

# Synthèse du Programme Local de l'Habitat 2010-2015

## PLH Nice Côte d'Azur

Direction Habitat et Logement  
Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur  
405, promenade des Anglais  
06202 Nice cedex 3



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>1. Les éléments du diagnostic habitat</b>	<b>4</b>
1.1 <i>Les dynamiques positives</i>	<b>4</b>
1.2 <i>Les points faibles</i>	<b>5</b>
<b>2. Les orientations et le scénario de développement retenu</b>	<b>7</b>
2.1 : Les 4 principales orientations :	<b>7</b>
• <b>Mettre en place une véritable politique foncière à l'échelle de la communauté urbaine</b>	<b>7</b>
• <b>Promouvoir un habitat durable</b>	<b>7</b>
• <b>Produire une offre suffisante et adaptée aux besoins</b>	<b>8</b>
• <b>Agir sur le parc existant</b>	<b>8</b>
2.2 : Le cadre du scénario de développement	<b>9</b>
2.2.1 : <i>Le scénario de développement retenu</i>	<b>9</b>
2.2.2 : <i>L'objectif global de production de logements pour répondre aux besoins en logements</i>	<b>10</b>
2.2.3 : <i>La territorialisation des objectifs à l'échelle communale</i>	<b>11</b>
<b>3. Le Programme d'Action</b>	<b>13</b>
<b>1. ANTICIPER LES FUTURS DEVELOPPEMENT = LA STRATEGIE FONCIERE</b>	<b>13</b>
<b>2. PRODUIRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS ET RENFORCER LE PARTENARIAT POUR REpondre AUX DIVERS BESOINS</b>	<b>13</b>
<b>3. AGIR SUR LE PARC EXISTANT</b>	<b>13</b>
<b>4. PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE S'ADRESSANT A TOUS SANS EXCLURE LES PLUS FRAGILES, TENANT COMPTE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE</b>	<b>14</b>
<b>5. GOUVERNANCE, ANIMATION, EVALUATION</b>	<b>14</b>

## PREAMBULE

La crise du logement dans le département des Alpes-Maritimes, et notamment sur le territoire de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, s'avère de plus en plus profonde. La situation actuelle ne permet plus de répondre à l'ensemble des besoins en logements. En effet, la Côte d'Azur, territoire attractif à bien des égards, a connu une hausse très importante des prix de l'immobilier ces dernières années, conséquence de la rareté du foncier constructible et d'une évolution des coûts de la construction, excluant de fait de ce marché, les ménages aux revenus modestes voir moyens.

C'est pourquoi, les élus de la Communauté Nice Côte d'Azur se sont attelés à ce dossier capital en adoptant un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui définit, pour une durée au moins égale à six ans, **« les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements »**.

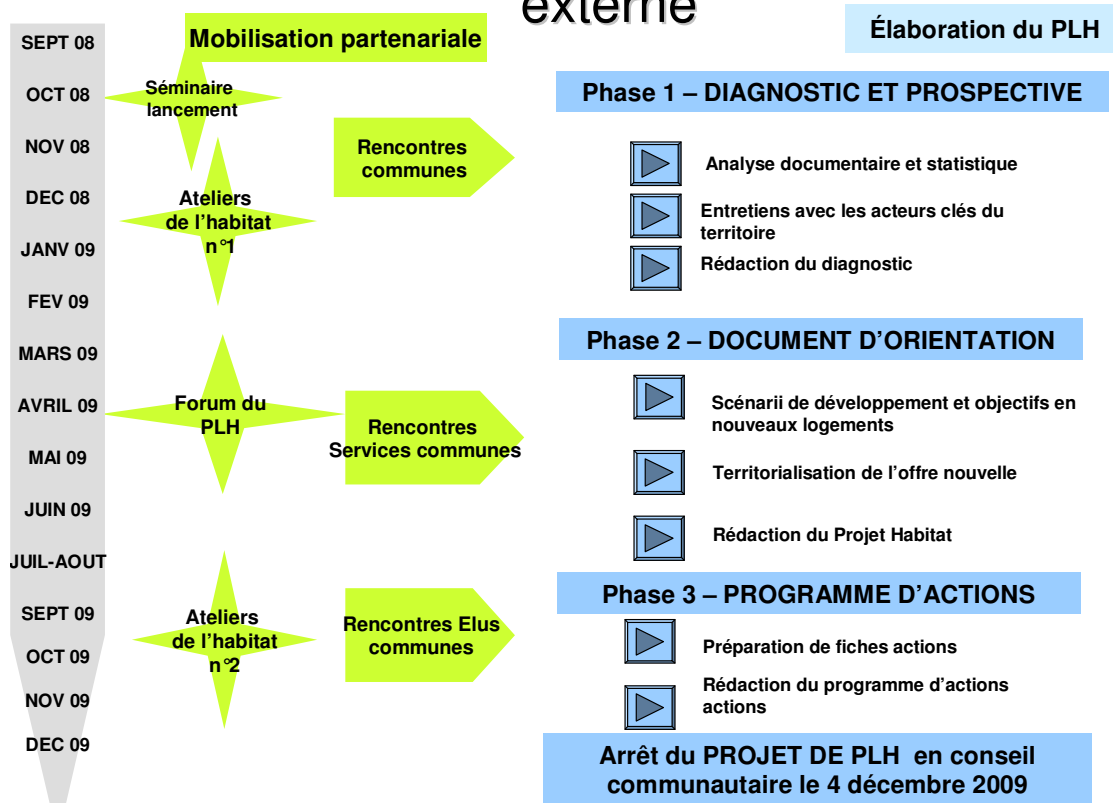
Cet outil de programmation permet d'éviter que les difficultés en matière d'habitat ne s'aggravent et ne deviennent néfastes au développement urbain, économique et social du territoire. Par conséquent, la Communauté Nice Côte d'Azur a adopté un premier PLH couvrant la période 2003-2008. Ce premier PLH arrive à son terme fin 2009 et doit être, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, reconduit pour une durée de 6 ans, soit 2010-2015.

Afin de répondre au mieux aux problématiques de l'habitat sur notre territoire, il est nécessaire d'aller plus loin dans ce second PLH, d'en faire un cadre à la fois plus ambitieux, et plus opérationnel encore que ne l'a été le premier.

Le présent document est une synthèse des trois documents, qui compose un PLH : Le diagnostic (validé en comité de pilotage le 17/02/09), le document d'orientation, stratégie de la CU en matière d'habitat (validé en comité de pilotage le 10/11/2009), et le programme d'action (validé en comité de pilotage le 10/11/2009).

L'année 2009 consacrée à l'élaboration du PLH a été jalonnée de temps forts, réunissant l'ensemble des personnes morales associées, c'est-à-dire, outre les élus communautaires, tous les acteurs de l'habitat présents sur le territoire.

## Une année de travail et de mobilisation interne et externe



### 1. Les éléments du diagnostic habitat

#### 1.1 Les dynamiques positives

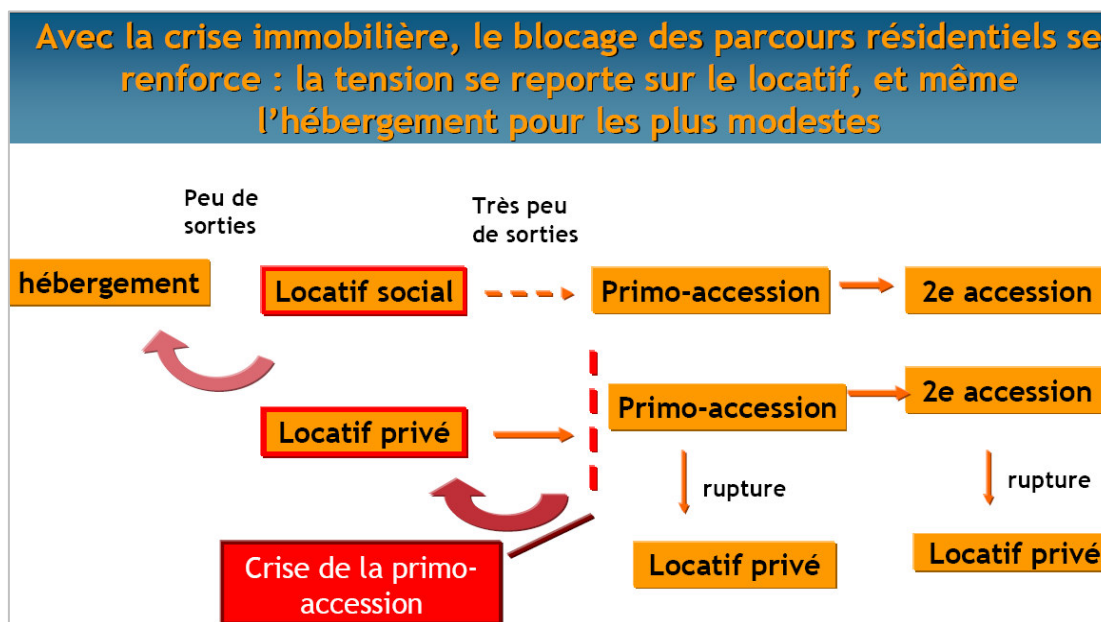
- Une dynamique démographique renouvelée,
- Une agglomération à nouveau attractive pour les familles et une population qui rajeunit dans certaines communes,
- Une relance de la production de logements et des efforts particuliers en matière de diversité d'offre : un nombre croissant d'opérations de logements locatifs sociaux financés,
- Un début de reprise et de mobilisation des logements vacants du parc privé, une amélioration sensible du parc social public,

- D'importantes opérations de rénovation urbaine qui entrent dans leur phase opérationnelle : Pasteur, Ariane, Les Moulins,
- De nombreux PLU en cours d'élaboration et une compétence urbanisme centralisée qui devrait permettre une plus grande cohérence des différents documents de planification,
- Une prise de conscience croissante de la nécessité de produire du logement abordable,
- Des acteurs locaux dynamiques et la mise en place de partenariats opérationnels et un positionnement clair de la CU en qualité de délégataire des aides à la pierre.

## 1.2 Les points faibles

- Le manque d'anticipation foncière
- Le faible recours aux outils et procédures de l'urbanisme et de l'aménagement,
- Un marché de la promotion neuve, très orienté vers la résidence secondaire et le haut de gamme, qui peine encore à offrir des produits pour les actifs locaux
- Des formes d'habitat notamment en individuel consommatrice d'espace et de faible qualité architecturale et urbaine
- Une dynamique de construction modérée, voire faible : 3,9 pour une moyenne de 5,5 au niveau national
- Des taux d'efforts particulièrement élevés chez les locataires les plus modestes du parc privé. La permanence d'un parc ancien dégradé et des situations potentielles d'habitat indigne, voire insalubre.

- Un réel blocage des parcours résidentiels en amont, depuis l'hébergement au logement intermédiaire : insuffisance du nombre de logements accessibles aux catégories les plus modestes à intermédiaires.



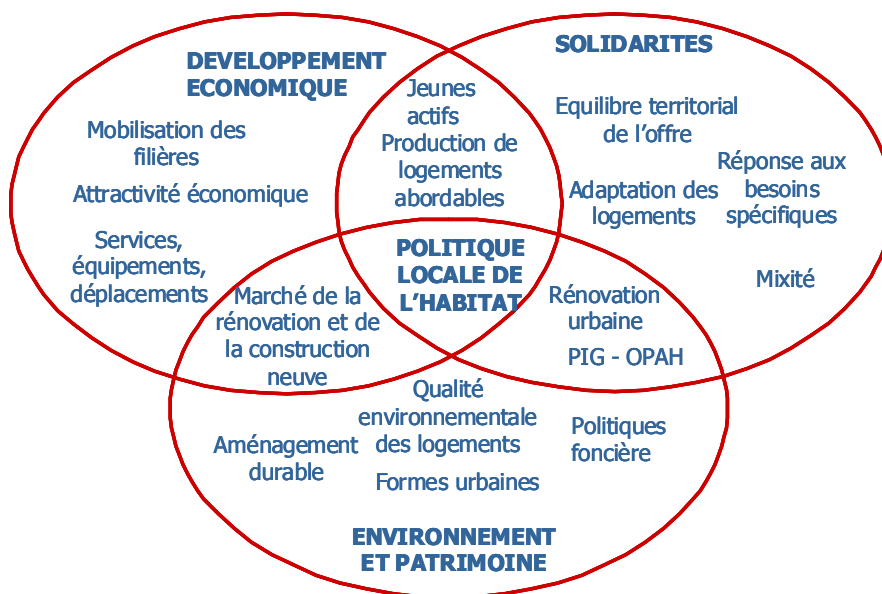
Les enjeux de demain pour le territoire de Nice Côte d'Azur sont de poursuivre les dynamiques positives, et notamment l'accueil d'actifs et de familles, ainsi que la relance de la production de logements à loyer modéré, tout en incitant et contribuant à un développement résidentiel plus durable, soucieux d'une utilisation raisonnée des ressources (foncières, énergétiques..) et de l'optimisation de l'existant (densification, rénovation, requalification).

Le scénario de développement et les orientations devront répondre à ces enjeux, tout en intégrant les contraintes existantes et le temps nécessaire à la mise en place de moyens adaptés et des premiers résultats des actions mises en œuvre.

## 2. Les orientations et le scénario de développement retenu

### 2.1 : Les 4 principales orientations :

- **Mettre en place une véritable politique foncière à l'échelle de la communauté urbaine**
  - Mobiliser les outils d'aménagement disponibles : ZAC, ZAD, servitudes pour mixité sociale dans les PLU, secteurs à % de logements sociaux et/ou en accession sociale, droit de préemption, constitution de réserves foncières et actions de régulation avec l'EPF, élaboration de PLU compatibles avec le PLH
  - Améliorer les droits à bâtir : utilisation renforcée des outils réglementaires favorisant la densité et l'augmentation des volumes et gabarits au titre de la qualité ou de la production de logement social,
  - Participer à la gestion économe de l'espace, éviter toute forme d'étalement urbain, encourager la densité et le renouvellement urbain.
  - Développer les actions d'aménagement public en partenariat public/privé
- **Promouvoir un habitat durable**



#### *Approche sociale :*

- Diversifier l'offre en logements et en agissant sur ses différents segments : de l'hébergement à l'accession à la propriété à coût maîtrisé, en passant par le locatif social pour assurer les parcours résidentiels ascendants,
- Meilleure répartition territoriale, plus équilibrée entre les communes,
- Inciter les promoteurs à la mixité sociale,
- Garantir aux locataires un habitat de qualité et en poursuivant les efforts en matière d'amélioration du parc ancien public ou privé.

### *Approche économique :*

- Produire du logement économiquement accessible à tous,
- Améliorer quantitativement et qualitativement l'offre en logements pour les actifs afin que le logement ne soit pas un frein aux mutations économiques des entreprises ou à leur croissance,
- Evaluer précisément les coûts à court terme et les bénéfices à plus long terme des réhabilitations et constructions durables,
- Proposer des solutions pour réduire les charges des locataires (énergie, eau,...).

### *Approche environnementale :*

- Elaborer les projets en cohérence avec les documents de planification et les politiques sectorielles notamment d'aménagement et de transport,
- Veiller à une réelle harmonisation entre le PLH et les documents d'urbanisme (SCOT, PLU), à une meilleure utilisation de l'espace,
- Inciter à une plus grande qualité environnementale des programmes de logements en apportant des moyens complémentaires aux organismes HLM, maîtres d'ouvrage,
- Intégrer les orientations et les normes issues du Grenelle de l'environnement (énergies renouvelables, usage de l'eau, aménagement durable par des modes de production responsables (T.H.P.E. Enr 2010, BBC)...).

## • **Produire une offre suffisante et adaptée aux besoins**

- Augmenter les rythmes de construction neuve et orienter la production vers des logements accessibles aux ménages locaux
- Soutenir et encourager l'accession sociale à la propriété. Réfléchir à des dispositifs permettant d'aider les jeunes ménages à accéder à la propriété sans qu'ils aient à quitter le territoire et s'éloigner des pôles d'emplois et de services
- Renforcer l'offre en locatif intermédiaire
- Retrouver une fluidité dans les parcours résidentiel en accroissant l'offre depuis l'urgence au logement autonome,
  - Accompagner l'adaptation du parc privé et public pour les personnes âgées, en veillant à l'accès aux espaces publics et aux équipements, et accroître l'offre en foyer logement pour les personnes âgées à faibles ressources.
- Evaluer la demande pour répondre au plus juste aux besoins spécifiques : jeunes, personnes âgées, handicapées, personnes en difficultés, saisonniers,...
- Poursuivre le travail sur l'hébergement des saisonniers avec les acteurs économiques

## • **Agir sur le parc existant**

- Redéfinir les actions pour améliorer et mobiliser le parc privé ancien : lutte contre l'insalubrité, la précarité énergétique et résorption de la vacance.
- Poursuivre le mouvement d'amélioration et de remise aux normes du parc social le plus dégradé et retrouver de la mobilité dans l'ensemble du parc social : accompagner Côte d'Azur Habitat dans sa stratégie de

réhabilitation de son patrimoine y compris en dehors des quartiers en rénovation urbaine

- Poursuivre, voire intensifier, l'effort de requalification des quartiers d'habitat social par les projets de rénovation urbaine avec ou sans l'ANRU : Pasteur, Ariane, les Moulins, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) à Nice, et à terme intervention sur le quartier du Point du Jour à Saint Laurent du Var.

## 2.2 : Le cadre du scénario de développement

Ce scénario de développement tient compte d'éléments de contexte décisifs :

- De la loi SRU à la MLLE,
- Le plan de relance 2009-2010,
- La Directive Territoriale d'Aménagement, adoptée le 2 décembre 2003,
- La naissance de la communauté urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2009 avec des compétences élargies,
- L'analyse INSEE 1999-2005 sur le périmètre du SCOT. Toujours en mutation, le SCOT est en cours d'élaboration. Dès son adoption, les grandes orientations du SCOT devront être intégrées au PLH de la Communauté de Nice Côte d'Azur,
- Un projet d'envergure pour les 20 ans à venir : l'Eco-vallée de la Plaine du var qui concernera davantage les 3<sup>èmes</sup> et 4<sup>ème</sup> PLH,
- Les perspectives à court et moyen terme en matière d'intercommunalité. L'extension du périmètre de la communauté urbaine se poursuit. L'avant-projet de loi de réforme des collectivités, publié fin juillet 2009 suite notamment au rapport « Ballardur » permet de dessiner les perspectives à moyen terme de création d'une métropole à Nice.

### *2.2.1 : Le scénario de développement retenu*

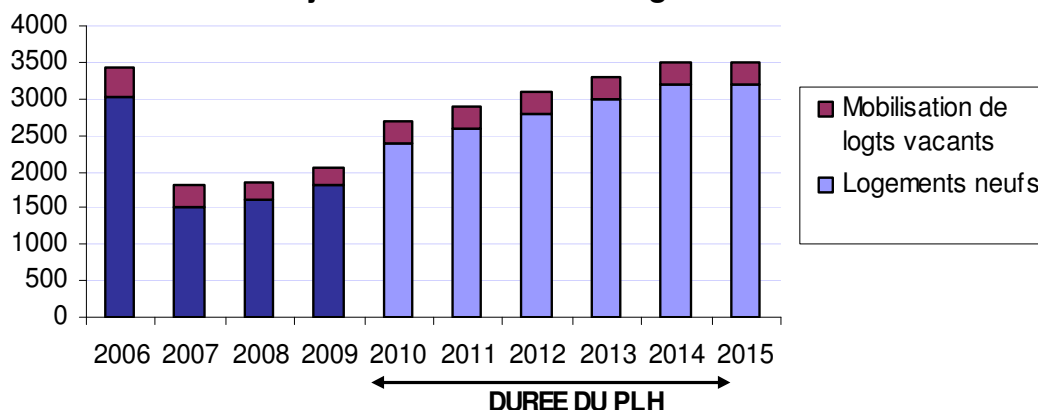
Le scénario retenu dans le cadre du PLH consiste à aligner la croissance de la communauté de Nice Côte d'Azur sur celle de la DTA et des prévisions de l'étude : analyse INSEE 1999-2005 sur le périmètre du SCOT, pour notamment conforter le développement résidentiel dans les polarités existantes et limiter les déplacements domicile-travail.

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

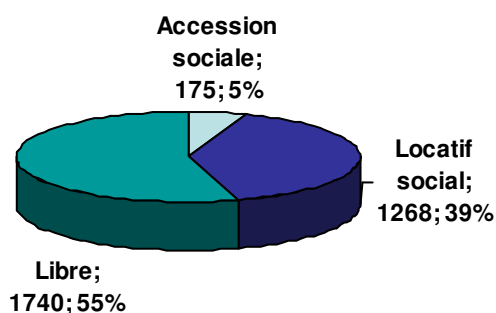
Avec ce scénario, la population de la Communauté de Nice Côte d'Azur s'élèverait en 2020 à près de 571 000 habitants (544 000 habitants en 2015 à la fin du PLH), soit l'accueil de près de 20 000 habitants supplémentaires en 6 ans.

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

**Montée en puissance des objectifs annuels du PLH -  
Objectif à terme : 3 500 logements**



- ▶ L'objectif global de 3000 à 3500 logements représente une valeur optimale.
- ▶ Nécessité d'une progression sur la durée du PLH le temps que les moyens et conditions pour un tel niveau de production se mettent en place.
- ▶ La répartition moyenne des objectifs sur les 6 ans du PLH
- ▶ Diversité des modes de production :



- 20% de PLAI / Logements Conventionnés très social
- 60% de PLUS / Logements Conventionnés
- 20% de PLS

- ▶ Locatif social : 1268 logements par an :
  - Construction neuve et VEFA : 768 logements/an
  - Acquisition-amélioration et logements communaux : 300 logts/an
  - Conventionnement parc privé : 200 logements/an
- ▶ Accession sociale : 150 à 200 logements par an
  - PASS-Foncier NCA (délibération juin 2009)
  - PSL-A (prêt social location accession)
  - Vente HLM
- ▶ Réhabilitation du parc social : 750 logements par an

### 2.2.3 : La territorialisation des objectifs à l'échelle communale

Les objectifs ont été calés selon plusieurs critères :

- Un renouvellement minimal du parc de logements permettant à minima le maintien de la population
- Les objectifs permettent à minima qu'aucune commune ne perde d'habitants
- La prise en compte des objectifs communaux de rattrapage pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU. Pour les autres communes, l'objectif de production de locatif social représente 20% du total des objectifs en logements

<b>Commune</b> <i>Source : inventaire SRU 2008 DDEA06</i>	Nombre de logements locatifs (LLS) sociaux au 01/01/08	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/08	Résidences Principales TH 2008	Nombre de LLS théorique	Nombre de LLS manquants
<b>BEAULIEU-SUR-MER</b>	99	5,31%	1866	373	274
<b>CAGNES-SUR-MER</b>	1 207	5,27%	22908	4582	3375
<b>CAP-D'AIL</b>	285	11,97%	2380	476	191
<b>CARROS</b>	980	24,05%	4075	815	0
<b>LA GAUDE</b>	18	0,72%	2501	500	482
<b>LEVENS</b>	11	0,61%	1791	358	347
<b>NICE</b>	20 644	11,40%	181046	36209	15565
<b>SAINT ANDRE DE LA ROCHE</b>	594	31,15%	1907	381	0
<b>SAINT JEANNET</b>	2	0,13%	1533	307	305
<b>SAINT-LAURENT-DU-VAR</b>	1 280	8,99%	14231	2846	1566
<b>TOURRETTE-LEVENS</b>	33	1,93%	1711	342	309
<b>LA TRINITE</b>	627	16,38%	3829	766	139
<b>VENCE</b>	404	4,66%	8663	1733	1329
<b>VILLEFRANCHE-SUR-MER</b>	78	2,82%	2766	553	475
<b>Total</b>	<b>26 262</b>	<b>10,45%</b>	<b>251.207</b>	<b>50.241</b>	<b>24.357</b>

- Des logiques d'articulation de l'offre d'habitat avec l'offre de transports et de services : renforcement des pôles urbains et secteurs les mieux équipés (Nice, Cagnes, Saint-Laurent, la Trinité, Saint André).

A la marge, un réajustement a été réalisé en fonction des ambitions et capacités de chaque commune.

Total PLH 2010-2015 : Répartition par segment de parc (logements/an)

	Locatif social	Accession	Libre	TOTAL
Nice	4 674	629	6 775	12 078
St André de la Roche	0	45	165	210
La Trinité	42	45	153	240
Cagnes sur mer	1 014	70	676	1 760
St Laurent du Var	468	70	682	1 220
Vence	396	15	219	630
Saint Jeannet	90	18	36	144
La Gaude	144	12	144	300
Colomars	30	9	111	150
Castagniers	12	0	48	60
St Martin du Var	24	12	84	120
La Roquette sur Var	6	0	30	36
Saint Blaise	12	0	60	72
Falicon	18	0	72	90
Aspremont	12	0	60	72
Tourette-Levens	90	0	120	210
Levens	102	15	111	228
Coaraze	6	0	30	36
Duranus	6	0	6	12
Cap d'Ail	60	12	108	180
Beaulieu sur mer	84	12	54	150
Eze	48	12	90	150
Saint Jean Cap Ferrat	18	12	30	60
Villefranche sur Mer	144	12	96	252
Carros	108	48	384	540
<b>ENSEMBLE</b>	<b>7 608</b>	<b>1 048</b>	<b>10 344</b>	<b>19 000</b>

(en rouge : communes soumises à l'art 55 Loi SRU)

### **3. Le Programme d'Action**

Le Programme d'action est composé de 38 fiches qui se répartissent de la manière suivante :

#### **1. ANTICIPER LES FUTURS DEVELOPPEMENT = LA STRATEGIE FONCIERE**

- 1.1.1 - La traduction du PLH dans les PLU et l'utilisation des outils réglementaires en faveur du logement dans les PLU
- 1.1.2 - La mobilisation des fonciers publics et institutionnels
- 1.1.3 - L'aménagement opérationnel et les opérations public-privé
- 1.1.4 - La mobilisation de l'EPF PACA
- 1.1.5 - Les politiques d'acquisitions pour le logement
- 1.1.6 - La connaissance et l'observation foncière
- 1.1.7 - Le conseil en habitat aux communes

#### **2. PRODUIRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS ET RENFORCER LE PARTENARIAT POUR REpondre AUX DIVERS BESOINS**

- 2.1.1 - L'accession sociale
- 2.1.2 - Le locatif intermédiaire
- 2.1.3 - Des opérations locatives exemplaires : un nouveau dispositif d'aide fondé sur l'éco-conditionnalité
- 2.1.4 - L'uniformisation du zonage pour toutes les communes de NCA
- 2.1.5 - La simplification de l'instruction des dossiers de financement des opérations de logement social
- 2.1.6 - Le partenariat avec les opérateurs privés et l'encadrement de la VEFA
- 2.1.7 - La production de logements PLAI/an dont une partie destinés à des ménages prioritaires du PDALPD
- 2.1.8 - L'articulation entre l'offre et la demande très sociale
- 2.1.9 - Les jeunes, étudiants et saisonniers
- 2.1.10 - Les personnes âgées et personnes handicapées
- 2.1.11 - Les gens du voyage

#### **3. AGIR SUR LE PARC EXISTANT**

##### *Le parc public*

- 3.1.1 - Le fichier unique de la demande
- 3.1.2 - Le travail sur la mobilité et les attributions
- 3.1.3 - La mise en cohérence des Conventions d'Utilité Sociale
- 3.1.4 - La rénovation énergétique
- 3.1.5 - La réalisation des 3 Opérations de Rénovation Urbaine

### Le parc privé

- 3.1.6 - La poursuite du PIG et la production de logements à loyer modéré
- 3.1.7 - L'efficacité énergétique
- 3.1.8 - L'outil de veille dans les différents dispositifs opérationnels
- 3.1.9 - La création d'un guichet unique de demande de subventions

## 4. PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE S'ADRESSANT A TOUS SANS EXCLURE LES PLUS FRAGILES, TENANT COMPTE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE



- 4.1.1 - La gestion urbaine de proximité
- 4.1.2 - La requalification des quartiers dégradés
- 4.1.3.- Le développement d'une culture commune entre habitat et développement économique
- 4.1.4 - Les éco-quartiers et les opérations d'aménagement durable
- 4.1.5 - L'incitation à la production de formes d'habitat innovantes, alliant densité et qualité architecturale et résidentielle

## 5. GOUVERNANCE, ANIMATION, EVALUATION

- 5.1.1 - Des feuilles de route pour et avec les communes
- 5.1.2 - La contractualisation avec les bailleurs et les principaux partenaires
- 5.1.3 - L'animation du PLH : Les rendez-vous du PLH, les Ateliers de l'Habitat
- 5.1.4 - Les instances de pilotage du PLH
- 5.1.5 - La communication auprès du grand public
- 5.1.6 - L'outil de suivi du PLH

Outre l'intégration des spécificités des communes membres à la Communauté Urbaine et des éventuelles communes futures, le PLH 2010-2015 illustre une cohésion des orientations, définit un scénario de développement commun et se donne les moyens d'être opérationnel afin d'améliorer sensiblement les conditions de logement pour tous, sur l'ensemble du territoire.

Les principales avancées du PLH en 2010, avant même son adoption définitive, témoignent de la détermination de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur à atteindre ses objectifs :

- ✓ Approbation et application des nouveaux critères d'éco-conditionnalité pour le financement du logement social (janvier 2010)
- ✓ Convention des aides à la pierre pour le parc privé (avril 2010)
- ✓ Signature du Pacte Foncier (mars 2010)
- ✓ Pré-étude sur le logement des personnes âgées réalisée par des étudiants de l'Université (mars-avril 2010)
- ✓ L'engagement des bailleurs dans l'élaboration des conventions d'utilités sociales (1<sup>er</sup> semestre 2010)
- ✓ La participation de NCA au nouveau dispositif de financement du PASS-Foncier : 1<sup>ère</sup> opération « Villa Chanteclerc » à Saint-Laurent-du Var (mars 2010)