logements sociaux de petite taille situés à proximité des TC et des services ; résidence de type « foyers logements »
- ▷ dans le cadre de la réhabilitation des parcs locatifs sociaux : fixer un taux de logements à adapter dans le cadre des réhabilitations (voir action 2.1)
- ▷ mobilisation des crédits du FART (Fond d'Aide à la Rénovation Thermique) en vue d'améliorer les conditions de logements des personnes âgées ou handicapées (voir action 2.3)

▶ **Dans le cadre de la mise en place d'une politique de peuplement**

(voir aussi action 1.2.5) : identifier les opportunités de logement ou de relogements des personnes âgées et/ou handicapées (petits logements, en RDC, situés près des services)

▶ **S'appuyer sur les diagnostics d'accessibilité réalisés par les bailleurs :**

croisement des différentes formes de handicap avec la caractéristique des ensembles résidentiels (place dans le quartier, par rapport au TC, accès à l'immeuble, au logement, caractéristiques des logements). Initier les premiers diagnostics sur le patrimoine locatif social.

▶ **Participer aux réflexions sur les conditions de logement des personnes âgées précarisées et leurs besoins :**

financiers, amélioration au logement, accès aux structures spécialisées, aides...

### **Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins**

#### ***Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques***

##### ***Fiche 1.2.3 : Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées***

#### **Coût de l'action**

- Développement de l'offre : dans le cadre de l'offre locative sociale (action 1.1) et de la réhabilitation du parc (actions 2.1 et 2.3)

#### **Porteurs de l'action**

- Développement de l'offre, politique de peuplement : Communauté d'Agglomération, communes
- Diagnostic accessibilité : Communes

#### **Partenaires**

- Conseil Général
- État
- Bailleurs sociaux
- Résidences Personnes âgées
- MDPAH
- CLIC
- Associations représentant les personnes handicapées

#### **Échéancier de réalisation**

- Développement de l'offre et réhabilitation/adaptation : selon l'échéancier des actions 1.1 et 2.1
- Études, diagnostics : 1<sup>re</sup> année PLH

#### **Indicateurs d'évaluation**

- Nombre de logements adaptés créés et réhabilités
- Nombre de logements attribués aux seniors et aux personnes handicapées
- Réalisation des diagnostics d'accessibilité

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

#### Fiche 1.2.4 : Répondre aux besoins des Gens du Voyage et des ménages en cours de sédentarisation

##### Objectifs

► **Compléter l'offre existante en aire d'accueil par la mise en place de projet en lien avec le projet de Schéma de 2008 et sa réactualisation en cours**

L'existant :

- aire d'accueil d'Antibes : 40 emplacements individuels, mise en service en 1997, rénovée il y a quelques années
- aire d'accueil de Mougins - Vallauris : aire opérationnelle de 40 emplacements individuels, ouverture attendue

Les projets devant être mis en place dans les communes de plus de 5 000 habitants (au regard de la loi de 2000) :

- aire d'accueil intercommunale Biot/Roquefort-les-Pins/Valbonne/Villeneuve-Loubet : délibération des communes sur un projet de 40 emplacements individuels (le projet de schéma en prévoit 2\*50)
- La Colle-sur-Loup : le projet du schéma 2008 prévoit une aire de 30 à 40 places

► **Étudier l'opportunité d'une aire de grand passage**

► **Accompagner les ménages en voie de sédentarisation**

##### Modalités de mise en œuvre

► **Participation à la finalisation du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage sur la base du projet de 2008 : mise en place d'un groupe de travail et négociation avec les communes**

► **Définir des emplacements réservés pour les aires d'accueil dans les documents d'urbanisme**

► **Réalisation des aires d'accueil par les communes**

► **Mise en place d'une MOUS (en cours) pour l'accompagnement à la sédentarisation des ménages (secteur du Fournas à Vallauris)**

##### Coût de l'action

► **Sédentarisation :**

- ▷ Dans le cadre de l'enveloppe PLAI (cf. action 1.1)
- ▷ Mous Vallauris : 30 000 euros

##### Porteurs de l'action

► **Communes, État : aires d'accueil et de grand passage**

► **Communauté d'Agglomération : MOUS sédentarisation**

### **Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins**

#### ***Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques***

##### ***Fiche 1.2.4 : Répondre aux besoins des Gens du Voyage et des ménages en cours de sédentarisation***

---

#### **Partenaires**

---

- **État**
- **Associations**
- **CAF**
- **Communauté d'Agglomération**
- **Communes**

#### **Échéancier de réalisation**

---

Dans le cadre du schéma d'accueil des Gens du Voyage et de la MOUS sédentarisation

#### **Indicateurs d'évaluation**

---

- Nombre d'emplacements réservés pour les aires d'accueil dans les plu
- Aires mises en service
- Nombre d'emplacements créés

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

#### Fiche 1.2.5 – Gérer les parcours résidentiels : de l'hébergement au logement autonome

##### Objectifs

##### ► Pérenniser la Plateforme Hébergement Logement Communautaire comme outil d'appui aux professionnels de l'insertion par le logement

Instance réunissant les acteurs locaux, elle permet la réalisation d'une analyse concertée et objective des situations des ménages et l'établissement d'un parcours logement individualisé pour les situations présentées :

- ▷ en termes d'hébergement temporaire adapté en fonction des disponibilités d'hébergement ou de logement
- ▷ en termes d'accompagnement des ménages reconnus comme pouvant sortir de structures vers l'accès à un logement autonome et adapté

##### ► Participer aux orientations des demandes d'hébergement

Le SIAO (Système Intégré d'Accueil et d'Orientation) a vocation sous l'autorité de l'État à disposer d'une vision exhaustive du parc d'hébergement d'urgence, de stabilisation, d'insertion et de tout ou partie du parc de logement de transition. Il a pour objectifs : de rassembler les acteurs de l'accueil autour de leur pratique ; de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement ; d'analyser la demande et préconiser des structures d'hébergement et de logement adaptés ; d'organiser des commissions d'attributions des places d'urgence et d'insertion.

##### ► Compléter le dispositif de gestion de la demande locative sociale

La CASA a mis en place, à travers les guichets de proximité, un accompagnement des communes dans l'enregistrement des demandes et leur prise en compte. La mise en place du nouveau numéro départemental d'enregistrement de la demande vient renforcer les dispositifs de prise en compte de la demande. L'amélioration du service public pour les demandeurs de logements nécessite la création de fichiers partagés afin de faciliter les démarches des demandeurs.

##### ► Poursuivre la politique de peuplement du parc social

La CASA a mis en place une commission d'attribution communautaire qui se réunit en moyenne une fois par trimestre pour proposer des candidats sur les contingents CASA et pour octroyer l'aide directe (aide financière destinée aux personnes dont le temps d'attente est anormalement long). Avec l'augmentation des livraisons de programmes, l'amélioration du dispositif doit passer par la mise en place d'un outil permettant un peuplement équilibré du parc social et optimisant les réponses aux demandes.

##### Modalités de mise en œuvre

##### ► Plateforme Hébergement et Logement

- ▷ Poursuivre les missions de la Plateforme Hébergement Logement : maintien de sa « seule vocation » de coordination d'acteurs de logement
- ▷ Renforcement de son action auprès des CCAS de la CASA par le biais de convention, dans l'accompagnement de la prise en charge des familles expulsées, en partenariat avec le CG06.

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

#### Fiche 1.2.5 – Gérer les parcours résidentiels : de l'hébergement au logement autonome

##### ► SIAO

- ▷ Contractualisation avec le groupement en charge du SIAO pour une prise en charge par la CASA des orientations d'hébergement sur le territoire de la CASA
- ▷ Adapter les moyens humains aux nouvelles fonctions

##### ► Dispositif de gestion de la demande locative sociale

- ▷ Poursuivre les croisements de fichiers des demandeurs de logements avec les autres réservataires via des contractualisations
- ▷ Création d'un numéro unique CASA par la création d'une base de données commune des demandeurs de logements sur le territoire de la CASA

##### ► Politique de peuplement

- ▷ Mise en place d'une méthode permettant de classifier les demandes en fonction :
  - Des priorités de peuplement des communes et de la CASA : jeunes, seniors, familles
  - Des caractéristiques de l'offre (typologie des logements libérés)
  - Du caractère d'urgence de la demande : urgence, demande DALO...
- ▷ Élaboration sur la base de cette méthode, de critères de « notation » des demandes permettant de les classer par priorité et dont le profil est adapté au logement qui se libère
- ▷ Signature d'une charte avec les différents réservataires et bailleurs dans la préparation des commissions d'attribution

Ce dispositif s'appuiera sur l'observatoire du parc social (cf. action 5.3)

#### Coût de l'action

##### ► Plateforme Hébergement et SIAO

Prise en charge du SIAO : 1,5 ETP équivalent à 48 000 € (pérennisation d'1 catégorie B et recrutement d'0,5 catégorie C)

##### ► Dispositif de gestion de la demande locative sociale :

Ingénierie/moyens à définir

- ▷ Ingénierie : 10 000 euros
- ▷ Maintenance logiciel enregistrement de la demande : 3 500 euros par an

#### Porteur de l'action

##### ► Communauté d'Agglomération

# Le programme d'actions

**Objectif opérationnel n° 1 :  
Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins**

***Action 1.2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques***

***Fiche 1.2.5 – Gérer les parcours résidentiels : de l'hébergement  
au logement autonome***

## **Partenaires**

- ▶ **État**
- ▶ **Conseil Général (CAMS)**
- ▶ **Communes**
- ▶ **Membres de la Plateforme**
- ▶ **Bailleurs sociaux**
- ▶ **Collecteurs 1 %**

## **Échéancier de réalisation**

### ▶ **Plateforme :**

Année 1 : contractualisation  
Années 2 et 3 : mise en œuvre  
Année 4 : évaluation  
Années 5 et 6 : ajustement en fonction de l'évaluation

### ▶ **SIAO :**

Année 1 : contractualisation  
Années 2 et 3 : mise en œuvre  
Année 4 : évaluation  
Années 5 et 6 : ajustement en fonction de l'évaluation

### ▶ **Dispositif de gestion de la demande locative sociale**

Année 0 : création du n° unique CASA  
Année 1 : mise en œuvre et communication des nouvelles démarches d'enregistrement de la demande, contractualisation avec les réservataires

### ▶ **Politique de peuplement**

- Année 1 : mise en place de la méthode
- Durée du PLH : mise en œuvre

## **Indicateurs d'évaluation**

Fonctionnement des outils et des dispositifs

# 1 ► 5 objectifs opérationnels

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.3 : Développer l'offre en accession

#### Objectifs

Sur la CASA 40 % des ménages gagnent entre 1 700 et 3 800 €/mois. En primo-accession, aux conditions actuelles de crédits (taux 4,5 %) et sans dispositif d'aide, les budgets maximums seraient de 112 K€ à 250 K€. Avec le bénéfice du Prêt à Taux Zéro, pour un logement neuf à Bâtiment Basse Consommation en zone A, les budgets maximums peuvent s'améliorer.

Des prix limités à 3 500 €/m<sup>2</sup> maximum **en accession encadrée** et à **2 900 €/m<sup>2</sup> maximum en accession sociale** permettraient à la classe moyenne d'accéder du T1 au T5/6 suivant leurs revenus.

La définition de l'accession selon la CASA et les objectifs fixés pour chaque gamme :

- L'accession à la propriété classique (libre)
- L'accession à la propriété encadrée : objectif : 150/an soit 900 sur les 6 ans du PLH
- L'accession sociale à la propriété : objectif : 50/an soit 300 sur les 6 ans du PLH

#### CETTE PRODUCTION SE RÉPARTIT COMME SUIV

OBJECTIF DE PRODUCTION ANNUEL PAR COMMUNE	PSLA	ACC ENCADRÉE
	5 %	15 %
ANTIBES	25	81
BIOT	4	10
LA COLLE-SUR-LOUP	2	6
ROQUEFORT-LES-PINS	2	5
LE ROURET	1	3
TOURRETTES-SUR-LOUP	0	0
VALBONNE	4	10
VALLAURIS	7	20
VILLENEUVE-LOUBET	3	10
SAINT-PAUL	0	0
LE BAR-SUR-LOUP	0	0
CAUSSOLS	0	0
COURMES	0	0
CHÂTEAUNEUF	1	3
GOURDON	0	0
OPIO	1	2
TOTAL	50	150

Complémentaire à cette offre, la poursuite des objectifs de vente de logement sociaux sur la CASA doit être poursuivie en conformité avec les objectifs des bailleurs sociaux et dans le cadre d'une reconstitution de l'offre :

- dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et comportant moins de 15 % de logements locatifs sociaux :

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.3 : Développer l'offre en accession

4 logements à réaliser pour un logement vendu

- dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et comportant de 15 à 20 % de logements locatifs sociaux, au prorata de 3 logements à réaliser pour un logement vendu.
- dans les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU, qui atteignent le quota de 20 % la reconstitution de l'offre s'effectue sur le territoire de la même commune, au prorata de 1 logement à réaliser pour un logement vendu.

#### Modalités de mise en œuvre :

##### ► Pour organiser cette production une charte de l'habitat sera mise en place,

le dispositif devant pour être efficace, être partagé entre ceux qui le produisent et ceux qui le vendent (*voir objectif opérationnel 4*)

##### ► **L'accession à la propriété encadrée**

pourra être développée par les bailleurs (avec aide de la CASA via le foncier) ou les promoteurs (sans aide de la CASA mais encadrée dans une convention cadre). La gamme de prix s'établira **entre 2 900 €/m<sup>2</sup> à 3 500 €/m<sup>2</sup> habitable TTC PK** inclus selon les ménages ciblés, les secteurs et les opérations.

##### ▷ **Critères à respecter impérativement pour les acquéreurs qui pourront bénéficier de l'accession encadrée**

- Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales et ne pas être propriétaire d'un bien immobilier quel que soit son usage ou sa situation,
- L'achat doit être destiné à être la résidence principale de l'acquéreur,
- Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressources : PLS + 30 % (année n-2)
- L'acquéreur doit être une personne physique

##### ▷ **Ces critères pourront néanmoins être modulés en fonction des opérations**

▷ Les ventes devront être assorties d'une clause anti-spéculative de 15 ans sous forme d'un pacte de préférence au profit de la CASA ou du bailleur.

##### ► **L'accession sociale à la propriété**

répond aux critères du PSLA (*plafond de vente, plafonds de ressources, sécurisation*) ou tout dispositif inscrit dans le CCH. La gamme de prix cependant ne pourra se situer sur la valeur du plafond de prix de vente PSLA en zone A (*3 982 €/m<sup>2</sup> utiles au 1/1 2011 en TVA 5,5 %*). La gamme de prix devra se situer entre de **2 500 €/m<sup>2</sup> et 2 900 €/m<sup>2</sup> habitable TTC PK** inclus selon les ménages ciblés, les secteurs et les opérations.

##### ▷ **L'accession sociale à la propriété bénéficiera d'une aide de la CASA via le foncier.**

##### ▷ **Critères à respecter impérativement pour les acquéreurs qui pourront bénéficier de l'accession sociale**

- Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales et ne pas être propriétaire d'un bien immobilier quel que soit son usage ou sa situation,
- L'achat doit être destiné à être la résidence principale de l'acquéreur,
- Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressources : PLS (année n-2)
- L'acquéreur doit être une personne physique

▷ **Les ventes devront être assorties d'une clause anti-spéculative de 15 ans sous forme d'un pacte de préférence au profit du bailleur social**

##### ► **Processus de recherche des candidats acquéreurs :**

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### *Action 1.3 : Développer l'offre en accession*

#### **Ce processus sera mis en place à la fois pour l'accession sociale et l'accession encadrée.**

- La CASA informe les candidats issus de son fichier de demandeurs en accession à la propriété.
- Les partenaires de la présente convention sont libres de communiquer comme bon leur semble sur le projet pour autant que le dispositif de candidature à l'accession ci-dessous décrit soit scrupuleusement respecté.
- Les postulants font actes de candidature à l'accession en retirant un dossier à la CASA, à compter de la date prévue.
- La CASA informera les candidats sur les critères d'éligibilité au programme et jouera le rôle de guichet unique.
- Les Candidats remettront leur dossier rempli, signé et accompagné des pièces justificatives demandées, à un huissier missionné par le promoteur.
- L'huissier missionné vérifie si les dossiers sont complets et les enregistre, puis les transmet à la CASA.
- La CASA établit la liste des candidats par ordre décroissant de nombre de points obtenu selon un scoring prédéfini en fonction des priorités de la collectivité, prenant en compte :
  - Le n° d'enregistrement chez l'huissier
  - L'équilibre générationnel
  - Le lieu de résidence (Antibes/CASA)
  - La nature du logement (Social sur Antibes/CASA- décohabitation parents/enfants)
  - Le lieu de Travail (Antibes/CASA)
  - Les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS)
  - L'adéquation de la taille du foyer à la typologie du logement demandée
- La commission communautaire d'attribution de logements de la CASA valide le classement de traitement commercial des candidatures.

#### ▷ **Traitement commercial des candidats :**

- La CASA adresse à l'opérateur les premières candidatures, par type de logement disponible, et dans l'ordre commercial arrêté par la commission.
- Les dossiers sont examinés exclusivement dans l'ordre déterminé par la Commission
- Le candidat est convoqué à un rendez-vous commercial et est invité à réserver un logement parmi ceux disponibles dans la typologie qu'il a souhaitée.
- Le candidat à la liberté de choisir l'organisme bancaire prêteur afin d'établir sa capacité financière d'achat.
- Entre le premier rendez-vous avec l'opérateur et la signature du contrat de réservation le candidat doit avoir la possibilité de bénéficier d'un délai raisonnable de réflexion de 10 jours en recherche de financement de son projet d'achat.
- Le candidat apportant les garanties bancaires de financement signe un contrat de réservation auprès de La SCI Au fur et à mesure de l'examen des premiers candidats, L'opérateur informe la CASA des dossiers non finançables, ou des renoncements des candidats acquéreurs ne souhaitant pas donner suite à leur projet d'acquisition.
- La CASA transmet alors à La SCI de nouveaux dossiers en nombre équivalent selon la typologie et l'ordre de traitement défini.
- Dans l'hypothèse où, après l'émission des offres de prêt, le ménage renoncerait à l'opération ou si les conditions suspensives ne pouvaient pas être levées, les partenaires en informeraient la CASA.
- Après signature des contrats de réservation et en cas de désistement d'un acquéreur, La SCI en informe la CASA dans les meilleurs délais.
- **Développer les montages en coopératives.** Il conviendra de travailler avec les coopératives HLM ou privé dans le montage des opérations en accession sociale, les conditions d'intervention de ces organismes permettant d'améliorer le prix de sortie des opérations par une diminution des charges de bilan d'environ 8 % par rapport à un opérateur privé.

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### *Action 1.3 : Développer l'offre en accession*

Ces montages permettent également de mettre en place le dispositif de « **sécurisation HLM** ».

#### ► **Ventes de logements sociaux aux locataires**

- Identification des objectifs avec les bailleurs en fonction des obligations en vigueur (logements de plus de 10 ans, vente aux locataires en place ou aux locataires de l'organisme si vacant, prix fixés par le vendeur avec accord du maire...)
- Accompagnement des acquéreurs : simulation des remboursements des prêts, information des acquéreurs sur les charges, les travaux effectués...

#### Réponse aux objectifs du Grenelle 2

---

#### ► **Mettre en place l'Eco-prêt Coop**

qui est un financement proposé à un taux privilégié par les coopératives d'HLM à leurs accédants et destiné à faciliter l'acquisition d'une résidence principale ayant une performance environnementale supérieure à ce qu'exige la réglementation en vigueur.

#### Coût de l'action

---

#### ► **Pas de subvention à la personne**

#### ► **Subvention sur le foncier dans le montage des opérations pour l'accession sociale et l'accession encadrée en fonction des équilibres d'opérations**

#### Porteur de l'action

---

#### ► **Communauté d'agglomération**

#### ► **Communes**

#### Partenaires

---

#### ► **Communauté d'agglomération**

#### ► **Communes**

#### ► **État**

#### ► **Bailleurs - promoteurs**

#### ► **Organismes bancaires**

#### Échéancier de réalisation :

---

- Sur la durée du PLH

#### Indicateurs d'évaluation

---

- nombre de logements autorisés par an
- nombre de logements mis en chantier par an
- typologie des logements, localisation
- profil des ménages

# 1 ► 5 objectifs opérationnels

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.4 : Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins

#### Objectifs

Sur la CASA 24 % des ménages de la CASA ont des revenus compris entre PLUS et PLS et l'analyse des besoins montrent que les ménages dont les parcours sont bloqués se situent en location sur les 2 niveaux d'objectifs suivants :

- 1<sup>er</sup> niveau d'objectif entre 7 et 10,8 €/m<sup>2</sup>, c'est-à-dire sur des valeurs compatibles avec les plafonds de loyers PLS. (Plafond 2011 9,52 €/m<sup>2</sup> utiles en zone A soit 10 €/m<sup>2</sup> habitables pour un T3 de 60 m<sup>2</sup> habitables et 63 m<sup>2</sup> utiles)
- 2<sup>e</sup> niveau d'objectif entre 10 et 14 €/m<sup>2</sup>

**Le 1<sup>er</sup> niveau d'objectif correspondant à des valeurs compatibles avec les loyers PLS**, celui-ci constituera donc une première gamme de produit locatif intermédiaire complémentaire au PLUS/PLAI.

**Cette production de type PLS « familiaux » correspondant au 1<sup>er</sup> niveau d'objectif représentera un objectif de 60 logements/an soit 360 logements sur les 6 ans du PLH.**

#### CETTE PRODUCTION SE RÉPARTIT COMME SUIVANT SELON LES COMMUNES

OBJECTIF DE PRODUCTION ANNUEL PAR COMMUNE	PLS FAMILIAUX
	6 %
ANTIBES	30
BIOT	5
LA COLLE-SUR-LOUP	2
ROQUEFORT-LES-PINS	3
LE ROURET	1
TOURRETTES-SUR-LOUP	0
VALBONNE	4
VALLAURIS	8
VILLENEUVE-LOUBET	4
SAINT-PAUL	0
LE BAR-SUR-LOUP	0
CAUSSOLS	0
COURMES	0
CHÂTEAUNEUF	1
GOURDON	0
OPIO	1
TOTAL	60

**Le 2<sup>e</sup> niveau d'objectif qui se situe au-dessus des plafonds PLS, ne peut cependant pas être servi par le marché locatif libre en particulier en neuf et pourra faire l'objet de montages spécifiques adaptés en locatif encadré.**

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

### Action 1.4 : Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins

#### Modalités de mise en œuvre :

##### ► **Le locatif encadré**

► Au plan de la valeur locative de sortie, cette offre devra répondre aux besoins et demandes en attente, c'est-à-dire être située entre 9 et 14 €/ m<sup>2</sup> en respectant les loyers suivants par type :

		1 PERS	2 PERS	3 PERS	4 PERS
1 <sup>ER</sup> NIVEAU	Loyer*	230	430	540	580
	Val locative	8.2	10.8	8.3	7.3
2 <sup>E</sup> NIVEAU	Loyer*	390	510	700	900
	Val locative	13.9	12.8	10.8	11.3

\*Loyers induits par des surfaces ST 28 m<sup>2</sup> T2 40 m<sup>2</sup> T3 65 m<sup>2</sup> T4 80 m<sup>2</sup> -la valeur locative au m<sup>2</sup> n'est donnée qu'à titre indicatif c'est l'enveloppe de loyer qui doit être prise en compte et il s'agit d'un loyer parking inclus.

- La valeur d'acquisition du foncier sur les opérations communautaires devra prendre en compte ce prix de sortie.
- La mise en place de cette accession « investisseur encadrée » nécessitera l'élaboration d'un cadre contractuel entre les opérateurs et la collectivité, les engagements pris par l'opérateur devant être reportés sur les investisseurs.
- Pourront en particulier être développés des partenariats avec le CILVAR et la SNI.

##### ► **Le PLS familial**

- L'existence de cette demande soulève le problème de captation et de ciblage de ces ménages PLS : une communication auprès des PME et des collecteurs 1 % devra être mise en place dans le cadre d'un partenariat associant la CASA et les bailleurs.
- Outre les bailleurs la production PLS pourra également être développée par des opérateurs privés avec un montage de type PLS privé.

#### Coût de l'action

- Sans

#### Porteur de l'action

- Communauté d'agglomération
- Communes

### **Objectif opérationnel n° 1 : Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins**

#### *Action 1.4 : Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins*

#### **Partenaires**

---

- ▶ **Communauté d'agglomération**
- ▶ **Communes**
- ▶ **État**
- ▶ **Bailleurs**

#### **Échéancier de réalisation**

---

- Sur la durée du PLH

#### **Indicateurs d'évaluation**

---

- nombre de logements autorisés par an
- nombre de logements mis en chantier par an
- typologie des logements, localisation
- profil des ménages bénéficiaires

# Le programme d'actions

---

## **Objectif opérationnel n° 2 : Valoriser le parc ancien et les quartiers existants**

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Action 2.1</b> | Mise à niveau du parc locatif social : qualité énergétique et adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps |
| <b>Action 2.2</b> | Améliorer la qualité de vie dans les quartiers : la gestion urbaine de proximité  |
| <b>Action 2.3</b> | Poursuivre la réhabilitation du parc privé (OPAH) et la compléter par un volet énergétique                                |

## Objectif opérationnel n° 2 : Valoriser le parc ancien et les quartiers existants

### *Action 2.1 : Mise à niveau du parc locatif social : qualité énergétique et adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps*

**Action à développer en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine élaborés par les organismes HLM.**

#### Objectifs

- **Mettre à niveau les logements du parc existant tant sur le plan énergétique que sur celui de leur qualité et de leur niveau de confort**
- **Veiller à ce que les efforts de réhabilitation n'impactent pas financièrement sur les locataires : maintien du taux d'effort constant (loyer + charges)**
- **Adapter les logements au vieillissement et aux handicaps (voir aussi Action 1.2, fiche 1.2.4)**

#### Modalités de mise en œuvre

##### ► Phase d'élaboration

- ▷ identification des besoins en réhabilitation et des priorités, notamment sur le plan énergétique
- ▷ mise en place d'une grille de notation des opérations de réhabilitation en fonction de leurs objectifs (réduction de la consommation d'énergie, réduction des charges...)
- ▷ analyse des besoins d'adaptation au vieillissement et aux handicaps : fixer un taux de logements à adapter dans le cadre des réhabilitations (10 %) (voir aussi Action 1.2, fiche 1.2.4)
- ▷ en fonction des aides de la CASA, étudier les possibilités de renégociation des conventions de réservation de logements lorsque les conventions initiales touchent à leur fin

##### ► Phase opérationnelle

- ▷ Mise en place d'un programme pluri-annuel de réhabilitations, intégrant l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou handicapées
- ▷ Soutien de la CASA à l'amélioration de performance énergétique et l'adaptation des logements

#### Coût de l'action

- **3 500 000 € sur 6 ans soit 583 000 €/an à affiner en fonction de l'audit**

#### Porteurs de l'action

- **Communauté d'Agglomération**
- **Organismes HLM**

# Le programme d'actions

---

## Objectif opérationnel n° 2 : Valoriser le parc ancien et les quartiers existants

### *Action 2.1 : Mise à niveau du parc locatif social : qualité énergétique et adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps*

#### Partenaires

---

- ▶ **Conseil Général : uniquement dans les programmes de renouvellement urbain dans le cadre de conventions spécifiques (sauf : télésurveillance : subvention plafonnée à 20 % des équipements)**
- ▶ **Conseil Régional : 10 % TTC du montant des travaux plafonné à 1 000 euros par logement**
- ▶ **Communes**
- ▶ **ADEME**
- ▶ **Caisse des Dépôts en consignation**

#### Échéancier de réalisation :

---

- Année 1 : Phase élaboration
- Années 2 à 6 : Mise en œuvre

#### Indicateurs d'évaluation

---

- Nombre de logements réhabilités et adaptés
- Niveau de performance énergétique des bâtiments
- Évolution des loyers et des charges

## Objectif opérationnel n° 2 : Valoriser le parc ancien et les quartiers existants

### *Action 2.2 : Améliorer la qualité de vie dans les quartiers : la gestion urbaine de proximité*

#### Objectifs

La gestion urbaine de proximité est un dispositif développé prioritairement dans les opérations de renouvellement urbain. Toutefois, au vu du récent développement de programmes conséquents portés par la CASA, il est apparu nécessaire d'anticiper d'éventuelles difficultés grâce à un support technique permettant :

- **D'améliorer la qualité de vie et de services dans les quartiers en organisant la gestion des espaces extérieurs**
- **De renforcer la qualité quartiers mixtes (opérations de logement social, d'accession aidée et libre) grâce à l'implication des différents opérateurs et des collectivités**

Cet outil doit permettre d'identifier les interlocuteurs ressources tout au long de la vie du programme et ainsi permettre un vivre ensemble tranquille.

#### Modalités de mise en œuvre

- **Définition des critères désignant les programmes qui nécessitent la mise en place d'une gestion urbaine de proximité**
- **En amont des projets d'habitat mixte, conventionnement via une charte de gestion urbaine de proximité qui définit :**
  - Les domanialités et leurs usages,
  - La prise en charge des principaux équipements des programmes (voiries, déchets, éclairage public, espaces verts, ouvrages hydrauliques...)
  - Les modalités d'intervention des différents partenaires après la livraison du programme : quelle responsabilité en matière d'entretien des espaces privés et publics ?
- **Favoriser la mixité sociale dans ces nouveaux programmes en menant une politique de peuplement concertée avant la livraison, et au cours des renouvellements de baux (cf. FA n° 1.2.5)**
- **Désamorcer les difficultés ou incivilités en mobilisant le plus tôt les services concernés dans le cadre de la cellule de veille initiée dans le cadre des CISPD (Contrat Intercommunal de Sécurité et Prévention de la Délinquance) et présidée par les Maires (Antibes/Vallauris/Valbonne/Biot/La Colle-sur-Loup et Le Bar-sur-Loup). En l'absence de cellule de veille dans les communes, les modalités de suivi seront à définir.**

#### Coût de l'action

- Sans

#### Porteurs de l'action

# Le programme d'actions

---

## **Objectif opérationnel n° 2 : Valoriser le parc ancien et les quartiers existants**

### *Action 2.2 : Améliorer la qualité de vie dans les quartiers : la gestion urbaine de proximité*

- ▶ **Communes**
- ▶ **Communauté d'Agglomération**

#### **Partenaires**

---

- ▶ **Organismes HLM**
- ▶ **Promoteurs**
- ▶ **Associations syndicales**
- ▶ **Associations de locataires, d'habitants**

#### **Échéancier de réalisation**

---

Année : définition des critères et des trames de charte de GUP  
Année 2 et suivantes : mise en œuvre

#### **Indicateurs d'évaluation**

---

Nombre de Chartes de Gestion de proximité signées

# 1 ► 5 objectifs opérationnels

## Objectif opérationnel n° 2 : Valoriser le parc ancien et les quartiers existants

### Action 2.3 : Pour suivre la réhabilitation du parc privé (OPAH) et la compléter par un volet énergétique

#### Objectifs

##### ► Poursuivre les objectifs fixés dans le cadre de l'OPAH de Cohésions Sociale et améliorer le dispositif

- ▷ Développement d'une offre locative abordable dans le parc locatif privé
- ▷ Remise sur le marché de logements vacants

*Le diagnostic du PLH a montré que le parc locatif privé jouait un rôle majeur dans les parcours résidentiels des ménages, assurant 60 % des emménagements et représentant la seule solution pour les ménages les plus modestes de la classe moyenne*

- ▷ Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique
- ▷ Permettre un meilleur ciblage des copropriétés

	PM OBJECTIFS PLH/AN LOYERS CONVENTIONNÉS PARC PRIVÉ
ANTIBES	16
BIOT	6
LA COLLE-SUR-LOUP	6
ROQUEFORT-LES-PINS	1
LE ROURET	1
TOURRETTES-SUR-LOUP	2
VALBONNE	3
VALLAURIS	7
VILLENEUVE-LOUBET	3
SAINT-PAUL	1
LE BAR-SUR-LOUP	3
CAUSSOLS	0
COURMES	0
CHÂTEAUNEUF	1
GOURDON	0
OPIO	0
TOTAL	50

##### ► Poursuite du soutien à l'OPAH RU de Vallauris

► Anticiper la reconduction ou la création de nouveaux dispositifs permettant de poursuivre les actions menées sur le parc privé

► Quartiers prioritaires d'intervention : les centres des communes, avec une attention particulière pour celui de Bar-sur-Loup

#### Modalités de mise en œuvre

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 2 : Valoriser le parc ancien et les quartiers existants

### Action 2.3 : Pour suivre la réhabilitation du parc privé (OPAH) et la compléter par un volet énergétique

#### a. Poursuite des objectifs de l'OPAH Cohésion sociale

##### ► Réajuster les aides de la CASA aux propriétaires bailleurs (logements loués ou vacants remis sur le marché)

###### ▷ Aides aux travaux :

- Aides à la réhabilitation des logements indignes et très dégradés
- Aides à la sortie de vacance
- Aides à l'amélioration des performances énergétiques : après travaux les logements réhabilités doivent avoir un niveau de performance énergétique correspondant à l'étiquette « D »
- Aides aux conventionnements sans travaux

###### ▷ Mobilisation systématique de l'outil Solibail permettant une intermédiation locative sur les logements occupés ou remis sur le marché, (cf. action 1.2, fiche 1.2.2)

- la location/sous-location : avec garantie du paiement du loyer et des charges prise en charge des petites réparations locatives, la remise en l'état initial du bien à l'issue du bail, choix du sous-locataire et de suivi du ménage. Le propriétaire bénéficie d'un avantage fiscal sous forme d'une déduction spécifique pouvant aller jusqu'à 70 % des revenus bruts fonciers tirés de la location ;
- le mandat de gestion : gestion locative adaptée, avec bail sans sous-location et mise en œuvre de la garantie des risques locatifs.

##### ► Accompagner les secteurs dégradés où la problématique des copropriétés est prégnante (copropriété non structurée/organisée)

##### ► Compléter les aides en direction des propriétaires occupants (action en cours) : La mobilisation de l'aide « habiter mieux » dans le cadre du FART (Fond d'Aide à la Rénovation Thermique) pour améliorer la performance énergétique des logements occupés par leur propriétaire (Protocole territorial signé entre l'ANAH et la Communauté d'Agglomération)

- ▷ Mobilisation de l'aide « Habiter Mieux » accordée seulement si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement (gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie)
- ▷ Aide fixée à 2 100 € dont 1 600 € de l'ANAH et 500 € de la CASA
- ▷ Une avance de 70 % maximum du montant total de l'aide du programme « Habiter Mieux » et de l'aide de l'ANAH peut être versée au démarrage des travaux.
- ▷ Mettre en place une prestation d'accompagnement des propriétaires par l'opérateur en charge de l'OPAH (le montant de l'aide ANAH lorsqu'il n'y a pas d'OPAH est de 430 euros)

*Nota : Le protocole territorial a vocation à se fondre dans le Contrat Local d'Engagement lorsqu'il sera élaboré au niveau départemental*

##### ► Réorganiser l'ingénierie de l'OPAH

- ▷ Mieux organiser les liens avec les propriétaires notamment à travers une identification des besoins de propriétés et des liens avec les syndicats
- ▷ Affirmer la présence de l'équipe d'animation dans les secteurs à enjeux : Bar-sur-Loup pour les copropriétés

#### b Étude à lancer avant fin 2014 en vue de la reconduction et ou la création de nouveaux dispositifs et mise en œuvre de la phase opérationnelle

## Objectif opérationnel n° 2 : Valoriser le parc ancien et les quartiers existants

### *Action 2.3 : Pour suivre la réhabilitation du parc privé (OPAH) et la compléter par un volet énergétique*

#### Coût de l'action

Poursuivre l'action sur le parc privé ancien au travers des dispositifs existants : OPAH de Cohésion Sociale et OPAH RU de Vallauris et engager une réflexion pour anticiper la reconduction de ces outils ou la mise en place de nouveaux dispositifs dès 2014. **Coût prévisionnel : 5,1 M€**

#### **OPAH de Cohésion Sociale de la CASA**

Durée : 2009-2014 - Objectifs : ..... 460 logements réhabilités

Coût CASA : travaux 2012 -2014 : ..... 1 235 000 €

Coût CASA suivi animation 2012-2014 : ..... 655 000 €

Étude pré-opérationnelle 2014 : ..... 50 000 €

Coût suivi animation 2014-2017 : ..... 655 000 €

Coût travaux 2014-2017 : ..... 1 235 000 €

#### **OPAH – RU de Vallauris :**

Durée : 2009-2014- Objectifs : ..... 160 logements réhabilités

Participation CASA 2012-2014 : ..... 642 000 €

Anticipation participation CASA reconduction 2014-2017 : ..... 642 000 €

#### Porteurs de l'action

##### ► Communauté d'Agglomération

#### Partenaires

##### ► ANAH

##### ► Conseil Régional : 10 % TTC du montant des travaux plafonné à 1 000 euros par logement

##### ► Communes

##### ► ADEME

##### ► Espace Info Énergie

#### Échéancier de réalisation

Durée de l'OPAH de Cohésion Sociale, soit 2014 et reconduction, ou création d'un nouveau dispositif

#### Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements « Propriétaires bailleurs » réhabilités
- Nombre de logements remis sur le marché
- Nombre de logements « Propriétaires Occupants » réhabilités
- Nombre de dossiers FART
- Nombre de contrats Solibail

# Le programme d'actions

---

## **Objectif opérationnel n° 3 : Conforter la politique foncière de l'habitat**

- Action 3.1** Renforcer et pérenniser la maîtrise foncière publique pour l'habitat
- Action 3.2** Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire
- Action 3.3** Inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace

## Objectif opérationnel n° 3 : Conforter la politique foncière de l'habitat

### *Action 3.1 : Renforcer et pérenniser la maîtrise foncière publique pour l'habitat*

#### Objectifs

- ▶ **Se donner les moyens de produire une offre foncière différenciée, à l'échelle de l'Agglomération**
- ▶ **Disposer d'une capacité d'anticipation et de maîtrise foncière publique... y compris au sein des potentialités foncières identifiées (cf. à court, moyen et long terme)**
- ▶ **Disposer d'une capacité de maîtrise foncière, de « négociation » et d'acquisition foncière au sein du territoire, pour bénéficier de prix « adaptés » aux opérations mixtes et nouvelles de demain**
- ▶ **Se donner les moyens « fonciers » pour mettre en œuvre les projets structurants nécessaires au territoire**
- ▶ **Continuer à pouvoir répondre aux ménages les moins solvables, à apporter une mixité sociale au sein de l'offre nouvelle de logements par la maîtrise foncière publique**
- ▶ **Diversifier les modes de productions foncières**
- ▶ **Être en capacité d'intervenir, et d'acquérir, en lien avec les outils mobilisés au sein des documents d'urbanisme**

#### Contenu de l'action/Modalités de mise en œuvre

- ▶ Renforcer et pérenniser le dispositif d'interventions et d'acquisitions foncières de la CASA
- ▶ Engager le suivi annuel des potentialités foncières identifiées pour le PLH, mais également les disponibilités foncières et les échéanciers d'urbanisation par commune
- ▶ Réaliser les études foncières préalables et nécessaires aux acquisitions
- ▶ Développer les actions ciblées de maîtrise sur les fonciers identifiés
- ▶ Mobiliser prioritairement le foncier déjà maîtrisé par la collectivité ou le compléter autant que de besoin
- ▶ Définir, dans chaque commune, les secteurs dans lesquels le renouvellement doit être favorisé et mettre en place les règles d'urbanisme correspondantes à cet objectif
- ▶ Poursuivre la mobilisation des opérateurs - partenaires dans la Maîtrise foncière
- ▶ Ajuster le programme d'actions de l'EPF PACA au regard des gisements identifiés et prioritaires au sein du PLH
- ▶ Mettre en place un observatoire foncier (en lien avec l'observatoire du Pacte Foncier 06)
- ▶ Veille foncière, notamment par le suivi des DIA en étendant à l'ensemble des communes le principe de suivi déjà expérimenté entre Antibes et la CASA
- ▶ Monter un cahier des charges propre au suivi du volet foncier du PLH en utilisant les possibilités d'analyses et de mobilisation des données de l'observatoire du PACTE Foncier 06 - Inscrire cet objectif dans le programme partenarial avec l'Agence d'Urbanisme 06 (ADAAM)

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 3 : Conforter la politique foncière de l'habitat

### *Action 3.1 : Renforcer et pérenniser la maîtrise foncière publique pour l'habitat*

#### Coût de l'action

---

► Budget de 3 millions d'euros/an pour acquisition foncière par la CASA afin de démarcher prioritairement les gisements identifiés dans le PLH, les ER et SMS des PLU

#### Porteur de l'action

---

► Communauté d'Agglomération CASA

#### Partenaires

---

- EPF PACA, Bailleurs, SEM, SPLA,
- Communes, État, Conseil Général, Conseil Régional
- Agence d'urbanisme 06 (ADAAM)

#### Échéancier de la réalisation

---

- Sur la durée du PLH

#### Indicateurs d'évaluation

---

- Volume de constructions neuves
- Répartition par nature, type de logements
- Le suivi des densités, tailles des parcelles développées au sein des programmes
- Prix moyens de vente par segment immobilier
- Prix moyens par segment de foncier
- Surfaces mobilisées et acquises au sein des projets répondant aux objectifs du PLH
- Montant des charges foncières
  
- Bilan de la mise en œuvre de la mobilisation de l'offre foncière
- Durée de portage des terrains et bâtiments acquis jusqu'à l'engagement opérationnel des projets
- Volume de logements engagés au final/Potentiel de logements estimés à l'origine sur les sites (suivi de la densité)
- Nombre de logements engagés/Budget dépensé
  
- Utilisation de l'outil SIG pour le suivi des acquisitions foncières pour l'habitat
- Suivi des DIA (prix, taille des parcelles, constructibilité...)
- Suivi des mises à l'urbanisation des fonciers au sein des PLU
- Suivi des nouvelles mises à l'urbanisation
- Approche des indicateurs par secteurs géographiques

## Objectif opérationnel n° 3 : Conforter la politique foncière de l'habitat

### *Action 3.2 : Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire*

#### Objectifs

- ▷ Mobiliser les outils au sein des PLU pour répondre aux objectifs de mixité du PLH
- ▷ Disposer d'une capacité d'anticipation sur les projets à venir... sur l'action foncière
- ▷ Mieux « border » la traduction des outils du PLU en action foncière, et en mise en œuvre « opérationnelle » des projets

#### Contenu de l'action/Modalités de mise en œuvre :

- ▷ Conseil en ingénierie aux communes dans la mise en œuvre des outils des PLU
- ▷ Aide à la mobilisation de la boîte à outil PLU
- ▷ Renforcer la capacité locale d'assistance technique et juridique aux communes - Constitution sur le modèle du dispositif « études urbaines de la CASA » d'un « Pôle ressource et de conseil »
- ▷ Élargir l'inscription de mixité sociale à l'ensemble des zones U des PLU
- ▷ Élaboration d'un document d'application sur le rapport PLH/PLU
- ▷ Initier des contenus de formation à destination des élus sur les outils d'anticipation foncière, les outils de mixité sociale, de réflexion de projet au sein des PLU

#### Coût de l'action

- Mise en place d'un programme de formation sur 6 ans et réalisation d'une formation par an - budget de 10 000 €/an
- Mobilisation d'un conseil juridique au cas par cas dans le cadre d'un marché à bon de commande sur 2 ans - budget du marché: 30 000 €  
(Reconduction du dispositif selon résultats et sollicitations au bout des 2 ans d'expérimentation)
- Réalisation et diffusion d'un document d'application sur le rapport PLH/PLU: 15 000 €

#### Porteur de l'action

- **Communauté d'Agglomération**

#### Partenaires

- **EPF PACA, Bailleurs, SEM, SPLA,**
- **CNFPT, INET, structures spécialisées en formation professionnelle**
- **Communes, État, Conseil Général, Conseil Régional**
- **Agence d'urbanisme 06 (ADAAM)**
- **ADIL, CAUE**

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 3 : Conforter la politique foncière de l'habitat

### *Action 3.2 : Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire*

#### **Échéancier de réalisation :**

---

- Sur la durée du PLH

#### **Indicateurs d'évaluation**

---

- Nombre de formations/an et de participants aux formations mises en place
- Représentation des communes parmi les participants
- Nombre de documents-guides sur le rapport PLH/PLU édités par an
- Nombre de mobilisations en « conseil technique et juridique » dans l'élaboration, la mise en œuvre des PLU
- Suivi des documents d'urbanisme (révision des règles, inscription de nouveaux outils de mixité, déclassement de zones...)
- Suivi des mises à l'urbanisation des fonciers au sein des PLU
- Suivi des nouvelles mises à l'urbanisation, et la mobilisation de nouveaux outils au sein des PLU
- Recensement de l'ensemble des outils mobilisés au sein des PLU (ER mixité, SMS, Zone à plan-masse, Périmètre de projet, Périmètre de sursis à statuer...)
- Identification des difficultés, des « blocages » dans la mise en place de ces outils, leur mise en œuvre
- Approche des indicateurs par secteurs géographiques

## Objectif opérationnel n° 3 : Conforter la politique foncière de l'habitat

### *Action 3.3 : Inscrire les potentialités foncières dans des formes urbaines plus économes en espace*

#### Constat

- Une production en diffus qui reste encore importante
- La mise en œuvre d'une construction individuelle peu organisée et maîtrisée
- Répondre aux objectifs de développement de projets « ville pays » établis au sein du SCOT
- Apporter les réponses de faisabilité, de compositions adaptées aux projets « structurants » des communes
- Inscrire les projets dans un souci de développement durable du territoire, d'optimisation de l'espace
- Initier de « nouvelles références » en matière d'habitat au sein du territoire

#### Objectifs

- Poursuivre le dispositif des études urbaines CASA
- Construire un référentiel d'opérations en habitat et initier une démarche relative aux formes urbaines dans la CASA
  - ▷ Favoriser le développement de formes d'habitat moins consommatrices d'espaces y compris en individuel (formes « plus compactes » à travers un travail sur des programmes de maisons de « village », de « ville »)
  - ▷ Intégrer dans les nouveaux programmes des éléments de qualité (espaces publics, mixité des fonctions) en lien avec la morphologie des bourgs et valorisant le paysage, qu'il s'agisse d'opérations en extension urbaine ou en renouvellement d'espace urbain existant
- Créer un Club Habitat - projet
  - ▷ Animer des groupes de travail réguliers sur les problématiques de l'Habitat et de l'Urbanisme en lien avec le développement de nouveaux projets (éco-quartiers...)
  - ▷ Développer un « cadre d'opération » adapté à la CASA, en lien avec les démarches d'éco-lotissement et d'éco-quartier actuel, mettant en avant les principes d'intégration et de préservation des paysages, d'économie de l'eau, de l'énergie et de l'espace dans la réalisation des futures opérations.
- Poursuivre le principe d'appels à projets CASA en y intégrant des critères de développement durable et d'économie du foncier
- Poursuite du dispositif d'appels à projet CASA sur les fonciers maîtrisés par la CASA pour le développement de programmes mixtes intégrant l'accession maîtrisée à la propriété.

#### Coût de l'action/Modalités de mise en œuvre :

- Mise en place d'un guide « habitat et forme urbaine »
  - Animation d'un club Habitat - projet
  - Études urbaines CASA : 350 000 €/an
- } budget de 45 000 €

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 3 : Conforter la politique foncière de l'habitat

### *Action 3.3 : Inscrire les potentialités foncières dans des formes urbaines plus économes en espace*

#### Porteur de l'action

---

- ▶ Communauté d'Agglomération

#### Partenaires

---

- ▶ EPF PACA, Bailleurs, SEM, SPLA,
- ▶ Communes, État, Conseil Général, Conseil Régional
- ▶ Agence d'urbanisme 06 (ADAAM)
- ▶ ADIL, CAUE, Syndicat des Architectes (notamment pour le guide)

#### Échéancier de réalisation

---

- Sur la durée du PLH

#### Indicateurs d'évaluation

---

- Efficience de la mise en place du guide « Habitat - forme urbaine »
- Nombre de réunions du Club Habitat - projet
- Nombre d'études urbaines réalisées - objectifs et traduction en densité, forme urbaine
- Nombre d'appels à projets réalisés - objectifs et traduction en densité, forme urbaine
- Suivi des objectifs de densité affichés dans les règlements des PLU.
- Suivi des localisations des projets - lien avec les équipements, services, TC.
- Approche des indicateurs par secteurs géographiques

### **Objectif opérationnel n° 4 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH**

- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Action 4.1</b> | Formaliser des partenariats par des conventions entre la CASA et certains opérateurs |
| <b>Action 4.2</b> | Animer et conduire le PLH  |
| <b>Action 4.3</b> | Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions                   |
| <b>Action 4.4</b> | Informier et communiquer sur les actions menées                                      |

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 4 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH

### *Action 4.1 : Formaliser des partenariats par des conventions entre la CASA et certains opérateurs*

#### Objectifs

**76 % de l'objectif de production de la Communauté d'Agglomération entre dans le cadre d'une production de logement locatif social ou de logement à l'accession sociale ou encadrée.**

Pour mener l'ensemble de ces actions volontaristes au plan de la politique de l'habitat, il nous semble nécessaire de proposer **la mise en place de conventions qui viendront organiser les indispensables partenariats entre la collectivité et les acteurs du logement en ce qui concerne la production de logement social et de logement à l'accession sociale et encadrée.**

#### Modalités de mise en œuvre

Ces engagements partenariaux fixeront les principes de la politique de l'habitat et permettront l'élaboration de conventions cadres et conventions opérationnelles autour des principales orientations du PLH.

Ces conventions permettront de :

► **Développer une offre de logements répondant aux objectifs d'équilibre sociologique :**

- Définir les participations financières et foncières de la collectivité,
- Cadrer et segmenter l'offre en fonction des besoins,
- Mettre en place des clauses anti spéculatives, le processus de désignation des candidats potentiels à l'accession, l'accompagnement des futurs accédants,
- Engager les opérateurs à accompagner les futurs accédants

► **Intégrer une démarche de concertation et de gestion de l'habitat en amont des projets**

- Définir les modalités de concertation avant le dépôt des permis de construire

► **Inscrire les constructions neuves dans une démarche de développement durable**

- Aider les maîtres d'ouvrage à s'inscrire dans des démarches de certification et de labellisation
- Cadrer l'intervention de la collectivité en matière de réhabilitation énergétique du patrimoine existant

**Ces conventions seront élaborées avec les acteurs du logement et déclineront de manière opérationnelle les objectifs à prendre en compte dans une opération de construction neuve :**

- Qualité en lien avec les obligations environnementales de performance énergétique
- Densité en lien avec les obligations d'économie de foncier
- Mixité sociale et ventilation typologique au regard des besoins identifiés par le PLH et de la programmation définie dans le programme d'actions

**Au cours du PLH, un rendez-vous annuel sera pris avec les opérateurs pour évaluer les réalisations et dégager les pistes d'évolution ou d'amélioration.**

#### Porteur de l'action

- **Communauté d'Agglomération et communes**

### **Objectif opérationnel n° 4 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH**

#### ***Action 4.1 : Formaliser des partenariats par des conventions entre la CASA et certains opérateurs***

##### **Partenaires**

---

- ▶ **Opérateurs et fédérations professionnelles : promoteurs privés, bailleurs sociaux, constructeurs**
- ▶ **ADIL**
- ▶ **CIL**
- ▶ **Organismes financiers**
- ▶ **ADEME**

##### **Coût de l'action**

---

- ▶ **Mise en place des conventions : Étude 15 000 €**

##### **Indicateurs d'évaluation**

---

- Mise en place des conventions de partenariat
- Mobilisation des partenaires
- Indicateurs de suivi des objectifs des conventions dans les programmes neufs : prix de vente, typologie, labels

##### **Échéancier**

---

- Mise en place sur les années 1 à 3
- Fonctionnement sur la durée du PLH

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 4 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH

### Action 4.2 : Animer et conduire le PLH

#### Objectifs

La réussite du PLH passe par la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat et particulièrement des communes. C'est pourquoi il est nécessaire de définir les modalités de l'animation du PLH en définissant les instances mobilisables sur ce sujet et en précisant la gouvernance et le rôle de chacune des instances.

#### Modalités de mise en œuvre

Le pilotage est assuré par la CASA (Commission habitat, bureau communautaire et conseil communautaire).

Il convient de créer des instances techniques qui permettent de mener des réflexions de fonds pendant la durée du PLH et qui puissent proposer d'éventuels ajustements de la politique de l'habitat au vu des évolutions du contexte local ou encore des modifications réglementaires nationales.

C'est pourquoi, le rôle de la commission communautaire d'attribution est conforté pour les sujets liés aux attributions mais plus généralement à la politique de peuplement. Trois instances (comité technique parc privé, comité technique des financeurs du logement pour actifs et comité technique foncier) sont ainsi créées pour aborder les questions liées au parc public et l'accession et au parc privé.

La composition de ces instances et la rédaction d'un règlement seront clairement défini. Ponctuellement, au vu de la mise en place ou le renouvellement d'actions, des informations seront organisées auprès des conseils de développement et auprès de la population.

<b>CONDUITE STRATÉGIQUE DU PLH</b>	<b>COMMISSION HABITAT BUREAU ET CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b>			
<b>MISE EN ŒUVRE DU PLH</b>	<b>COMITÉS TECHNIQUES</b>			
	Comité technique des financeurs du logement pour actifs	Comité technique parc privé	Commission d'attribution communautaire	Comité technique foncier
<b>ANIMATION DU PLH</b>	Ateliers du PLH et groupes de travail thématiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ateliers transversaux Habitat et... transports</li> <li>• développement économique</li> <li>• développement universitaire</li> <li>• SCOT</li> <li>• assainissement et collecte des déchets</li> <li>• etc.</li> </ul>		Club habitat foncier
	<b>CONSEILS DE DÉVELOPPEMENT, INFORMATIONS ET CONCERTATIONS PUBLIQUES</b>			

### **Objectif opérationnel n° 4 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH**

#### *Action 4.2 : Animer et conduire le PLH*

##### **Porteur de l'action**

---

- **Communauté d'Agglomération**

##### **Partenaires**

---

- **Opérateurs et fédérations professionnelles : promoteurs privés, bailleurs sociaux, constructeurs**
- **ADIL**
- **CIL**
- **Organismes financiers**
- **ADEME**

##### **Coût de l'action**

---

- **Néant**

##### **Indicateurs d'évaluation**

---

- Mise en place des comités et instance
- Mobilisation des partenaires

##### **Échéancier**

---

- Mise en place sur les années 1 à 3
- Fonctionnement sur la durée du PLH

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 4 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH

### *Action 4.3 : Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions*

#### Objectifs

En étroite articulation avec l'observatoire de l'habitat, la démarche de pilotage (cf. FA animer et conduire un PLH) et d'évaluation de la politique de l'habitat répondra à 2 enjeux :

- Évaluer les engagements financiers : actualisation des données financières prévisionnelles de départ en fonction du contexte de la conduite de l'habitat
- Mesurer l'efficacité de la politique conduite : apprécier les résultats obtenus au regard de ceux attendus au démarrage de l'action (créer un référentiel)

#### Modalités de mise en œuvre

Il convient de déterminer les modalités de l'évaluation, d'un point de vue quantitatif, qualitatif et financier.

Il sera proposé, à partir de l'ensemble des critères d'évaluation retenus dans ce programme d'actions, que les comités techniques contribuent à la transmission des données nécessaires à l'évaluation, pour une présentation annuelle des résultats en commission habitat.

Chaque année, il conviendra d'engager un dialogue avec les communes pour remonter les données annuelles, les consolider à l'échelle de la CASA et analyser les résultats. Ces données permettront notamment de préparer les inventaires SRU et les bilans triennaux SRU.

Une méthode de pilotage physico-financier sera élaborée avec les services financiers de la CASA et pourrait s'appuyer sur les principes suivants :

- En amont : cadrage financier prospectif de chaque dispositif d'intervention publique dans le domaine de l'habitat
- Définition d'indicateurs de suivi de l'action conduite par la CASA : indicateurs budgétaires, coût des actions
- Veiller à réfléchir une stratégie de financement : prêt (type Gaïa), mobilisation EPFL, partenariat...
- Veille sur la santé financière des opérateurs de l'habitat : organismes de logement social, associations...

#### Porteur de l'action

- ▶ Communauté d'Agglomération

#### Partenaires

- ▶ Communes

#### Coût de l'action

Néant

#### Indicateurs d'évaluation

- Création d'un référentiel
- Mobilisation des partenaires

#### Échéancier

- Mise en place sur les années 1 à 2
- Fonctionnement sur la durée du PLH

## Objectif opérationnel n° 4 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH

### Action 4.4 : Informer et communiquer sur les actions menées

#### Objectifs

En avril 2011, les Maires de la CASA ont adressé un questionnaire à l'ensemble des habitants du territoire. L'analyse des presque 15 000 réponses retournées a confirmé l'habitat/logement comme la préoccupation première de la population.

Parmi les thèmes proposés, le logement pour actif est la priorité (40 %). Cela traduit un besoin concret pour la population, et les 3 000 demandes de logements enregistrées confirment la prééminence de cette préoccupation.

La « délicatesse » de ce thème réside, principalement, dans le fait qu'il est sujet à incompréhensions, notamment quant aux délais ou aux choix en matière d'attribution de logement locatif ou d'accession.

Au-delà de la communication autour des livraisons de programme, il conviendrait d'engager un travail pédagogique auprès de la population pour expliquer l'action de la CASA dans son intégralité au travers d'un plan de communication.

#### Modalités de mise en œuvre

##### Identifier les cibles :

chaque public n'a pas les mêmes besoins d'information et peut être sensibilisé de manières distinctes. 3 cibles potentielles peuvent être recensées :

- les demandeurs de logements : avec les changements récents d'organisation de l'enregistrement de la demande mais également la future localisation du service logement, un travail d'information est à prévoir. De même, le développement de l'accession et du locatif intermédiaire touche une cible différente, pour laquelle la communication doit être adaptée. Les recherches de logements en fonction d'un profil type (PMR, personnes âgées, jeunes, etc..) peuvent aussi mobiliser une information particulière, pour mieux connaître les relais à la disposition des demandeurs
- Les habitants : il existe de nombreux relais comme l'ADIL, le CLLAJ, l'Espace Info Énergie (EIE), les permanences OPAH CS qui sont autant de supports incontournables dans la gestion des questionnements des habitants
- Les citoyens : le développement de programmes de logements entraîne souvent le phénomène de NIMBY (not in my back yard), il convient d'apporter des supports de communication/information aux communes afin d'apaiser les relations et contribuer au mieux vivre ensemble.

##### Développer des outils et dispositifs :

- Un document de synthèse du PLH, type brochure grand public, accessible et expliquant en langage compréhensible ce qu'est le PLH, la politique de l'habitat et l'enjeu du vivre ensemble
- Un guide de la procédure pour les demandes de logements tant en locatif qu'en accession
- Des communications dans les bulletins municipaux sur les livraisons de programme
- Des informations en continue ou ponctuelles sur le site internet

#### Porteur de l'action

Communauté d'Agglomération

#### Partenaires

- Communes
- Associations

#### Indicateurs d'évaluation

# Le programme d'actions

---

**Objectif opérationnel n° 4 :  
Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH**

***Action 4.4 : Informer et communiquer sur les actions menées***

## **Coût de l'action**

---

Élaboration du plan de communication et mise en œuvre : 100 000 euros :

Années 1 et 2 : 30 000 euros par an

Années 3 à 6 : 10 000 euros par an

## **Échéancier**

---

- Mise en place du plan de communication année 1
- Fonctionnement sur la durée du PLH

### **Objectif opérationnel n° 5 : Organiser l'observation du PLH**

- Action 5.1**      Organiser l'observatoire du foncier
- Action 5.2**      Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf
- Action 5.3**      Compléter l'observatoire du logement social

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 5 : Organiser l'observation du PLH

### Action 5.1 : Organiser l'observatoire du foncier

#### Constat

Peu de lisibilité sur l'évolution des prix au sein des segments de marchés fonciers

Peu d'éléments à disposition permettant d'appréhender les phénomènes de diffusion des prix au sein du territoire de la CASA, et plus largement sur l'ensemble des territoires du Département (aires de marchés et enjeux dépassant les limites administratives des EPCI)

Peu d'éléments de qualification des « coûts fonciers », des « charges foncières » nécessaires au bon développement des différentes gammes de logements ciblés par le PLH

Peu de connaissance du « poids » du foncier dans les coûts globaux de construction de logements

Se donner les moyens de suivre l'évolution et la transformation des fonciers ciblés (à court terme) au sein du PLH, mais également ceux pré-identifiés à moyen et long terme

#### Contenu de l'action/Modalités de mise en œuvre

##### ► Constitution d'un cahier des charges propre au suivi du volet foncier du PLH en tenant compte

- des données déjà constituées au sein du SIG de la CASA, y compris suite à l'établissement du volet foncier de ce PLH (Il est à noter que la CASA dispose de son propre SIG, met à jour son cadastre),
- des capacités d'analyses et de suivi des fonciers propres de la CASA,
- et des possibilités complémentaires offertes en matière d'analyses et de représentations au sein de l'observatoire du PACTE Foncier 06

L'objectif de ce suivi du volet foncier du PLH est de pouvoir :

- suivre l'engagement « opérationnel » des fonciers ciblés (suivi des Permis de construire)
- disposer des évolutions en matière de modifications, révisions de document d'urbanisme
- mieux qualifier par exemple les délais (propres au territoire de la CASA) de transformation des potentialités foncières en opérations de constructions nouvelles et réelles
- établir les différentes valeurs de charges foncières pratiquées selon les types de programmes et mixité.

##### ► Mise en place d'un cadre d'observation globale commun avec « l'observatoire foncier pour le logement des Alpes Maritimes » permettant de :

- Disposer annuellement d'éléments d'informations et d'analyse sur l'évolution des prix sur les différents segments de marchés immobiliers et fonciers ;
- avoir accès aux données des fonciers publics (État, Région...) présents au sein du territoire ;

1.

- Pouvoir suivre les volumes de mutations et les types de biens « échangés » en matière de foncier au sein du territoire, mais également les mobilités résidentielles qu'ils engendrent (exploitation des données d'origine géographiques des acquéreurs, des vendeurs par exemple)

2.

- Disposer d'un socle d'observation commun avec celui des territoires voisins pour que puissent être réalisées des comparaisons dans le temps (sur les prix, les volumes, les mobilités résidentielles... les périmètres de secteurs à enjeux, de grands projets... les zonages et règles au sein des documents d'urbanisme)

### Objectif opérationnel n° 5 : Organiser l'observation du PLH

#### *Action 5.1 : Organiser l'observatoire du foncier*

- 3.
- Mutualiser des sources de données, des moyens de traitements et de constitution d'indicateurs pertinents y compris dans la perspective d'exploitation de nouvelles données (cf. données MAJIC) sur la consommation foncière et les rythmes d'urbanisations au sein de la CASA

#### Coût de l'action

- Établissement du montant au regard des objectifs établis au sein du cahier des charges CASA
- Inscription dans le cadre du programme partenarial avec l'Agence d'urbanisme 06 (ADAAM)
- 30 000 €

#### Porteur de l'action

- Communauté d'Agglomération CASA

#### Partenaires

- Ensemble des partenaires du PACT Foncier 06
- Agence d'urbanisme 06 (ADAAM)

#### Échéancier de réalisation

- Dès la 1<sup>re</sup> année du PLH
- En lien avec la mise en place (en cours) de l'observatoire du PACT 06
- Exploitation et développement sur la durée du PLH

#### Indicateurs d'évaluation

A établir au sein du cahier des charges

Pour exemple, et à mettre en lien avec d'autres actions du PLH :

- Volume de constructions neuves
- Répartition par nature, type de logements
- Le suivi des densités, tailles des parcelles développées au sein des programmes
- Prix moyens de vente par segment immobilier
- Prix moyens par segment de foncier
- Etc.

Mode de restitution (Réalisation de tableaux de bord, note de conjoncture...) à établir en lien avec la mise en place du Club Habitat - projet

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 5 : Organiser l'observation du PLH

### *Action 5.2 : Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf*

#### Objectifs

Le niveau élevé de prix des logements libres neufs construits sur le territoire de la CASA d'une part, et les objectifs du PLH qui prévoient 20 % de logements en accession sociale et en accession à prix encadrés d'autre part, nécessitent la mise en place d'un outil d'observation et de suivi des marchés privés en accession à la propriété et en location.

- ▶ **Apporter une connaissance fine et suivie dans le temps des marchés** permettant de comparer l'offre mise en vente puis livrée sur le marché par rapport aux besoins des ménages et de relever les dynamiques positives ou les facteurs de tension du marché
- ▶ **Mesurer les écarts par rapport aux objectifs du PLH** et l'efficacité des opérations foncières et d'aménagement d'initiative collective, et des dispositifs de soutien
- ▶ **Anticiper les réponses à apporter** et construire **une aide à la décision dans l'élaboration** et les adaptations dans le temps de la politique de l'habitat sur le territoire de la CASA
- ▶ **Participer à un système d'observation transversal** à l'échelle départementale, pour se comparer à la dynamique et aux complémentarités des territoires voisins
- ▶ **Fédérer une dynamique d'acteurs sur le territoire au travers de diagnostics partagés, d'ateliers de réflexion, de retours d'expérience**

#### Modalités de mise en œuvre

##### Mise en place d'un outil d'observation permettant

4.
  - de suivre les flux et la géographie des mises en vente, des ventes, des mises en chantier et des livraisons année par année, au niveau intra-communautaire et au niveau départemental
5.
  - de mesurer le volume d'offre par types dans les différents segments de prix et de loyers
6.
  - de comparer l'évolution des prix et loyers par types à l'évolution de la solvabilité des ménages en fonction du type de logement et du statut d'occupation recherchés, des conditions de crédit et des aides à la personne
7.
  - de relever les dynamiques positives améliorant la réponse du marché aux besoins des ménages, ou les facteurs de tension, dégradant la qualité de la réponse
8.
  - de suivre la sortie opérationnelle des fonciers identifiés au PLH comme contributeurs au logement
9.
  - de préciser les volumes et la nature de l'offre développée dans les projets d'initiative collective, par rapport au marché diffus
10.
  - de mesurer les contributions des dispositifs de soutien

### Objectif opérationnel n° 5 : Organiser l'observation du PLH

#### *Action 5.2 : Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf*

##### Porteur de l'action

---

- Communauté d'Agglomération ou ADAAM

##### Partenaires

---

- ADAAM, CCI COTE D'AZUR, ADEQUATION

##### Coût de l'action

---

- 5 000 euros par an, soit 30 000 euros

##### Échéancier de réalisation

---

- Élaboration de l'outil : 1<sup>re</sup> année PLH
- Suivi des marchés : durée du PLH

##### Indicateurs d'évaluation :

---

Réalisation de tableaux de bord pour diagnostic et aide à la décision/de notes de conjoncture pour diffusion et partage de l'information avec les partenaires publics et privés

# Le programme d'actions

## Objectif opérationnel n° 5 : Organiser l'observation du PLH

### *Action 5.3 : Compléter l'observatoire du logement social*

#### Objectifs

La CASA dispose d'un outil de connaissance de la demande fiable qu'elle doit compléter par un outil de connaissance de l'offre permettant :

- **De connaître les caractéristiques du parc de logements sociaux**
- **De connaître ses évolutions**
- **De connaître le parc de logements réserves CASA/Communes**
- **et, in fine, de mieux mobiliser l'offre en fonction des demandes**

Cet outil doit permettre d'alimenter le dispositif de peuplement du parc social (voir fiche 1.2.5)

#### Modalités de mise en œuvre

- **Mise en place d'un tableau de bord du parc locatif social comprenant les indicateurs suivants**
  - Taille et âge des logements
  - Localisation et typologie des logements « réservataires » (Communes, CASA)
  - Niveaux de loyers et des charges
  - Classe d'énergie des logements
  - Réhabilitation, type de réhabilitation et année
- **Élaboration de ce tableau de bord aux échelles communales (de quartier pour les grandes communes)**
- **Cartographie du parc (SIG)**
- **Actualisation tous les deux ans**

#### Porteur de l'action

- ▶ **Communauté d'agglomération**

#### Partenaires

- ▶ **État**
- ▶ **Communes**
- ▶ **Bailleurs sociaux**

#### Coût de l'action

- ▶ **Mise en œuvre en interne ou appui technique d'un prestataire : Année 1 : 5 000€**

#### Échéancier de réalisation

Année 1 : élaboration de l'outil  
Années 2 et 6 : mise en œuvre

#### Indicateurs d'évaluation

Fonctionnement de l'outil

## 1 ► 5 objectifs opérationnels



# Le programme d'actions

---

## 2 Budget prévisionnel

## 2 ► Budget prévisionnel

		BUDGET SUR 6 ANS		
TRAVAILLER SUR LA MIXITÉ POUR RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS		INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT	
1.1	Développer l'offre locative sociale	Subvention neuf et AA	48 000 000,00 €	0,00 €
		Étude aide à la pierre	0,00 €	30 000,00 €
		Recrutement instructeur aide à la pierre	0,00 €	220 000,00 €
1.2.1	Développer l'offre pour les personnes en difficulté	Subv° neuf et AA voir 1.2.1	0,00 €	0,00 €
		Études de faisabilités maison relais	0,00 €	20 000,00 €
		Habitat adapté – MOUS 20 000*3	0,00 €	60 000,00 €
		Pérennisation poste + 0, 5ETP – 48 000*6	0,00 €	288 000,00 €
		Étude saisonnière	25 000,00 €	0,00 €
		Aides associations = 200 000*6	0,00 €	1 200 000,00 €
		Aide directe = 180 000*6	0,00 €	1 080 000,00 €
1.2.2	Conforter le parcours résidentiel des jeunes	CLLAJ	0,00 €	390 000,00 €
		2 FJT	0,00 €	300 000,00 €
		Étude étudiant	25 000,00 €	0,00 €
1.2.3	Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	0,00 €	0,00 €	
1.2.4	Répondre aux besoins des Gens du Voyage et des ménages en cours de sédentarisation	MOUS Vallauris 15 000*2 car dès 2011	0,00 €	30 000,00 €
1.2.5	Gérer le parcours résidentiel : de l'hébergement au logement autonome		10 000,00 €	21 000,00 €
1.3	Développer l'offre en accession		0,00 €	0,00 €
1.4	Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins	Subv° neuf et AA voir 1.2.1	0,00 €	0,00 €
<b>VALORISER LE PARC ET LES QUARTIERS EXISTANTS</b>				
2.1	Mise à niveau du parc locatif social : qualité énergétique et adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps		3 500 000,00 €	0,00 €
2.2	Améliorer la qualité de vie dans les quartiers : gestion urbaine de proximité		0,00 €	0,00 €
2.3	Poursuivre la réhabilitation du parc privé (OPAH) et la compléter par un volet énergétique	- CASA		
		Coût CASA : travaux 2012 -2014 :	1 235 000,00 €	0,00 €
		Coût CASA suivi animation 2012-2014 :	0,00 €	655 000,00 €
		Étude pré-opérationnelle 2014 :	50 000,00 €	0,00 €
		Coût suivi animation 2015-2017 :	0,00 €	655 000,00 €
		Coût CASA : travaux 2015-2017 :	1 235 000,00 €	0,00 €
		- OPAH –RU de Vallauris :		
		Durée: 2009-2014- Objectifs: 160 logements réhabilités	0,00 €	0,00 €
		Participation CASA 2012-2014 :	642 000,00 €	0,00 €
	Anticipation participation CASA reconduction 2014-2017 : 642 000 €	642 000,00 €	0,00 €	











# Le programme d'actions

OBJECTIFS	ACTIONS	Mise en œuvre opérationnelle	Coût Total 6 ans	Planning											
				2012		2013		2014		2015		2016		2017	
				Invest.	Fonct.										
3.1 Renforcer et pérenniser la maîtrise foncière pour l'habitat	Acquisitions foncières		18 000 000 €	3 000 000 €		3 000 000 €		3 000 000 €		3 000 000 €		3 000 000 €		3 000 000 €	
	Mobilisation d'autres financements		0 €												
3.2 Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire	Formation sur 6 ans 10 000*6		60 000 €	10 000 €		10 000 €		10 000 €		10 000 €		10 000 €		10 000 €	
	Avocat 2 ans 15 000*2		30 000 €	15 000 €		15 000 €									
	Guide rapport PLH/PLU		15 000 €	15 000 €											
3.3 Inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace	Guide forme urbaine		45 000 €	20 000 €		25 000 €									
	Étude foncière et faisabilité		2 100 000 €	350 000 €		350 000 €								350 000 €	

## 2 ► Budget prévisionnel

OBJECTIFS	ACTIONS	Mise en œuvre opérationnelle	Coût Total 6 ans	Planning													
				2012		2013		2014		2015		2016		2017			
				Invest.	Fonct.	Invest.	Fonct.	Invest.	Fonct.	Invest.	Fonct.	Invest.	Fonct.	Invest.	Fonct.		
4. Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH	4.1 Formaliser des partenariats par des conventions entre la CASA et certains opérateurs	Intervenants ou juridiques année 1 du PLH	15 000 €	15 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4.2 Animer et conduire le PLH		0 €	0 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4.3 Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions		0 €	0 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4.4 Informier et communiquer sur les actions menées		100 000 €	100 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 000 €



# Le programme d'actions

OBJECTIFS	ACTIONS	Mise en œuvre opérationnelle	Coût Total 6 ans	Planning											
				2012		2013		2014		2015		2016		2017	
				Invest.	Fonct.										
5. Organiser l'observation du PLH	5.1 Organiser l'observatoire du foncier		30 000 €		5 000 €		5 000 €		5 000 €		5 000 €		5 000 €		5 000 €
	5.2 Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf		30 000 €		5 000 €		5 000 €		5 000 €		5 000 €		5 000 €		5 000 €
	5.3 Compléter l'observatoire du logement social		5 000 €		5 000 €										
	<b>TOTAL</b>		<b>80 743 000 €</b>	<b>12 040 666 €</b>	<b>944 333 €</b>	<b>12 656 666 €</b>	<b>919 333 €</b>	<b>12 675 666 €</b>	<b>843 333 €</b>	<b>12 675 666 €</b>	<b>854 333 €</b>	<b>12 675 666 €</b>	<b>854 333 €</b>	<b>12 675 666 €</b>	<b>854 333 €</b>

## 2 ► Budget prévisionnel





programme local de l'habitat  
CASA 2012-2017



# Annexes

## 1 Glossaire et définitions

### 1.1 Glossaire

AA	Acquisition-amélioration
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADIL	Association Départementale d'Information pour le Logement
AL	Accession Libre
ALT	Allocation Logement Temporaire
AM	Accession Maîtrisée
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain
AS	Accession sociale
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAS	Centre Communal d'Actions Sociales
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CLAJ	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CUCS	Contrat Urbain de Cohésion sociale
DPU	Droit de Préemption Urbain
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPFR	Établissement Public Foncier Région PACA
EPHAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
FJT	Foyer des Jeunes Travailleurs
HLM	Habitation à Loyer Modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LLS	Logements Locatifs Sociaux
MLLE (loi)	Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PAE	Programme d'Aménagement d'ensemble
PALULOS	Prêt Amélioration Logements à Usage Locatif Social
PDALPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
SAGDV	Schéma d'Accueil des Gens du Voyage
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRU (loi)	Solidarité Renouvellement Urbain
VEFA	Vente en l'État Futur d'Achèvement
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZUS	Zone Urbaine Sensible

## 1.2 Principales définitions

### 1.2.1 Les indicateurs utilisés dans le diagnostic

- **Plafond de revenus HLM** : il s'agit du revenu maximal permettant d'accéder à un logement HLM PLUS (cf. ci-après)
- **Quartile**, exemple 1<sup>o</sup> quartile des revenus : revenu par rapport auquel 25 % des ménages ont un revenu inférieur et 75 % un revenu supérieur
- **Médian**, exemple revenu médian : revenu par rapport auquel 50 % des ménages ont un revenu inférieur et 50 % un revenu supérieur
- **Seuil de pauvreté** : Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du revenu médian hors prestation sociale (soit 603 euros par Unité de consommation en 2007 : 1 personne seule = 1 Unité de Consommation, 1 couple = 1,5 UC ; 1 couple + 1 enfant = 1,8 UC etc.).
- **Solde migratoire** : différence sur une période donnée entre le nombre de personnes qui s'installent sur un territoire et le nombre de celles qui le quittent.
- **Solde naturel** : différence sur une période donnée entre le nombre naissances et le nombre de décès

### 1.2.2 Les logements locatifs sociaux

Il existe plusieurs types de logements locatifs sociaux se distinguant par leurs niveaux de loyers et les plafonds de ressources et en contrepartie par les aides publiques (subventions/ fiscalité/ financements) s'y attachant.

À l'heure actuelle, trois types de financement sont disponibles pour développer des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU : le PLA I (Prêt locatif aidé d'intégration), le PLUS (Prêt locatif à usage social) et le PLS (Prêt locatif social). Ces trois produits ciblent des ménages diversifiés : en insertion pour le PLAI ou connaissant des difficultés d'accès au logement, les ménages modestes pour le PLUS et les ménages intermédiaires (jeunes salariés, familles...) pour le PLS.

Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2008 pour 2010. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n-2.

Nous présentons ci-après les plafonds pour l'année 2010 ainsi que ceux en vigueur pour l'année 2007 car les données que nous utilisons datent de 2007 (Filocom).

(En euros/ an)	2007		2010	
	Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS	Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLA d'intégration	Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS	Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLA d'intégration
1 - Une personne seule	16 052	8 827	19 096	10 457
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	21 435	12 861	25 394	15 237
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	25 778	15 466	30 538	18 322
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	31 119	17 210	36 866	20 388
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	36 608	20 135	43 369	23 854
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	41 256	22 691	48 876	26 882
Personne supplémentaire	4 602	2 530	5 452	2 998

### 1.2.3 L'amélioration des logements locatifs privés : les aides de l'ANAH

À travers les interventions d'amélioration de l'habitat privé, des logements locatifs privés peuvent être développés par réhabilitation ou par remise sur le marché de logements vacants. Les taux de subvention des travaux dépendent du loyer de sortie du logement et de ses caractéristiques (vacance, insalubrité). Les subventions sont octroyées par l'ANAH et peuvent être majorées par les collectivités locales. L'octroi des subventions de l'ANAH peut être délégué aux EPCI dans le cadre d'une convention de délégation des aides à la pierre.

L'intervention de l'ANAH distingue quatre types de logements locatifs privés :

- les logements conventionnés très sociaux ou les logements PST (Programmes sociaux thématiques) à vocation très sociale. Le taux de subvention ANAH est de 50 % en zone C. Leur loyer est proche du PLAI.
- les logements conventionnés. À vocation sociale, ils visent à loger des ménages modestes. Le taux de subvention est de 30 % en zone C. Leur loyer est proche du PLUS
- les logements intermédiaires visant une clientèle de salariés modestes ou de jeunes ménages en début d'activité professionnelle. Le taux de subvention des travaux est de 20 % en zone C. Leur loyer est plafonné au niveau du Besson ancien.
- les loyers libres. Dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG, le taux de subvention peut atteindre 15 %.

Seuls les logements PST et conventionnés ANAH sont intégrés au décompte de l'article 55 de la SRU.

Les collectivités et leurs groupements ont la possibilité de majorer les taux de subvention ce qui s'avère de plus en plus souvent indispensable à l'équilibre financier de l'opération (mise en balance du montant de subvention et de la perte liée à la modération du loyer). En cas de majoration locale, l'ANAH augmente ses propres taux de subvention de 5 %.

## 1.2.4 L'hébergement et le logement temporaire

**Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale.** Ils ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement (6 mois renouvelables), l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes, afin de leur permettre de retrouver une autonomie personnelle et sociale. Ces publics ont besoin d'une aide éducative et/ou d'un accompagnement à l'insertion professionnelle. Les CHRS reçoivent : des personnes isolées ou des familles, avec ou sans enfants, en grave difficulté économique, familiale, ayant des problèmes de logement, de santé, et globalement des difficultés d'insertion. Les financements PLA I peuvent être mobilisés et sont donc pris en compte dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU

**Résidence sociale.** Elles visent à offrir une solution temporaire (6 mois renouvelables) à des personnes en attente d'une situation de logement durable ou en transition dans leurs parcours professionnels et familiaux (jeunes en insertion professionnelle ou en décohabitation par exemple, situations de rupture familiale). Le public visé ainsi que les services et l'accompagnement proposés au sein de la résidence sont définis par le projet social de l'établissement. Le développement de telle résidence s'appuie soit sur la transformation des foyers de jeunes travailleurs et travailleurs migrants soit sur la construction neuve. Les financements PLA I et PLUS peuvent être mobilisés. Elles sont conventionnées à l'APL et sont donc prises en compte dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU (selon la règle d'équivalence de 3 places, 1 logement).

**Pension de familles ou maisons relais.** Ces structures proposent une solution durable pour les personnes en situation d'isolement social, n'étant pas en situation d'autonomie mais ne nécessitant pas un accompagnement lourd. Les prêts PLA I et PLUS peuvent être mobilisés. À la différence des CHRS ou des Résidences sociales, il s'agit de logements et la durée d'occupation n'est pas limitée. Les places conventionnées à l'APL (car financés en PLA I ou PLUS) sont intégrées dans le calcul du déficit en logements locatifs sociaux.

**EHPAD (Établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes).** Les EHPAD visent à accueillir les personnes âgées dépendantes en proposant des services et des accompagnements médicaux. La création d'un tel établissement suppose une décision conjointe du Conseil Général et de l'État. Ils peuvent être financés par un PLUS ou un PLS (ils sont dans ce cas conventionnés à l'APL et sont intégrés aux logements locatifs sociaux de l'article 55).

**Les résidences étudiantes.** Elles peuvent être construites à l'aide d'un financement PLUS ou PLS. Les résidences sont généralement construites par des organismes HLM puis gérées par le CROUS. Si les logements sont conventionnés, ils sont pris en compte dans le calcul du nombre de logements locatifs sociaux.

## 2 ► Compte rendu de la 1<sup>re</sup> Journée de l'habitat 2<sup>e</sup> PLH de la CASA - 29 novembre 2010

### Introduction de la journée

#### Intervention de M. DAUNIS

La crise du logement est lourde et profonde, il y a une vraie responsabilité à s'engager en temps et en heure dans le logement social. C'est aujourd'hui le temps du 1<sup>er</sup> bilan pour la CASA et de la formalisation des premiers axes de réflexion pour le territoire.

#### Intervention de M. LÉONETTI

Un 1<sup>er</sup> PLH s'achève, Un 2<sup>e</sup> PLH commence, il convient de regarder ce que nous avons fait, de corriger les erreurs et de poursuivre nos engagements. Au démarrage de la CASA la production était de 80 logs sociaux/ an, pour 600 logements livrés en 2009.

Il faut travailler en partenariat avec le privé. Il n'est pas concevable de réaliser 100 % de libre d'un côté, 100 % social de l'autre. Il faut maîtriser le parcours résidentiel du PLAI à l'accession à la propriété sociale. Sinon, nous irons vers un déséquilibre social et humain.

Le 1<sup>er</sup> PLH prévoyait 70 % de PLS or 1 personne sur 2 relève du logement social. Dans ce contexte, les besoins se situent pour 70 % sur le PLAI et le PLUS. Le PLS est en compétition avec l'accession sociale, il doit y avoir une transparence indispensable dans ce type de procédure.

Il faut également réfléchir le logement en terme de développement durable, faire coïncider habitat, développement économique et transports. La mobilisation (foncière) doit se faire de manière équilibrée. Des terrains peuvent encore être mobilisés mais attention à préserver un espace où prime la qualité environnementale.

Il s'agit également de retrouver de l'habitat au cœur de nos villes et de nos villages pour les retraités (pour 1 nouvel arrivant de moins de 30 ans, 3 ont plus de 60 ans), mais aussi de trouver un équilibre entre développement à tous crins et nostalgie passéiste.

**« Ici l'avenir prend racine ».**

**Durer et perdurer, mettre l'innovation au service de l'homme.**

### Compte rendu de la table ronde « La mobilisation du foncier pour la production de logements »

#### Introduction de Serge BARANIECKI (FONCEO)

La CASA a mis en marche un certain nombre d'actions et s'est dotée de la capacité d'acquisition autour des 3 axes suivants :

- ▷ Maîtrise foncière
- ▷ Anticipation/ travail en amont sur le projet avec prise en compte de la sortie (sous peine de rater l'entrée)
- ▷ Mise en place des règles : parfois la faire évoluer, la compléter (outils PLU).

Il manque une meilleure lisibilité pour pouvoir mieux programmer les différentes actions ; il y a suffisamment de foncier, la question est de savoir s'il est bien programmé ou pas.

Il y a nécessité d'une réflexion sur les zones NB pour qu'elles participent aux objectifs du PLH. De quel logement individuel a-t-on besoin pour demain ?

Autre question : l'économie d'espace. L'offre se compose de grands terrains dont les 2/3 correspondent à des budgets maison + terrain supérieurs à 400 K€. Comment retrouver des produits entre 200 et 300 K€ pour loger les familles ? et comment organiser l'offre de terrains à bâtir ?

Une des réponses c'est l'entrée par la question du projet avant tout avec 3 axes à poursuivre :

- travailler sur le partenariat EPF ;
- budgéter acquisitions
- mobiliser les outils à travers les documents d'urbanisme.

#### Intervention de M. BARJON (Adjoint au DDTM 06)

Le Pacte Foncier est issu d'un diagnostic qui a mis en avant la hausse du coût du foncier qui suit celle des coûts immobiliers et engendre la précarité et la sur-occupation des logements.

La crise a renforcé les problèmes. On assiste à une concurrence exacerbée avec un foncier rare et cher avec des difficultés accrues pour monter les opérations, notamment en logement social. Dans ce contexte ou les financements de l'Etat sont de plus en plus restreints, soit les collectivités mettent plus d'argent (or dans les Alpes-Maritimes, le taux de financement est déjà parmi les plus élevés) soit les bailleurs abondent par des fonds propres mais la marge de manoeuvre est faible.

**Il faut donc mieux maîtriser le prix du foncier et la seule issue réside dans la densité.** Dans certains cas, c'est acceptable, dans d'autres il faut viser le petit collectif ou l'individuel densifié à condition que le prix du foncier le permette.  
**L'objectif du Pacte est donc de constituer un fond de roulement sur le foncier et d'accorder les acteurs autour de règles simples.**

**Le Pacte est prévu sur 3 ans ; À la différence d'une charte il prévoit des engagements concrets, quantifiables et évaluables avec une chaîne de décision pour agir :**

- Un Observatoire sur l'ensemble du département qui a été confié à l'Adam.
- Une maîtrise foncière publique sur la base de 1500 à 1700 logs/ an soit ¼ des besoins du département tous logements confondus. Pb de l'évaluation des domaines.
- Une planification avec des règles claires dans les documents d'urbanisme<> interprétation, spéculation. ER et zones de mixité sociale. Chaque PLU doit être doté d'ER permettant de couvrir 50 % des besoins
- Des Études sur les sites à enjeux : 30 % des sites doivent être convertis en sites d'action publique avec des cessions foncières à la valeur foncière de référence ou au coût d'achat initial. Mieux vaut mettre des moyens financiers en amont à la minoration du foncier (cela permet de faire baisser les évaluations de France Domaine) qu'en subvention.
- 5° Travail public-privé. Idée que les promoteurs viseront de préférence zones de mixité sociale dans le cadre de leur prospection foncière.
- 6° Travail sur les outils d'urbanisme.

### **Intervention de M. EBEL (Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat Côte d'Azur, CO Président COGEDIM Med., Membre de la CCI)**

Le marché est convalescent, il est toujours en situation de pénurie avec de plus une crise structurelle de l'offre par rapport à une demande dynamique tant en terme d'accession que de location.

Il est important de concentrer l'aide sur les territoires les plus tendus tout en s'inscrivant dans une politique globale du logement soit :

- Mener une politique foncière dynamique, question centrale
- Inciter à la densité
- libérer la construction avec plutôt un urbanisme de projet qu'un urbanisme de normes
- Prolonger la démarche engagée dans le privé avec cette dernière année 40 % des MEV en dessous de 4 000 €/m<sup>2</sup>, des opérations de mixité, des prix encadrés : le privé a ainsi apporté sa pierre à l'édifice en utilisant tous les moyens.
- Revisiter la fiscalité de l'immobilier. Les impositions sur plus-values sont un frein à la mobilité du foncier. **Le problème n'est pas la quantité du foncier mais sa fluidité.**
- Afficher les règles du jeu au travers des documents d'urbanisme.
- Faire une véritable place au logement intermédiaire
- Territorialiser la production

### **Intervention de M. M. SOLDAINI (Directeur général EPFACA)**

Le rôle de l'EPF est d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière publique. Avec la nécessité d'une politique foncière globale qui ne se construise pas sur des opportunités, au coup par coup. C'est un moyen de réaliser le projet de territoire en cohérence avec les TSCP et équipements, ainsi que la définition de sites où il est utile et nécessaire de mener une action foncière publique. Il convient de développer un travail de programmation, et de réflexion tout en profitant d'opportunités qui arrivent sur des sites où l'on ne s'y

attendait pas, cf Villeneuve-Loubet.

Système de la convention globale : toutes les communes peuvent adhérer. EPF met en place un budget, des moyens juridiques (DPU, amiable), commence à préparer des sites. 1<sup>res</sup> opé ont eu lieu grâce à ces conventions. Travail sur 5 communes.

### **Intervention de M. CAMOU (Maire de Villeneuve-Loubet Vice Président CASA délégué aux finances)**

---

Il faut souligner le lourd investissement financier de la CASA et mettre en évidence le travail avec les promoteurs et les bailleurs.

Marina Baie des anges et Vaugrenier nous ont fait passer de 17 % à moins de 2 % de logements sociaux.

Sur le projet des Maurettes, nous réalisons notre objectif PLH avec 50 % de logements sociaux. Bien que cela n'ait pas été initialement prévu, les promoteurs ont su trouver des solutions. Il n'y avait aucune base légale et pour autant, tout le monde l'a fait.

50 % du territoire de Villeneuve est inconstructible, tandis que les 50 % restant sont urbanisés.

Le secteur des Maurettes était initialement dédié à l'économie, il a été identifié comme un secteur à enjeu par DTA, mis au PLU et repris par SCOT. Pas un m<sup>2</sup> n'appartenait à la commune. L'opportunité a été déclenchée par la fermeture d'une grosse entreprise. Le cahier des charges a été réalisé par la CASA.

Un foncier de 4 à 5 euros/m<sup>2</sup> n'était pas à la taille d'une commune de 14 000 habitants. La négociation a donc été menée par l'EPF. Aujourd'hui, nous sommes pratiquement en phase de réalisation de la 1<sup>re</sup> tranche avec 300-350 logements et 6 000 m<sup>2</sup> d'activité économique.

L'accession sociale doit être développée mais c'est un déchirement car elle n'est pas prise en compte dans les quotas de logements sociaux.

La mixité doit être vécue par tous comme un plus, elle « passe bien » dans le cas de petites opérations, il faut également être vigilant sur les attributions.

### **M. SOLDAINI**

---

On arrive à dégager des marges de manœuvre financière sur des projets parce qu'on les porte sur plusieurs années de n à n+4 de l'achat à la revente. La démarche Villeneuve peut se généraliser. Les fonciers sont difficiles, toujours encombrés, mités, « Baie des Anges c'est fini », nous devons réaliser par petits bouts au gré des opportunités mais dans le cadre d'une vision d'ensemble.

### **Ph. TOSCA (Logis familial)**

---

L'opération de Villeneuve est rare par son envergure pour le département, surtout pour une commune de 14 000 habitants. Nous avons besoin de trouver des partenaires pour les commerces, l'activité économique qui ne sont pas de notre compétence et sont peu rémunérateurs de charge foncière.

Les opérations de ce type avec 50 % social, 50 % accession sont complexes à monter.

### **Intervention de M. GUIDOBALDI (Directeur général des Services CASA)**

---

Le partenariat EPF a commencé avec TDF sur les Jardins de l'Estagnol. C'est l'envergure de l'opération qui a nécessité la convention (EPF). L'originalité réside

dans la volonté de tout maîtriser du début à la fin : prix, typologie... Autre intérêt de ces opérations, une taille significative de 100-200 logements. On ne fait rien avec 20 logements. De plus il ne faut pas avoir d'a priori sur le montage. Enfin il y a nécessité d'un leader (bailleur, promoteur).

Travailler ensemble permet de réduire les coûts. Les professionnels savent trouver ce qui est innovant.

La Casa bénéficie du seul SCOT du département exclusivement sur le périmètre de l'agglomération et cela facilite les choses.

Il y a nécessité d'études préalables sur le foncier, celles-ci ont permis de déterminer des potentialités sans être influencé par les PLU en cours, socle qui a permis de déterminer des secteurs à enjeux qui ont fait l'objet de 40 études pour 10 dossiers opérationnels au final.

Il convient tout d'abord de se demander quel est le bon projet pour un foncier. La densité vient après. La gestation de l'opération TDF a duré 5 ans ; un foncier ne se fait pas en 3 ans.

## **M. EBEL**

---

Il peut y avoir un accompagnement volontariste par le secteur privé. Il existe un certain nombre de moyens en terme d'urbanisme que l'on n'utilise pas suffisamment comme les PAE, avec à la clef une procédure plus rapide.

## **M. M. SMAJA (Directeur API PROVENCE)**

---

Le foncier génère de la concurrence entre public et privé.

Il faut souligner la précarisation des personnes âgées et les besoins en logements adaptés.

Quand on travaille sur des opérations structurantes il faut également intégrer le logement des plus démunis dans la réflexion et les PLAI ne sont pas forcément adaptés.

## **Clôture de la table ronde par Mme BLAZY (Vice Présidente CASA déléguée à l'Habitat)**

---

Nous sommes donc tous d'accord, il faut faire du logement pour tous mais pas n'importe quoi, ni n'importe où ni n'importe comment.

La CASA a été la 1re à mettre en place un observatoire et une convention, il faut continuer en ce sens et redoubler d'efforts.

### Atelier n° 1 : Les enjeux de la réhabilitation du parc privé

► **Animateur : M. BARILERO – ADELE CONSULTANTS**

#### L'objectif de l'atelier n° 1

- ▷ Faire le point sur les avancées des actions en matière d'amélioration de l'Habitat privé
- ▷ Mettre en perspective les évolutions des politiques nationales en matière d'aide à l'amélioration du parc privé
- ▷ Identifier les pistes de progrès pour l'avenir

#### État des lieux - données de cadrage

- Le parc locatif privé sur le territoire de la CASA représente 20 et 30 % des résidences principales
- 80 % des locataires du parc privé ont des revenus donnant droit à l'accès au logement social et 40 % ont des revenus du niveau du PLAI (logement très social)
- Les logements locatifs privés accueillent une population plus mobile
- Identification de situations d'inconfort et de logements en mauvais état
- Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) fortement représenté sur la CASA, notamment parmi les logements locatifs et touchant notamment les personnes âgées,
- La part des + de 60 ans dans le PPPI représente 43,7 % sur la CASA (42,8 % sur le Département). Par ailleurs 1/3 des propriétaires occupants se trouvent dans le PPI contre 2/3 de locataires.

#### Bilan OPAH de Cohésion Sociale

Monsieur HURST Chef de Projet équipe d'animation de l'OPAH fait un point sur les avancées des actions de l'OPAH en matière d'amélioration de l'habitat privé et de retracé l'historique de sa mise en place sur le territoire de la CASA.

Rappel des objectifs de l'OPAH Cohésion sociale :

- lutter contre le logement indécent et insalubre,
- remettre sur le marché des logements vacants,
- Améliorer la qualité du parc de logements existants par le traitement de l'insalubrité
- favoriser la promotion du développement durable
- lutter contre la précarité énergétique,
- maintenir et développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés,
- maintenir les propriétaires occupant dans leurs logements modestes.

Il souligne l'intérêt de la mobilisation des élus, des partenaires et des institutionnels, de la mise en place des supports de communication, des permanences d'accueil et des opérations de repérage du bâti vacant indigne sur le territoire CASA.

Il indique qu'au titre de cette première année d'OPAH, les objectifs ont été réalisés notamment en ce qui concerne les propriétaires occupants. S'agissant des Propriétaires bailleurs, 29 dossiers ont été déposés dont 13 concernent des sorties d'insalubrité.

Il souligne toutefois, les difficultés rencontrées par l'équipe pour, d'une part, identifier les propriétaires bailleurs (vacants, indivision, copropriété) et d'autre part les mobiliser ainsi que les nouvelles orientations de l'ANAH qui vont impacter fortement les subventions au profit des PB.

Par ailleurs, il fait remarquer que le volume des dossiers est beaucoup plus important sur la commune d'Antibes et qu'un partenariat s'est mis en place avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé notamment pour le traitement des sorties d'insalubrité.

Mme DUCHATEL du SCHS d'Antibes souligne que son service reçoit des plaintes émanant soit de l'entourage, soit des locataires ce qui permet au SCHS d'intervenir

### **Présentation des nouvelles orientations de l'ANAH**

---

En préambule, Mme COUNIL, Responsable du Pôle Logement Privé à la DDTM, indique que l'OPAH mise en place sur la CASA a rempli ses objectifs au titre de la première année à hauteur de 85 %, 734 331 € ayant été consommés sur les 862 000 € prévus (29 PB sur 78 prévus et 34 PO traités sur 14 prévus)

D'une manière générale elle souligne qu'au niveau du département les résultats sont largement supérieurs au budget prévu et que ce dernier baissera en 2011 de 15 %, alors que l'ensemble des OPAH en cours sur le département devraient monter en puissance et que de nouvelles OPAH devraient être signées.

Elle présente les nouveaux objectifs de l'ANAH qui ont notamment pour but d'adapter la stratégie d'intervention de l'ANAH, développer une logique de résultat, renforcer l'accompagnement des propriétaires, mieux subventionner les priorités :

- aider de manière adaptée et en plus grand nombre les propriétaires occupants modestes
- mener une action plus ciblée en direction des logements ou immeubles dégradés, lutter contre la précarité énergétique l'objectif étant, notamment pour les propriétaires bailleurs, de recentrer les aides sur les gros travaux et inversement privilégier l'outil fiscal pour les petits travaux (crédit d'impôts etc..).
- l'adaptation à la perte d'autonomie

À ce titre elle précise que l'ANAH va gérer le fonds national d'aide à la rénovation thermique (FART) des logements privés, mis en place par l'État, ce qui lui permettra d'allouer des primes au titre de l'aide de solidarité écologique (ASE) aux propriétaires.

En ce qui concerne la vacance, Mme COUNIL souligne que l'ANAH ne donnera plus de prime au titre de la vacance, tout comme le Conseil Général. qui a déjà fait part de son désengagement au niveau des OPAH mais précise que l'ANAH continuera d'intervenir sur les sorties de vacance de logements très dégradés.

Par ailleurs, elle précise que les logements conventionnés très sociaux et sociaux sont pris en compte au titre de la loi SRU.

## 2 ► Compte-rendu des 2 journées de l'habitat

---

Mme COUNIL rappelle qu'en dehors du dispositif d'OPAH, l'ANAH peut également conventionner avec un propriétaire bailleur sans travaux. Selon les niveaux de loyers pratiqués le propriétaire peut bénéficier d'une défiscalisation avantageuse et plus encore s'il confie à une association, type AGIS 06 la gestion locative de son logement.

Elle précise que cette nouvelle réforme implique un recalibrage de toutes les conventions d'OPAH en cours avec l'ensemble des opérateurs

### **Remarques formulées par les participants**

---

- ▷ Difficultés pour les propriétaires bailleurs qui n'ont pas forcément la possibilité de souscrire des prêts pour financer les travaux
- ▷ Le sentiment des petites communes comme biot ou bar sur loup d'obtenir moins de résultats au niveau de l'opah que la commune d'antibes
- ▷ Difficultés d'identifier les copropriétés et de les mobiliser pour que les travaux soient réalisés
- ▷ État critique et parfois sinistré du bâti sur la Commune de Bar Sur Loup
- ▷ La difficulté des communes d'agir face aux urgences dans les centres anciens
- ▷ Le problème de l'Architecte des Bâtiments de France et la motivation des refus de réhabilitation

### **Pistes de réflexion**

---

- ▷ Faire un retour d'expérience auprès des Elus de l'OPAH sur le territoire de la CASA en Conseil Communautaire
- ▷ Informer les Elus de l'impact de la réforme de l'ANAH sur la convention d'OPAH de la CASA
- ▷ Redéfinir les orientations de la CASA et voir dans quelle mesure la CASA peut venir compenser les champs que l'ANAH ne couvre pas, notamment en ce qui concerne la vacance
- ▷ Réflexion à mener sur de nouvelles pistes permettant de maintenir des logements locatifs sur le marché:
  - Réflexion à mener sur un partenariat avec les banques pour des préfinancements
  - Accompagnement des propriétaires par des dispositifs tels qu'AGIS 06 (garantie loyer)
  - Mise en œuvre d'aides aux Syndicats des Copropriétés
- ▷ Réflexion sur la mobilisation des logements tiroirs et l'exploitation du fichier des personnes ayant déposé des dossiers auprès de l'OPAH CS

## Atelier n° 2 : Quelles actions pour répondre aux besoins des populations spécifiques ?

► **Animateur : M. SMADJA, Directeur API PROVENCE**

### Objectifs de l'atelier n° 2

---

- ▷ Diagnostiquer les situations des ménages
- ▷ Identifier les enjeux et les pistes de progrès
- ▷ Débattre autour des solutions à apporter

### Diagnostiquer les situations des ménages

---

M. SMADJA souligne les difficultés des personnes à se loger dans le parc social et dans le parc privé (14 €/m<sup>2</sup> prix moyen d'une location dans le parc privé). Il rappelle que 57 % des ménages de la CASA sont éligibles au logement social et qu'une personne sur cinq est sous le seuil de pauvreté sur ce territoire. Autre constat : les publics en difficulté présentent une diversité de situations et concernent toute la déclinaison du public (les jeunes, les seniors mais également tous les autres publics).

### Quelles sont les pistes de progrès ?

---

Il est indéniable que des efforts pour cette population ont été réalisés depuis le premier PLH de 2004.

Ils se traduisent par la production de logements pour étudiants, par les livraisons d'une aire et d'un lieu de sédentarisation pour les gens de voyage et par une mixité sociale réussie.

L'existence de carences ne doit pas occulter qu'une des priorités du nouveau PLH est la poursuite des actions envers ces populations en difficulté.

Aussi, les pistes de progrès tournent autour de plusieurs axes :

- l'augmentation de l'offre face à ces besoins diversifiés,
- le renforcement de la prévention et de l'accompagnement auprès des ménages fragiles,
- la production de logements PLAI/PLUS de type T1 et T4/T5,
- la problématique des personnes âgées et handicapées,
- l'application des textes réglementaires en vigueur.

### Débat autour des solutions à apporter

---

Le débat qui s'ouvre avec la salle revient sur plusieurs questions que les différents acteurs jugent cruciales dans le développement de leurs actions et permet d'éclaircir certains points.

Ainsi, Mme MARCIQUET insiste sur la difficulté de trouver la bonne articulation entre la mise en œuvre du PLH et les documents de programmation départementaux. M. CLASTRE souligne que l'articulation existe de fait. Pour l'État, la priorité est la production de logement pour couvrir les besoins de la population (le « logement d'abord »). Le principe du « logement d'abord » signifie que l'accès à un logement ordinaire doit être privilégié autant que possible, sans qu'il y ait de passage obligatoire par l'hébergement, sauf à ce que la situation de la personne ne le justifie.

## 2 ► Compte-rendu des 2 journées de l'habitat

---

M. LOUBEYRE précise que l'on peut affiner les besoins spécifiques des personnes en difficulté dans les documents d'urbanisme si au préalable, cette population dans la phase de diagnostic a bien été définie et ciblée.

La tonalité du débat témoigne de l'inquiétude de nombreux participants quant aux questions des besoins en hébergement, des besoins en logement des ménages sortant de CHRS, du système d'accompagnement.

C'est dans cet esprit que les associations (Chrétiens Antibes Solidarité-Mme MOUGNIOT, ALFAMIF-Mme DEDELOT, Petits Frères des Pauvres-Mr BOVI...), fortes de leurs expériences sur le terrain témoignent des difficultés qu'elles rencontrent. Elles soulignent leurs limites par le manque de solutions adaptées, et par le manque de places de stabilisation, faute de financement.

Elles mettent également en évidence le déficit dans l'insertion, sur l'hébergement et dans le logement autonome.

Le CCAS d'Antibes constate une paupérisation réelle des seniors et la difficulté du maintien à domicile. La question de la création d'un véritable schéma gérontologique est donc posée.

Quels sont alors les modes alternatifs de logement ?

Des pistes peuvent être défrichées. Ainsi, des solutions innovantes existent dans le cadre du logement inter-générationnel (exemple de l'association « cocoon »). Néanmoins, l'organisation de nouveaux modes de solidarités telles que le mixage du lien intergénérationnel suppose un montage juridique spécifique (M. POULARD).

Mme MARTIN précise qu'il faut instaurer une véritable politique de peuplement et que la politique du logement concerne tous les publics. La mise en œuvre de ces politiques suppose au préalable un véritable travail d'ingénierie.

La synthèse du débat effectuée par M. SMADJA fait ressortir qu'il existe un déficit dans tous les segments de la chaîne du logement. Toutefois, force est de constater que des efforts ont été fournis par la CASA pour pallier ce déficit et qu'il est nécessaire de poursuivre ces actions envers ces populations spécifiques.

## Atelier n° 3 : Quelles réponses aux parcours résidentiels ?

► Animatrice : Anne SELLE - ASI

### **Intervention de M. EBEL (Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat Côte d'Azur, Co-Président COGEDIM Med., Membre de la CCI)**

L'Observatoire a entrepris il y a 7 ans, une démarche dans le logement pour actifs. À cette époque, les intervenants à l'échelle du département étaient les bailleurs, l'État, les collectivités ainsi que les professionnels de l'Immobilier.

Dans notre région, les difficultés liées au logement et au transport pèsent sur l'emploi.

Aux Assises du logement il y a 5 ans, 12 propositions ont été définies pour régler la problématique du logement des actifs.

Sur la base d'une constatation évidente : l'inadéquation forte entre l'offre et la demande.

À l'échelle départementale, un besoin de 5 000 résidences principales par an est recensé et ne cesse de s'accroître avec la croissance démographique, l'offre en logement social est de 2 126 logements, et l'offre en logements privés à moins de 3 500 €/m<sup>2</sup> habitable représente moins de 300 logements par an. L'offre globale se situe donc autour de 2 400 logements. On recense ainsi sur les Alpes Maritimes un déficit de 2 600 logements pour actifs par an.

### **Parmi les 12 propositions pour le logement des actifs sur le département**

- ▷ prendre en compte la priorité du logement des actifs dans les documents d'urbanisme,
- ▷ mettre en place des outils opérationnels d'aménagement,
- ▷ inventorier et mobiliser les terrains de l'État, établissements publics et les collectivités locales,
- ▷ mobiliser EPF PACA et développer une politique foncière,
- ▷ atteindre l'objectif de 2000 logements/an,
- ▷ réaliser des programmes intégrant la mixité dans le cadre d'appels à projets (logement, activités, équipements publics).

La réponse en matière de logement est nécessaire pour maintenir l'emploi. La CCI a engagé une réflexion au travers d'un atelier sur l'ascenseur résidentiel, ce travail étant en priorité axé sur la problématique des actifs.

Le Pass Foncier était un outil exceptionnel dans le cadre du projet de relance. Il a permis de faire sortir par le haut des locataires du parc social.

Il faut également penser au logement intermédiaire et quantifier les besoins. Il doit faire parti des préoccupations dans le domaine du logement. Le loyer moyen est de 14 €/m<sup>2</sup>, en locatif il convient de fournir des réponses entre 9 et 14 €/m<sup>2</sup>, soit au moins 20 % en dessous du marché.

### Intervention de M. FANCHON (Gambetta)

Il présente le projet les Allées Grenadines en cours de construction sur Antibes. C'est une opération innovante :

- ▷ sur le plan énergétique : projet BBC (bâtiment basse consommation), avec la mise en place de panneaux photovoltaïques,
- ▷ partenariat de deux maîtres d'œuvre : un bailleur social Sud Habitat et la coopérative GAMBETTA solidaires par rapport au propriétaire foncier

Cette opération a fait l'objet d'un appel à projet lancé par la CASA en 2007 au 608 route de Grasse. La 1<sup>re</sup> pierre a été posée 3 ans après.

- L'objectif de programmation a été fixé à :
- 50 % locatif social, 50 % accession propriété
- des logements confortables,
- ciblant les actifs
- mise en place de clauses anti-spéculatives.

Sur 73 logements en accession :

- ▷ 1/3 ont été réalisés en PSLA avec une CF à 150 €/m<sup>2</sup> SHO et vendus à 2400 €/m<sup>2</sup>,
- ▷ 1/3 ont été réalisés en accession sociale avec une CF à 350 €/m<sup>2</sup> shon et vendus à 3000 €/m<sup>2</sup>
- ▷ 1/3 ont été réalisés en accession sociale + avec une CF à 450 €/m<sup>2</sup> et vendus à 3500 €/m<sup>2</sup>
- ▷ Les produits : T2 48 m<sup>2</sup>, T3 66 m<sup>2</sup>, T4 84 m<sup>2</sup> et quelques T1 pour jeunes célibataires.

**Il a fallu 300 dossiers pour vendre 73 appartements, 140 ménages ont été reçus.** Concernant le parcours résidentiel, 14 ménages issus du parc social ont été relogés. Ces produits ne répondent pas seulement à la question de la sortie du parc social puisque seulement 4 % de la population locative sociale peut y accéder. Ils permettent également d'apporter une réponse à l'ensemble des classes moyennes dont les primo-accédants locataires du parc privé.

Une communication a été faite dans Nice Matin et sur le site internet CASA mais cela n'est pas suffisant. **Il est indispensable pour les opérations à venir de mettre en place une campagne 4x3 et une commercialisation traditionnelle.**

80 % clients habitent Antibes, 10 % sur le reste de la CASA. 90 % travaillent au sein de la CASA. 90 % sont en dessous des plafonds PLS.

Les T3 ont davantage touché des couples et familles monoparentales que des familles traditionnelles avec 1 enfant

La vente des logements a été plus difficile que pour le projet TDF. Si c'était à refaire, il y aurait uniquement deux catégories de prix : 2400 € et 3200 € du m<sup>2</sup> habitable (stationnement compris). Car actuellement il y a peu de différences entre les familles retenues sur l'accession sociale et sur l'accession sociale +.

**Le prix de 2400 €/m<sup>2</sup> correspond au prix de vente plafond permettant de faire sortir les ménages du parc social. Cette valeur correspond également au prix coûtant pour l'opération. Pour passer en PSLA à 2200 €, il aurait fallu renchérir l'accession.**

**Monsieur EBEL précise qu'il n'y a pas de marge de manœuvre : en dessous de 2 400 €/m<sup>2</sup> c'est une aberration économique, en dessus se pose le problème de la réglementation.**

**Les difficultés rencontrées** avec le PSLA sont de plusieurs ordres :

- Il faut informer et former l'opérateur et son équipe,
  - la mise en œuvre financière est difficile, l'opérateur ne connaît pas l'échéance à laquelle il pourra récupérer sa mise de fonds propres.
- Le seul avantage réside dans la TVA à 5,5 %.

### **Question de M. DELORT (EPF PACA)**

---

L'analyse de la catégorie socioprofessionnelle des primo-accédants a-t-elle été faite ?

▷ M. Fanchon répond par la négative.

Comment captez-vous les actifs, avez-vous contacté les collecteurs 1 % ?

▷ Les représentants des entreprises ont été sollicités mais cela n'a pas abouti. La CASA ajoute que 40 entreprises de Sophia Antipolis ont été informées et que les collecteurs 1 % dont en particulier Logiam ont été associés.

### **Intervention de M. FRESCHÉL (« Logement et ville »)**

---

Logement et Ville est une coopérative de construction à caractère privé, qui ne fait que de l'Accession sociale. Elle ne fait pas de relogement car elle ne dispose pas de patrimoine.

Aucune réponse locale n'a été apportée en PACA, notamment à cause du prix élevé du foncier. Pourquoi ne pas utiliser les coopératives de construction ? Par le biais de ce type de société, les futurs propriétaires, tous souscripteurs d'une part de la société coopérative, financent leur construction comme ils le feraient pour une maison individuelle. En devenant coopérateurs, ces associés financent leur projet et acquièrent leur appartement en état futur d'achèvement. La société coopérative est dissoute à l'achèvement après le rendu des comptes de l'opération aux coopérateurs.

Logements et ville réalisent deux programmes par an et intervient en Ile-de-France et dans le Genevois. Le candidat sort du parc locatif social ou du parc locatif privé (locatif social de fait), pour accéder à la propriété avec un effort de + 10 % sur le loyer pour du collectif et de + 15 % quand il fait le saut du collectif locatif à l'individuel.

### **Intervention de M. EBEL**

---

M. Ebel présente le programme Marina Park à Villeneuve-Loubet.

Sur un terrain privé, une opération de 54 Logements va être réalisée, avec une exigence de 50 % de logements sociaux.

Pour arriver à développer une offre à l'accession « encadrée », le terrain a fait l'objet d'une renégociation foncière importante à hauteur de 35 % par rapport à son prix d'origine. Mais une action de ce type n'est possible que lorsque la règle est clairement affichée. **Il est donc primordial d'afficher la règle pour peser sur les valeurs foncières.**

### **Contenu du programme :**

- 27 logements en VEFA à ERILIA à 2 550 €/m<sup>2</sup> TTC PK inclus,
- 18 logements en PASS FONCIER à 3 000 €/m<sup>2</sup>,
- 9 logements en accession libre à 4 000 €/m<sup>2</sup>.

La réglementation en matière de parking a été très pénalisante avec 115 parkings pour 54 logs au total.

S'est également posée la question du prix de sortie par rapport au prix de revient.

**L'équilibre financier n'a pu être atteint que grâce au PASS foncier et à la TVA à 5,5 %.**

50 dossiers ont été examinés, le taux de transformation a été bon notamment grâce à l'apport du 1 % (Logiam).

À la question d'Anne Selle sur la difficulté d'équilibrer avec un plafond à 3 300 €/ m<sup>2</sup> et la nécessité d'élargir la gamme intermédiaire, **M. Ebel répond qu'il faut arrêter de trop normer, qu'il faut maintenir une élasticité des prix avec différentes gammes correspondant à une pluralité de réponses.**

On notera une tendance à la compacité des logements, en libre comme en social, qui s'explique par l'augmentation des prix de l'immobilier et le niveau de solvabilité des ménages.

### **Intervention de M. DENTAL (Président du Conseil de Développement de la CASA)**

---

Il y a un décalage entre les besoins en logement et l'offre en accession. Il n'y a pas de réponse offerte aux actifs sur Sophia. **L'enjeu majeur pour le PLH réside dans sa spatialisation, qui devra coïncider avec les dispositions du SCOT.**

### **Intervention de Mme TOULEMONDE (élue à Valbonne)**

---

Il y a eu sur la commune de Valbonne, une opération de 15 logements réalisée par une coopérative de construction. Le prochain challenge de la CASA est d'inscrire dans les documents d'urbanisme des règles précises sur le logement social et la typologie. Il ne faudrait inscrire dans les documents que les objectifs en locatif.

### **Intervention de Michel PUY (ICADE)**

---

Il y a une segmentation, en se cantonnant au locatif social et à l'accession sociale, on oublie l'accession intermédiaire. Pour les 47 % des ménages qui ne peuvent accéder à un logement social, quelle est la réponse apportée ?

**Il s'agit des classes moyennes qui sont trop riches pour entrer dans le parc social et qui rencontrent des difficultés pour le parc privé.** C'est aussi cela la mixité sociale.

### **Intervention de M. EBEL**

---

Le PTZ que l'on peut qualifier d'« universel » constitue une vraie piste : il se met en place pour les primo-accédants et il y aura possibilité également pour les classes intermédiaires. M. Apparou étudie la question.

### **Présentation du groupe SNI : « le Locatif intermédiaire »**

---

Le groupe SNI est le gestionnaire d'un patrimoine d'environ 13 000 logements. Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

C'est une catégorie de logements qui s'adresse aux populations qui sortent du parc social, mais qui ne sont pas assez riches pour le parc privé.

Son avantage est de répondre à la demande et de faciliter la fluidité dans le parc résidentiel. C'est un produit intéressant pour le groupe SNI car il n'existe pas de plafonds de ressources. L'intervenant finit par la présentation des Maisons « Muses » : des maisons en bois dont le délai de fabrication est de 6 mois, pour un prix de vente de 950 €/m<sup>2</sup> SHON.

## ▶ Compte rendu de la Journée de l'habitat de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis En date du 28 mars 2011

### Ouverture

#### Jean LEONETTI

(Président de la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis, député maire d'Antibes Juan-les-Pins)

Lorsqu'on élabore un Plan Local d'Urbanisme on se demande où on va loger les gens. Ceci pose la question du logement social. On veut de la mixité mais bien souvent on différencie le social et le pas social. Dans les Alpes Maritimes, il y a ans, on consacrait 20 % de ses revenus pour se loger, aujourd'hui ce pourcentage s'est élevé à 45 %.

Comment faire pour solutionner la question des gens qui vivent dans la rue ? Comment accéder à la propriété ? Au lendemain de la guerre, des flux d'immigrants

d'Italie venaient. On s'est mis à construire n'importe où, n'importe comment, un couple arrivait à acheter un logement, alors qu'aujourd'hui, avec des revenus plus élevés il n'y arrive pas.

Aujourd'hui je remercie la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis de faire de la mixité, d'aller vers un équilibre afin de faire un urbanisme et un habitat qui s'insère dans le paysage/cité.

La fierté c'est de faire du logement social et du non social sans différenciation, qu'on ne puisse pas distinguer l'un de l'autre. Faire du quantitatif et du qualitatif. On est enfin sorti du stade « mettez le logement social le plus loin de moi pour que mon logement ait de la valeur ».



Dans une situation de tension il faut faire un lien entre l'écologie et l'économie. Il faut qu'il y ait les deux. Faire en sorte que l'écologie fasse baisser les charges locatives pour que le citoyen réagisse.

En 5 ans, l'agglomération a consacré 46 millions d'euros pour le logement. C'est la 1<sup>re</sup> dépense. Elle a aussi permis à 220 ménages d'accéder à la propriété. L'habitat est un parcours d'ascension sociale.

30 à 50 % des gens qui viennent du parc locatif social accèdent à la propriété. En les aidant, on gagne double :

- ▷ ils deviennent propriétaires
- ▷ un logement social du parc locatif se libère.

### Atelier n° 1 : Quelle politique en faveur de l'accession sociale ?

**Marc DAUNIS**  
**(Sénateur Maire de Valbonne Sophia Antipolis)**

Le thème de l'accession sociale est réducteur par rapport au thème d'accession à la propriété. Le marché de l'immobilier est fou dans les Alpes Maritimes. On note une absence de régulateur qui permette de le ramener à la réalité. Un vrai problème d'accession à la propriété se pose.

Nous avons les 20 % de logements sociaux requis par le règlement mais nous assistons tout de même à un étiolement de la mixité sociale. Un écart se creusait entre ceux qui pouvaient accéder à la propriété et ceux qui ont un logement secondaire. La puissance publique devait donc intervenir légalement afin de réguler le marché avec les partenaires.

Nous avons proposé une opération où le promoteur s'engageait à un prix acceptable de 2 245 €/m<sup>2</sup> habitable. Nous avons contractualisé une marge de promoteur de façon à ce qu'on ne le retrouve pas dans le prix de vente et que le bénéfice d'optimisation ne soit pas confisqué par le promoteur. Une transparence totale sur les coûts de production était nécessaire afin de vérifier que les accords étaient respectés. Enfin, il fallait optimiser le foncier.

C'est une expérience intéressante car l'engagement est tenu sur une base volontariste, contractuelle.

Nexity, Bouygues avaient répondu.

#### Plusieurs leçons ont été tirées

- ▷ 1 - maîtriser le foncier
- ▷ 2 - il est difficile de répondre exclusivement au logement des actifs sans passer par un refus de vente
- ▷ 3 - garantir qu'il n'y a pas de dérives après à travers à travers :
  - le droit de préemption. Les collectivités doivent prendre leurs responsabilités
  - l'adhésion de ceux qui sont entrés dans le dispositif. Il faut des garanties dans le temps (dispositif assez performant aujourd'hui)
  - un encadrement des prix prévu dans le cas où le propriétaire décide de louer son appartement.

#### L'accession à la propriété dans le logement social

Afin de palier au risque important de paupérisation du logement social, les locataires doivent pouvoir devenir propriétaires du logement. Pour cela, ils doivent remplir quelques conditions :

Le bailleur demeure toujours dans le dispositif, il doit conserver une partie des logements il ne doit pas vendre des logements trop vieux. Il doit mener une opération de réhabilitation au préalable l'accession doit se faire dans des conditions financières acceptables. +/- 35 % de l'estimation des domaines. Si nous voulons que ces opérations réussissent, des conditions doivent être respectées. Il faut permettre l'accession à la propriété, et pas seulement faire du logement social. Les bailleurs sociaux qui ne rentrent pas dans ce dispositif, verront notre partenariat forcément altéré.

## M. ESCOBART (Adéquation)

Zone d'Aménagement Concerté Malbosc Nord Ouest de Montpellier. Elle est constituée de :

- 38 hectares
- 70 % du foncier a été acquis à l'amiable
- 30 % du foncier par voie d'expropriation

### Le programme : sur 5 ans : 1 100 logements collectifs

- 650 logements individuels superposés
- 450 logements individuels avec jardinets

Programme initié en 2004, on est déjà dans le développement durable, mixité sociale avec 30 % de logements sociaux, 30 % accessions aidées, 70 % accessions libres, habitats bioclimatiques (villa Vanille primée). Historique de l'opération : en 2004, les primo accédants n'arrivent plus à acheter ni à louer à cause de l'augmentation des coûts de construction. La SERM a considéré que l'on ne pouvait pas rester sans réaction. Ce programme tente de trouver une solution. En effet, les ventes sont soumises à plafonds de ressources. La densification a été une condition de réussite. On est passé de 164 000 à 185 000 m<sup>2</sup> pour réussir à amortir l'opération et la rendre possible.

RÉCAPITULATIF DE L'OFFRE			
Valeur 2004 parking inclus	Logements sociaux 30 %	Accession aidée	Accession libre
Prix	Loyer PLU/PLAI	2 400 €	≈ 2 400 €/m <sup>2</sup>
Plafonds	Plafonds PLU/PLAI	Plafonds PTZ PLS	Pas de plafonds
Charges foncières	200 € HT/m <sup>2</sup>	200 € HT/m <sup>2</sup>	350 € HT/m <sup>2</sup>

La commune et les promoteurs ont fait un effort financier

L'accession aidée : 2 400 €/m<sup>2</sup> parking inclus 94 K€ à 231 K€ du T2 au T5

Secteur libre : 2 850 €/m<sup>2</sup> hors parking 3 000 parkings inclus 221 K€ à 265 K€ du T2 au T5

L'opération a été formalisée avec un banquier, un notaire, un avocat, un promoteur. Le dispositif doit être partagé pour être efficace entre ceux qui le produisent et ceux qui doivent le vendre. L'opération a été possible grâce à diverses raisons :

- la ville possédait le terrain
- la taille du programme a permis une péréquation
- les promoteurs ont commercialisé

Des clauses ont été insérées dans les actes de ventes entre la Société d'Équipement de la Région Montpellieraine (SERM) et les promoteurs immobiliers afin de prévenir toute spéculation :

- prix de vente de 2 400 €/m<sup>2</sup>
- programme avec 30 % min de la surface hors d'œuvre nette affectée à l'accession aidée
- ventilation de l'offre en accession aidée en fonction des logements laissés à l'initiative des promoteurs
- l'aménageur SERM a un droit de regard sur la grille prévisionnelle des prix en accession aidée

## 2 ► Compte-rendu des 2 journées de l'habitat

- le notaire vérifie le respect du dispositif anti spéculatif avant signature de l'acte authentique.

Punition : si le prix de vente n'est pas respecté, le promoteur est redevable.

L'accédant a aussi des engagements à tenir

- habiter le logement durant 7 années minimum, il a l'interdiction de louer ou revendre durant ce temps
- être primo-accédant
- être en dessous du plafond de ressources
- le logement doit être sa résidence principale

Dans la ville de Sophia Antipolis 40 % des ménages gagnent entre 1700 et 3800 € /mois. En primo-accession, aux conditions actuelles de crédits (taux 4.5 %) et sans dispositif d'aide, les budgets maximums seraient de 112 K€ à 250 K€.

Avec le bénéfice du Prêt à Taux Zéro, pour un logement neuf à Bâtiment Basse Consommation en zone A, les budgets maximums sont améliorés.

Des prix limités à un max de 3 600 €/m<sup>2</sup> en prix maîtrisés et à 2 900 €/m<sup>2</sup> en accession sociale permettraient à la classe moyenne d'accéder du T1 au T5/6 suivant leurs revenus.

À budget équivalent, l'accession sociale permet schématiquement d'offrir une pièce en plus par rapport à l'accession à prix libre.

### Commentaires M. DAUNIS

La part me paraît importante en libre. Comment réguler l'accession du privé ? Dans ce que faisait VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS tout était encadré. L'objectif de la ville de Montpellier était moins compliqué que sur la CASA car les prix étaient plus bas. Il y a moins de régulation à faire.

### Réponse de M. ESCOBAR

pour équilibrer le projet, on a besoin de gagner de l'argent quelque part. Aujourd'hui on serait à 2 600 €/m<sup>2</sup>, on arriverait plus à 2 400 €/m<sup>2</sup> avec une charge foncière de 150 €/m<sup>2</sup> et un coût de construction égale à 1 300 €/m<sup>2</sup>.

Les marges de ce type d'opérations se situent entre 6 et 8 % du chiffre d'affaires TTC. Le prix moyen à Montpellier est de 3 400 €/m<sup>2</sup> ce qui est bien plus bas que sur la Côte d'Azur.

### M. NOTTET (Marignan Immobilier, Président FPI)

Dans le département la maîtrise foncière est rare. Pour palier à ce problème, il y a deux solutions :

- les collectivités agissent en amont et achètent le foncier
- établir parcellaire par parcellaire les règles de commercialisation. À ce moment-là le prix du foncier a une correspondance avec les coûts de construction.

Pour qu'une opération puisse fonctionner nous devons avoir 7 % de marges et 5 % d'honoraires.

La transparence est de mise quand on travaille avec une collectivité. Les règles d'urbanisme doivent être écrites et appliquées.

### Commentaires M. DAUNIS

«La spéculation immobilière est contre l'intérêt général » Si nous faisons de la bonification sur le foncier en ayant des politiques volontaristes et que ça permet à certains de capter cette marge par de la résidence secondaire ou de

l'investissement avec des remontées des frais de sièges aux firmes nationales, on passera à côté du problème du logement des actifs et de l'accession à la propriété. Se pose aussi le problème du deuzio accédant.

## **Réponse M. NOTTET**

---

Nous sommes prêts à travailler à bilan et livre ouvert, la transparence est de mise quand on travaille avec une collectivité. L'opération faite avec Bouygues qui maîtrisait le foncier est un gisement important dès lors que les règles sont déterminées en amont. Les règles de mixité doivent être écrites. Les règles d'urbanisme doivent être écrites et appliquées. Aujourd'hui néanmoins ces règles sont difficiles à appliquer car des recours de tiers et des souhaits viennent surabonder la règle écrite. Quand on fait du logement social dans le cadre d'une VEFA avec un prix qui va inclure un stationnement et si la collectivité en veut deux qui va payer le deuxième parking. L'État ne permet pas au bailleur social de financer la deuxième place.

## **M. BEAUREGARD (Bouygues Immobilier)**

---

L'accession sociale répond à un enjeu majeur. Le but est de retrouver notre clientèle locale. L'accession sociale est une priorité. Pour qu'une opération d'accession sociale fonctionne, il est nécessaire de travailler avec les collectivités.

L'opération doit répondre à certains critères :

- une production qui permette aux ménages de faire des économies d'énergie afin de réduire les charges
- élaborer un projet de qualité
- éviter une architecture coûteuse ou des infrastructures qui sont vite onéreuses
- Les logements trop grands sont difficiles à vendre. Il faut rester compact pour les 4, 5 pièces car un logement trop grand est un logement trop cher. Faire des logements agréables en évitant de mettre des mètres carrés inutiles.

## **M. LEFUR (Crédit Foncier)**

---

Les ménages se retrouvent le plus souvent sur des durées de prêt de plus de 25 ans ; les durées se sont donc allongées, on peut le regretter, mais les prix des logements ont augmenté aussi de façon importante.

Sur l'exemple présenté on note les budgets de financement qui s'étalent en fonction des revenus de 231 000 € à 600 000 €

Avec des mensualités qui correspondent à 32 % d'endettement maximum.

En terme de solvabilité si on considère que le prix du marché est de 5 500 € du m<sup>2</sup> soit un coût d'opération de 440 000 € il n'y a pas de solution de financement avant la tranche 8

Si je ne dispose pas d'un apport personnel très important la solution que j'ai, est : Acheter plus petit (il y a des limites) ou s'éloigner géographiquement C'est pour cela qu'il y a nécessité à rechercher des solutions pour les collectivités

Petite parenthèse en comparaison : l'opération en PASS FONCIER sur « LES ALOES » 3 060 €/m<sup>2</sup> soit Coût de l'opération 240 000 € a permis de trouver des solutions de logement dès la tranche 2 Le niveau de solvabilité que permettait le PASS FONCIER ne se retrouve pas avec le PTZ+ Les collectivités ont très largement saisi le dispositif PASS FONCIER

### L'accession sociale à la propriété et son accompagnement par les collectivités locales

PRIMO ACCÉDANTS ET PRÊTS À 0 % SUR LE TERRITOIRE DE LA CASA 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010			
Nombre de prêts à 0 %	Neuf	Ancien	Total
Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis	83 opérations (0.93/1 000 hab)	309 opérations (3.4)	392 opérations (4.40)
Alpes Maritimes	372 opérations (0.68)	2 236 opérations (4.08)	2 608 opérations (4.76)
France	2.07	2.59	4.66

#### Le prêt à taux zéro

Les principaux bénéficiaires sont les célibataires (60 %). Le montant de ce prêt varie selon les performances énergétiques des logements. Il ne peut cependant pas dépasser 40 % du montant total. Le prêt à taux zéro universel, n'est quant à lui, pas soumis à des conditions de ressources.

**Illustration :** jusqu'à 3 500 €/m<sup>2</sup>, on ne peut pas avoir la totalité du prêt à taux zéro. S'éloigner afin de payer un logement moins cher n'est pas forcément une solution car d'autres coûts viendront s'ajouter (les transports...). Des solutions d'accompagnement existent :

- la subvention FLAT versée en 1 seule fois, lors de la signature notariale. Elle a pour but d'améliorer l'apport et de baisser le taux d'effort
- la subvention en « minoration d'échéance » permet de sécuriser le budget des ménages en réduisant les mensualités durant les 5 premières années de crédit
- prêt local : complément de prêt à 0 %. Généralement + 15 K€
- le « + BBC » : la prise en compte des économies d'énergies réalisées par le ménage s'il quitte un logement ancien pour un neuf moins dépensier en énergie.

Ces solutions peuvent être mixées et ne s'excluent pas les unes des autres et aboutissent à des améliorations de financement.

Il est intéressant d'étudier avec les collectivités comment tel ou tel type d'aide peut créer tel ou tel type de levier et pour quel coût pour la collectivité.

#### Intervention de Mme REVEAU

Les orientations que l'on définit aujourd'hui vont nous permettre de définir le programme d'action du PLH.

M. DAUNIS l'a redit l'exemple donné au niveau de Montpellier montre tout le rôle du foncier, c'est la maîtrise d'ouvrage publique qui est importante dans le domaine de l'accession sociale.

Il existe aussi un aspect très sociologique : quel ménage souhaite-t-on aider ? et c'est l'exemple que vient de donner M. LEFUR : comment accompagner le PTZ+, vers qui, vers quelle population, car on l'a vu l'ancien PTZ était orienté vers l'ancien et vers les personnes célibataires.

Ainsi une étude est à faire sur le profil du ménage à aider.

## Conclusion M. DAUNIS

### Idées centrales :

- ▷ La maîtrise foncière est un élément clef. Les collectivités doivent jouer pleinement leurs rôles. Les partenaires doivent l'accepter.
- ▷ Il faut se battre contre la spéculation immobilière car c'est un mal qui profite à très peu au détriment de la majorité.
- ▷ Le travail doit se faire en partenariat. Si il n'y a pas une mobilisation autour de cette prise de conscience, nous ne relèverons pas le défi de l'accèsion à la propriété de la plupart de nos concitoyens.
- ▷ La puissance publique doit intervenir à tous les niveaux.
- ▷ Le rôle de l'État doit s'inscrire dans le temps, il doit anticiper le problème du foncier et acheter dès maintenant pour plus tard.

Quand s'est posé le problème d'une commercialisation maîtrisée, on a demandé de partir du seuil planché au-delà duquel on rentrait dans un risque de non-solvabilité et de surendettement des ménages.

Nous ne devons pas prendre en compte les personnes qui avaient les meilleures garanties et des facilités à accéder à la propriété : « ces personnes-là n'ont pas besoin de nous ».



Nous devons jouer sur tous les dispositifs par exemple la vente du logement HLM et l'accèsion sociale à prix encadré et maîtrisé.

La notion de libre est usurpée et dangereuse. La liberté doit être préservée par la loi. Il convient surtout de préserver les plus fragiles par la loi.

Dans nos dispositifs la puissance publique doit intervenir à tous les niveaux pour faire en sorte que les équilibres d'opérations ne soient pas atteints par de la résidence secondaire, nous avons une urgence là dessus et c'est le travail que nous devons faire dans le PLH.

Une partie du terrain peut être cédée à la collectivité pour régler par exemple les problèmes de parking et réduire donc les coûts d'opération.

### Atelier n° 2 : Quelle typologie et quelle complémentarité pour les produits locatifs sociaux et intermédiaires ?

#### M. DERMIT (Maire de Biot)

Biot: la population a été x 5 en 45 ans passant de 2000 à 10 000 hab décembre 2004 PLH de la CASA, logement social est une obligation pour la CA. Le but est de combler le déficit pour les actifs et se rapprocher de l'objectif de la loi SRU. Conclusion du PLH: créer 900 logements par an:

- 70% de PLS
- 20 % de PLUS
- 10 % de PLAI

Pour y répondre on se donne:

▷ des moyens financiers: 23 millions d'euros de subventions et 150 millions euros de garantie d'emprunt aux bailleurs

▷ des outils: 13 guichets uniques dans la CASA, création d'un observatoire du logement social.

Dans la CASA, entre 2005 et 2010: 2000 logements sociaux -202 PLAI

- 997 logements +
- 791 logements PLS

Les demandes PLS étant rares comparés aux deux autres, on a une nouvelle clef de répartition: -70 % PLUS

- 20 % PLAI
- 10 % PLS

Que devient le PLS comparé à ce qui avait été imaginé en 2004:

- initiative TVA à 5.5 %
- exonération de la taxe foncière sur une durée de 25 ans à partir du moment où ces logements restent conventionnés -les jeunes (9 %) éligibles au PLS, pourquoi ne viennent-ils pas se faire recenser ?

La Casa recense 3 000 demandes actives sur son territoire dont 5 % de ménages éligibles au PLS. L'existence de cette demande soulève le problème de captation et de ciblage de ces ménages PLS. Des pistes peuvent être défrichées par une communication auprès des PME et des collecteurs 1 %.

#### M. SAUTAREL (APH)

Opération: 15 000 m<sup>2</sup>

- 103 logements en locatif
- 73 PLF
- 30 PLUS
- 34 accessions sociales

On doit faire du PLS dans les Alpes-Maritimes, dans la CASA. La production PLS est intéressante car le prix au m<sup>2</sup> PLS est très inférieur au prix du marché (9 € pour 15 dans le privé) et à titre de comparaison, le loyer T3 PLS est de 650 € contre

1 200 € dans le locatif privé. Certains couples ne vont pas s'inscrire dans les bureaux sociaux. Il faut commercialiser ces logements. Ces ménages sont déjà logés mais dans quelles conditions ?

- 3 pièces à 1 200 € et pour faire face ces ménages serrent les dépenses
- 3 pièces à 650 € avec le PLS

Il y a 6 mois la commercialisation de 70 logements en PLS s'est très bien passée. Les entreprises demandent pour leurs salariés des logements à prix correct. On est en déficit de logements donc il faut faire tous les types de logement.

## **Commentaires M. DERMIT**

---

Particularité de Sophia Antipolis : 50 % de cadres/ingénieurs/chercheurs éligibles au PLS. Les chiffres ne reflètent pas la réalité. Il y a des besoins mais la demande est faible. Pas de compétition entre PLUS, PLAI, PLS. C'est de la complémentarité.

## **Anne SELLE**

---

Les besoins se situent entre 7/9 €/m<sup>2</sup>

## **M. GARDAREIN (DDTM)**

---

Dans la CASA :

- 62.6 % des ménages sous plafond PLS
- 24 % entre PLUS et PLS
- 38 % sous PLAI
- 38 % entre les 2

Il faut maîtriser les loyers de sorties (les charges sont souvent trop élevées). Les ménages juste au-dessus du PLS, le loyer représente 26 % des revenus. Certains ménages sont fragiles.

L'accès au logement concerne tout le monde.

Il y a une prise en compte de ces ménages vu qu'il y a 10 % de PLS.



## 2 ► Compte-rendu des 2 journées de l'habitat

Les gens ne savent pas qu'ils ont droit au logement PLS. Il faut mettre les annonces en agence.

### Commentaires M. DERMIT

Il faut informer les jeunes qui arrivent dans la CASA. Ils ne savent pas qu'ils ont droit au logement social.

### M. BENGUIGUI (Bouygues Immobilier)

Le PLS privé à Toulon

La classe moyenne a du mal à se loger. Ils sont au-dessus des plafonds des logements sociaux mais les logements locatifs privés sont trop chers pour eux. Le PLS privé est entre les deux.

Pour avoir le PLS il faut respecter les conditions de loyer pour les investisseurs. Le loyer doit être 30 % inférieur au marché locatif privé et donc le concurrencer. 70% des salariés en France sont concernés par le logement PLS.

#### Les conditions :

- 51 % du prêt sur 25 ans, exonération taux foncier
- durée 15/30 ans
- indexation livret A

#### Avantages :

- TVA à 5.5 %
- exonération de la taxe foncière pendant les 25 ans
- taux attractif : 3.07 % (hors assurance)
- APL viré aux propriétaires
- Pour l'investisseur c'est un investissement plus intéressant :
- il achète moins cher que sur le libre
- la rentabilité est aussi bonne
- on est sûr de toujours louer
- moins de turn over locatif
- moins d'accident d'impayés car les gens feront tout pour garder le logement

Pour en bénéficier il faut obtenir une décision favorable d'agrément. L'instruction est assurée par la DDE et porte sur :

- ▷ la décision d'agrément
- ▷ la convention d'APL

#### 2 types de PLS :

- PLS transférable (convention mère/convention fille)
- PLS individualisé

Au début c'est le promoteur qui monte son dossier auprès de la DDE. Convention mère puis convention fille qui fait le tour.

Parcours client : signature/ montage du dossier foncier auprès du crédit foncier ou autre/APL

#### Conditions à remplir par le particulier :

- ▷ louer à des personnes qui ne dépassent pas le plafond
- ▷ logement principal

Coefficient de structure : + le logement est petit, + le coefficient de structure est élevé. À 66 m<sup>2</sup> on a le taux 0.

## **Commentaire M. GARDAREIN (DDTM)**

Je reviens sur le PLS privé en soulignant que le statut locatif n'est donc pas pérenne à long terme. Il indique qu'il existe une différence entre le PLS « classique » et le PLS Foncière Logement. En outre, l'un des avantages du PLS est que son prix/m<sup>2</sup> est en dessous du PLI et qu'il est inopportun de l'opposer à l'accession sociale.

## **Commentaires Mme REVEAU**

- tranche de la population où il n'y a pas de réponse de logements
- collecteur : pas de demande en PLS. Il faut tenir compte des territoires
- moins de demande de PLS sur Nice que sur Sophia Antipolis

## **M. VALERO (LOGIAM)**

M. Valero met en évidence les difficultés des bailleurs à équilibrer leurs opérations car cela nécessite des fonds propres plus ou moins importants en fonction des types de produits (PLAI/PLUS/PLS).

Compte tenu du faible taux de logements sociaux (9.6 % sur les Alpes Maritimes), l'État souhaite soutenir l'effort sur la production PLUS/PLAI. C'est dans cet esprit que le représentant d'ASTRIA constate que 70 % des ménages demandeurs d'ASTRIA sont éligibles au PLAI.

## **Conclusion M. DERMIT**

Le public existe. C'est culturel. Des ménages y ont droit mais ne veulent pas déposer de dossier car ils ne veulent pas vivre dans le social, pas être étiquetés. Tout le monde a droit au logement et la production PLS ne doit pas se faire au détriment du PLAI/PLUS.



### ATELIER 3 : Comment mobiliser le parc privé existant pour répondre aux besoins ?

#### M. OBADIA

##### (adjoint au Maire de Vallauris)

85% des locations dans le parc privé ont des revenus modestes. L'offre locative est peu appropriée par rapport aux revenus des ménages.

Vallauris: 300 logements réhabilités, intégrations de commerces, d'espace verts...

Nouvelle OPAH pour 5 ans sup qui donnera 160 logements.

347 logements sur 2004-2007.

Objectif: 460 logements sur 5 ans.

Comment considérer l'amélioration du logement et le maintien des habitations sur place ?

Comment favoriser la restructuration des propriétés dans les communes ?

Quels partenariats entre les différents acteurs ?

#### M. BARILERO

60% des aménagements ont lieu dans le parc locatif privé. Enjeux d'amélioration, de récréation là où il est dégradé. Il faut accompagner les ménages.

#### M. PATHERON (SERM)

Depuis 2003 sur Montpellier et jusqu'en 2013 : opération GRAND CŒUR.

En 2003 la ville s'est dit qu'il fallait faire quelque chose sur son centre ancien.

Centre ancien 1 000 hectares (soit 1/7 de la commune) et 3 projets d'affinage urbain :

- projet campus
- axe Nord/sud
- Opération Grand Cœur

#### Objectifs à tenir :

- production de logements
- dynamisation du commerce et de l'artisanat
- gestion urbaine de la proximité
- ordures ménagères (à améliorer)

La mission Grand Cœur est composée d'une équipe pluridisciplinaire: architecte, technicien... Une douzaine de membres issus du service de la Ville.

#### Volet logement :

- croissance démographique
- marché immobilier tendu (1 100 €/m<sup>2</sup>)
- obsolescence du bâti, pas aux normes
- structuration immobilière morcelée anarchiquement
- paupérisation

## **10000 demandes de locations en logements sociaux**

**Objectif :** produire des logements et lutter contre l'habitat insalubre.

On oblige les propriétaires à faire des travaux. En cas de refus, on les exproprie.

Mission foncière : acquisition foncière

- d'immeubles à réhabiliter
- de locaux commerciaux
- de friches urbaines

Comment : négociations à l'amiable ou expropriations.

Exemples de montage de production de logements en quartier ancien :

- Montage en Accession à la propriété aidée :

2 500 €/m<sup>2</sup> hors parking soit 30 % inférieur au prix du marché. Aujourd'hui 30 logements vendus.

## **Montage de logements locatifs privés sociaux et très sociaux**

Engagement du propriétaire sur la qualité, le délai des travaux et la sortie de loyer.

Programmes loi Malraux (rentabilité entre 4 et 5 %), loi Scellier en réhabilitation ANAH.

## **Montage de logements sociaux publics**

Opération de constructions neuves. Consultation de bailleurs, relogement. 600 logements sociaux publics ou privés. Aujourd'hui ils sont à 80 %.

Résidence sociale PLAI. Achat d'un immeuble insalubre. Logements à réaliser et immigrés maghrébins à reloger.

- Travaux de sécurité pendant 3 ans. Relogement transitoire des habitants.

Opération de 19 logements.

- 200 logements réhabilités depuis 2003.
- Concession d'aménagement permet un portage foncier et financier dans la durée.
- Concernant la Mission Grand Cœur c'est 100 millions d'euros sur 10 ans (dont 20 millions de la ville et 5 millions par les autres collectivités et l'État ANRU).
- OPAH RU Gambetta Clemenceau : 260 immeubles concernés.
- Campagne par la ville de Montpellier d'une opération de ravalement de façade.

▷ Depuis 2003 856 logements sur 1600,

▷ 427 acquisitions récentes

▷ 262 animateurs OPAH RU

## **M. OBADIA**

### **(adjoint au Maire de Vallauris)**

---

▷ 3 000 personnes dans l'attente urgente dans la CASA  
4 ans d'attente, c'est TROP

▷ Dans le privé, pas d'envie de louer à des gens dans le besoin, pas de garantie

## **M. RENAUD (Observatoire de l'Habitat)**

---

Les ventes sont plus chères sur les Alpes Maritimes. La rentabilité attendue en Côte d'Azur est la même que sur Montpellier à savoir 4 % mais le coût d'acquisition au départ est plus élevé donc le loyer sera plus élevé.

## 2 ► Compte-rendu des 2 journées de l'habitat

---

Si on arrive à trouver du foncier qui permette de sortir des logements à 2 500 €/m<sup>2</sup>, on ne trouvera pas de difficultés. Beaucoup de demandes mais difficultés à les satisfaire.

### **Mme MAZZUCCO (AGIS)**

---

Nous relogeons les démunis et travaillons avec 650 logements et 550 propriétaires privés dans la CASA. « Quand un propriétaire vient, on fait tout pour qu'il laisse son bien dans le marché locatif même si ce n'est pas un bien pour les personnes que l'on aide ». Nous sommes une Agence immobilière à vocation sociale. En 18 mois, nous avons capté 100 logements, c'est un bon score. Solibail a mis en place un réseau national sur internet.

### **M. RENAUD (Observatoire de l'Habitat)**

---

Achat bien 1 000 €/m<sup>2</sup> revendu 600 €/m<sup>2</sup> au bailleur social. Déficit de l'opération pris en charge par la ville. En contrepartie le propriétaire s'engage. C'est un ensemble, mais dans la CASA on ne trouve pas de bien à 1 000 €/m<sup>2</sup>, mais le double.

Intervention du public, personne de l'OPAH de Vallauris : l'OPAH de Vallauris s'est servi d'outils pour résoudre l'insalubrité. Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sur 40 logements. C'est un moyen efficace pour produire du foncier. Ville de Vallauris, pour 50 logements sociaux en 5 ans

- ▷ x16 millions
- ▷ 8 millions de la ville.

### **Mme REVEAU**

---

trouver un moyen de mobiliser le parc locatif dans les copropriétés. Il faudrait apporter un + pour les propriétaires, une action entre les propriétaires et les locataires au niveau juridique également.

### **Question publique : pourquoi les propriétaires ne veulent pas louer et préfèrent laisser leur bien vacant ?**

---

#### **M. RENAUD**

- ▷ difficultés à récupérer leurs loyers (5 à 8 %)
- ▷ améliorer la loi du 7 juillet 89 qui encadre la relation propriétaire/locataire

### **Mme MAZZUCCO**

---

- ▷ des négociations du montant du loyer existent pour éviter les impayés et les expulsions.

### **Conclusion M.OBADIA**

---

Les différentes lois ont servi mais les élus doivent réfléchir et trouver d'autres moyens.

## ATELIER n° 4 : Quelles interventions en faveur du développement durable ?

### M. OCCELLI (Maire d'Opio)

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur en énergie. La CASA a une implication importante au niveau du développement durable. Une action sur HQE dans la production de logement, sensibiliser les bailleurs sociaux sur les économies d'énergie.

Intégrer le développement durable dans le logement collectif locatif. Mise en place du PLEE (Plan Local Énergie Environnement) à la CASA.

#### 3 actions :

- 1. Thermographie aérienne (localisation des déperditions thermique des toitures)
- 2. Soutien et prise en compte de la Haute Performance Environnementale
- 3. Réhabilitation – Sensibilisation les bailleurs aux économies d'énergie

#### Moyens mis en œuvre :

- BBC
- RT 2012 (+ambitieuse)

#### Les freins à la mise en œuvre de ces objectifs :

- PLU
- investissement
- savoir-faire des matériaux adéquats

### Mme FERREIRA (Responsable service d'étude de Logidôme et aménageur public - depuis 2004. Gère 9 000 logements sociaux)

Quartier de Tremontex (2 minutes de Clermont-Ferrand). 20 hectares exposés plein sud. Pente à 30 % (avantage bioclimatique, mais inconvénient du surcoût). Espace cerné par de l'habitat pavillonnaire. Zone sous maîtrise foncière publique (5 hectares en ZAD).

- ▷ 220 parcelles négociées à l'amiable aux propriétaires privés
- ▷ 5 dossiers à l'expropriation

#### Objectif 1 : attirer les jeunes ménages avec enfants, des primo accédants

#### Objectif 2 : logements qualitatifs HQE

Vote des principes des 3 tiers :

- 1/3 collectifs
- 1/3 intermédiaires
- 1/3 individuels
- 1/3 locatif social
- 1/3 locatif modéré
- 1/3 locatif libre

ZAC créée en 2004 avec une déclaration d'utilité publique.

## 2 ► Compte-rendu des 2 journées de l'habitat

Les travaux ne commenceront qu'à la rentrée prochaine car la procédure a été très longue.

### 3 rôles de l'opérateur :

1- convention de mandat pour réaliser les études urbaines et environnementales du quartier

2- aménageur public de l'éco quartier

- ▷ acquisition du foncier à 29 €/m<sup>2</sup> et 25 €/m<sup>2</sup> pour les parcelles vides
- ▷ chef du projet, réalisation du CPAUE, des CCCT
- ▷ réalisation des travaux VRD
- ▷ ventes des tènements immobiliers

3-LOGIDOME Constructeur-Promoteur avec une filiale accession sociale

Pour la construction de cet éco quartier ils ont essayé :

- d'avoir une approche en coût global fixé au promoteur
- de donner à chaque parcelle autant d'avantage
- de faire en sorte d'avoir une gestion simple et peu coûteuse d'espace public.

Coût de l'opération : 20 millions d'euros dont 5 millions d'euros par la ville

- 64 % travaux
- 11 % honoraires
- 19 % charges foncières
- 7 % apports en nature

20 hectares : 8 hectares espaces publics et 12 hectares cessibles en plusieurs tranches.

### La programmation de logements :

▷ la plupart des programmes 3000-3400 €/m<sup>2</sup>. Si on voulait répondre aux objectifs il fallait un coût de sortie à 2700 €/m<sup>2</sup> pour l'accession privée et de 2200 €/m<sup>2</sup> pour l'accession sociale. Ces coûts de sorties sont possibles grâce à la collectivité.

▷ analyse sociodémo

▷ sur cet éco quartier, 3 tranches de commercialisation

- 10 lots en 2008
- 6 promoteurs différents
- max 30 % investisseurs  
70% propriétaires occupants
- 359 logements dont 160 publics (30 en accessions sociale, 37 à louer modéré)
- La totalité des logements ont une ossature bois.
- 20 logements en PSLA promoteur local
- 50 logements en locatif social

▷ Les projets sont choisis à partir d'une Grille multi - critères :

- 150 indicateurs
- Intégration optimale des bâtiments et gestion des eaux pluviales à la parcelle
- 16 logements passifs avec coût de construction les plus bas - Lot avec le moins de contraintes en terrassement
- Parti pris d'une orientation Nord Sud
- Logement collectif et individuel

- La totalité des logements ossature bois et bardage bois.
- Compacité
- Logements traversant ou multi-orientés
- Température supérieure à 28°
- Éclairage naturel
- Parking etc.
- Implantation bioclimatique, limitation des coûts techniques de performance énergétique
- Libres passifs inclus du à la typographie de ces logements
- 260 €/m<sup>2</sup> le plus cher
- 100 €/m<sup>2</sup> locatif social SH le moins cher.

### **Coût de construction :**

- 1 487 €/m<sup>2</sup> pour le logement passif (16 logements passifs)
- 1 768 €/m<sup>2</sup> pour le logement libre

Prix de sortie en BBC de 2 300 € TTC/m<sup>2</sup> à 2 700 € TTC/m<sup>2</sup>.

### **Intervention de M. ESCOBAR (Adéquation)**

---

Le travail d'analyse socio démographique a permis de savoir exactement que faire, à combien.

Consultation : initiative laissée aux opérateurs. Comment je fais pour tenir mes prix ? 150 critères pour évaluer la capacité d'initiative des opérateurs. Favoriser l'initiative des opérateurs, être exigeant mais souple.

### **Question d'Anne SELLE : différence de coût de construction entre l'individuel et le collectif ?**

---

#### **Réponse V. FERREIRA :**

Individuel : 1 600 €/m<sup>2</sup> parking inclus

collectif : 1400-1450€/m<sup>2</sup> SH parking inclus

Parking sous bâtiment : la loi veut 2.44 place/logement. Ici 1.22 places/logement. Pour tenir ces objectifs il a fallu :

- la participation de la ville
- minimisation de la charge foncière pour tenir les coûts de sortie au final.

#### **Concept de vie :**

- indigo bureau d'étude chargé d'accompagner les aménageurs, les habitants au futur éco quartier
- création d'un réseau social pour l'éco quartier de Tremontex
- création d'une pépinière - un questionnaire a été envoyé aux personnes intéressées. Cela permet d'avoir des pistes de réflexion (comment les gens voient la vie dans l'éco quartier...)
- 2 lignes de transport en commun
- mise en place d'un système d'auto partage, véhicule mis en place par la collectivité.

40 logements/hectare soit 450 logements dans la ZAC. Mais pas assez donc concertations pour arriver à 650.

Il faut une motivation forte de la collectivité et des promoteurs qui ont joué le jeu. Ce projet participe à l'appel à projet éco quartier 2011.

### **M. GAMBONNET (Bâtiment Durable Méditerranée)**

Il faut mettre tous les acteurs autour de la table. Il faut aussi une bonne dose d'humilité

Réunion entre tous les intervenants : Qu'est-ce qui pourrait être durable ? Trouver un outil qui réunit tout le monde pour le durable et soutenable.

▷ Création du PRIDES avec BDM.

En un an mise en place d'un outil pour voir ce qu'est le développement durable dans la construction. En 2009, 1<sup>re</sup> version de démarche bâtiment durable

- bien-être
- bien prévoir le site et les difficultés que l'on rencontrera
- l'eau label MARI
- les matériaux
- l'aspect social (peu pris en compte jusqu'à présent. BDM va plus loin)
- Comment manager tout ceci ? En ce moment élaboration d'un outil informatique permettant d'intégrer tous les critères et de positionner chaque acteur.

### **Méthode d'accompagnement pragmatique :**

1. Conception du projet : Déclaration en ligne
2. Réalisation des travaux, visites des chantiers
3. Fonctionnement : Suivi sur 2 ans avec les usagers

### **Bâtiment Durable Méditerranée :**

- conception : 66 projets, 53 validés, 29 or, 20 argent, 4 bronze
- réalisation : 5 projets instruits, 3 validés 2 or, 1 argent
- Fonctionnement : à instruire courant 2011.

14 régions françaises veulent faire pareil.

BDM est en voie de certification sur le management.

BDM est une open source, pas d'intérêt à vendre ou commercialiser un produit.

### **M. OCCELLI (Maire d'Opio)**

On s'adresse à une population qui a besoin de maîtriser le coût de l'énergie. L'objectif de la CASA : être rapidement adhérent à BDM et réfléchir sur comment commercialiser ?

Apprendre à la population notamment du parc social à mieux consommer les énergies.

### **M. FERRY (CASA)**

Mise en place sur la CASA d'une charte sur les équipements et logements. Une étude géothermique a été effectuée sur la CASA par caméra infrarouge pour constater la déperdition thermique\*

### **BDM**

- convention avec la Communauté du Pays d'Aix
- projet à Saint Laurent-du-Var, coût de construction : 1 900 €/m<sup>2</sup> SHON HT
- Nice : 75 logements SAGEC, coût de construction : 1 345 €/m<sup>2</sup> SHON HT
- Puget-sur-Argens : 51 logements sociaux, coût de construction : 1 067 €/m<sup>2</sup> SHON HT, vélo à disposition.

## M. Serge BIBET

Eco quartier des Maurettes

- 3 hectares maîtrisés par l'appui du EPF PACA
- 300 logements
- 6 800 m<sup>2</sup> pour le commerce, loisir, hôtellerie, restauration
- bâtiments BBC, photovoltaïque pour un bâtiment, parking vélo, traitement végétal et hydraulique, usage géothermie

Également projet à Vallauris ainsi qu'à Opio.

Ferry : thermographie aérienne, un hélicoptère mesurant la perte thermique des toitures est passé l'hiver dernier.



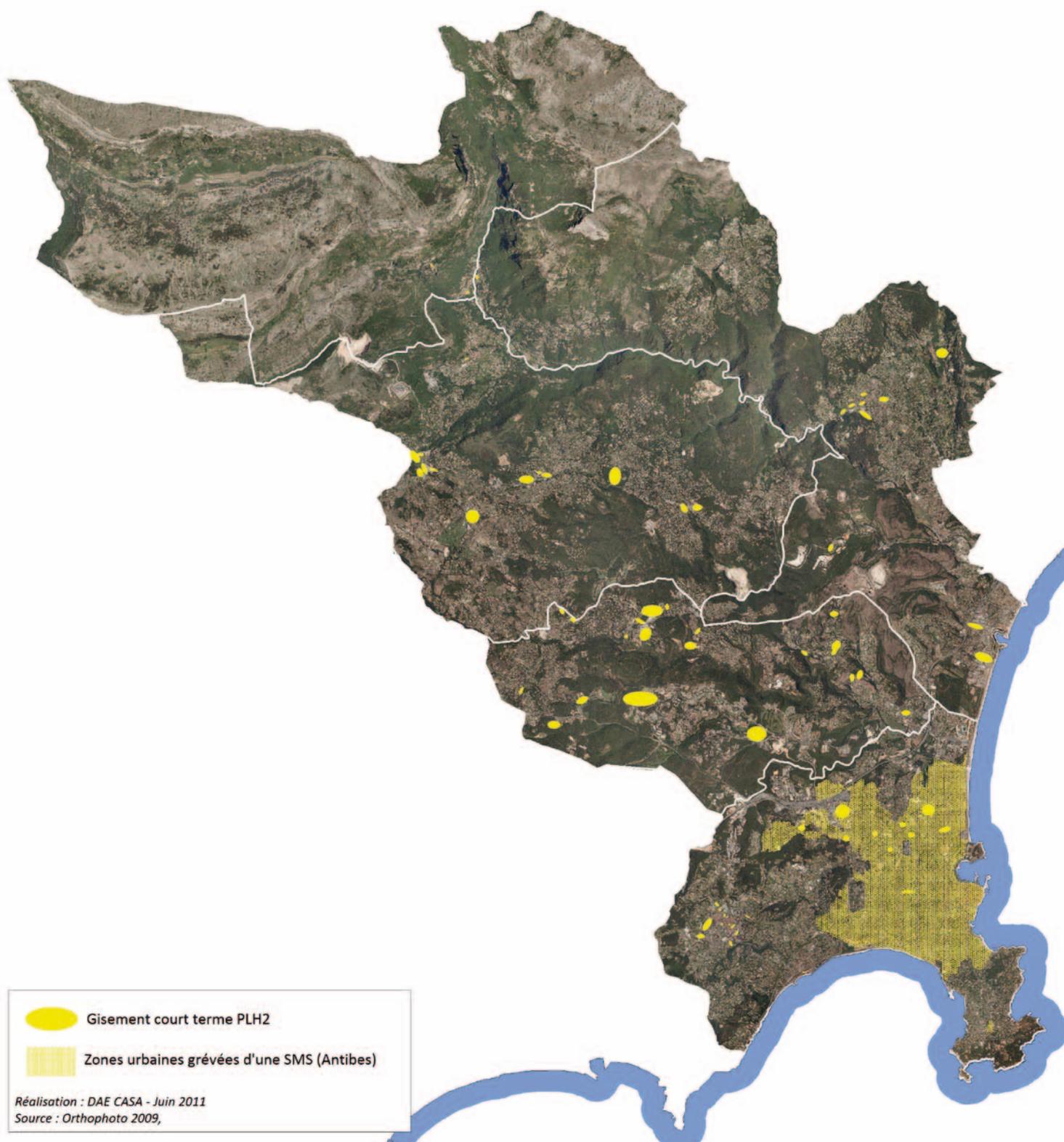
### **CLÔTURE**

**Marguerite BLAZY (Vice présidente de la CASA déléguée à l'habitat et au logement) :**

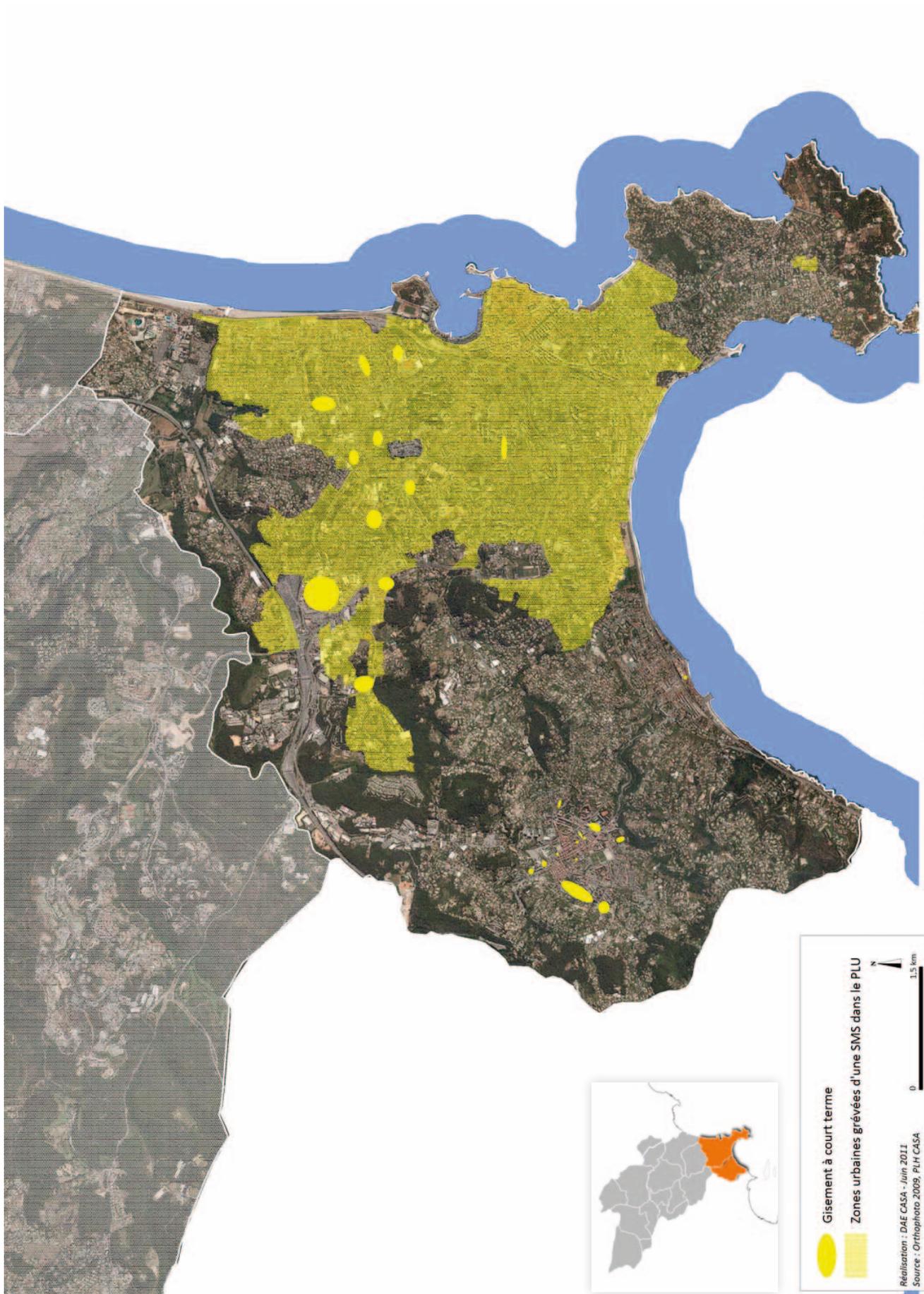
- ▶ Les conditions sont plus difficiles dans la CASA. Les terrains sont plus chers, ils ne sont pas plats...
- ▶ Avoir un toit, avoir une vie équilibrée, comment aller au travail, que peut-on rêver de plus ?
- ▶ À l'échelle du département et de la région, la CASA est un bon élève.
- ▶ Le PLH doit s'harmoniser avec tous les autres documents.
- ▶ Il faut se servir de tout : OPAH, BDM, ANAH... pour faire ne serait-ce qu'un seul logement car un logement c'est une famille.

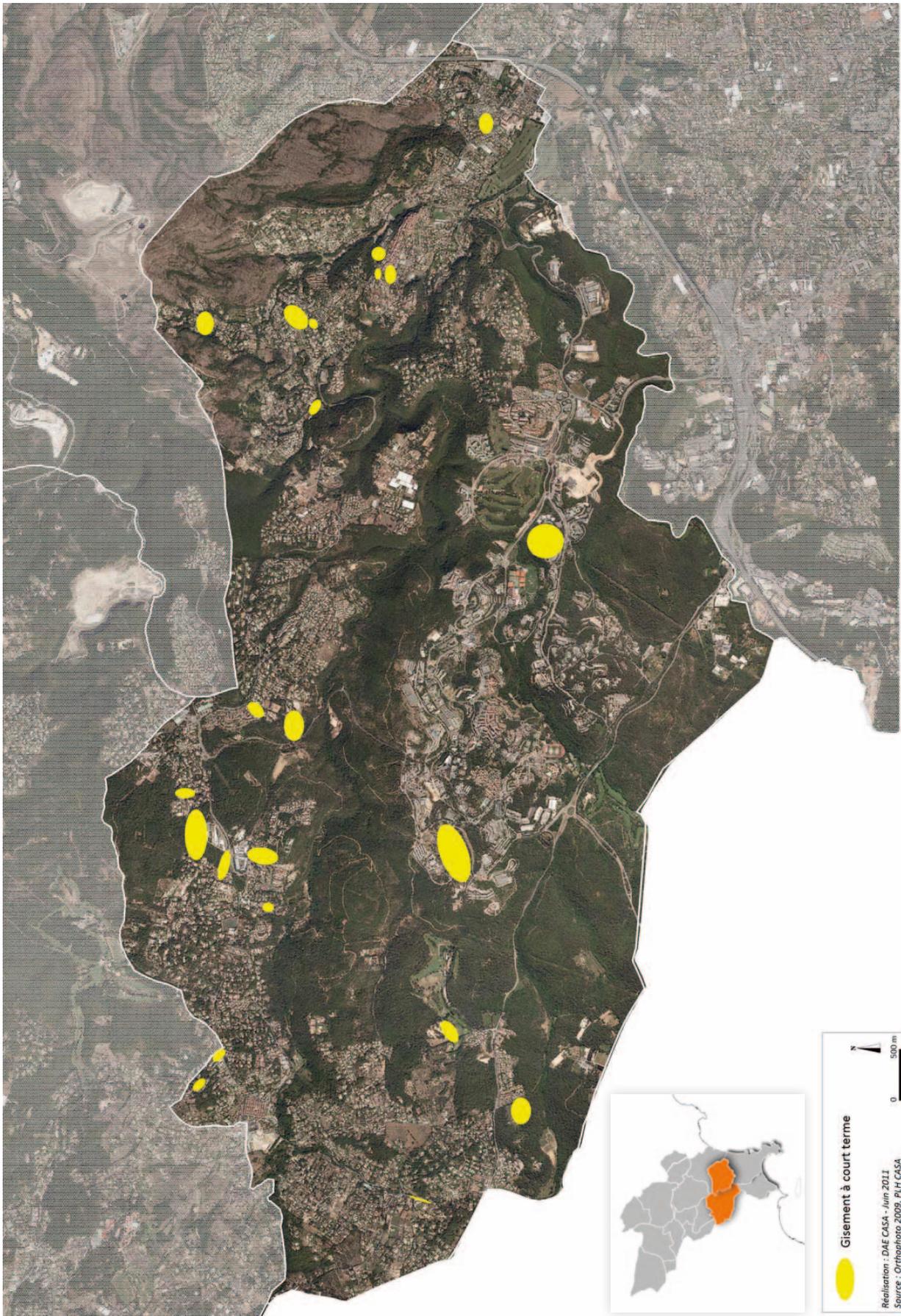


## 3 ▶ Gisement foncier court terme



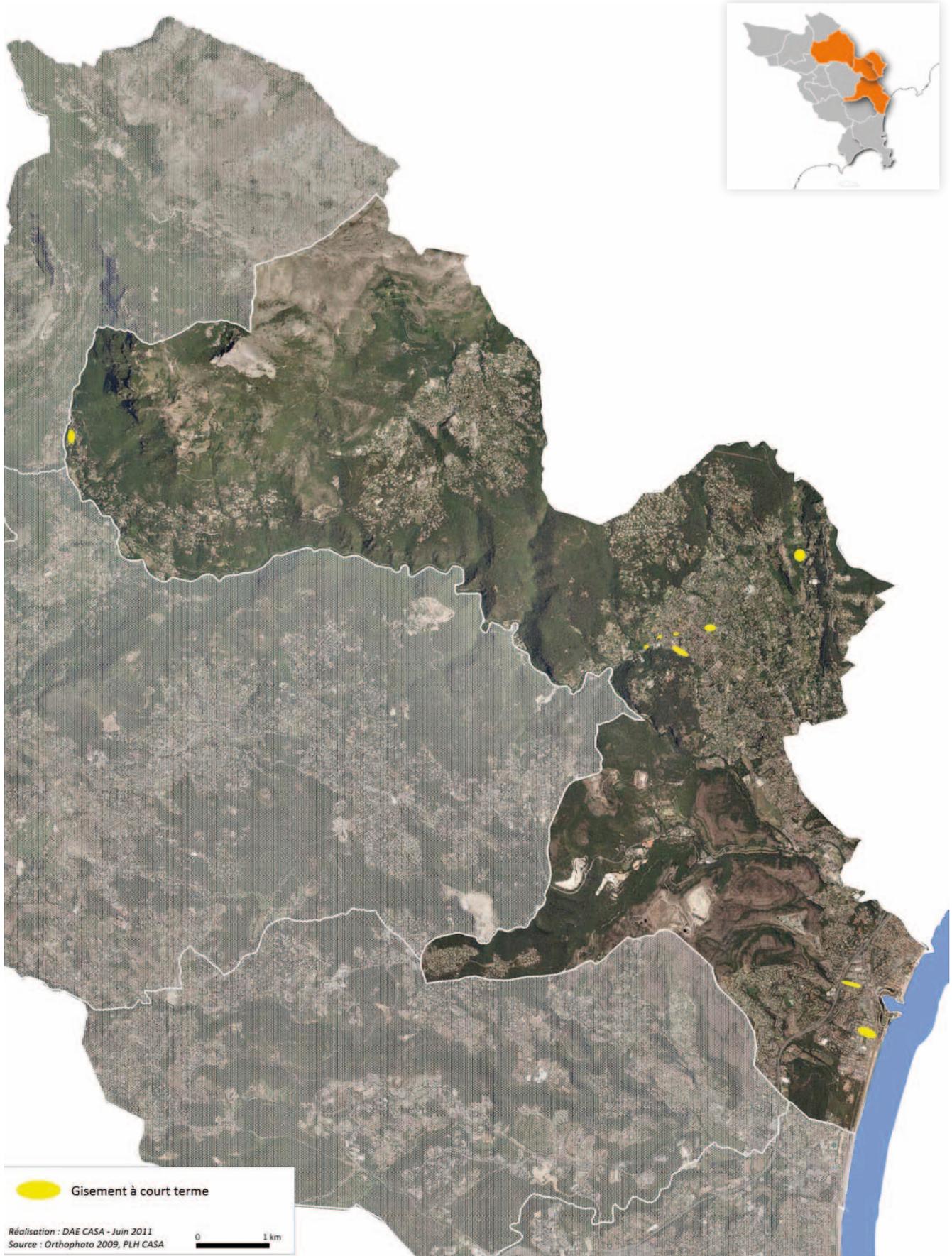
### 3 ► Gisement foncier court terme



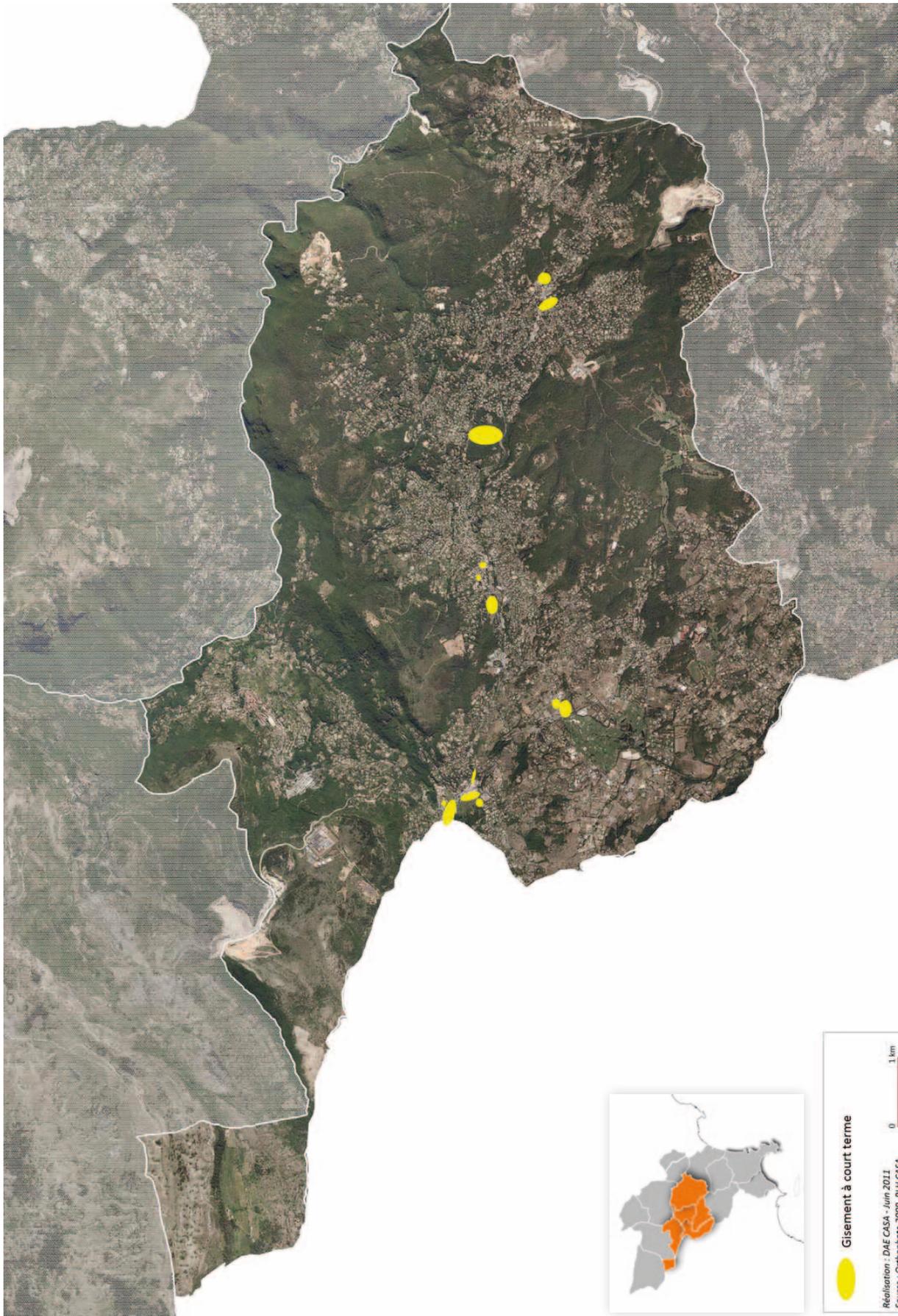


PLH 2 CASA - Unité de voisinage Centre

### 3 ► Gisement foncier court terme

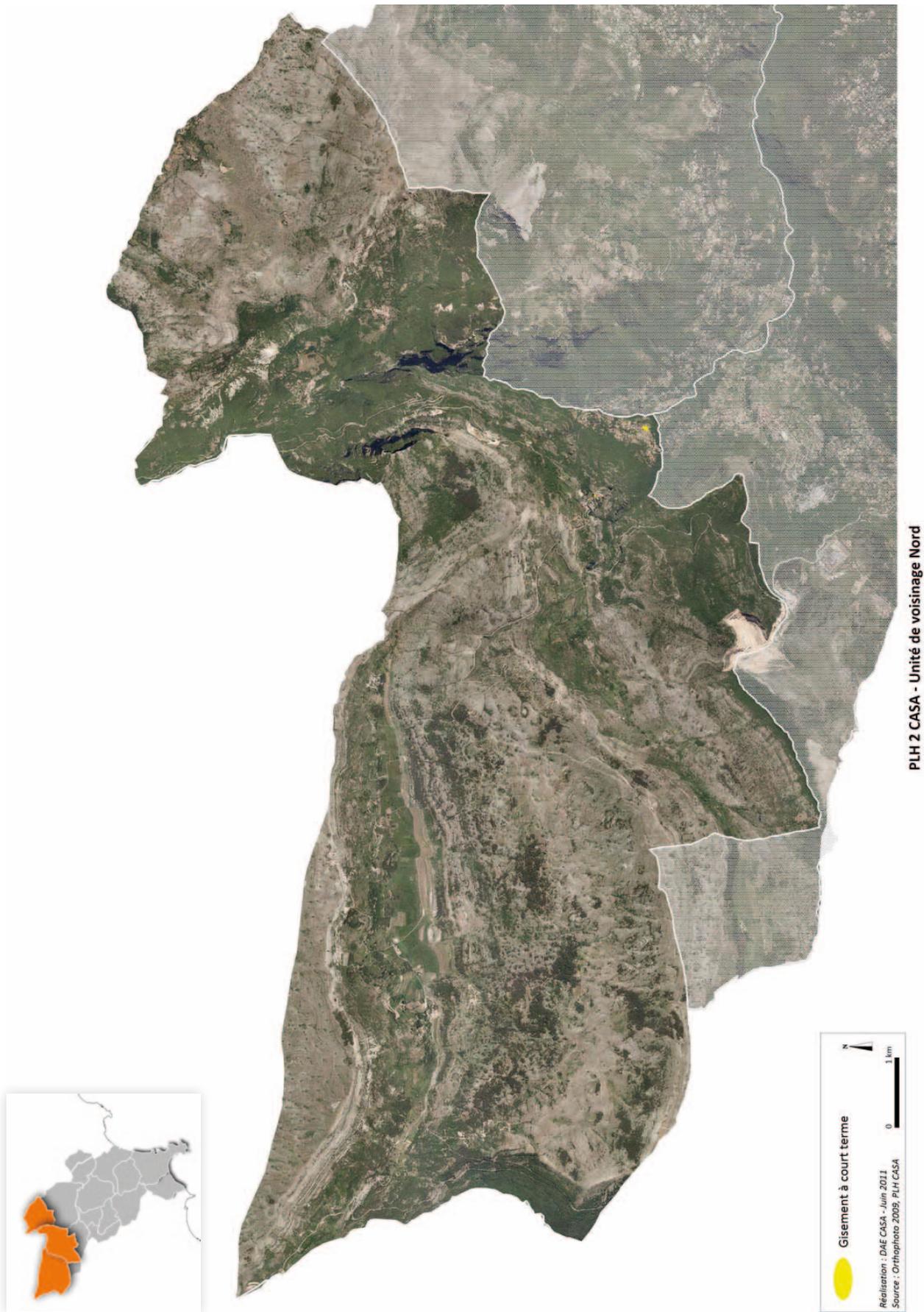


PLH 2 CASA - Unité de voisinage Est



PLH 2 CASA - Unité de voisinage Ouest

### 3 ► Gisement foncier court terme









programme local de l'habitat  
CASA 2012-2017