

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ID : 006-200030195-20251022-DL10569H1-DE

Acte n°

006-20

PREFECTURE

exécutoire au 28 octobre 2025

S2LOW

20 - 20
25 - 30

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

Le logement est un droit et un besoin essentiel. Il constitue un vrai défi d'aménagement territorial pour lequel la Métropole Nice Côte d'Azur doit repenser sans cesse sa politique de l'Habitat pour répondre aux défis environnementaux, démographiques, économiques d'aujourd'hui et ceux de demain.

Ce 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) couvre la période 2025-2030, il fixe la feuille de route concrète pour les six ans à venir et les objectifs que la Métropole souhaite développer à travers des actions concrètes et innovantes en faveur de l'habitat et de l'hébergement. Le PLH comprend plusieurs volets : un diagnostic de la situation et des besoins en logement, le bilan du précédent PLH, un document d'orientations définissant les priorités, un programme d'actions précisant les mesures à mettre en œuvre, des fiches communales et une synthèse des principaux constats, objectifs et actions.

Fruit d'un travail collectif, ce PLH a été construit en concertation avec nos 51 communes, l'Etat et l'ensemble des acteurs de l'Habitat. Ce PLH a été préparé pour répondre aux enjeux et problématiques actuelles du territoire. Il reflète l'engagement et la volonté du territoire mobilisé pour répondre aux besoins de ses habitants. Il constitue un outil opérationnel que nous nous engageons à suivre, évaluer et adapter au fil du temps.

Il tient compte des contraintes géographiques du territoire métropolitain, des évolutions démographiques (+0,3%/an) et sociologiques (vieillesse, desserrement des ménages) et du contexte de crise immobilière qui impacte très fortement la construction.

Dans ce contexte, il est nécessaire de produire des logements répondant à l'ensemble des habitants, qu'ils soient étudiants, seniors, actifs ou saisonniers, pour que chacun puisse trouver sa place sur notre territoire.

A travers ce PLH, la Métropole s'engage autour de 5 objectifs stratégiques :

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

Les objectifs de production de logements de ce PLH correspondent à la capacité du territoire à absorber de nouvelles constructions et tient compte des contraintes et particularités de celui-ci, s'adapte à l'évolution des besoins et des attentes de la population.

La Métropole Nice Côte d'Azur agit simultanément sur l'ensemble des segments composant l'offre de logement, avec la volonté de proposer un parcours résidentiel aux ménages : logement libre, social ou abordable.

Ensemble, et à travers ce 4^{ème} PLH, construisons un territoire solidaire, performant et innovant.

Le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

Acte e

006-20

00030195-20251022-DL10569H1-DE

PREFECTURE
S2LOW

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030 SYNTHÈSE

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

SOMMAIRE

Une politique de l'habitat en cohérence avec la réalité du territoire	5
1. Le contexte d'élaboration du projet de 4 ^{ème} PLH.....	6
2. Les dynamiques démographiques	8
3. La structuration du parc de logement	10
4. Les Marchés immobiliers	14
5. Orientations stratégiques et scénario de développement	16
6. Un programme composé de 25 actions.....	19

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EN COHERENCE AVEC LA REALITE DU TERRITOIRE

Le projet de 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Nice Côte d'Azur définit, pour 6 ans, les grandes orientations et le programme d'actions de la politique métropolitaine en matière de logement et d'hébergement.

Pour réaliser ce document, la Métropole s'est adjoint les services des bureaux d'études EOHS et ADEQUATION, chargés d'animer la réflexion tout au long du processus d'élaboration. Le projet de PLH s'appuie à la fois sur les éléments de connaissance rassemblés lors de la phase diagnostic et sur un large travail partenarial durant deux ans et mené tout au long du processus avec l'ensemble des communes membres de la Métropole, l'Etat et les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier, associations, etc.).

Le projet de 4^{ème} PLH fixe des objectifs précis, quantitatifs et qualitatifs, des orientations stratégiques en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements (locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale et intermédiaire, logements très abordables dédiés aux ménages défavorisés, hébergement d'urgence et résidences spécifiques...).

Il tient compte des contraintes géographiques du territoire métropolitain, des évolutions démographiques et sociologiques et du contexte de crise immobilière qui impacte très fortement la construction.

Il répond aux besoins, aux évolutions socio-économiques et aux ambitions de développement du territoire, tant du point de vue du développement de l'offre nouvelle, que de l'utilisation plus efficiente encore du parc existant.

Il fixe 5 objectifs stratégiques :

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

Ce 4^e PLH se veut pragmatique et raisonné, fort du bilan du précédent et des conséquences de la crise de l'immobilier, il propose des actions nouvelles et innovantes. Il se décline en 25 actions phares.

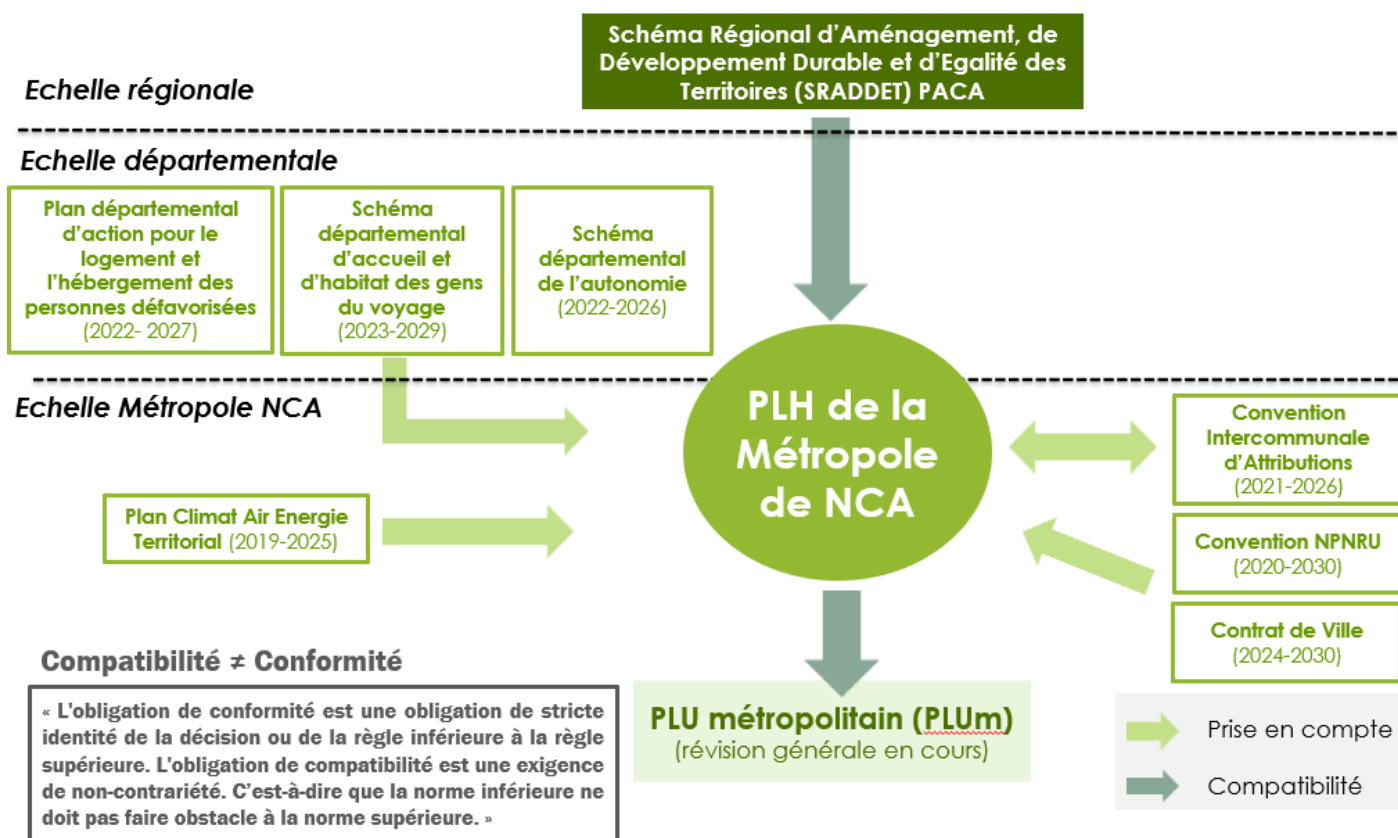
1. LE CONTEXTE D'ELABORATION DU PROJET DE 4^{EME} PLH

UN CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE RENFORCE

La procédure d'élaboration du 4^{ème} PLH a été engagée au Conseil Métropolitain du 17 décembre 2021 avec un nouveau contexte réglementaire à intégrer :

- **Loi Evolution du logement, de l'aménagement, du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018** : transparence des attributions (cotation des demandes et gestion en flux des réservations), regroupement ou la fusion des organismes de logement social, vente des logements sociaux favorisée, définition des caractéristiques de l'habitat inclusif, etc.
- **Loi Climat et Résilience du 22 août 2021** : sortie progressive de location des logements les plus énergivores selon l'étiquette énergétique, lutte contre l'artificialisation des sols à travers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), etc.
- **Loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification (3DS) du 21 février 2022** : nouvelles dispositions SRU, création du statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH), expérimentation de l'encadrement des loyers, etc.

L'élaboration de ce PLH n°4 a été réalisée en lien avec la révision générale du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) engagée en octobre 2021 et l'ensemble des autres documents cadres suivant cette configuration :



LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

Créée le 1^{er} janvier 2012, la Métropole Nice Côte d'Azur compte 51 communes regroupant une population totale de plus de 560 490 habitants au 1^{er} janvier 2021 (RP Insee 2021) pour un territoire de 1 400 km².

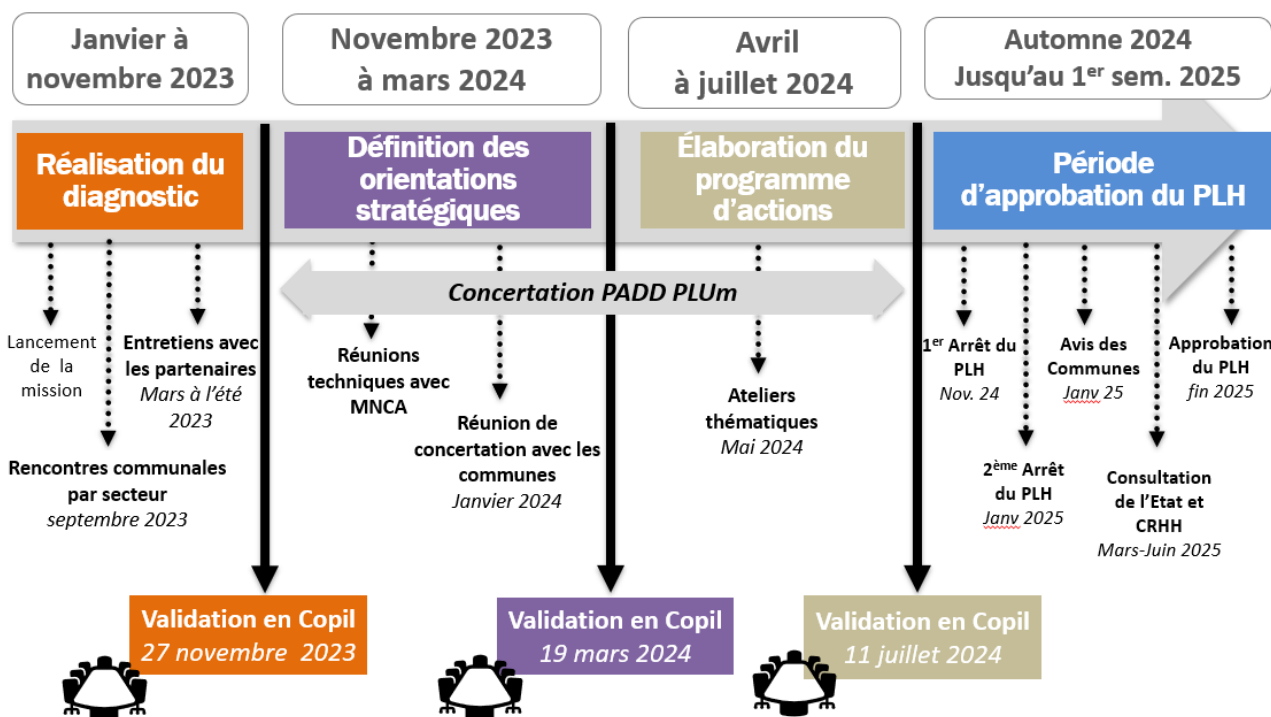
Sept secteurs géographiques ont été définis afin de mettre en exergue les spécificités territoriales selon les bassins de vie et l'emploi, les commodités en termes de transport et de voiries.

LA DEMARCHE D'ELABORATION DU 4^{EME} PLH

Le 4^{ème} PLH a été élaboré selon le calendrier précisé ci-dessous : chaque comité de pilotage a permis de valider les principaux documents composant le 4^{ème} PLH de la Métropole.

Des ateliers territoriaux organisés par secteur ont réuni les élus communaux afin de partager les orientations stratégiques en matière d'habitat constituant le choix de développement du territoire métropolitain.

Les ateliers thématiques du PLH ont réuni une centaine de personnes qui se sont mobilisées sur six thèmes mis au débat, permettant ainsi de nourrir le programme d'actions avec l'ajustement de certaines actions ou l'identification de nouvelles pistes de travail opérationnelles.



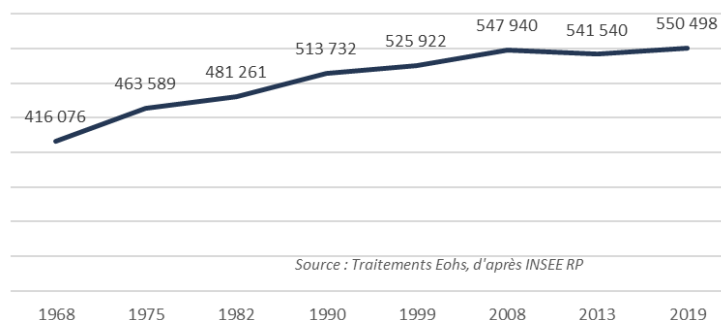
2. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

La Métropole Nice Côte d'Azur se caractérise par une très forte densité démographique sur le littoral qui s'atténue en remontant dans les Haut-Pays de la Tinée et de la Vésubie, créant de fortes particularités au sein de son territoire.

UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Avec 574 284 habitants au 1^{er} janvier 2022 (Insee), la croissance démographique redevient positive après une période de déprise démographique entre 2008 et 2013 et un déficit migratoire sur les périodes précédentes.

Evolution de la population de la Métropole Nice Côte d'Azur



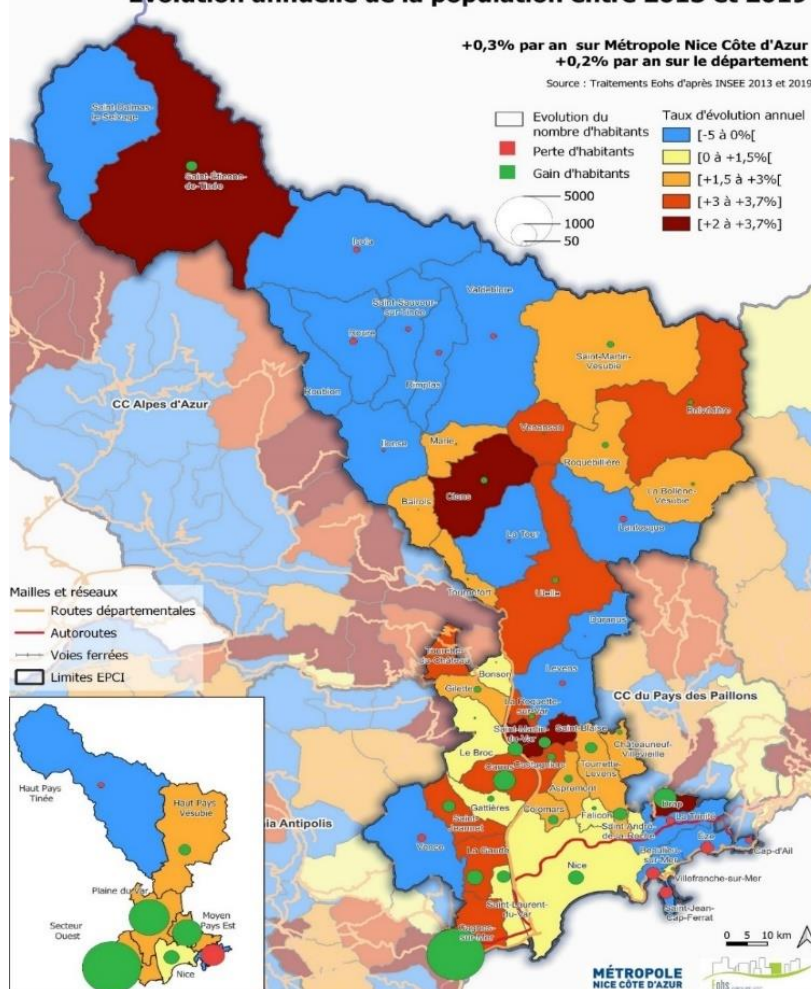
Portée par les soldes migratoires et naturels, la croissance démographique est de 0,3% avec une tendance toujours plus positive (+0,5% / an) sur la période récente.

Globalement, le solde migratoire est positif à l'échelle de la Métropole, les flux arrivant de l'extérieur concernant principalement des populations étrangères.

Le déficit migratoire est dû quant à lui à des départs vers d'autres EPCI des Alpes-Maritimes, pouvant traduire les difficultés à se loger au sein de la Métropole.

Le profil des ménages entre les « entrants » et les « sortants » est plutôt équilibré. Si les écarts sont faibles, on compte, parmi les ménages quittant la Métropole, un peu plus de familles avec enfants, relevant des catégories intermédiaires, accédant à la propriété d'une maison.

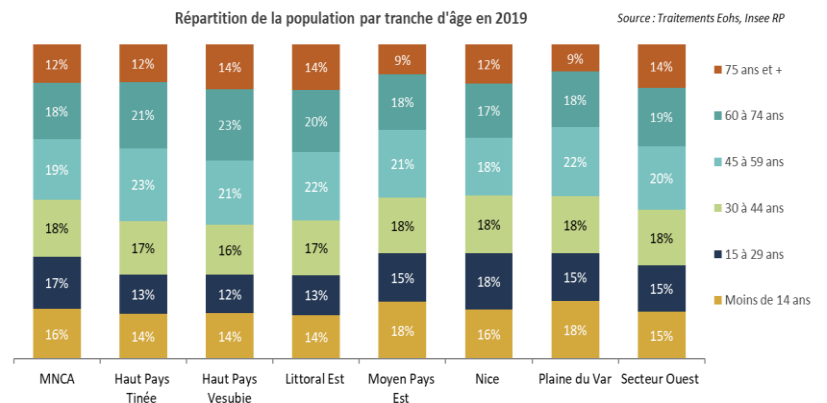
Evolution annuelle de la population entre 2013 et 2019



UNE POPULATION PLUS AGÉE DANS LA METROPOLE

La part des personnes âgées de 60 ans et plus est supérieure à la moyenne nationale et proche de celle des Alpes Maritimes et des territoires voisins. La proportion des moins de 30 ans est inversement moins forte qu'à l'échelle de la France métropolitaine mais reste toutefois supérieure aux EPCI voisins.

La part de population âgée de 60 ans et plus est plus forte pour le Haut Pays Vésubie et plus faible sur la Plaine du Var. Nice et les communes du moyen pays comptent la plus forte proportion de moins de 30 ans.



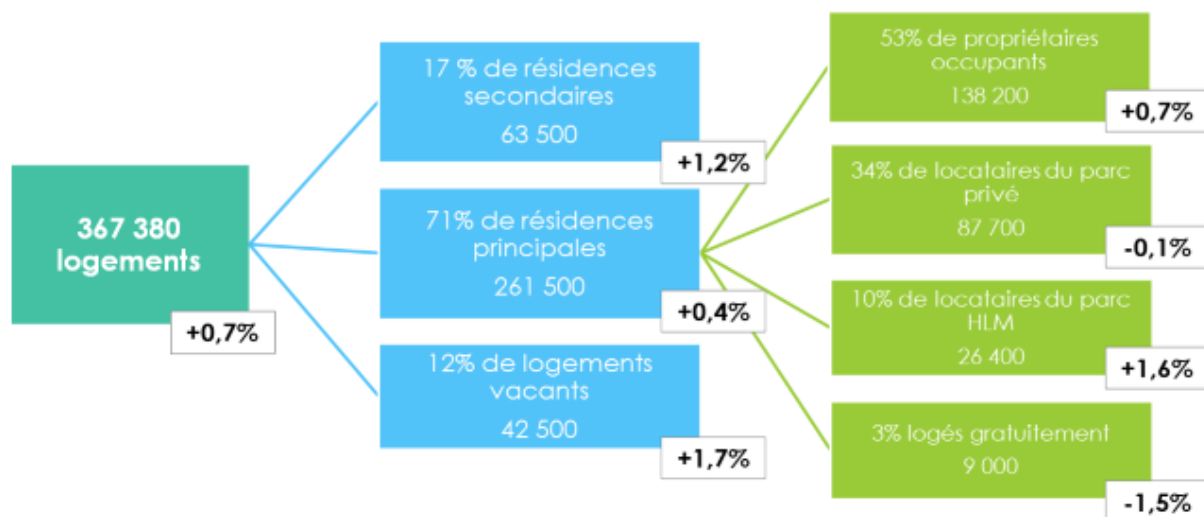
DES INEGALITES DE REVENUS MARQUEES

Le revenu médian par ménage de la Métropole Nice Côte d'Azur est inférieur à celui de l'ensemble des territoires voisins, à l'exception de la CC Alpes d'Azur. La Métropole est également le territoire comprenant le plus fort taux de pauvreté.

A l'échelle de la Métropole, la situation des ménages du Littoral Est est la plus favorable mais également la plus contrastée, elle est plus fragile à Nice.

3. LA STRUCTURATION DU PARC DE LOGEMENT

Le nombre de logements progresse chaque année sur la Métropole. Du fait de son attractivité et de son activité touristique importante, les résidences secondaires progressent plus fortement que les résidences principales. Malgré la tension du marché, la part de logements vacants progresse de façon plus prononcée. Parmi les résidences principales, le parc locatif social progresse 4 fois plus vite que le parc privé, illustrant les efforts produits sur la période récente. Enfin, la diminution de la part des ménages logés gratuitement illustre la tension toujours plus forte sur le marché immobilier de la Métropole.

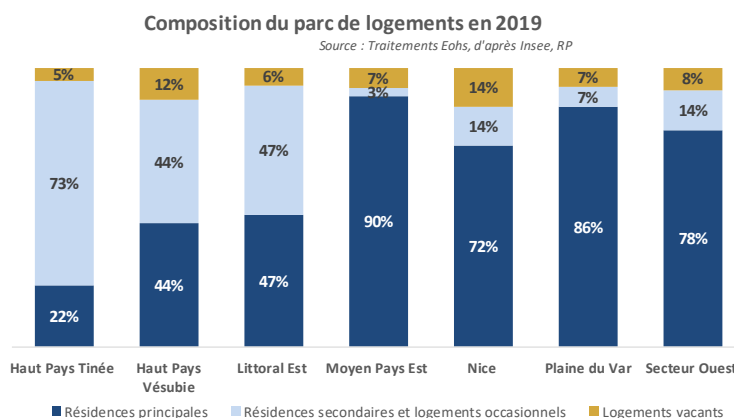


Source RP 2019 - INSEE

LES RESIDENCES PRINCIPALES

Si la part des résidences principales est largement majoritaire parmi l'offre de logements, le poids des résidences secondaires n'est pas négligeable. Leur part est plus faible qu'à l'échelle départementale (25%) mais nettement plus élevée qu'en France métropolitaine (10%).

La Métropole se caractérise également par une grande majorité d'appartements. La part des logements en collectif est largement majoritaire sur les communes du littoral, notamment à Nice. Sur les autres secteurs, l'habitat individuel reste très majoritaire. La Métropole se caractérise par une prédominance des petits logements (T1 / T2) et logements de taille moyenne (70% contre 40% à l'échelle nationale).



LES RESIDENCES SECONDAIRES

Le poids et la croissance des résidences secondaires, notamment sur le littoral, contribuent à la diminution des solutions abordables pour des ménages recherchant à se loger à l'année sur la Métropole mais également pour les saisonniers.

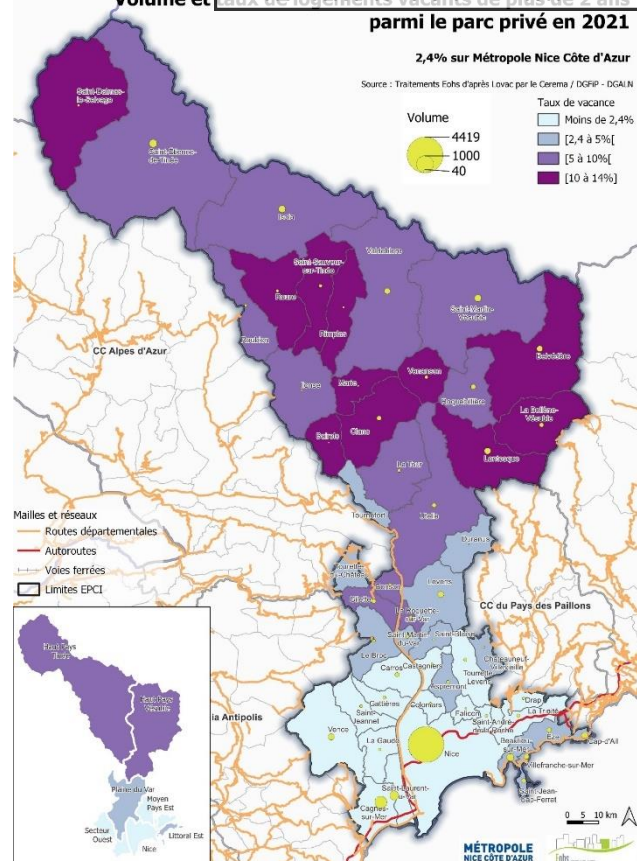
Ces difficultés sont renforcées avec la location en meublés touristiques, en très fort développement sur la Métropole, et particulièrement sur la ville-centre. Ce phénomène a comme effet de renforcer les tensions locatives à l'ensemble des territoires concernés.

UNE VACANCE STRUCTURELLE FAIBLE

La vacance totale est à la fois plus élevée et en plus forte progression sur la Métropole que sur les territoires de comparaison (INSEE). Avec 12% de vacance, ce sont plus de 42.000 logements qui sont inoccupés sur le territoire métropolitain.

Ce chiffre est à relativiser dans la mesure où il intègre la vacance de courte durée puisque sur les 42 000 logements vacants, 8 000 le sont depuis plus de 2 ans, soit seulement 2,4% du parc de logements sur la Métropole.

Ce faible niveau de vacance structurelle illustre la tension sur le marché immobilier. La vacance, plus importante dans le Haut-Pays, est à rapprocher de la détente du marché et de son orientation vers l'activité touristique. En lien avec son dynamisme, la vacance sur le Moyen-Pays reste modérée pour ce territoire qui fait office d'un marché intermédiaire. Enfin, sur le littoral, dans un marché très tendu, une vacance structurelle existe notamment dans les villes couvertes par des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).



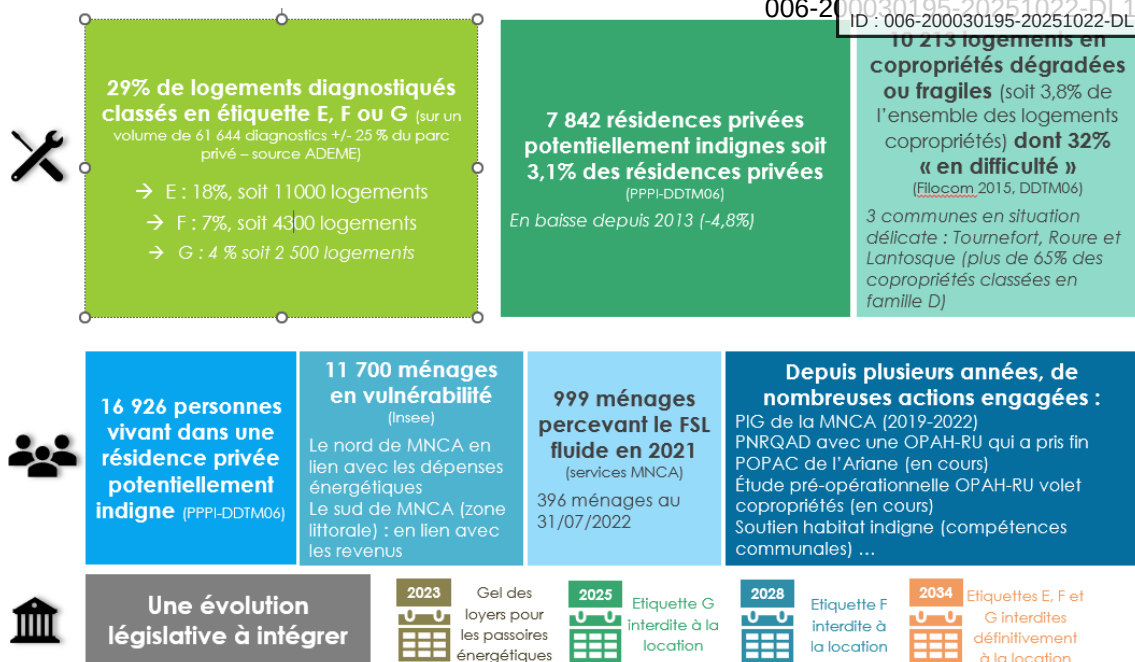
LE PARC PRIVE

Le parc privé se caractérise par une majorité de propriétaires occupants, plus importante dans le Moyen et le Haut pays. Le parc locatif privé est quant à lui développé sur le littoral et essentiellement sur la commune de Nice.

Une partie du parc existant présente des besoins d'amélioration. Le parc immobilier de la Métropole est ancien et susceptible d'être énergivore dans la mesure où la moitié de celui-ci a été construit avant 1975, période où les premières réglementations thermiques ont été mises en place. Selon l'observatoire de l'ADEME des DPE, qui porte sur plus de 65 000 logements du parc privé diagnostiqués à l'échelle de la Métropole, 29% des logements ont été classés en étiquette E, F et G dont 12% en F et G dont la location sera interdite en 2025 (étiquette G) et 2028 (étiquette F). Un estimatif de 111 700 ménages sont considérés en situation de vulnérabilité énergétique sur le territoire, soit 4,5% de la population.

Le même phénomène s'identifie sur les copropriétés parmi lesquelles 11% sont classées en catégorie E, F et G. Cela témoigne également d'un besoin réel d'amélioration.

S'agissant du logement indigne, le nombre de signalements pour dénoncer les logements indignes est en légère baisse sur la plateforme Histologe. Sur l'ensemble de son territoire, 601 signalements ont été recensés en 2023 dont les 2/3 sur le parc privé. La ville de Nice concentre la grande majorité des signalements (environ 79%). Hormis sur le secteur Ouest, où le nombre de signalements a augmenté (+18), l'ensemble des secteurs connaissent une diminution du nombre de signalements.



LE PARC PUBLIC

Selon le décompte de la loi SRU, la Métropole compte 37 393 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023 dans les 16 communes concernées par l'article 55 de la SRU (source : DDTM06) :

- Le déficit de logements sociaux est de 31 125 logements
- 36 des 51 communes de la Métropole possèdent des logements locatifs sociaux, la majorité de l'offre est concentrée à Nice
- 30% du parc (11 218 logements) est situé en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)

Plus de 26 000 demandeurs sont en attente d'un logement locatif social au 1^{er} janvier 2023 :

- Ce chiffre est en hausse de près de 7 000 demandeurs depuis 2016 (soit environ + 30%).
- Avec un peu moins de 2 200 attributions réalisées en 2022, la pression de la demande est très élevée et plus importante qu'à l'échelle départementale ou régionale : 12 demandes pour 1 attribution, 9,9 pour les Alpes Maritimes et 8,7 pour la région PACA (moins de 5 à l'échelle nationale).

Logements sociaux dans les communes SRU (au 1^{er} janvier 2023)

Communes de la Métropole soumises à la loi SRU	Résidences Principales au 01/01/23	Nombre de LLS à avoir (25%)	Nb LLS au 01/01/2023	Taux de LLS au 01/01/2023	LLS Manquants	Objectif SRU annuel
Beaulieu-sur-Mer	2 008	502	214	10,66%	288	32
Cagnes-sur-Mer	25 880	6 470	2 366	9,14%	4 104	471
Cap d'Ail	2 357	589	451	19,13%	138	15
Carros	5 037	1 259	1 155	22,93%	104	17
Drap	1 982	495	439	22,15%	56	9
Gattières	1 835	458	115	6,27%	343	38
La Gaude	2 881	720	137	4,76%	583	64
La Trinité	4 335	1 083	730	16,84%	353	40
Levens	2 232	558	204	9,14%	354	exempté
Nice	190 491	47 622	27 608	14,49%	20 014	2 263
Saint-André-de-la-Roche	2 312	578	659	28,50%	0	0
Saint-Jeannet	1 783	445	73	4,09%	372	42
Saint-Laurent-du-Var	16 375	4 093	2 147	13,11%	1 946	224
Tourrette-Levens	1 988	497	75	3,77%	422	47
Vence	9 623	2 405	802	8,33%	1 603	181
Villefranche-sur-Mer	2 655	663	218	8,21%	445	49
Total	273 774	68 438	37 393	13,66%	31 126	3 492

10 communes carencées au titre du bilan triennal 2020-2022

régionale : 12

Un déficit en petits logements :

- La répartition du parc locatif social par typologie est relativement classique avec 40% de T3, typologie la plus représentée et environ 30% de petits logements et 30% de grands logements.

- Avec plus de la moitié de la demande soit 13 000 demandeurs et la pression locative la plus élevée, le parc en T1 mais surtout en T2 doit être renforcé à l'échelle de la Métropole.

	Demandes	Attributions	Pression
T1/T2	52%	42%	15,5
T3	30%	38%	10,1
T4+	18%	21%	10,8

Des loyers abordables :

- Avec un niveau de loyer moyen de 7,5 €/m², le prix au m² du parc locatif social est inférieur de plus de 40% par rapport aux loyers libres 13,2 €/m² selon l'ADIL 06 ;
- Les taux de loyers sont les moins élevés dans le Haut Pays et le plus élevé sur les communes du littoral du fait d'un développement important récent des opérations mais également de la tension du marché, des équilibres d'opération plus difficiles à trouver ;
- L'essentiel du parc est constitué de logements « ordinaires » en PLUS ;
- L'offre en logements intermédiaires, qui pourrait répondre à une part croissante de la population représente moins d'1 % de l'offre.

Source RPLS 2022	Logements sociaux par secteur prix au m ² et type de financement											
	PLAI			PLUS			PLS			PLI		
Secteur	Prix loyer (m ²)	volume	(%)	Prix loyer (m ²)	volume	(%)	Prix loyer (m ²)	volume	(%)	Prix loyer (m ²)	volume	(%)
Haut Pays Tinée	0,0	0	0%	5,1	251	100%	0,0	0	0%	0,0	0	0%
Haut Pays Vesubie	0,0	0	0%	5,2	54	100%	0,0	0	0%	0,0	0	0%
Littoral Est	6,3	30	4%	7,0	600	80%	10,7	121	16%	0,0	0	0%
Moyen Pays Est	6,1	52	5%	5,9	987	94%	8,4	2	0%	0,0	0	0%
Nice	6,3	1453	7%	6,7	18978	86%	9,4	1210	5%	10,8	180	1%
Plaine du Var	6,3	104	7%	6,0	1302	86%	9,6	105	7%	0,0	0	0%
Secteur Ouest	6,4	471	11%	6,9	3250	75%	9,5	506	12%	12,1	57	1%
Total général	6,3	2110	7%	6,6	25422	85%	9,5	1944	6%	11,1	237	1%

4. LES MARCHES IMMOBILIERS

Globalement, le prix de l'immobilier sur la Métropole est l'un des rares marchés en France à ne pas avoir connu de baisse de prix au m².

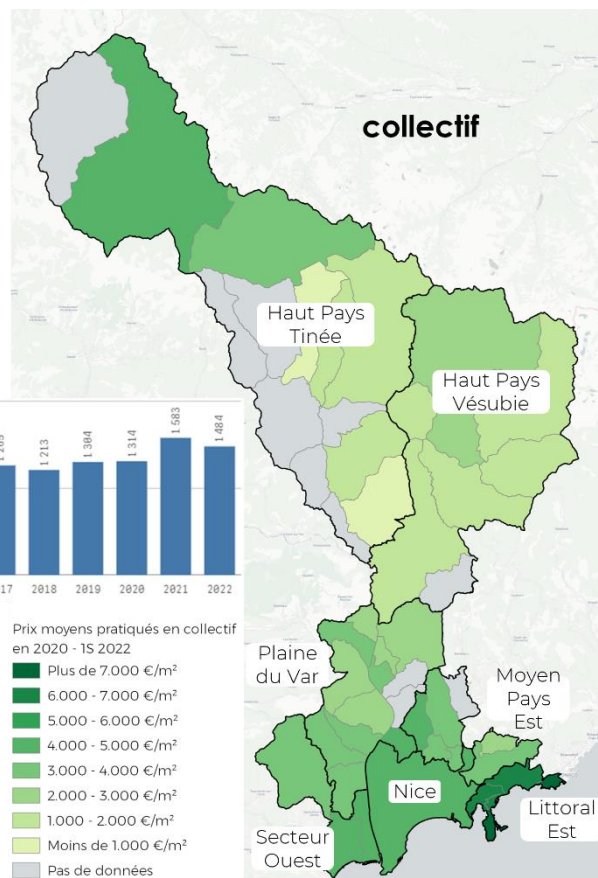
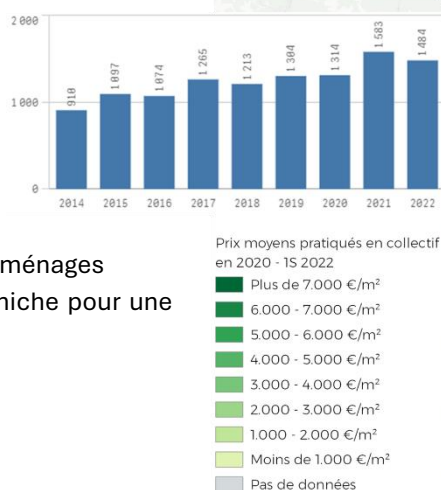
LE MARCHE DE LA REVENTE EN HAUSSE

Dans le logement collectif, les volumes de transaction sont en augmentation sur la période 2021-2022 s'expliquant principalement par des taux bas et des velléités plus marquées à devenir propriétaire de son logement avec la crise du COVID.

Sur l'ensemble de l'année 2022, le prix médian est de 4.350€/m² pour 54m² moyen, soit une augmentation du prix de +6% à surface moyenne égale. Les dynamiques semblent amorcer une légère baisse des transactions mais une augmentation continue des prix.

Les niveaux de prix sont plus importants sur la bande littorale et sur le secteur ouest.

Les dynamiques sont similaires sur le marché individuel mais avec des disparités plus marquées qu'en collectif. Les prix de vente sont en hausse de +11% entre 2021 et 2022, atteignant en fin d'année 2022 un prix médian de 5.275€/m² pour une surface moyenne de 100m², ne répondant aux budgets que des ménages les plus aisés. Les prix du littoral relèvent plus de la niche pour une clientèle particulière.

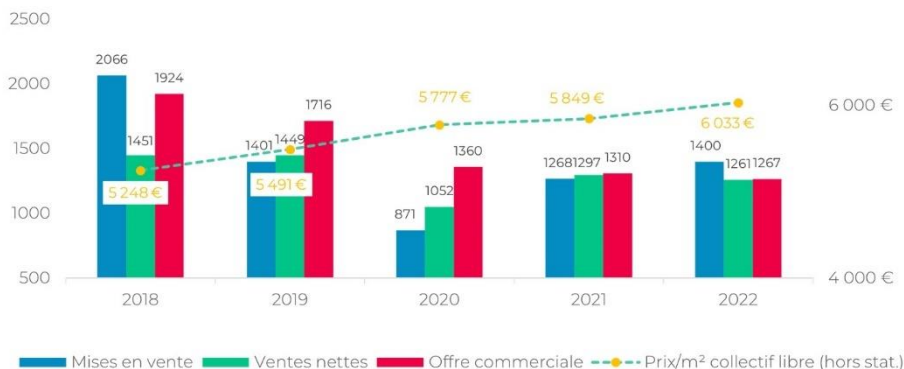


EN PROMOTION IMMOBILIERE, UNE BAISSSE DES VOLUMES DEPUIS 2020 MAIS UNE HAUSSE DES VALEURS

Après avoir augmenté jusqu'en 2018, le volume a fortement diminué à partir de 2019-2020 du fait d'une part de la crise sanitaire qui a touché l'ensemble du territoire puis de la crise immobilière confirmant la tendance à la baisse du volume de logements autorisés ces dernières années.

Mécaniquement, cette baisse de logements à la vente entraîne une hausse continue des prix qui s'établissent, au-dessus de 6.000€/m² hors stationnement.

Ce sont Nice, Saint-Laurent-du-Var et Cagnes-sur-Mer qui concentrent l'activité

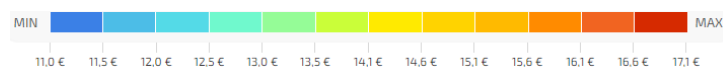
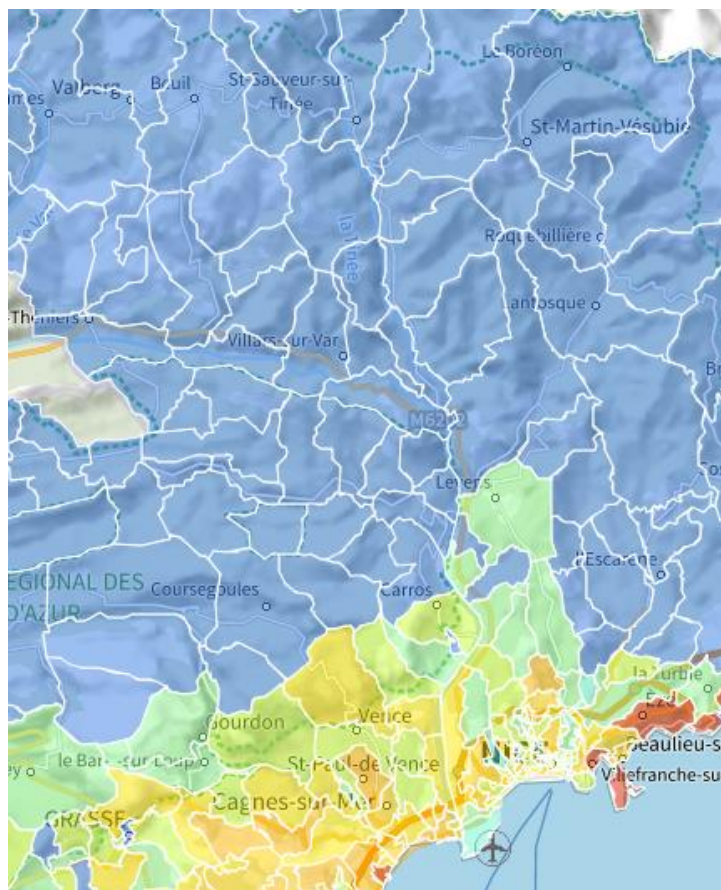


UNE TENDANCE A LA HAUSSE DES LOYERS DU PARC PRIVE

Le marché de la location est tendu sur le territoire métropolitain, caractérisé par une offre limitée, une demande soutenue et des loyers en hausse.

Selon l'observatoire des loyers de l'Agence Départementale d'Information sur les Loyers des Alpes Maritimes (ADIL 06), le loyer moyen d'un appartement à l'échelle de la Métropole s'élève à 14,1€/m² hors charges pour 55m² en 2021.

Loyers moyens/m² en collectif (hors charges) en 2021
– observatoire des loyers ADIL 06



Prix moyen à l'échelle de la
Métropole et de Nice

	Métropole	Nice
T1	496-€/mois	478-€/mois
T2	639-€/mois	635-€/mois
T3	794-€/mois	781-€/mois
T4	1001-€/mois	1010-€/mois

A Nice, l'écart entre les biens construits avant et après 1990 est deux fois supérieur à l'écart constaté à l'échelle de la Métropole soit +2€/m² pour les appartements construits après 1990. Il est cependant moins important sur les biens construits après 2005 du fait du dispositif PINEL qui est venu plafonner le prix.

Prix en fonction de la date de construction du logement

	< 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	> 2005
NCA :	12,5 €/m ²	13 €/m ²	13,4 €/m ²	14,4 €/m ²	14,8 €/m ²
Nice :	12,8 €/m ²	12,9 €/m ²	13,5 €/m ²	15,5 €/m ²	15,2 €/m ²

5. ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

La Métropole est un territoire extrêmement tendu, qui n'échappe pas à la crise actuelle du logement. La baisse significative de la production de logements, de la programmation locative sociale mais aussi la forte diminution de la rotation dans le parc social renforcent la pression sur le marché immobilier. Dans ce contexte tendu, l'enjeu est de mobiliser l'ensemble des moyens et outils permettant de produire les logements répondant à la demande tout en intégrant les contraintes qui s'imposent actuellement au territoire.

La Métropole, et plus encore sa zone littorale, sont des secteurs déjà denses et très urbanisés. Si l'enjeu est de s'inscrire dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il paraît difficile de construire une politique de l'habitat en limitant strictement l'artificialisation des sols aux quelques secteurs encore mutables, situés notamment dans l'Opération d'Intérêt National Nice Ecovallée et sur l'Est de Nice.

Les aspirations des habitants en termes de qualité de vie ne sont pas toujours compatibles avec des dispositifs visant à préserver leur environnement (accession à de l'individuel, ou avec un extérieur). Les orientations ont pour objectif de concilier ces deux attentes légitimes.

Le territoire métropolitain se doit de répondre à la demande en logements, aux besoins spécifiques et à l'urgence sociale tout en étant résilient face aux événements climatiques.

La Métropole n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population et doit poursuivre son action qui vise prioritairement le maintien à domicile mais également à diversifier l'offre nouvelle, plus adaptée à la perte d'autonomie.

Les publics variés qui composent la population ont des besoins très diversifiés et le territoire doit orienter les différentes réponses qui seront apportées aux publics les plus précaires, aux jeunes, aux personnes en situations de handicap ou aux classes moyennes.

Le PLH est l'opportunité d'intervenir directement sur le parc existant public et privé. Les orientations doivent contribuer à définir les actions qui seront menées et les segments du parc qu'elles concerneront. Parmi les enjeux, l'amélioration du cadre de vie dans les QPV, la rénovation énergétique, la surélévation, la lutte contre la vacance de longue durée et le développement massif des locations saisonnières notamment.

Ainsi, la Métropole a défini **cinq orientations majeures pour sa politique de l'Habitat** :

Orientation 1

Développer une offre équilibrée et diversifiée, favorisant la transition écologique

Orientation 2

Renforcer la stratégie en matière d'économie du foncier

Orientation 3

Accentuer les efforts pour l'amélioration du parc existant

Orientation 4

Assurer les parcours résidentiels et répondre aux besoins des publics spécifiques

Orientation 5

Piloter, observer et évaluer la politique de l'habitat métropolitaine

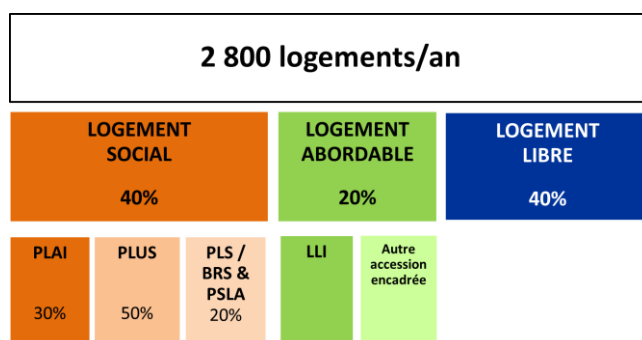
LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU ET LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Les objectifs de production de logements de ce 4^{ème} PLH s'inscrivent dans la continuité de la production récente du PLH n°3 et dans la poursuite de la croissance démographique. Ils correspondent à la capacité du territoire à absorber de nouvelles constructions, tiennent compte des contraintes et particularités de celui-ci, s'adaptent à l'évolution des besoins et des attentes de la population. La Métropole Nice Côte d'Azur agit simultanément sur l'ensemble des segments composant l'offre de logement, avec la volonté de proposer un parcours résidentiel aux ménages.

Ainsi, l'objectif de production de ce 4^{ème} PLH s'oriente vers 2800 logements à produire par an

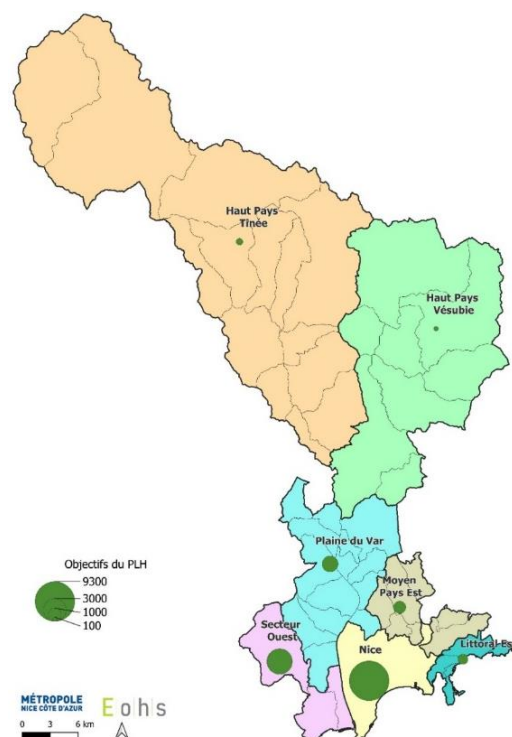
Dans le 4^e PLH, il est prévu :

- **40 % de la production neuve dédiée au logement social** (locatif et accession sociale) dont 30% de PLAI, 50% de PLUS et 20% de PLS ou de produits en accession sociale (BRS & PSLA)
- **20 % pour du logement abordable** (locatif intermédiaire, accession maîtrisée) ; il s'agit d'un prix d'accession encadrée, en dessous du prix du marché selon des critères de ressources plus élevés que pour l'accession sociale
- **40 % de la production neuve dédiée au logement libre.**



La répartition de l'offre à produire a été définie selon le poids de chaque secteur avec certaines modulations, basées sur la croissance démographique, le potentiel de développement, etc.

- **Nice** : avec 1.550 logements par an à réaliser, l'objectif est de maintenir le poids de la ville-centre dans la production ;
- **Plaine du Var** : avec un objectif de 252 logements par an, le développement de ce secteur devra s'accompagner d'une amélioration de la desserte ;
- **Secteur Ouest** : le scénario de développement maintient le poids du secteur dans la production par rapport aux objectifs précédents (642 logements par an à réaliser) ;
- **Moyen Pays Est** : au regard du potentiel foncier sur du secteur, l'objectif est de réaliser 150 logements par an ;
- **Littoral Est** : malgré les contraintes du secteur, l'objectif de 102 logements par an renforce son poids dans la production à venir ;
- **Haut Pays de la Tinée** : avec une stabilité démographique, l'objectif de production est de 45 logements par an, soit 2% de l'objectif métropolitain ;
- **Haut Pays de la Vésubie** : l'objectif de production de 22 logements est inférieur à celui fixé dans le PLH 3 mais reste plus important que le niveau de construction observé récemment.
- **À l'échelle de l'OIN Eco Vallée**, sur la base de ce qui a pu être observé sur les dernières années, l'objectif de production du PLH est d'environ 3 800 logements, en privilégiant le développement de cette offre dans les secteurs aménagés.



LES OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL

Le 4^{ème} PLH prévoit de produire près de 1.300 logements sociaux par an :

- dont près de 1 100 en construction neuve (près de 40% de la production neuve) ;
- et plus de 200 en acquisition/amélioration de l'existant.

Au niveau territorial :

- Le développement est priorisé dans les communes soumises à la loi SRU, avec un taux de 40% de la production nouvelle, hormis pour Carros et Drap (objectif SRU retenu car inférieur à celui du PLH) et St André de Roche (commune répondant à la loi SRU). La commune de Nice, avec un objectif de 742 logements sociaux par an, représente 57 % de la production totale ;
- Sur les 35 communes hors SRU, il s'agira de maintenir un développement mesuré. La production nouvelle devra représenter 20% de la production totale dans les communes hors SRU et 10% dans les secteurs Haut Pays Tinée et Vésubie. L'objectif global fixé est de 53 logements sociaux par an, soit 4,2% de la production sociale.

L'élaboration de ce nouveau PLH a mis en évidence la nécessité d'adapter la typologie des logements. En effet, une forte tension est constatée sur les demandes en petits logements et sur les grands logements. La production de logements sociaux devra comprendre :

- 35% de petites typologies, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun, dont un maximum de 10% de T1 ;
- Un minimum de 15% de logements de type T4 et plus, notamment dans des secteurs où la Métropole souhaite attirer des familles.

L'objectif de diversité de l'offre sociale est le suivant :

- 30% de PLAI ; dont une partie qui sera produite en PLAI-adapté (4% de l'objectif de logement social) afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles ;
- 50% de PLUS ;
- 20 % de PLS et logements en accession sociale, sachant que les logements financés au titre du PLS seront prioritairement réservés à des opérations et publics spécifiques.

La Métropole privilégie une offre sociale pérenne, elle est défavorable à l'Usufruit Locatif Social (ULS) au regard du caractère social « limité » dans le temps, des conséquences que l'ULS implique en termes de relogement des locataires et de sortie à terme de l'inventaire SRU.

6. UN PROGRAMME COMPOSE DE 25 ACTIONS

Le 4^e PLH se veut pragmatique et raisonné, il propose des actions nouvelles et innovantes en se déclinant en 25 actions phares :

Développer une offre équilibrée et diversifiée, favorisant la transition écologique	1. Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire	2. Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux	3. Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires
4. Développer une offre abordable	5. Renforcer la stratégie en matière d'attribution en faveur de la mixité sociale	Renforcer la stratégie en matière d'économie du foncier	6. Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant
7. Lutter contre la vacance structurelle	8. Favoriser l'intensité urbaine	9. Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier	Accentuer les efforts pour l'amélioration du parc existant
10. Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique des logements dans le parc privé	11. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles	12. Renforcer la lutte contre l'habitat indigne	13. Poursuivre les actions du NPNRU dans les quartiers concernés et accélérer l'amélioration du parc locatif social
Assurer les parcours résidentiels et répondre aux besoins des publics spécifiques	14. Soutenir les actions en faveur du logement des seniors	15. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap	16. Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord
17. Développer une offre à destination des jeunes non étudiants	18. Mobiliser des outils permettant de protéger les résidences principales	19. Développer l'offre de logements à destination des étudiants	20. Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers
21. Répondre aux besoins des gens du voyage	22. Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement	23. Favoriser les mutations dans le parc locatif social	Piloter, observer et évaluer la politique de l'habitat métropolitaine
	24. S'assurer de la mise en oeuvre et de l'animation du PLH avec les communes et les partenaires	25. S'appuyer sur un observatoire de l'habitat, du logement social et du foncier	

ZOOM SUR QUELQUES FICHES ACTION

FICHE ACTION 1 : POURSUIVRE L'EFFORT ENGAGE EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

Les efforts entrepris depuis 2008 ont permis de faire évoluer de manière forte le logement social, se traduisant par une augmentation de 31% des logements sociaux sur la période, là où les résidences principales ont seulement augmenté de 5%.

Le 4^e PLH prévoit de produire près de **1300 logements sociaux par an**, dont près de 1100 en construction neuve et plus de 200 en acquisition/amélioration de l'existant.

FICHE ACTION 2 : POURSUIVRE LES EFFORTS POUR REpondre AUX BESOINS DES MENAGES LES PLUS FRAGILES

Dans le 4^e PLH, la dynamique du Plan Logement d'abord sera confortée. Cela passera par le développement des résidences sociales et pensions de famille qui peuvent bénéficier de financements PLAI-adapté.

La Métropole entend développer les partenariats entre les acteurs de l'hébergement (urgence et insertion) et du logement (acteurs publics et associatifs) pour optimiser l'offre d'hébergements et accroître l'offre en logements spécifiques et adaptés pour les publics précaires.

Elle renforcera également l'accompagnement social et mobilisera tous les outils permettant aux ménages pouvant accéder à un logement autonome de sortir des structures d'hébergement temporaire, notamment en soutenant la mobilisation du parc privé à des fins sociales à travers l'intermédiation locative.

FAVORISER LES OPERATIONS EN ACQUISITION-AMELIORATION

Dans un contexte national de zéro artificialisation nette, le réinvestissement du bâti existant est un enjeu fort. Les opérations en acquisition-amélioration ont le double avantage de limiter l'artificialisation des sols ainsi que la consommation des ressources. Un objectif très ambitieux de plus de 200 logements par an en acquisition/amélioration est ainsi visé.

Au-delà des intérêts en terme foncier et environnemental, cela permet de :

- Lutter contre l'habitat indigne en venant redynamiser certains centres-villes ;
- Rénover les logements obsolètes et intervenir sur certains immeubles ayant un intérêt patrimonial et architectural ;
- Traiter des situations sociales parfois précaires, les logements étant bien souvent occupés ;
- Comptabiliser des logements sociaux au titre de la loi SRU, sans venir augmenter le nombre de résidences principales.

Les subventions de la Métropole pour les opérations d'acquisition-amélioration sont désormais supérieures aux aides à la production neuve (+50%) aux fins d'incitation à une amélioration notable de la qualité des logements en encourageant les travaux liés aux économies d'énergie et la qualité environnementale.

FICHE ACTION 4 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES A DESTINATION DES CLASSES MOYENNES POUR RENFORCER LES PARCOURS RESIDENTIELS.

Entre le logement locatif social et le logement libre, l'offre de logement pour les ménages issus des classes moyennes (cadres, infirmières, policiers, etc.) doit être développée.

Ces logements devront être abordables, soit en accession aidée (prix maîtrisés, TVA réduite, etc.) soit produits en Logements Locatifs Intermédiaires, avec des loyers inférieurs au marché d'environ 10% à 15% ;

La Métropole s'engage à développer une offre en accession sociale via les dispositifs de Bail Réel Solidaire (BRS) et de Prêt Social Locatif Accession (PSLA). Ils permettent de renforcer le début du parcours résidentiel des jeunes ménages en particulier.

FICHE ACTION 7 : LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE POUR REMETTRE SUR LE MARCHE DES LOGEMENTS REHABILITES

Dans la période actuelle de crise du logement, l'engagement de la Métropole Nice Côte d'Azur est important et vigoureux pour lutter contre la vacance des logements.

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

Des aides de la Métropole et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sont mobilisables pour les propriétaires qui souhaiteraient rénover des logements. Ces actions fortes d'intervention sur le parc privé permettent notamment de lutter contre l'habitat indigne et de remettre sur le marché des logements à loyers maîtrisés. La Métropole développera les contacts avec les propriétaires bailleurs pour les mettre en relation avec un conseiller compétent afin de les sensibiliser sur la question de la vacance et les inciter à remettre leur bien sur le marché, en locatif ou en accession (présentation des différents dispositifs, aides financières).

FICHE ACTION 8 : LA SURELEVATION : RENOUVELER LA VILLE SUR ELLE-MEME

Dans un contexte national de ZAN, couplé à une situation locale de rareté du foncier, la Métropole s'engage à optimiser l'espace urbain existant et à favoriser la construction au sein des secteurs déjà artificialisés. Une des solutions permettant la création de logements, la réduction de l'artificialisation des sols et la diminution de la consommation foncière est la densification du tissu urbain. En 2023, la Métropole a engagé une réflexion innovante sur le développement de la surélévation et a réalisé une étude pour identifier le potentiel de logements pouvant être produits sous cette forme.

Si 5 000 bâtiments, représentant près de 62 000 logements, sont réglementairement « surélevables », en appliquant certains critères (proximité des transports, déperdition thermique, insertion urbaine, 2 niveaux de surélévation maximum...) 500 bâtiments (logement social, copropriétés et bâtiments publics) pourraient être surélevés, soit un potentiel de 7 750 logements (dont 3 250 logements sociaux).

La surélévation permet :

- De créer de nouveaux logements.
- De valoriser des droits à construire de manière à financer la rénovation globale de l'existant.
- De construire sans gagner sur des espaces perméables, alors que l'objectif est de désartificialiser.

FICHES ACTION 10/11/12 : SOUTENIR L'AMELIORATION DU PARC PRIVE

La Métropole intervient depuis de nombreuses années sur le champ de la réhabilitation du parc, notamment à travers 3 Programmes d'Intérêt Général (PIG) successifs, et souhaite accentuer ses efforts avec un renforcement de ses actions concernant :

- **L'amélioration de la performance énergétique des logements** : la Métropole souhaite renforcer les réhabilitations énergétiques dans le parc privé afin de réduire les passoires énergétiques et de lutter contre la précarité énergétique. Des objectifs chiffrés seront définis dans le futur pacte territorial ;
- **Le suivi et l'intervention sur les copropriétés** : la part des logements et des copropriétés potentiellement fragiles est en légère augmentation sur le territoire métropolitain ce qui démontre la nécessité d'améliorer ce parc. Afin d'agir contre la dégradation des copropriétés, la Métropole souhaite mettre en place une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD)** sur 11 copropriétés du quartier de l'Ariane situé en QPV ainsi qu'un dispositif de Veille et d'**Observation des Copropriétés (VOC)** sur l'ensemble des copropriétés fragiles du territoire afin d'anticiper de potentielles difficultés et de décider des interventions appropriées.
- **La lutte contre l'habitat indigne** : en engageant la réflexion sur la **mise en place du permis de louer** sur des secteurs prioritaires afin de permettre aux communes qui le souhaitent de contrôler, sur un périmètre délimité, quels logements sont mis en location par les propriétaires, en ciblant les secteurs les plus dégradés ou dans lesquels elles ont des suspicions de présence de marchands de sommeil.

FICHE ACTION 14 : SOUTENIR LES ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES SENIORS, AMELIORER LES REPONSES AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP DANS LE PARC PRIVE ET SOCIAL

Comme la plupart des territoires à l'échelle nationale, la Métropole connaît une hausse des besoins liés au vieillissement de ses habitants. Une part croissante des ménages est confrontée à la perte d'autonomie. L'adaptation de l'habitat neuf et existant au vieillissement de la population est donc aujourd'hui un enjeu majeur pour la Métropole.

Les axes d'intervention sont :

- Assurer le maintien à domicile pour les personnes qui le souhaitent. Poursuivre et développer les solutions pour favoriser la mise en accessibilité des logements.
- Proposer une offre suffisante d'hébergements pour les personnes en perte d'autonomie.
- Favoriser de nouvelles formes d'habitat et lutter contre l'isolement. Développer les dispositifs innovants et les solutions intermédiaires tels que l'habitat intergénérationnel, résidences services, modes d'hébergements comprenant un volet animation etc.
- Soutenir les actions en faveur du logement des seniors.
- Accompagner les besoins spécifiques des seniors dans le parc social (mobilité résidentielle et adaptation des logements).

La question de l'autonomie se pose également pour les personnes en situation de handicap. Il faut leur donner la possibilité de vivre dans un logement de manière autonome et inclusive. Si les problématiques et les réponses à apporter ne sont pas forcément comparables à celles des seniors, des besoins communs peuvent être dégagés :

- Personnaliser les logements selon le handicap de la personne.
- Anticiper l'adaptation des logements dans les futures opérations.
- Créer des résidences autonomes adaptées, accessibles et abordables.
- Expérimenter la mise en place de résidences en habitat inclusif ou intergénérationnel.

FICHES ACTION 17 ET 19 : DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS A DESTINATION DES JEUNES ET DES ETUDIANTS

Permettre à tout un chacun d'accéder à un logement, quelles que soient ses conditions, est un enjeu majeur de la politique du logement. L'objectif est de permettre aux 18-25 ans de vivre et de s'épanouir en toute sérénité dans leurs parcours d'apprentissage, de réussir leur entrée dans la vie active et en construisant leur vie future dans les meilleures conditions.

L'accès au logement social étudiant est une des conditions de la démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur. Dans un contexte marqué par la cherté des loyers et l'inflation de la demande de logements, aggravé par les conséquences économiques de la crise sanitaire, l'objectif est de soutenir la construction de nouveaux logements et de poursuivre la rénovation des anciennes résidences universitaires.

La Métropole compte 48 000 étudiants, soit 80% des étudiants des Alpes-Maritimes concentrés sur Nice. Il existe 5 200 logements locatifs étudiants (hors logements privés). D'ici 2028, La Métropole en comptera plus de 6 000. En complément, le développement de solutions alternatives comme le co-living, la colocation intergénérationnelle devrait apporter des réponses peut être modestes mais complémentaires.

FICHE ACTION 18 : RENFORCER LA REGLEMENTATION SUR LES LOCATIONS EN MEUBLES TOURISTIQUES

En tant que territoire particulièrement attractif, le marché de la location de courte durée s'est fortement développé, de nombreux appartements ayant été convertis en logements destinés à de la location en meublés touristiques. Ce phénomène accentue la tension immobilière, réduit le nombre de logements à coût accessible et contribue à éloigner les ménages modestes et les classes moyennes des centres urbains.

La ville de Nice a été précurseur sur ce sujet en adoptant, dès 2014, un règlement de changement d'usage. La loi du 7 novembre 2024 visant à « renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale » offre de nouvelles mesures afin de lutter contre ce phénomène et de maintenir l'accès des habitants à un logement de longue durée. Plusieurs mesures sont à présent offertes pour mieux encadrer et contrôler la location touristique et plusieurs dispositions seront mises en place dans la future réglementation de la commune de Nice :

- L'abaissement de la durée des autorisations provisoires ;
- La diminution du nombre de jours autorisés de location touristique pour les résidences principales (90 jours par an au lieu de 120 jours) ;
- L'instauration de quotas dans les quartiers les plus tendus ;
- La production d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) respectant les normes en vigueur lors du dépôt de la demande de changement d'usage (étiquette A à E) ;
- Le maintien d'un dispositif dérogatoire de location mixte, une mesure d'équilibre laissant l'opportunité de faire du meublé touristique en été, tout en répondant à une attente des étudiants durant le reste de l'année ;
- La réflexion sur le fait d'instaurer des zones n'autorisant que les résidences principales dans le PLUm.

FICHE ACTION 20 : REPONDRE AUX BESOINS DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

La Métropole est un territoire très touristique et le travail saisonnier est indispensable à son économie. Dans le cadre de l'élaboration du PLH, la Métropole et les professionnels du tourisme ont exprimé leur volonté de développer de nouvelles solutions d'hébergements spécifiques et de renforcer la communication sur l'offre et les aides à destination de ce public. Les objectifs sont de :

- Permettre le développement de solutions innovantes.
- Développer avec les bailleurs sociaux des résidences pour saisonniers en garantissant leur occupation à l'année par le biais de conventions passées avec les professionnels du tourisme.
- Explorer le développement d'expérimentations (tiny house, logement intercalaire, logement temporaire, etc.).
- Mobiliser les établissements hôteliers ne répondant plus aux normes des commissions de sécurité afin de favoriser leur reconversion en logements destinés à une offre saisonnière pérenne. Cadrer l'offre existante, notamment le co-living pour qu'elle réponde au besoin saisonnier.

FICHE ACTION 23 : LUTTER CONTRE LA SUR-OCCUPATION ET LA SOUS-OCCUPATION DANS LE PARC SOCIAL AFIN DE FAVORISER LES MUTATIONS

Dans un contexte d'extrême tension sur le parc locatif social, l'amélioration de la prise en compte des mutations permet de répondre à un plus grand nombre de demandeurs. La loi Elan, à travers la mise en place de la gestion des attributions en flux, engage les bailleurs à fixer des objectifs à destination des locataires en demande de mutation. A titre d'exemple, 22 à 23 % du parc de logement social de la Métropole est actuellement en sous-occupation.

Plusieurs mesures sont d'ores et déjà mises en place ou de développement :

- Une bourse d'échanges inter-bailleurs à l'échelle du département des Alpes-Maritimes, impulsée par Côte d'Azur Habitat.
- Le dispositif de la location choisie (avec notamment la plateforme Al'in développée par Action Logement).
- Le développement de l'accompagnement des ménages en sous-occupation (souvent des personnes seules ou en couple), vers des logements plus adaptés à leurs besoins, en matière d'accessibilité, de superficie et de montant de loyer et en adéquation avec la composition familiale.

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

Acte e

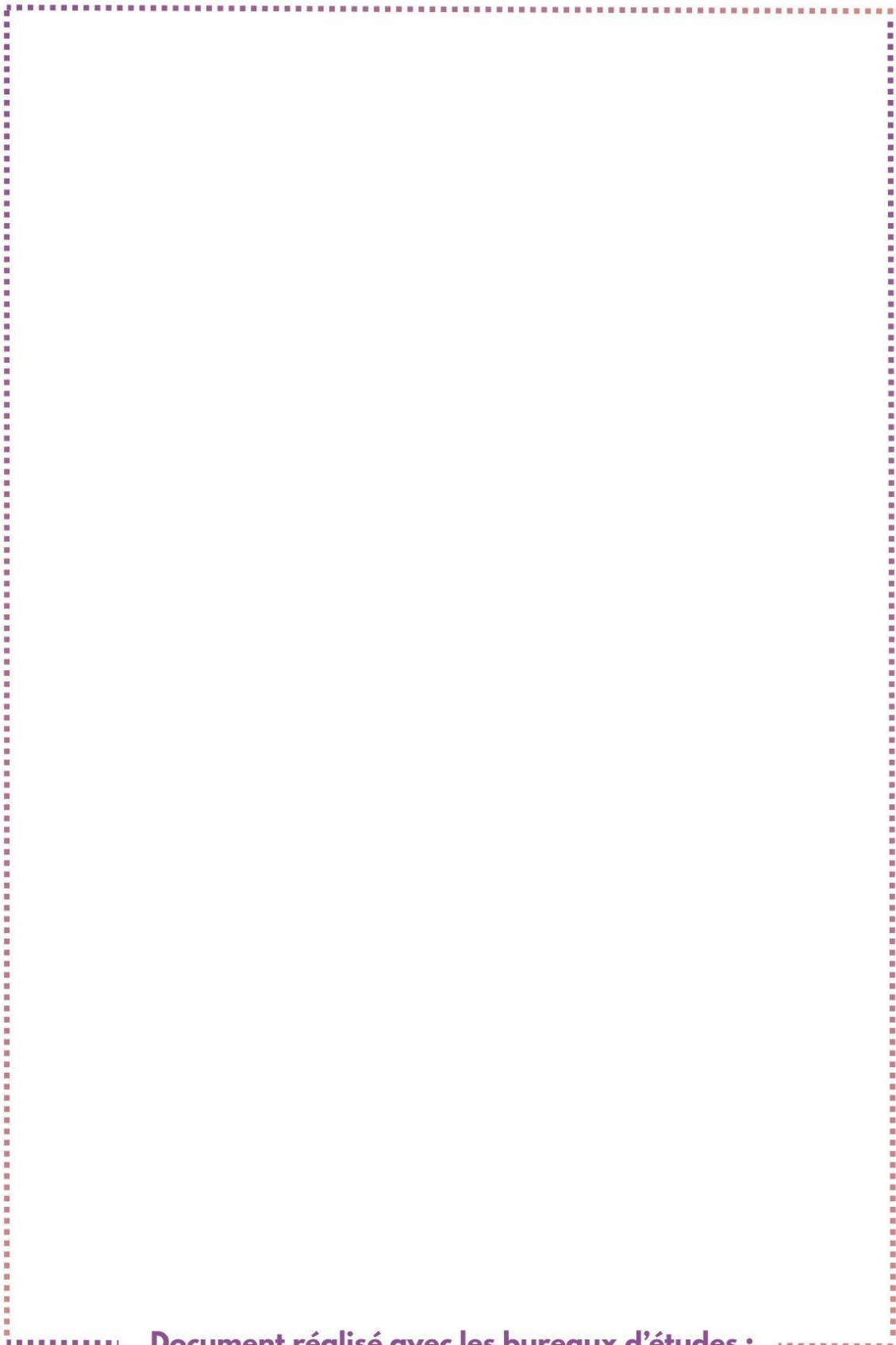
006-20

ID : 006-200030195-20251022-DL10569H1-DE

PREFECTURE

Exécutoire au 28 octobre 2025

S2LO



Document réalisé avec les bureaux d'études :

Eohis et ADEQUATION

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
renseignements : service-logement@nicedazedur.org
site internet : www.nicedazedur.org

DGA Solidarité et Cohésion Sociale
Direction de l'Habitat, du renouvellement urbain
et de la politique de la Ville

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR