



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2017/2022

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
LES ATTENDUS DU 3 EME PLH	6
POURQUOI UN 3EME PLH.....	6
LE CONTENU DU PLH	6
LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES	8
“LE PORTER A CONNAISSANCE” DE L’ETAT : LES ATTENDUS DES SERVICES DE L’ETAT.....	10
UN PLH PRAGMATIQUE, REALISTE ET AMBITIEUX	11
LA METHODE D’ELABORATION DU PLH	14
UNE DEMARCHE DE TRAVAIL PARTENARIALE ET CONCERTEE	14
UNE DEMARCHE OPERATIONNELLE NOVATRICE SUR LE VOLET FONCIER	16
LES PRINCIPAUX ENJEUX AU REGARD DU DIAGNOSTIC	18
LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT	22
LES PRINCIPES RETENUS POUR CONSTRUIRE LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS IDENTIFIES .	22
RAPPROCHEMENT ENTRE BESOINS EN LOGEMENTS, GISEMENT FONCIER ET OBJECTIFS DE PRODUCTION	25
LA DEFINITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	27
LA PRODUCTION NEUVE.....	27
OBJECTIFS ET REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	29
REPARTITION ET OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR COMMUNE	30
LES ORIENTATIONS DU PLH	31
ORIENTATION 1	32
METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE ECONOMIE D’ESPACE ET CONJUGUANT CAPACITES ET BESOINS REELS DU TERRITOIRE	32
ORIENTATION 2	36
PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE	36
ORIENTATION 3	42
PRODUIRE UNE OFFRE DIVERSIFIEE, DE QUALITE, SUFFISANTE, ACCESSIBLE ET ADAPTEE AUX BESOINS	42
ORIENTATION 4	46
RENOUVELER, AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS	46
ORIENTATION 5	52
CONDUIRE ET RENFORCER LA GOUVERNANCE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH.....	52

PREAMBULE

LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur réunit 49 communes pour une population de 538 555 habitants¹ et une superficie de 1 465,8 km².

La Métropole s'étend des rives de la Méditerranée aux montagnes du Mercantour, couvrant plus d'un tiers du département des Alpes-Maritimes.

La Métropole Nice Côte d'Azur bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, aux paysages contrastés, qui lui confèrent historiquement une attractivité internationale majeure. La politique en faveur de l'habitat contribue à renforcer cette attractivité, en développant une offre adaptée aux besoins de tous qui s'appuie sur ses caractéristiques et son identité.

La Métropole Nice Côte d'Azur se compose géographiquement de trois territoires distincts. Le littoral, baigné par la mer Méditerranée au Sud, le Moyen Pays qui annonce les Alpes du Sud, et le Haut-Pays qui se développe sur les massifs alpins. Elle a la particularité d'englober notamment des espaces littoraux fortement urbanisés mais aussi des vallées très peu denses et des espaces naturels. Sur sa surface urbanisée la métropole Nice Côte d'Azur compte plus de 4 000 habitants au km² ce qui en fait la seconde métropole française en matière de densité de population en secteur urbanisé, après celle du Grand Paris (près de 10 000 habitants au km²).

Le littoral est un territoire très dense, adossé aux contreforts du Moyen-Pays. Il concentre 84 % de la population, soit 454 800 habitants. Dans ce secteur de la Métropole, l'habitat collectif est dominant et est implanté sur un foncier souvent rare, contraint topographiquement mais aussi soumis à des risques naturels importants, et dont le coût peut être très élevé en fonction des secteurs.

Le Moyen-Pays, compte 71 900 habitants, il accueille une majorité de familles et d'actifs qui résident essentiellement en habitat individuel. La population du Moyen-Pays est plus jeune et se répartit de manière privilégiée sur les secteurs présentant des facilités de communication pour rejoindre les centres actifs de la Métropole.

Le Haut-Pays se définit par son caractère montagnard, culminant à plus de 3 000 mètres. Il s'étend de la Vallée de la Tinée à la frontière italienne et couvre environ les $\frac{3}{4}$ de la superficie de la Métropole. La population du Haut Pays est plutôt âgée, et dans ce contexte géographique, la question de l'accessibilité est prégnante, notamment pour desservir les équipements publics ou les services de proximité. Le Haut Pays, avec une population totale de 11 900 personnes, présente la particularité de disposer majoritairement de résidences secondaires-

Aussi, la géographie façonne les territoires de NCA et les spécifie. Dans ce contexte, le littoral joue un rôle particulier, il génère historiquement une attractivité résidentielle qui forge la structure urbaine des ensembles bâtis. A l'opposé, les communes situées en Moyen-Pays et Haut-Pays connaissent des dynamiques différentes qui agissent néanmoins sur la structuration des implantations urbaines et leurs fonctionnements.

Fort de ces spécificités, le territoire de la Métropole, montre un important dynamisme : le tourisme, l'économie, sont des leviers du développement du territoire. Le territoire de NCA offre des richesses paysagères et infrastructurelles qui sont de véritables atouts.

Mais la rareté foncière constitue un frein et favorise les jeux de concurrence au détriment des fonctions résidentielles. L'enjeu global du Programme Local de l'Habitat (PLH) est de définir une stratégie de développement du territoire qui permette de valoriser le vivre ensemble et la constitution de pôles urbains attractifs, respectant la culture des territoires et leurs particularités.

¹ Source : Insee, recensement de la population, 2014 (population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2017)

Aussi, la stratégie foncière du PLH en matière d'habitat sur le territoire de NCA se construit en fonction de ses particularismes territoriaux, et tient compte des retours d'expériences du PLH précédent. Elle s'exprime sur des territoires non homogènes, que ce soit en termes de gouvernance, de géographie ou d'urbanisme. Aussi, les enjeux sous-jacents du PLH doivent s'exprimer de façon à pouvoir construire les termes d'un équilibre urbanistique, économique, social, technique ou réglementaire.

En effet, les logiques urbaines et les problématiques de l'habitat qui en découlent imposent de mettre en place une approche transversale, pour assurer une proposition cohérente sur toutes les questions posées par la mise en place du PLH. Aussi, les enjeux des territoires vont être définis de façon thématique pour intervenir de façon homogène sur toutes les communes de NCA. Dans ce contexte, les enjeux locaux sont intégrés dans des ensembles problématiques communs.

UN TERRITOIRE MARQUE PAR DES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELS SPECIFIQUES

Le diagnostic du PLH a mis en évidence les spécificités des enjeux qui se posent à la Métropole, actuellement et dans les prochaines années.

Le contexte démographique est marqué par deux phénomènes structurels : une dynamique démographique qui s'essouffle, et un vieillissement de la population. Un élément est déterminant pour alimenter l'analyse des besoins en logements du territoire : la poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages, dans les différents secteurs du PLH.

Le profil socio-économique des ménages compte des disparités importantes entre les secteurs du PLH, mais on note globalement que 70% des ménages sont financièrement éligibles au logement social (y compris le PLS). Les ménages les plus modestes (revenus de moins de 60% des plafonds HLM) sont très majoritairement logés dans le parc privé.

Les dynamiques résidentielles se jouent à plusieurs échelles : entre la métropole et l'extérieur, des flux migratoires sont globalement équilibrés, mais recouvrent des réalités territoriales contrastées : on note ainsi un déficit « local » de NCA par rapport au reste du département, mais un excédent pour les flux « grande échelle ».

Nice tient une place singulière, à la fois porte d'entrée et de sortie de la Métropole (plus de 70% des flux avec l'extérieur concerne Nice) et, en interne car la ville centre perd des habitants allant s'installer dans les autres secteurs métropolitains (en particulier le littoral Ouest, le Moyen Pays Est, et la Plaine du Var).

L'analyse des équilibres fonctionnels indique un équilibre global entre activité économique et fonction résidentielle pour les actifs (à l'échelle de NCA, le taux d'emploi restant proche de 1), mais des taux d'emploi différenciés entre les secteurs du PLH (concentration de l'emploi sur Nice), ainsi que des évolutions récentes (progression de la fonction économique sur Plaine du Var) ; dans les autres secteurs, la fonction résidentielle reste prédominante.

Caractéristique forte **de l'offre résidentielle du territoire de NCA**, 1 logement sur 4 relève de la résidence secondaire ou est vacant en 2013. Au sein de NCA, on peut distinguer : des secteurs avec un poids déterminant de la fonction résidentielle secondaire (le Haut Pays), des secteurs de prédominance de la résidence principale, dans le Moyen Pays Est et la Plaine du Var ; avec environ 80% de résidences principales, Nice et le Littoral Ouest s'inscrivent dans une situation intermédiaire.

Plus de 50% du parc de logements date d'avant 1974 : parmi les différents secteurs du PLH, c'est celui du Haut Pays Vésubie qui présente le parc le plus ancien, 4 logements sur 5 environ datant d'avant 1975. Nice compte également une forte prégnance du parc de logements anciens, notamment celui des années 1949/1974 (38% du total).

La dynamique de construction neuve récente indique a connu des fluctuations importantes, mais avec un rythme moyen relativement faible : entre 2010 et 2015, à l'échelle de NCA, le nombre de logements commencés atteint en moyenne 2010 logements / an, soit un rythme de 3,5 logements/an/1000 habitants. Nice comptabilise 64 % du total des logements commencés sur cette période ; le littoral Ouest est également un secteur très dynamique, aussi bien en volume que relativement à sa population. En 2016, le volume de logements commencés est sensiblement orienté à la hausse (plus de 2 700 logements).

LES ATTENDUS DU 3 EME PLH

POURQUOI UN 3EME PLH

La Métropole Nice Côte d'Azur a été créée le 1^{er} janvier 2012, issue de la fusion de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur et des communautés de communes de la Tinée, des stations du Mercantour et de Vesubie-Mercantour, ainsi que de la commune de la Tour-sur-Tinée.

Au 1^{er} janvier 2014 le nouveau périmètre comprend 49 communes et compte près de 540 000 habitants.

Ce périmètre correspond à la composition actuelle de la Métropole, après le départ de la commune de Coaraze et l'entrée des communes de Bonson, du Broc, Gattières et Gillette.

L'élaboration d'un programme local de l'habitat est obligatoire conformément aux dispositions de l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par délibération du 15 décembre 2014, le conseil métropolitain de Nice Côte d'Azur a engagé la procédure d'élaboration du 3ème PLH qui portera sur la période 2017/2022.

Le premier PLH 2004-2008 de la Communauté d'Agglomération, a été celui de la pédagogie et de la prise de conscience des besoins.

Le deuxième PLH 2010-2015 de la Communauté Urbaine, a permis d'engager un programme d'action ambitieux et dynamique dont les résultats sont incontestables à l'échelle des 27 communes.

Le troisième PLH 2017-2022 de la Métropole concerne les 49 communes, permettra, tout en tenant compte de leurs spécificités, de leurs besoins et de leurs projets, comme les précédents, de confirmer la dynamique en place et poursuivre de manière pragmatique et réaliste les efforts déjà engagés.

LE CONTENU DU PLH

Le Programme Local de l'Habitat, de quoi s'agit-il ?

Le programme local de l'habitat est un document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique locale de l'habitat. L'article L.302 -1-II du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le PLH fixe pour une durée de 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.

Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Il s'impose aux PLU ;
- Il doit être compatible avec les dispositions du SCOT ;
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage, etc.) ;
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

Le contenu du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- **Un diagnostic territorial** qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier et évalue les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le précédent PLH ;
- **Un document d'orientations** qui énonce au vu du diagnostic les principes et objectifs du PLH, notamment :
 - Les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire ;
 - Les principes retenus pour répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
 - Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
 - Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
 - La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;
 - Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
 - Les réponses apportées aux besoins particuliers de demandes en logements des étudiants et des jeunes ;
 - Les réponses à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain ;
 - La prise en compte des perspectives de développement et d'aménagement envisagées dans le SCOT et le PDU, actuellement en cours d'élaboration ;
- **Un programme d'actions** qui indique plus particulièrement :
 - Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH ;
 - Les objectifs quantitatifs et la localisation de l'offre nouvelle ;
 - Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logement ;
 - Les interventions en matière de foncier ;
 - L'échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- Enfin le PLH doit également définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur le territoire.

LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

Les obligations réglementaires de production de logements sociaux sont imposées par les lois SRU, ALUR et ENL.

- **La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000** (articles L302-5, L 302-7, L 302-8, L302-9-1 du CCH en vigueur au 15/09/2015) - relative à la solidarité entre les communes en matière d'habitat complétée renforcée par la **Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** impose un objectif de 25 % de logements sociaux aux communes de plus de 3 500 habitants en 2025.

Il est rappelé que 15 communes de la Métropole Nice Côte d'Azur sont assujetties à la loi SRU. A l'issue du bilan triennal 2011-2013, 6 communes ont fait l'objet d'un constat de carence, pour la période 2014-2016, 9 communes pourraient être mises en carence par le préfet des Alpes-Maritimes.

L'objectif triennal pour la période 2017-2019 est la production de 3 902 logements locatifs sociaux par an. Cet objectif est impossible à atteindre en l'état des disponibilités foncières, des contraintes identifiées du territoire (PPR risques, espaces naturels, topographie, etc.) et, « accessoirement », des moyens humains et financiers des bailleurs sociaux et de l'ensemble des financeurs du logement locatif social, au premier rang desquels l'Etat sans oublier les collectivités.

Il est rappelé que chaque année, de 2010 à 2015, ce sont un peu plus de 2 000 logements, tous types de produits confondus, qui sont mis en chantier sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur même si en 2016, année exceptionnelle ou concrétisation des efforts, environ 2 700 logements ont été commencés, dont plus de 1 500 sur Nice.

Aussi, tout en poursuivant les efforts, ce PLH identifiera des objectifs pragmatiques et réalistes qui tiennent compte des capacités et des besoins du territoire afin d'apporter des réponses adaptées et de faciliter la réalisation des parcours résidentiels.

- **La loi Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006** qui demande aux EPCI dotés d'un PLH de s'assurer que le nombre de logements sociaux mis en chantier sur chaque période triennale soit égal à 30% du total des mises en chantier sur le territoire de l'EPCI.

- **La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014** a modifié le paysage de la gestion des attributions et donc du peuplement tout en renforçant les compétences et obligations des EPCI ayant adopté un PLH. **Le nouveau PLH devra permettre à la METROPOLE NCA de maîtriser sa politique de peuplement et d'habitat social au regard des obligations nouvelles.**

La Loi précise en effet que les EPCI doté d'un PLH doivent élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID). La mise en œuvre de ce plan fait l'objet de conventions entre l'EPCI, les bailleurs, l'État et les autres réservataires. Ce plan doit s'accompagner de la mise en place à l'échelle de l'EPCI d'un dispositif de gestion partagée des dossiers. La Loi ALUR et la loi Égalité et citoyenneté prévoient également la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), celle-ci adoptant des orientations concernant les attributions de logements locatifs sociaux en précisant :

- Les objectifs de mixité sociale ;
- Les modalités de relogement notamment des personnes prioritaires au titre du DALO ou des personnes relevant des projets de renouvellement urbain.

La Métropole NCA comptant sur son territoire des Quartiers Politique de la Ville, cette CIL est rendue obligatoire. Elle aura notamment en charge de définir la stratégie énoncée dans la convention intercommunale d'Attribution (ex convention de mixité sociales [cf. ci-dessous] et plus largement de définir les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire, les modalités de relogement des personnes relevant de

l'accord collectif ou déclarées prioritaires par la commission de médiation et des personnes relevant des PRU et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. La Métropole a installé la CIL le 7 avril 2016, les orientations données à la Conférence sont précisées par l'axe 2.3 de ce document.

- **La loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017** qui a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et Territoriales en favorisant l'égal accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quels que soient son lieu de résidence et son niveau de revenus, à travers trois leviers :
 - les attributions de logements sociaux;
 - les loyers dans le parc social ;
 - l'offre de logements sociaux.

- **En outre, la Loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine (Loi Lamy, 21 février 2014)** impose la rédaction d'un « Contrat de Ville » intercommunal. La loi précise que « *Les objectifs des contrats de ville s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre avec les communes ou, à défaut, par la commune, pour le développement de leur territoire* ». En l'occurrence, l'ensemble des plans, schémas et contrats territoriaux – et donc le PLH - doivent prendre en considération les objectifs de la politique de la ville. Dans son article 8, la Loi Lamy prévoit notamment la rédaction d'une « convention de mixité sociale », annexée au Contrat de Ville.

Depuis la promulgation de la Loi, et notamment de précisions apportées par la Loi Egalité & Citoyenneté (voir ci-dessus), ces conventions sont dorénavant des « **Conventions Intercommunales d'Attributions** » (CIA), annexées également aux conventions de renouvellement urbain (ANRU). En regard des attendus de cette convention², il convient dès en amont de l'articuler avec les objectifs du PLH.

- **En matière d'hébergement, l'article 69 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi Molle** fixe un objectif d'une place pour 1 000 habitants dans les communes de plus de 3500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 100 000 habitants.

- **En matière d'accueil des gens du voyage, la Loi dite « seconde Loi Besson » du 5 juillet 2000**, prévoit que, « au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques », un schéma départemental détermine les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil, ainsi que les communes où celles-ci doivent être réalisées. L'obligation de mettre à la disposition des gens du voyage une ou plusieurs aires d'accueil incombe à toutes les communes qui figurent au schéma départemental, c'est-à-dire à toutes les communes de plus de 5 000 habitants. **La loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) confie la compétence accueil des gens du voyage aux métropoles.**

² Article 8 de la Loi Lamy :

« Dès lors que le contrat de ville est élaboré sur des territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, [les partenaires établissent] une convention intercommunale qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville :

1. Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV
2. Les modalités de logement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
3. Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention. »

- **Enfin, la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), organise le transfert de certaines compétences des départements aux métropoles, le Département des Alpes-Maritimes et la Métropole Nice Côte d'Azur ont convenu notamment du transfert du Fonds Solidarité Logement.**

Le PLH doit également prendre en compte ou être compatible avec :

- **Le « Porter à connaissance » du Préfet ;**
- **La Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003 ;**
- **Le Schéma Régional d'aménagement et de développement durable de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur adopté le 10 novembre 2006.**

“LE PORTER A CONNAISSANCE” DE L’ETAT : LES ATTENDUS DES SERVICES DE L’ETAT

Le « porter à connaissance » de l'Etat en date du 8 août 2016 a mis en évidence les enjeux suivants pour la Métropole Nice Côte d'Azur :

- Un axe fort, définir une politique foncière pour créer une offre suffisante et adaptée de logements sociaux, intermédiaires et accessibles à tous, par la mobilisation du foncier, cette identification devant être traduite dans le cadre du PLUm . Dans le contexte local de rareté foncière, une attention particulière devra être portée à la résorption de la vacance et à la transformation des résidences secondaires et résidences principales ;
- Le diagnostic PLH à travers l'étude des besoins précisera les besoins en logements sociaux pour toutes les communes du territoire, en veillant tout particulièrement au respect des objectifs pour la période triennale 2014/2016 a minima et en essayant d'établir des projections jusqu'à la période 2020 /2022 ;
- Afin de promouvoir un parcours résidentiel plus fluide pour les ménages, une attention particulière devra être portée au logement des ménages des classes moyennes ainsi qu'aux ménages les plus fragiles au travers du PLAI ;
- Le PLH intégrera les enjeux sur le volet des politiques sociales de l'habitat et notamment le porter à connaissance 2016 de l'état lié au PPGDID ;
- Le PLH veillera à prévoir le développement de logements à destination des jeunes, des moins de 30 ans et des étudiants ;
- Concernant les personnes âgées, le PLH devra se concentrer aussi sur l'enjeu du maintien à domicile et prévoir à la fois la construction de logements dans le parc privé, dans le parc social ainsi que la réhabilitation de logements sociaux en les adaptant ;
- Concernant les gens du voyage, le PLH et le PLUm devront clairement identifier les zones autorisant l'accueil des gens du voyage ainsi que des aires adaptées aux grands passages conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Territorialiser les objectifs afin de développer et mieux répartir l'offre de logements sociaux et intermédiaires, cette déclinaison mettant en évidence le maillage indispensable entre zone d'habitation, zones d'activités et transports et favoriser ainsi la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Amplifier l'effort de rééquilibrage de la production de logements sociaux au sein des quartiers de Nice et diversifier l'habitat dans les quartiers politique de la ville ;
- Améliorer le parc de logements privés, les logements existants accueillant une majorité de propriétaires occupants et de locataires en difficulté ;
- Appliquer la loi sur la transition énergétique et se préoccuper du changement climatique.

UN PLH PRAGMATIQUE, REALISTE ET AMBITIEUX

L'HABITAT, facteur d'attractivité et de développement pour la METROPOLE NICE COTE D'AZUR

La METROPOLE NICE COTE D'AZUR au travers de son PLH 2017/2022 souhaite accompagner la politique d'attractivité de son territoire notamment en veillant à la cohérence entre le scénario de croissance démographique (à long terme : +0,15 % /an) et les objectifs de production de logements (2 300 logements /an).

Le scénario retenu vise ainsi un double objectif : conforter le rôle d'accueil des actifs, principalement sur Nice, porte d'entrée de la Métropole tout en affirmant les vocations résidentielles et les dynamiques territoriales propres à chacun des sept territoires déclinés ci-après.

Le PLH 2017/2022 mettra en œuvre une stratégie foncière économe d'espace qui s'attachera à conjuguer capacités et besoins réels et traduira cette politique foncière dans le PLU Métropolitain en cours d'élaboration.

Outre la promotion d'un habitat durable et innovant, le PLH s'attachera à garantir l'équilibre emploi/habitat/équipements/déplacements tout en mobilisant l'habitat comme levier de la redynamisation des cœurs de village et comme levier économique et touristique pour le Haut Pays.

LE PLH et la politique de l'habitat, pour répondre à l'ensemble des besoins...

Le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 vise à produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible, et à répondre ainsi à l'ensemble des besoins et des étapes des parcours résidentiels du logement très social au marché libre.

Il pourra ainsi apporter des réponses cohérentes à la diversité des profils, en redonnant leur place aux ménages les plus fragiles, en renforçant la production de logements sociaux pour satisfaire les besoins endogènes des ménages modestes, en diversifiant la production à l'accession à destination des classes moyennes, en répondant aux enjeux et aux questionnements liés au vieillissement et en menant les actions adaptées en faveur des publics spécifiques.

Il définira également les axes principaux susceptibles de guider la politique d'attribution des logements locatifs sociaux dans un objectif de mixité sociale et d'équilibre territorial.

... et organiser des vocations résidentielles pour un territoire solidaire et équilibré

- **Nice** : sur la durée du PLH, la ville-centre devrait connaître un développement résidentiel maîtrisé, en lien avec les potentiels fonciers identifiés qui représentent, exprimés en nombre de logements, environ la moitié du total de la Métropole. Il s'agira en particulier de conforter le rôle que joue déjà la ville pour l'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire métropolitain, avec une forte vocation de

mixité sociale accueillant des profils multiples de ménages (jeunes et étudiants, personnes isolés, familles).

- **Secteur Ouest** : à travers la poursuite d'une stratégie combinant développement résidentiel et restructuration urbaine (entendue ici au sens large de « refaire la ville sur la ville », au-delà du seul renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU), il s'agira de conforter la qualité urbaine proposée par ce secteur, et d'y permettre une diversification sociale accrue. Compte tenu des potentiels de projet identifiés avec les communes (représentant environ ¼ du total de NCA), ce secteur restera le deuxième contributeur au développement de nouvelles constructions.
- **Littoral Est** : les contraintes physiques s'exerçant sur ce secteur, combiné à un contexte résidentiel « haut de gamme » pesant sur le montage économique des opérations, se traduit par un impératif encore plus marqué que sur l'ensemble de NCA, celui d'optimiser le potentiel de développement.
- **Plaine du Var** : sur la durée du PLH, et au-delà, en lien étroit avec l'OIN de l'Eco-Vallée, ce secteur fera l'objet d'un développement dynamique (avec un potentiel de projets identifiés sensiblement supérieur à la construction neuve récente). Il s'agira aussi de réaliser un développement intégré, entre activité économique, fonction résidentielle et problématiques de mobilités. En termes de vocation résidentielle, une attention sera forte à accorder à l'accueil des nouveaux actifs dans des secteurs choisis en fonction de leur desserte et accessibilité.
- **Moyen Pays Est** : comme pour la Plaine du Var, les potentiels fonciers identifiés permettent d'envisager un développement résidentiel renforcé par rapport à la période récente. Ce secteur pourra affirmer un rôle spécifique au sein de la Métropole, avec une vocation résidentielle familiale, propice au développement de locatif intermédiaire et d'accession abordable.
- **Haut Pays Vesubie et Haut Pays Tinée** : le développement de l'offre sera ciblé pour accompagner la vocation touristique de ces secteurs, avec un accent sur les leviers d'un renouvellement de l'habitat l'existant au profit de la résidence principale (combinant revalorisation patrimoniale des centres anciens, mobilisation des logements vacants, conventionnement locatif). Cette stratégie devra se décliner en tenant compte des spécificités territoriales de chacune des vallées.

LE PLH et la politique de l'habitat, levier de renouvellement et d'amélioration du parc ancien

Le PLH 2017/2022 s'attachera à poursuivre les efforts en matière **d'amélioration des logements du parc ancien**, le parc privé constituant un enjeu saillant et transversal pour lequel il conviendra de développer une approche combinant **dimension urbaine, potentiel pour le logement locatif conventionné et actions auprès des propriétaires occupants** ainsi qu'en matière de **rénovation urbaine** autour de trois principaux enjeux : « **poursuivre** » le changement d'image, « **étendre** » les logiques de rénovation urbaine, « **anticiper et pérenniser** » les dispositifs.

Le PLH, levier pour l'animation et la mobilisation partenariale

Au regard des nouveaux enjeux du PLH 2017/2022 et dans la continuité de la Charte de partenariat public /privé, le PLH s'attachera à renforcer la mobilisation des partenaires et acteurs de l'habitat pour conduire et renforcer sa gouvernance.

Un PLH construit sur 5 grandes orientations

En réponse aux enjeux en matière d'habitat, à l'ambition de développement global du territoire et en cohérence avec la philosophie d'action qui guide les élus de la Métropole, les orientations du PLH 2017-2022 ont été construites au travers d'une méthodologie itérative et participative, dans un souci de réalisme et d'anticipation de leur mise en œuvre.

Aussi, à l'initiative de la METROPOLE NICE COTE D'AZUR et avec l'appui de bureaux d'études spécialisés, les élus et les techniciens des communes membres, les services de l'État et les services de la Région et du Département ainsi que l'Établissement Public Foncier Régional et l'Établissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var ont été consultés pour construire un PLH ancré sur le territoire des communes et intégrant leurs objectifs et leurs contraintes pour trouver des réponses aux problématiques diagnostiquées.

Les professionnels de la construction, de la promotion immobilière, de la gestion immobilière, les bailleurs sociaux, les associations, les travailleurs sociaux ont également été associés. L'objectif de la METROPOLE NICE COTE D'AZUR est de pouvoir prendre en compte leurs retours d'expériences et de partager des visions prospectives pour proposer des orientations à visées opérationnelles.

Sur cette base, le PLH est construit selon **5 grandes orientations** :

- **Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire ;**
- **Promouvoir un habitat durable et solidaire ;**
- **Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins ;**
- **Renouveler, améliorer le parc de logements existants ;**
- **Conduire et renforcer la gouvernance en l'adaptant aux nouveaux enjeux du PLH 2017/2022.**

LA METHODE D'ELABORATION DU PLH

UNE DEMARCHE DE TRAVAIL PARTENARIALE ET CONCERTEE

Ce 3ème PLH 2017 / 2022 s'appuie, d'une part, sur les éléments de connaissance rassemblés lors de la phase diagnostic et d'autre part, sur un large travail partenarial qui a accompagné l'ensemble du processus.

Ce document est le fruit d'échanges et de discussions avec chacune des communes et leurs élus ainsi qu'avec les acteurs de l'habitat : services de l'Etat, Métropole, communes, Département et de la Région, Etablissement public Foncier Régional, EPA Plaine du Var, bailleurs sociaux, promoteurs et agents immobiliers, associations....

Les enjeux de l'habitat ont été débattus dans le cadre de journées de l'habitat et de groupes de réflexions. Les grandes étapes de la démarche ont, quant à elles, été validées en Comité de Pilotage.

Elaboration du Programme Local de l'Habitat : les grandes étapes

- Lancement de la procédure d'élaboration du PLH : Délibération du Conseil Métropolitain du 15 décembre 2014 ;
- Première série de rencontres avec les communes de mai à juillet 2016 avec 18 rencontres individuelles et 5 rencontres par secteurs ;
- Cinq ateliers de travail thématiques avec les professionnels en avril, mai et juin 2016 sur les thématiques :
 - Le logement social, premier maillon de la chaîne du logement ;
 - Les jeunes et les étudiants face à l'accès au logement ;
 - Le logement des seniors – Adaptation Accessibilité ;
 - Accueil et habitat des gens du voyage : entre itinérance et sédentarisation, une offre adaptée à promouvoir pour répondre à des besoins diversifiés ;
 - Loger les personnes défavorisées, en précarité sociale et économique, à très faibles ressources.
- Séminaire du 8 juillet 2016 : Présentation du bilan du PLH2 et Table ronde sur la production de logement abordable ;
- Atelier foncier avec les communes : présentation de la stratégie foncière et des retours des réunions avec communes le 17/10/2016 ;
- Présentation du Diagnostic Territorial en Comité de Pilotage le 9 novembre 2016 ;
- Deuxième série de rencontres avec les communes : définition des orientations et des objectifs en janvier et février 2017 ;
- Journée de l'Habitat le 27 avril 2017 sur le thème « Quels enjeux et orientations partagés pour le PLH 3 ? » ;
- Troisième série de rencontres avec les 15 communes SRU : validation des objectifs en mai/juin 2017 ;
- Présentation du projet de PLH en Comité de Pilotage le 11 septembre 2017 ;
- Journée Ateliers sur les actions du PLH, le 30 octobre 2017.

Une démarche de travail partenariale et concertée

DE MARS À NOVEMBRE 2016

DE DÉCEMBRE 2016 À JUILLET 2017

DE MAI À OCTOBRE 2017

Phase 1 – DIAGNOSTIC

- Analyse documentaire et statistique; Etude du gisement foncier,
- Entretien avec les acteurs du territoire ;
- Bilan PLH2, etc.

Phase 2 – DOCUMENT D'ORIENTATIONS

- Elaboration de la « feuille de route », Scénarii de développement et objectifs en nouveaux logements ;
- Territorialisation de l'offre nouvelle ;
- Rédaction du Projet

Phase 3 – PROGRAMME D' ACTIONS (en cours)

- Elaboration du Programme d'Actions (en régie) ;
- Rédaction du programme et des fiches actions.

Une démarche partenariale dynamique et continue qui mobilise l'ensemble des personnes morales associées et acteurs de l'habitat.

- ▶ **RENCONTRES AVEC LES COMMUNES**
- ▶ **SÉMINAIRE PLH** « lancement du PLH3 et bilan PLH 2 »
- ▶ **ATELIERS THÉMATIQUES**
- ▶ **« ATELIER FONCIER**
- ▶ **COMITÉ DE PILOTAGE PLH3** « partage du diagnostic »

- ▶ **RENCONTRES AVEC LES COMMUNES**
- ▶ **JOURNÉE DE L'HABITAT** »
- ▶ **RÉUNIONS GROUPE DE TRAVAIL « PLUm** »
- ▶ **COMITÉ DE PILOTAGE** « validation des orientations et partage programme d'actions»

- ▶ **A venir : COMITÉ DE PILOTAGE ; JOURNÉE ATELIERS** sur les actions»

- 40 « rencontres » avec les communes**
- 2 « Journée de l'Habitat »**
- 5 « ateliers thématiques »**
- 1 Séminaire « bilan et lancement»**
- 1 « Atelier foncier » avec les communes**

UNE DEMARCHE OPERATIONNELLE NOVATRICE SUR LE VOLET FONCIER

L'étude de stratégie foncière en matière d'habitat a permis :

- **sur le plan stratégique, de qualifier les territoires du développement foncier à vocation habitat.** Cette qualification permettant la mise en cohérence avec les enjeux des territoires, leur développement, leur gouvernance ;
- **sur le plan opérationnel, de proposer une vision prospective, programmatique et une optimisation du foncier intégrés dans les secteurs présentant les meilleures fonctionnalités urbaines.**

L'approche développée pour construire la stratégie foncière de la Métropole NCA repose sur un croisement de compétences qui correspond aux métiers et savoirs associant des techniques en matière d'ingénierie de l'espace et des compétences d'expert en matière de géographie urbaine et d'analyse socio-économique.

La stratégie foncière de NCA s'appuie d'abord sur un diagnostic qui met l'accent sur les fonctionnalités urbaines et les interrelations du territoire métropolitain. **Ce diagnostic, croisé avec les enjeux du territoire, a permis ensuite de développer une stratégie foncière** en matière d'habitat dans le cadre opérationnel. En effet, il traite d'abord du foncier disponible présentant une faible dureté foncière, puis il s'inscrit dans un cadre de réalisation compatible avec les 6 années d'application du PLH.

La stratégie qui a été mise en place a pour objectifs d'anticiper le développement urbain pour conduire des actions ciblées, opérationnelles, et réalistes dans le cadre du PLH. Les potentiels fonciers ne peuvent résulter du seul recensement des parcelles non bâties en zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU » des PLU ou des zones constructibles des cartes communales des communes de la Métropole. La stratégie définie pour la Métropole, met en œuvre des analyses qui participent à définir une vision volontaire de constructions de logements insérés prioritairement dans des quartiers adaptés aux besoins des futurs habitants. Elle met aussi l'accent sur la question de la gestion programmatique de la ressource en laissant l'opportunité de proposer des opérations venant compléter les offres de services des quartiers dans lesquels les opérations sont projetées. En effet, les méthodes de travail mises en œuvre aident à regarder la ville comme une structure systémique vivante, et à comprendre ses dynamiques pour réduire l'impact de l'homme sur son environnement.

Le territoire de NCA a donc été analysé dans sa globalité et dans sa complexité pour :

- Qualifier son espace ;
- Comparer les situations ;
- Evaluer une évolution ;
- Agir sur la programmation ;
- Construire le cadre de vie attractif.

La démarche adoptée pour écrire le PLH de la Métropole répond aux caractères de ce territoire.

Compte tenu de la diversité du territoire, les enjeux sous-jacents du PLH doivent s'exprimer de façon à pouvoir construire les termes d'un équilibre urbanistique, économique, social, technique ou réglementaire approprié à chaque identité. La démarche novatrice mise en œuvre résulte aussi dans le fait que la définition du gisement ait fait l'objet d'un processus itératif.

La conception de la stratégie foncière et la définition du gisement foncier ont été menées dans une organisation de co-construction avec les communes de la Métropole.

L'établissement du gisement foncier est à cet égard, d'abord issu d'un repérage effectué par les collectivités, il est cohérent et pragmatique par rapport aux enjeux locaux et communautaires, des enjeux partagés et confirmés par la connaissance du quotidien des territoires par ses acteurs.

La mise en œuvre de cette stratégie foncière du PLH de la Métropole Nice Côte d'Azur va permettre de construire une vision stratégique et opérationnelle de l'habitat au travers de la maîtrise du foncier, de la territorialisation fine de la production de logements et de sa programmation dans le temps, définissant ainsi un PLH vivant dans la durée.

LES PRINCIPAUX ENJEUX AU REGARD DU DIAGNOSTIC

Marché locatif social,

Une production à calibrer selon les besoins pour tendre vers les objectifs réglementaires

- ➔ Soutenir et prolonger l'effort de production important engagé par le PLH2 sur la base d'objectifs réalistes et pragmatiques ;
- ➔ Adapter le niveau de production aux besoins quantitatifs prospectifs en fonction du scénario d'accueil de population retenu sur la période 2017/2022 ;
- ➔ Calibrer et territorialiser « finement » la production au plan qualitatif en fonction des spécificités des territoires :
 - des tensions différentes entre littoral et Moyen/Haut pays ;
 - une stratégie différente à mettre en place sur les secteurs les plus défavorisés ;
 - un outil majeur pour appréhender les besoins : la CIL ;
- ➔ Intégrer la question des mobilités résidentielles, enjeu majeur au regard des tensions du parc
 - les mutations, un levier fort mais complexe à mettre en lien avec l'élaboration du PPGDID ;
 - la sous occupation.

Le PLA-I, un double enjeu quantitatif, mais aussi qualitatif

- ➔ Un déficit d'offre en PLA-I qui apparaît aujourd'hui comme le premier facteur bloquant pour l'ensemble de la chaîne de l'hébergement au logement ;
- ➔ Une offre qui en plus d'être trop rare reste... trop chère dans la production neuve : besoin identifié d'une offre 20% en dessous des loyers PLA-I ;
- ➔ Une production resserrée sur les T2/T3 qui restera à confirmer dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de la territorialisation des besoins.

Marché privé

Recréer une fluidité dans les parcours résidentiels en travaillant sur les jeux de concurrence entre segments du marché

- ➔ A l'accession, s'appuyer sur les marchés émergents et les dispositifs déclinés dans la charte public/privé pour rééquilibrer la production neuve :
 - en volume, en montant en puissance sur la part de l'offre en « accession maîtrisée » (accession sociale et PSLA) et « accession intermédiaire » dans la production globale ;
 - en prenant en compte les besoins et les ménages identifiés sur deux gammes :
 - ▶ les ménages éligibles à l'accession et dont les revenus sont inférieurs ou égaux au plafond PLUS :
 - représentant 59 980 ménages soit 23% des ménages de NCA ;
 - Cette gamme concernant principalement les ménages de 1 et 2 personnes ;
 - ▶ les ménages finançables à l'accession et dont les revenus sont entre les plafonds PLUS et les plafonds PSLA ;
 - représentant 45 200 ménages soit 17 % des ménages de NCA ;

- Cette seconde gamme concerne principalement les familles de 5 personnes.
 - en prenant en compte la hiérarchie des marchés dans la fixation des plafonds de prix de vente ;
- ➔ Définir l'offre locative intermédiaire en fonction des besoins en PLS en travaillant sur des plafonds de loyer charges comprises (CC) définis pour chaque type de logement ;
- ➔ Agir sur le parc existant :
 - en location et à la revente, en maintenant une offre abordable et de qualité ;
 - en poursuivant une dynamique globale d'amélioration.

Parc privé existant un enjeu persistant

- ➔ Reconduire une procédure d'aides à la requalification du parc privé, cf. PIG actuel qui arrive à échéance en mars 2018 ;
- ➔ Apporter une réponse plus adaptée aux spécificités des besoins du Haut Pays, notamment en ciblant le maintien à domicile des séniors.

Poursuivre les réflexions engagées sur les publics spécifiques

- ➔ Les jeunes : une intervention volontariste de NCA sur le logement étudiant, une réflexion à élargir à l'ensemble des publics jeunes ;
- ➔ Les seniors : une offre spécifique (5 RS, 2 EHPAD soit 244 logements depuis 2008, dont 36 % en PLA-I) développée, près de 10 projets en cours, mais une demande toujours forte ;
- ➔ Les personnes en situation de handicap : un volet adaptation à poursuivre. Un travail partenarial engagé, une systématisation de l'intégration de ce volet dans les dispositifs d'aides, mais qui reste à élargir pour renforcer son efficacité ;
- ➔ Les gens du voyage, des enjeux multiples : aires d'accueil, Grands-Passages, sédentarisation.

La Gestion Urbaine de Proximité

- ➔ Des démarches d'amélioration de la qualité du cadre de vie, partenariales et inter-acteurs, d'abord engagées sur les quartiers ANRU dans un souci de « pérennisation » des moyens mis en œuvre ;
- ➔ Une systématisation de ces démarches y compris en PNRQAD, avec la rédaction de conventions formalisées, de plans d'actions, d'indicateurs ;
- ➔ Des démarches qui ont été l'occasion d'engager un processus participatif ;
- ➔ Une dynamique à poursuivre et élargir hors périmètres ANRU, et à articuler aux conventions d'exonération de TFPB.

Des ambitions pour le PLH 3 qui se déploieront au travers du PLUm

- ➔ Les ambitions du 3ème PLH devront également être déployées au travers du PLUm, notamment :
 - en prenant en compte les orientations du PLH et en développant le recours aux outils réglementaires en faveur de la mixité et de la qualité de la production ;
 - également en complémentarité avec les autres thématiques dont l'attractivité et le développement économique, les transports et déplacements.

Des outils partenariaux pour construire le PLH 3

- La Charte de Partenariat avec l'ouverture de nouvelles perspectives :
 - la délibération le 18/11/2016 pour une nouvelle charte en faveur d'un partenariat élargi, associant les communes et davantage de promoteurs ;
 - et un partenariat renforcé avec les acteurs de la construction pour poursuivre la réflexion engagée sur la conception et la qualité des logements et le vivre ensemble dans les opérations mixtes ;
- La Conférence Intercommunale du Logement, installée le 7 Avril 2016, un outil majeur pour :
 - appréhender finement les besoins et poursuivre le travail de partenariat transversal engagé en renforçant les liens entre politiques sociales et politiques du logement et en intégrant en particulier la question des difficultés de production de l'offre très sociale ;
 - concevoir une Maison de l'Habitant notamment au service des demandeurs ;
 - concilier les objectifs d'accueil des populations défavorisées et la mixité sociale : un enjeu majeur des politiques de l'habitat.

La stratégie foncière : les enjeux du territoire

- Cibler le développement et l'identification des sites de développement en cohérence avec les logiques urbaines, les identités de chaque secteur et les choix stratégiques en matière d'aménagement du territoire de la Métropole ;
- Viser les fonciers permettant de conforter les centres urbains plurifonctionnels et le développement de l'habitat, dans les secteurs offrant une véritable polarité ;
- Identifier les gisements ou potentiel foncier mobilisable avec les communes ;
- Mobiliser les acteurs, les ressources et les dispositifs pour mettre en œuvre la stratégie foncière et optimiser cette ressource foncière ;
- Traduire la politique foncière dans le PLUm en cours d'élaboration.

Les enjeux urbanistiques

- Recherche et renforcement de la centralité pour pérenniser et constituer de nouveaux quartiers ;
- Densification des zones urbaines existantes pour réduire les coûts d'aménagement et de gestion urbaine, et pour une gestion économe de l'espace ;
- Poursuivre les efforts en matière de mixité urbaine et sociale ;
- Préservation impérative de l'environnement et des espaces naturels.

Les enjeux économiques

- Constituer un cadre de vie qualitatif et attractif pour les entreprises et leurs salariés ;
- Explorer prioritairement les secteurs dessinant des bassins de vie ;
- Renforcer la communication et la connectivité du territoire pour permettre les mutations économiques.

Les enjeux sociaux

- ➔ Assurer l'accès au logement à tous les ménages, notamment ceux qui en sont exclus en raison de la tension du marché de l'habitat ;
- ➔ Modes de vie, avoir une vision prospective de leurs évolutions ;
- ➔ Prioriser les accès aux services publics et d'aide à la personne pour renforcer les secteurs d'habitat ;
- ➔ Mettre en œuvre une stratégie d'équité territoriale sur l'ensemble de la Métropole ;
- ➔ Tenir compte des enjeux et objectifs du contrat de ville de la Métropole ;
- ➔ Améliorer les conditions de déplacements ; promouvoir les TC et déplacements doux.

Les enjeux techniques

- ➔ Intégrer de façon prospective les capacités des infrastructures existantes pour supporter des extensions urbaines ;
- ➔ Prendre en compte l'économie de la construction pour maîtriser les coûts des opérations.

Les enjeux environnementaux

- ➔ Poursuivre les efforts en faveur d'un habitat durable et performant d'un point de vue énergétique et environnemental dans la construction neuve et dans le bâti existant ;
- ➔ Assurer une gestion économe de l'espace.

LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

LES PRINCIPES RETENUS POUR CONSTRUIRE LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS IDENTIFIES

Les besoins quantitatifs prospectifs

L'analyse des besoins prospectifs quantitatifs, réalisée dans la dernière partie du diagnostic, définit un objectif de production de **2 300 logements par an en moyenne à l'horizon 2030**, c'est-à-dire sur la durée du PLH et, au-delà.

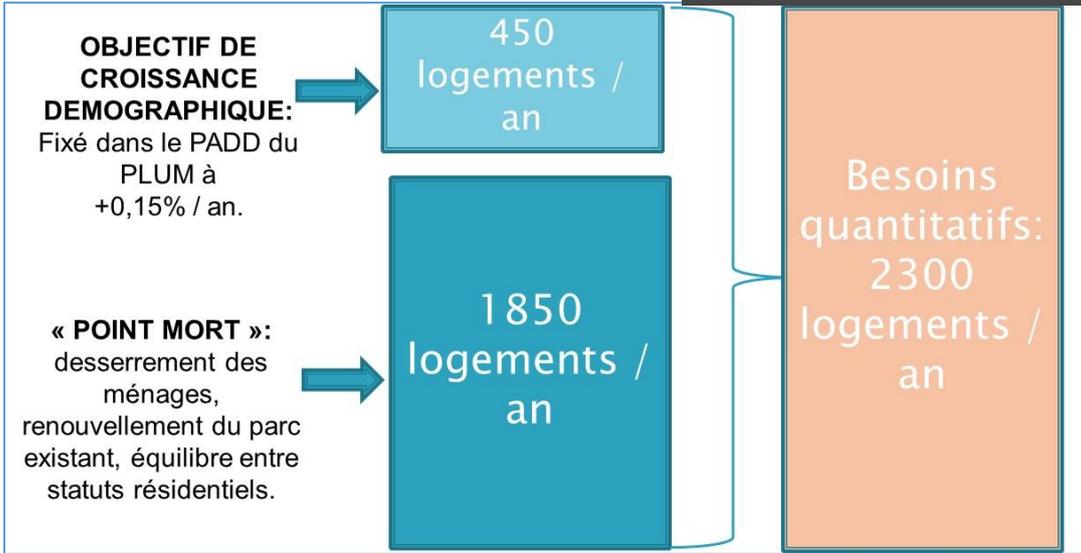
Ce besoin quantitatif global intègre :

- **La réponse au scénario de croissance démographique** (rythme de + 0,15 %/an de croissance de population à horizon 2030) **retenu pour le PLUm, soit 450 logements / an pour accueillir cette nouvelle population.**

La population actuelle est d'environ 540 000 habitants. Ce chiffre est en légère baisse par rapport aux années précédentes 2006 et 2011. Sur la base de ce constat, afin de s'inscrire dans une stratégie de développement démographique positif, la Métropole a choisi de retenir dans le cadre du PLUm un scénario de croissance à + 0,15 %. Ce scénario volontariste est cohérent par rapport aux prospectives de l'INSEE. Il doit permettre un rééquilibrage de la population métropolitaine et enclencher une politique d'accueil de jeunes adultes et de familles d'actifs dynamiques.

Il est à noter que le PLUm s'inscrit dans une échéance à moyen terme (horizon 2030) par rapport à l'échéance du PLH à court terme sur 6 ans.

- **L'estimation du « point mort », c'est-à-dire le développement de nouveaux logements nécessaires pour couvrir les besoins à population constante est de l'ordre de 1 850 logements / an, nécessaires pour à la fois :**
 - Permettre la poursuite du desserrement des ménages, en lien notamment avec le vieillissement de la population, la diminution de la taille moyenne des ménages, la volonté de renforcer l'accueil d'étudiants, de jeunes actifs, etc.) ;
 - Tenir compte des spécificités de la structure de l'offre d'habitat du territoire : l'offre de résidences secondaires y joue un rôle important et contribue à l'économie résidentielle de la Métropole ; si elle peut être mieux encadrée, on ne peut cependant tabler sur sa réorientation massive en quelques années pour répondre aux besoins en résidence principale. En ce qui concerne le parc de logements vacants, le raisonnement est similaire : des actions du PLH (comme la poursuite du PIG, cf. plus loin) pourront évidemment contribuer à remettre des logements vacants sur le marché, mais dans un contexte de marché tendu, il convient de ne pas tabler sur une baisse massive de la vacance de logements dans les prochaines années.



L’analyse et l’identification du potentiel foncier stratégique

► 1ère étape : la définition des zones de stratégie foncière.

La stratégie foncière s’applique aux seules zones constructibles destinées à l’habitat définies dans les documents d’urbanisme en vigueur des communes. Elle met en valeur la plurifonctionnalité des territoires, leur attractivité, ainsi que leurs caractéristiques de fonctionnalités urbaines (commerces, services publics et loisirs).

La stratégie foncière est aussi un outil qui permet de qualifier un territoire pour y adapter la programmation de projets d’habitat. Elle permet de compléter éventuellement les offres de transport ou de commerces afin de rééquilibrer des ensembles urbains.

La stratégie foncière s’adapte aux caractéristiques culturelles et géographiques des communes du territoire. C’est-à-dire que le contenu fonctionnel de ces zones est variable en fonction des secteurs, à la fois géographiques et économiques, identifiés en Littoral, Moyen- Pays, Haut Pays. Le niveau d’attentes en termes d’infrastructures urbaines sera moins important selon qu’une commune est qualifiée en littoral ou en Haut-Pays.

Une analyse multicritère a permis de mettre en valeur la plurifonctionnalité et la diversité des territoires, leur attractivité, ainsi que leurs caractéristiques de fonctionnalités urbaines.

En fonction de l’intensité des enjeux réunis, les zones répondent positivement aux enjeux sélectionnés et ont été classées de 1 à 5.

1. les secteurs de stratégie foncière disposant d’une attraction de centralité très forte dans un cadre de vie optimal ;
2. secteurs de stratégie foncière disposant de potentiels de mobilités diversifiés dans un contexte environnemental favorable ;
3. secteurs de stratégie foncière disposant de caractéristiques urbaines dynamiques offrant des potentiels de projets urbains novateurs ;
4. secteurs de stratégie foncière disposant d’atouts liés aux zones périurbaines proposant une offre complémentaire ;

5. secteurs de stratégie foncière disposant de caractéristiques polyvalentes aux fonctionnalités urbaines moins affirmées.

C'est dans le périmètre de ces zones que le gisement foncier retenu pour le PLH à été préférentiellement identifié.

► 2ème étape : identification du potentiel de logements

Le gisement foncier a été élaboré à partir du travail de recensement fait avec les communes.

Ce gisement initial, repéré sur l'ensemble des communes de la Métropole, représente un « **gisement brut** » de l'ordre de **23 032 logements**, soit 3 838 logements par an.

Le « gisement brut » se répartit en pourcentage de la manière suivante dans chaque zone de stratégie foncière :

- Zone 1 de stratégies foncière = 11% du gisement brut ;
- Zone 2 de stratégie foncière = 17% du gisement brut ;
- Zone 3 de stratégie foncière = 33% du gisement brut ;
- Zone 4 de stratégie foncière = 5% du gisement brut ;
- Zone 5 de stratégie foncière = 24% du gisement brut ;
- Hors zone de stratégie foncière = 10% du gisement brut.

C'est au sein de ce gisement brut, et après concertation et ajustements avec les communes et la Métropole, que le gisement définitif du PLH à été défini.

Les zones de stratégie foncière 1, 2, 3 et 4 ont été privilégiées pour sélectionner le foncier du PLH.

Au cas par cas, les fonciers en secteurs 5 et Hors Zones ont été étudiés et *in fine* sélectionnés pour leurs capacités à porter des projets permettant de faire positivement évoluer les secteurs urbains dans lesquels ils s'insèrent.

Il est rappelé que le scénario de croissance et de développement retenu par la Métropole identifie un besoin de 2 300 logements neufs par an en moyenne. Cela représente un potentiel foncier à mobiliser dans le cadre du PLH d'environ 13 800 logements pour la durée du PLH, c'est à dire sur la durée des 6 ans. L'analyse foncière permet de confirmer que **ce potentiel est bien intégré aux secteurs de stratégie foncière.**

Le gisement retenu avec les communes, ou potentiel foncier mobilisable, dans le cadre du PLH représente un potentiel de 21 288 logements sur 6 ans, soit 3 548 logements par an.

Ce potentiel retenu laisse un écart avec le gisement brut d'environ 1 700 logements. Il caractérise une réserve foncière mobilisable, principalement constituée de fonciers non compris dans les secteurs de stratégie foncière 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5.

Ce potentiel en écart brut présente néanmoins un intérêt pour assurer la production et permette une gestion plus souple du PLH et constitue une variable de gestion d'éventuelles duretés foncières du gisement retenu et constituera à ce titre une réserve sur des secteurs.

RAPPROCHEMENT ENTRE BESOINS EN LOGEMENTS, GISEMENT FONCIER ET OBJECTIFS DE PRODUCTION

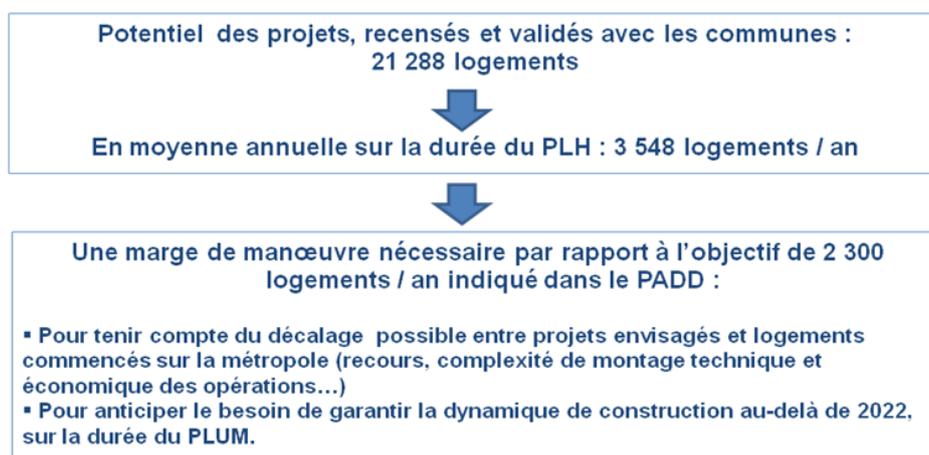
Un potentiel identifié de construction neuve garantissant la possibilité de répondre aux besoins quantitatifs prospectifs.

Le potentiel lié aux projets des communes, considéré sur l'ensemble de la Métropole, représente **21 288 logements sur l'ensemble de la durée du PLH, soit un volume moyen annuel de 3 548 logements / an.**

Ce potentiel permettra de garantir l'atteinte de l'objectif, fixé en fonction des besoins quantitatifs prospectifs, à hauteur de **2 300 logements neufs en moyenne par an identifié à l'horizon 2030.**

Il est cohérent avec la stratégie foncière qui identifie un gisement brut mobilisable de **23 032 logements à court et moyen terme.**

Un potentiel identifié de construction neuve garantissant la possibilité de répondre aux besoins quantitatifs prospectifs.



Plusieurs facteurs sont ici à prendre en considération :

- ▶ Le risque de décalage quantitatif et temporel entre le potentiel provenant de la consolidation de projets identifiés avec les communes à l'instant « t » d'élaboration du PLH et les réalisations effectives sur la période de 6 ans (2017/2022). Notamment, les recours aux PC, les DUP, la longueur des procédures, les évolutions réglementaires etc. ;
- ▶ En outre, le calcul de 2 300 logements en moyenne à l'horizon 2030 est un calcul théorique. Il n'y a pas de linéarité entre l'évolution démographique et la production de logements ;
- ▶ Le PADD du PLUm indique un objectif minimum pour répondre aux besoins du territoire.
- ▶ Un rythme de production différent selon les périodes ;
- ▶ Le PLH avec un objectif potentiel de 3 548 logements donne le « cap » à tenir ;
- ▶ Avec un potentiel de projets supérieur à l'objectif retenu dans le PADD, l'objectif ambitieux du PLH permet de garantir la valeur de l'objectif fixé ;
- ▶ Le PLUm démontrera la capacité à absorber cet objectif.

A l'échelle des 7 secteurs du PLH : des potentiels locaux en phase avec les vocations résidentielles définies

Les potentiels de développement identifiés avec les communes confortent les vocations résidentielles retenues pour chacun des secteurs du PLH, dans une logique de complémentarité et de solidarité territoriale :

- Avec plus de 50% du potentiel total, Nice dispose d'une capacité à proposer une offre d'habitat variée, en mesure d'accueillir des publics complémentaires et d'affirmer sa position de porte d'entrée et d'accueil pour les nouveaux arrivants ;
- Le secteur Ouest dispose d'un potentiel important, notamment dans le cadre de projets de restructurations urbaines ;
- Les secteurs Plaine du Var et Moyen Pays Est comptent chacun un potentiel foncier permettant de développer leur place relative en termes de production.

	<i>Répartition du potentiel de développement des offres neuves</i>
Haut Pays Tinée	2%
Haut Pays Vésubie	2%
Littoral Est	3%
Moyen Pays Est	4%
Nice	55%
Plaine du Var	10%
Secteur Ouest	24%
<i>Ensemble NCA</i>	100%

Globalement, sur l'ensemble des secteurs sont identifiés des potentiels permettant d'envisager une production supérieure au rythme constaté ces dernières années (sur la période 2010 – 2015, 2 010 logements commencés en moyenne par an (source : Sitadel).

LA DEFINITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

LA PRODUCTION NEUVE

La **déclinaison des objectifs de production neuve par produit** a été établie sur la base des **potentiels de développement identifiés et validés par les communes** qui correspondent à la réalité opérationnelle des projets pour le territoire, **soit 3 548 logements/an**.

Ces objectifs tiennent compte également des besoins prospectifs quantitatifs, de l'analyse du gisement foncier et du scénario prospectif et de développement souhaité par la Métropole et inscrit dans le PADD du PLUm débattu par le Conseil Métropolitain en mars 2017.

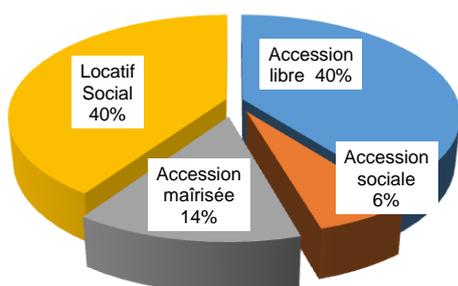
L'objectif de production neuve pour le logement social est de 1 436 logements en moyenne par an.

TOTAL PRODUCTION NEUVE	3 548	100%
ACCESSION	2 112	60%
ACCESSION "LIBRE"	1 402	40%
ACCESSION "ENCADREE" : 20% de la production	710	20%
<i>Accession sociale/PSLA: 30% de la production en accession encadrée</i>	213	6%
<i>Accession maîtrisée: 70% de l'accession encadrée</i>	497	14%
LOCATIF SOCIAL	1 436	40%
30% PLA-I	431	30%
45% PLUS	646	45%
25% maximum en PLS incluant les résidences/produits spécifiques	359	25%

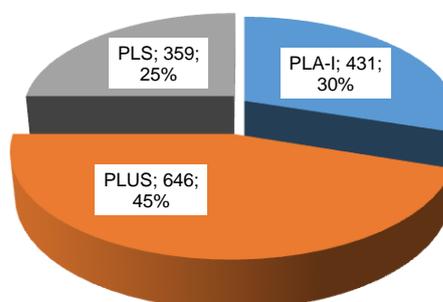
Pour les logements familiaux, globalement 30 % des logements seront financés en PLA-I et 70 % en PLUS.

Le financement en PLS sera réservé prioritairement aux opérations et publics spécifiques.

Toute opération pour laquelle il sera envisagé un financement PLS devra être justifiée par le porteur de projet au regard des enjeux et besoins en matière d'habitat, et validée au préalable par NCA.



REPARTITION DE LA PRODUCTION NEUVE
3 548 logements en moyenne par an



Diversité de l'offre locative sociale
Moyenne annuelle sur 6 ans : 1 436 LLS

Au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic, la production de logements pour le PLH 3 prévoit que 60 % de l'offre de logements sera une offre abordable et « soutenue » répondant ainsi aux parcours résidentiels et aux besoins des ménages modestes et à revenus moyens :

- Locatif social représentant 40% du potentiel foncier réservoir de projets ;
- Accession encadrée représentant 20% du potentiel foncier réservoir de projets.

Des typologies équilibrées pour les logements locatifs sociaux familiaux :

- **10% T1 et 35% de T1/T2 au maximum ;**
- **de grands logements familiaux à favoriser en locatif social et en accession encadrée ;**
- **10% minimum de T4.**

En locatif social, des surfaces minimales par type de logements conformes aux engagements de la Charte de partenariat public /privé :

- **T1 : 30m2, sauf logement étudiant ;**
- **T2 : 45 m2 en moyenne – entre 38 et 55 m2 selon les besoins ;**
- **T3 : 65 m2 en moyenne – entre 60 et 70 m2 selon les besoins ;**
- **T4 : 75 m2 ;**
- **T5 : 90 m2.**

D'un point de vue qualitatif, la notion d'usage et donc de destination des logements doit conduire le projet architectural. Si la norme doit être respectée, la qualité de vie des futurs occupants doit être au cœur de l'acte de concevoir. Les contraintes inhérentes à la tension du territoire ne permettent pas de surfaces généreuses, par conséquent celles-ci devront être optimisées pour concilier les attentes sur le plan pratique mais aussi permettre la convivialité et un partage d'espace de qualité selon les différentes fonctions.

Les logements devront offrir : confort, performance énergétique, qualité des matériaux, etc. et répondre aux normes environnementales en cours et à venir.

L'innovation pourra être encouragée, également en matière de mixité, de conception des espaces collectifs, de caractéristiques architecturales, de dimension environnementale et d'insertion dans le site etc.

OBJECTIFS ET REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les communes sont bien dans une dynamique de rattrapage et confirment leur volonté de répondre aux besoins des ménages les plus modestes. Certes l'objectif SRU ne sera pas atteint mais l'effort est tout à fait conséquent, puisqu'à l'échelle des 15 communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, la production en logement locatif social représentera 47% de la production totale.

Objectifs et répartition par typologie de production

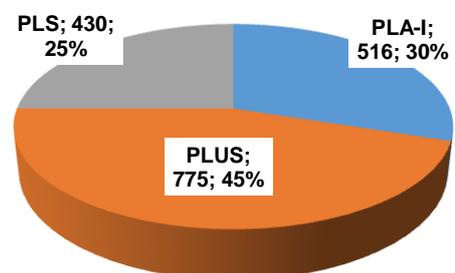
- 1 721 logements sociaux/an
 - dont 1 436 logements en production neuve soit 83 % de la production de logements sociaux ;
 - dont 285 logements en production dans le parc existant soit environ 17 % de la production de logements sociaux.

Globalement, la production (comprenant la production neuve et les opérations dans l'existant) **est la suivante :**

- Pour les 15 communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU
 - 1 677 logements sociaux/an soit 47% de la production ;
 - dont 1 023 logements sociaux /an sur Nice soit 49% de la production de Nice et 61 % de l'objectif des 15 communes SRU.
- Pour les communes non assujetties à l'article 55 de la loi SRU
 - 44 logements sociaux/an, soit 18 % de leur production, liée en majorité au conventionnement dans le parc privé existant du patrimoine communal et au titre du PIG.

Répartition de la production de logements NCA - 49 communes	TOTAL LLS	Nb LLS par an
PRODUCTION PARC EXISTANT	1 710	285
Acquisitions Améliorations	1 200	200
Production PIG PARC PRIVE	480	80
Conventionnement dans le patrimoine privé des communes	30	5
PRODUCTION NEUVE	8 618	1 436
TOTAL PRODUCTION	10 328	1 721
DONT TOTAL 15 COMMUNES SRU	10 066	1 677
DONT NICE	6 140	1 023
DONT TOTAL COMMUNES NON SRU	262	44

Diversité de l'offre locative sociale
Moyenne annuelle sur 6 ans : 1 721 LLS



REPARTITION ET OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR COMMUNE

COMMUNES	Taux LLS commune au 01/01/2016	Objectif annuel SRU 2017-2019	PLH3 Nb total LLS sur 6 ans	PLH3 Nb LLS par an
Nice	12,74%	2 543	6 140	1023
Beaulieu-sur-Mer	9,49%	34	39	7
Cagnes-sur-Mer	6,82%	501	1 248	208
Cap-d'Ail	13,93%	30	15	3
Carros	22,87%	10	137	23
Gattières	4,03%	39	197	33
La Gaude	2,38%	66	180	30
La Trinité	15,58%	43	89	15
Levens	5,30%	45	116	19
Saint-André-de-la-Roche	30,19%		154	26
Saint-Jeannet	1,48%	42	230	38
Saint-Laurent-du-Var	9,91%	259	617	103
Tourrette-Levens	3,22%	46	75	13
Vence	6,28%	186	551	92
Villefranche-sur-Mer	5,65%	58	278	46
Total 15 communes SRU	11,71%	3 901	10 066	1677

COMMUNES	Taux LLS commune au 01/01/2016	Objectif annuel SRU 2017-2019	PLH3 Nb total LLS sur 6 ans	PLH3 Nb LLS par an
Aspremont	0,00 %		6	1
Falicon	4,53 %		18	3
Bonson	0,79 %		3	1
Castagniers	2,67 %		8	1
Colomars	3,03 %		12	2
Eze	0,25 %		31	5
Gilette	5,27 %		6	1
La Roquette-sur-Var	11,72 %		0	0
Le Broc	8,36 %		6	1
Saint-Blaise	0,00 %		0	0
Saint Jean Cap Ferrat	19,26 %		4	1
Saint-Martin-du-Var	11,76 %		48	8
Haut Pays Vésubie	2,66 %		60	10
Haut Pays Tinée	12,84 %		60	10
Total 34 Communes NON SRU			262	44
Total 49 communes Métropole	11,41%	3 901	10 328	1 721

Le secteur « Haut Pays Vésubie » comprend les communes de Belvédère, Duranus, La Bollène-Vésubie, Lantosque, Roquebillière, Saint-Martin-Vésubie, Utelle et Venanson.

Le secteur « Haut Pays Tinée » comprend les communes de Bairols, Clans, Ilonse, Isola, La-Tour-sur-Tinée, Marie, Rimplas, Roubion, Roure, Saint-Dalmas-le-Selvage, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Sauveur-sur-Tinée, Tournefort et

LES ORIENTATIONS DU PLH

Le PLH est construit selon **5 grandes orientations** :

- **ORIENTATION 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire ;**
- **ORIENTATION 2 : Promouvoir un habitat durable et solidaire ;**
- **ORIENTATION 3 : Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins ;**
- **ORIENTATION 4 : Renouveler, améliorer le parc de logements existants ;**
- **ORIENTATION 5 : Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH.**

ORIENTATION 1**METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE ECONOMIE D'ESPACE ET CONJUGUANT CAPACITES ET BESOINS REELS DU TERRITOIRE**

La première orientation vise à mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace, conjuguant capacités et besoins réels du territoire.

Au regard des enjeux d'attractivité de l'espace métropolitain, la mise en œuvre d'une stratégie foncière apparaît indispensable pour valoriser les espaces urbanisables, limiter l'expansion urbaine et renforcer l'urbanité des espaces constitués.

Il conviendra alors de poursuivre la mobilisation de l'ensemble des acteurs, ressources et dispositifs, des outils d'urbanisme opérationnels et de projets, pour mettre en œuvre la stratégie foncière. Une réelle démarche transversale en matière d'observation et de suivi de la consommation de l'espace, d'ingénierie et d'animation de la politique foncière contribuera à la réalisation de cette stratégie.

Enfin, la traduction de la politique foncière en matière d'habitat dans le PLU métropolitain devrait permettre d'atteindre les objectifs du PLH3.

Axe 1.1 Déployer la stratégie foncière sur le territoire métropolitain en mobilisant les dispositifs et les acteurs**→ Mobiliser l'ensemble des acteurs, ressources et dispositifs pour mettre en œuvre la stratégie foncière**

- La mobilisation des acteurs du territoire de NCA, passe par la **mise en place d'un mode de gouvernance impliquant une démarche de transversalité entre les acteurs** pour assurer l'animation, la concertation, l'opérationnalité et le pilotage de la stratégie foncière ;
- **Développer l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière** : notamment, optimiser la mobilisation des moyens humains, techniques et financiers pour réaliser le projet, assurer l'animation, le suivi de la politique foncière.

→ Dynamiser la stratégie foncière et veiller à l'atteinte de ses objectifs

- **Qualifier le potentiel foncier nouveau en continu, le localiser, le sélectionner** en fonction des critères de la stratégie foncière. Ceci passe par la mise en œuvre de la programmation de logements sur les secteurs stratégiques et prioritaires repérés dans le cadre de la stratégie foncière ;
- **Inscrire les fonciers stratégiques identifiés dans la stratégie foncière dans le PLUm**, avec des zonages adaptés ou des particularités réglementaires (notamment, en mobilisant les outils réglementaires pour la mise en œuvre de la mixité sociale et pour susciter la réalisation de projets performants en matière environnementale).

→ Renforcer l'action foncière de NCA

- **Renforcer et pérenniser les partenariats conventionnels avec l'Etablissement Public Foncier Régional**, pour l'anticipation sur les opérations d'aménagement en phase projet, les acquisitions et le portage de fonciers, la sélection d'opérateurs en collaboration avec les communes ;
- **Renforcer la démarche de travail partenariale engagée avec les services des communes** en charge des problématiques liées à l'habitat, les accompagner dans la mise en place de la stratégie foncière, et l'étendre à d'autres acteurs ;
- Dans la limite des disponibilités réelles, **mobiliser les fonciers publics de l'Etat, des collectivités et des établissements publics**.

→ Renforcer la constitution de centres urbains plurifonctionnels et favoriser le développement de l'habitat dans les secteurs offrant des fonctionnalités urbaines denses

- **La densité est un facteur de mixité urbaine et de développement durable où la ville devient plus économe.** Cette qualité urbaine sera recherchée aussi bien au sein des zones d'extension que dans les secteurs de renouvellement urbain, où les enjeux d'amélioration, de recomposition ou de densification sont particulièrement importants. La production de logements se fera à la fois dans les opérations d'aménagement déjà programmées ou engagées sur le territoire et dans des opérations de promotion privée encadrées par la Métropole et les communes. La maîtrise de la qualité de l'aménagement et des logements produits peut se faire de manière directe dans le cadre d'opérations publiques, et indirecte dans le cadre notamment de la Charte de partenariat public/privé permettant à la Métropole d'afficher ses ambitions et ses attentes et de veiller au respect des principes de qualité qu'elle se fixe ;
- **L'optimisation de l'approche du foncier passe par la mise en place de dispositifs qui permettent la modération de la consommation de l'espace.** Il s'agit ainsi d'assurer un développement territorial soucieux de la cohérence d'ensemble, en étant vigilant à utiliser les potentiels fonciers de façon à répondre aux objectifs plus généraux de développement, de préservation et de valorisation du territoire, pour limiter l'extension de l'urbanisation sur du foncier non aménagé et renforcer l'urbanité des espaces constitués ;
- Pour ce faire, il s'agit notamment de mettre en œuvre une **démarche de projet urbain** dans la conception des opérations comportant des logements et de recourir aux **concours promoteurs**. Ces démarches permettront aussi de valoriser des formes urbaines innovantes assurant la constitution de nouveaux quartiers plus denses et hautement qualitatifs, support d'activités et de développement culturel.

→ Poursuivre la mobilisation des outils d'urbanisme

Il s'agit de mobiliser les outils d'urbanisme règlementaire, opérationnel et de projet afin de mettre en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Optimiser les outils d'aménagement** : recourir à des outils de conception de projets d'ensemble valorisant les potentiels fonciers repérés dans l'étude de stratégie foncière en développant par exemple l'utilisation des procédures d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP-PLU) et de ZAC en complément des ZAD ;
- **Valoriser les secteurs de stratégie foncière en optimisant les outils d'aménagement d'opération d'ensemble** tels que les ZAD, les ZAC d'intérêt métropolitain, participation financière des opérateurs, notamment, PUP, etc. ;
- **Transcrire les objectifs du PLH dans les projets d'aménagement par l'intégration de clauses** spécifiques dans la rédaction des cahiers des charges permettant le développement de projets urbains durables. L'objectif est de concevoir des projets intégrés dans l'environnement, mais aussi de proposer des formes urbaines économes en énergie, des concepts d'intégration du végétal comme élément d'urbanité, desservis par les transports collectifs. Enfin, d'optimiser le stationnement en cherchant des équilibres dans la mutualisation du stationnement pendulaire, à l'échelle du quartier afin de réduire l'emprise des aires de parking dans les opérations ;
- **Autoriser dans les documents d'urbanisme la création de formes urbaines plus denses** respectueuses de l'environnement, du développement durable et de la qualité du cadre de vie des habitants.

⇒ *Fiche Action « Déployer la stratégie foncière sur le territoire métropolitain en mobilisant les dispositifs et les acteurs »*

AXE 1.2 Traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLU métropolitain (PLUm) en cours d'élaboration

Cet axe stratégique consiste à traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLU métropolitain (PLUm) en cours d'élaboration.

En effet, la Métropole doit élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvrant l'intégralité de son territoire, à l'exception des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Ainsi, par délibération du 15 décembre 2014, le conseil métropolitain a prescrit l'élaboration du PLU métropolitain. Celui-ci tient lieu de Plan de Déplacements Urbains.

S'appuyant sur son identité historique et son paysage unique, Nice Côte d'Azur a pour ambition de construire, en collaboration avec chaque commune, un territoire d'équilibre entre mer et montagne, attractif et innovant, compétitif et solidaire, et respectueux de son environnement.

Le PLUm couvrira les 49 communes de Nice Côte d'Azur. L'approbation est prévue courant 2019.

Il doit permettre la réalisation des objectifs du P.L.H.

- ➔ Intégrer la politique publique de l'habitat dans le PADD

- ➔ Mettre en œuvre des règles adaptées en matière de densité, formes urbaines, diversité de logement et qualité environnementale, notamment dans les zones bien desservies en transports en commun et regroupant des fonctionnalités urbaines.

- ➔ Autoriser la création de formes urbaines plus denses respectueuses de l'environnement, du développement durable et de la qualité du cadre de vie des habitants dans un souci de gestion économe de l'espace ;

- ➔ Inscrire les fonciers identifiés dans la stratégie du PLH dans le PLUm avec des zonages adaptés ou des particularités réglementaires.

- ➔ Mettre en place dans le PLUm différents outils en faveur de la mixité sociale et de la production de logement diversifiée et adaptée aux besoins
 - Les Secteurs à Pourcentage de Logements locatifs sociaux ;
 - Fixer une taille minimale dans les programmes de logements » ;
 - Les Emplacements Réservés pour le Logement « ERL » ;
 - Les majorations de volumes constructifs, OAP, etc.

⇒ *Fiche Action « Traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLUm »*

AXE 1.3 Assurer le suivi de la consommation de l'espace et de ses fonciers

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat peut s'appuyer sur une connaissance permanente de la situation du marché immobilier et de la réserve foncière. En zone tendue, en particulier pour des questions environnementales contraignantes, un observatoire du foncier peut permettre le pilotage et la programmation anticipée du foncier. Il peut aussi être un outil garantissant, par l'évaluation en temps réel de l'application des orientations et des actions du PLH, leur efficacité pour construire le projet politique de NCA et la culture habitat métropolitaine.

→ Constituer un observatoire foncier.

La constitution d'un observatoire foncier aura comme principal objectif de conforter et enrichir la vision globale de l'habitat, des besoins en logement sur le territoire de la Métropole afin d'orienter les politiques en matière d'habitat (PLH, productions de logement, amélioration de l'habitat, peuplement, ...). Il aura pour fonction de suivre et d'évaluer les politiques menées, mais également de mettre en perspective les évolutions constatées avec les tendances nationales sur d'autres Métropoles tendues, d'analyser les particularités locales.

→ Valoriser les « petits » fonciers qui renforcent la stratégie foncière.

La valorisation du foncier public ou privé sous occupé ou mal valorisé pourra se faire en réinvestissant des zones délaissées telles que les parkings, friches, dents creuses, espaces collectifs non attribués...

→ La réhabilitation portera prioritairement sur les zones urbaines en baisse d'attractivité (Zones d'activités dégradées) en profitant du modèle « projet urbain » pour assurer une mixité fonctionnelle et pour valoriser du foncier déjà urbanisé et équipé.

→ Un des leviers consiste à favoriser les surélévations dans les zones urbaines peu denses, afin notamment de limiter la consommation de terrains non aménagés et de valoriser les équipements existants et les infrastructures en place.

⇒ *Fiche Action « Développer et organiser la fonction Observatoire »*

ORIENTATION 2**PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE**

La deuxième orientation vise à promouvoir un habitat durable et solidaire. Il s'agit d'assurer le développement de l'habitat comme facteur d'attractivité du développement harmonieux et durable du territoire en lien avec les politiques de développement économique, de planification de transports, etc. et de promouvoir un habitat durable innovant et solidaire.

Pour ce faire, il s'agira pour la Métropole NCA de susciter et de développer avec l'ensemble des partenaires, des solutions innovantes pour répondre aux enjeux et besoins du territoire. Cela passe également par la définition des axes susceptibles de guider la politique d'attribution des logements locatifs sociaux avec un objectif de mixité sociale et d'équilibre territorial pour permettre la réalisation des objectifs du PLH3.

AXE 2.1 Assurer le développement de l'habitat, facteur d'attractivité et de développement du territoire

L'enjeu est de permettre le développement d'un habitat conforme au projet de territoire et qui soit cohérent avec le rythme de croissance arrêté par les élus de la Métropole Nice Côte d'Azur dans le cadre de l'élaboration du PLUm. C'est à la fois accompagner le développement économique de la Métropole, ses ambitions universitaires, les mouvements dynamiques et d'attractivité.

→ Garantir l'équilibre Emploi, Habitat, Equipements et Déplacements sur le territoire

L'objectif est de veiller à un développement harmonieux, qui offre aux futurs habitants la proximité nécessaire et limite les déplacements pendulaires, le renouvellement urbain et la notion de polarité sera privilégiée lors des réflexions relatives à tout nouveau quartier et/ou extension.

Il s'agit de garantir l'équilibre, notamment en assurant la cohérence nécessaire entre l'habitat et les transports, les pôles de centralité et l'emploi, en mobilisant l'habitat comme levier de la redynamisation des cœurs de village et comme levier économique et touristique pour le Haut Pays.

En effet, le PLH est un élément intrinsèque du projet de territoire, il ne peut être ignoré des orientations en matière d'aménagement et de planification, de stratégie de déplacements, il doit accompagner le développement économique et équilibré de ce territoire d'exception, fort d'un environnement et de paysages exceptionnels. Il est précisé que le PLH et le PLUm sont élaborés en parallèle permettant ainsi une approche articulée optimisée des politiques publiques en matière d'habitat, de transports, d'urbanisme, d'environnement, etc..

→ Accompagner la politique d'attractivité par la cohérence entre le scénario de croissance démographique (à long terme : + 0,15% / an) et les objectifs quantitatifs de production de logements (2 300 logements / an).

Le chapitre « Le scénario de développement » décline précisément la méthodologie et les objectifs induits.

→ Conforter le rôle d'accueil des actifs et des étudiants sur la Métropole, notamment sur Nice (porte d'entrée dans la Métropole).

Il s'agit d'accompagner les dynamiques du territoire en matière universitaire et économique en développant un habitat qui réponde aux différents besoins.

- Mobiliser l'Habitat comme levier de la redynamisation et du renouvellement des cœurs de villages et comme levier économique touristique pour le Haut Pays

L'objectif est de permettre aux cœurs de village de maintenir voir retrouver une attractivité résidentielle conforme à leur capacité de développement et qui accompagne l'activité touristique.

⇒ Fiche Action « Garantir la cohérence entre l'Habitat, les Transports et les déplacements »

AXE 2.2 Promouvoir un Habitat durable et innovant

Les modes d'habiter changent et les populations sont à la recherche de propositions novatrices leur permettant, en dehors d'un cadre urbain résidentiel individuel, de trouver un cadre de vie de qualité offrant un haut niveau de services et des facilités propres aux centres villes. En fonction des âges de la vie, des activités des habitants et de leurs cultures, les populations recherchent aujourd'hui des modes d'habiter différents. La réponse est tant typologique que contextuelle. Le cadre de vie et l'environnement urbain (y compris les services) sont des facteurs permettant d'agir sur l'attractivité des territoires urbains, d'en transformer l'image.

- Conforter en complémentarité les zones urbaines constituées

L'objectif est de concevoir des projets d'aménagement durables organisés autour de la qualité des espaces publics pour construire un environnement urbain plurifonctionnel. Il s'agira de concevoir des projets dans la continuité des tissus urbains existants, mais également d'intégrer les questions de développement socio-économique et de cohésion socio-territoriale.

- Initier des modèles de production alternatifs

La promotion de « concours promoteurs » permettra de susciter et stimuler la définition de programmes innovants. Il pourrait s'agir aussi de concevoir des cahiers des charges « logements » intégrant des clauses permettant l'innovation sociale et l'intégration concrète de dispositifs assurant des projets performants d'un point de vue environnemental, mais également de proposer des nouveaux modèles de production et d'offre en développant l'habitat collaboratif pour permettre aux habitants de s'approprier à part entière la construction de son logement dans le cadre d'un habitat collectif.

- Promouvoir une démarche de sobriété énergétique

Dans la poursuite de l'objectif précédent, cette orientation s'inscrit dans un objectif d'adaptation des logements, collectifs et individuels, au cadre de vie méditerranéen et littoral, en proposant des gammes de produits architecturaux et urbains intermédiaires mieux adaptés, plus durables, plus économes, et pouvant être plus ambitieux en terme de maîtrise des charges.

- Cela permettra de **développer une réflexion globale sur les charges locatives** dans le but de mieux les maîtriser, grâce notamment à une certification du niveau de performance énergétique des bâtiments, des équipements en eau chaude sanitaire et de chauffage ;
- Le PLH devra ainsi **promouvoir les modes constructifs vertueux d'une architecture bioclimatique**, à la fois passive et méditerranéenne, favorisant les circuits courts et utilisant des matériaux légers tels que le bois, la paille ou encore le béton de chanvre qui ont pour particularité d'être des pièges à carbone particulièrement performants. Cela pourra se faire en installant des dispositifs écologiques tels que les toits végétalisés, ou par la mise en place sur les

toits de bâtiments de dispositifs tels que les panneaux photovoltaïques, les réservoirs d'eau pluviale... ;

- La **rénovation du bâti ancien**, le traitement de la question de l'énergie passera par la poursuite du dispositif d'intervention pour l'amélioration des logements privés de type Programme d'Intérêt Général (PIG) sur l'ensemble du territoire métropolitain, et par le développement des actions de la plateforme locale de la rénovation énergétique.
- De plus, **pourra être intégrée au PLUm la possibilité d'un dépassement des règles relatives au gabarit, ne pouvant excéder 30%, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique** (Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme) ;
- Sur les sites identifiés de la stratégie foncière il pourra être mis en place, le cas échéant, un cahier des charges intégrant des clauses en faveur de **l'innovation et l'intégration concrète de dispositifs environnementaux et énergétiquement performants**. Ils pourront intégrer des clauses techniques, des objectifs de performance quantifiés dans les consultations des promoteurs, architectes, urbanistes pour maintenir une cohérence du PLUm avec les objectifs de développement durable issus de ces dispositifs performants, des pratiques architecturales et urbaines novatrices.

→ Développer des solutions innovantes

Assurer la qualité dans la production de logement, avec la recherche de la diversité, de la mixité sociale, d'une qualité d'usage, de la performance environnementale et d'un coût abordable, le tout dans un contexte contraint, constitue une ambition de la Métropole NCA.

En effet, le marché local, les contraintes financières, la complexité des opérations d'habitat, de par la nature de l'opération en lien avec le public (jeunes, seniors, PMR) (programmes mixtes, intergénérationnels, etc.), la multiplicité des acteurs et partenaires,... nécessitent de rechercher des solutions innovantes.

Il s'agit alors pour la Métropole NCA de susciter et de développer avec l'ensemble des partenaires, des solutions innovantes pour répondre aux enjeux et besoins du territoire.

Cette démarche s'inscrit dès la conception des projets, en amont des réalisations mais aussi dans les modes de gestion d'opérations/programmes comportant des logements.

Les objectifs généraux qui en découlent sont notamment les suivants :

- coordonner développement résidentiel et développement d'ensemble du territoire (développement économique, mobilités, ...) ;
- assurer le développement de projets d'habitat durables, d'un point de vue environnemental, social et économique notamment pour répondre aux besoins des jeunes, des seniors, des PMR ;
- améliorer la qualité d'usage des logements.

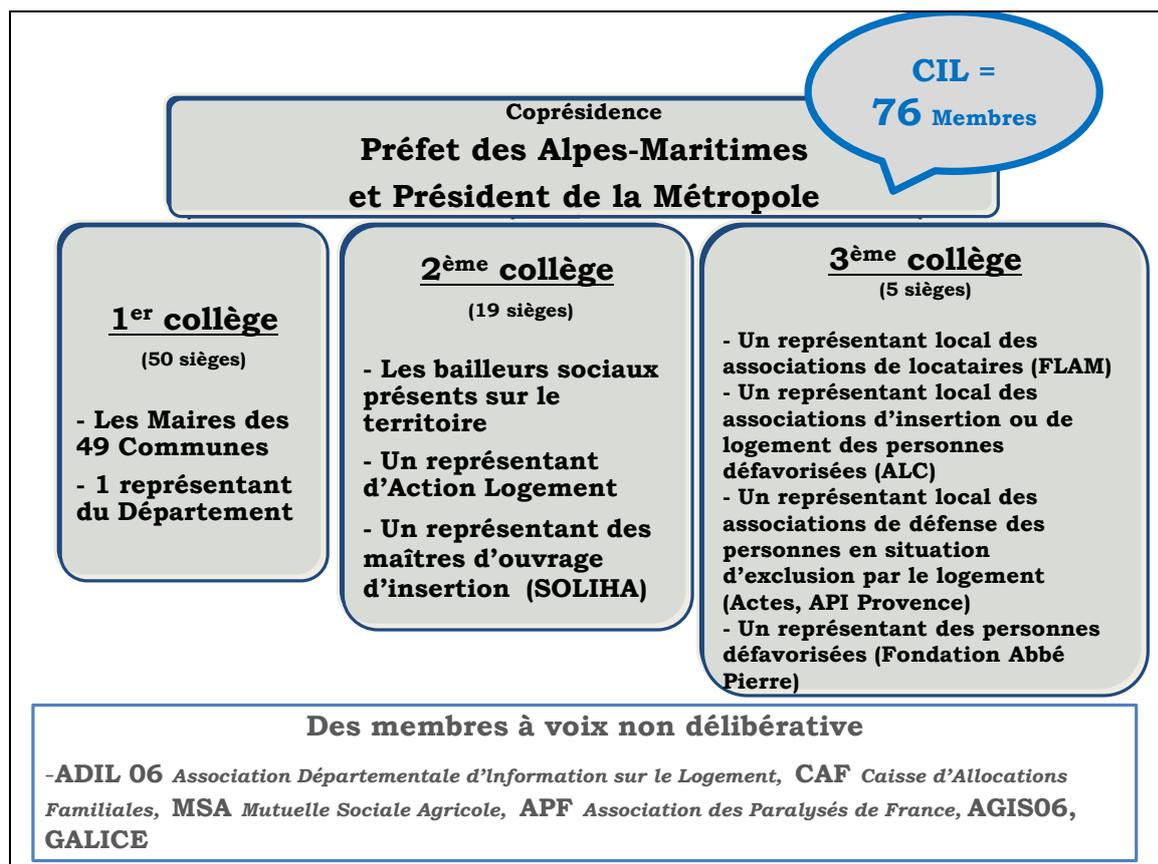
⇒ Fiche Action « Développer des solutions innovantes »

AXE 2.3 Conférence Intercommunale du Logement : développer et homogénéiser l'information au demandeur de logement locatif social et définir les orientations territoriales en matière d'attribution

Comme souligné en introduction du présent document, les lois ALUR et Egalité et Citoyenneté ont renforcé les compétences et obligations des EPCI ayant adopté un PLH, notamment dans deux domaines : la gestion de la demande de logement locatif social et la définition d'une politique d'attribution des logements locatifs sociaux dans un objectif de mixité sociale et d'équilibre territorial. Elles ont également fourni un cadre pour mener à bien ces obligations : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

→ La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), l'outil de gouvernance de la demande et des attributions

Installée le 7 avril 2016 par le Préfet des Alpes-Maritimes et le Président de la Métropole, la Conférence Intercommunale du Logement réunit 76 membres répartis en trois collèges. Elle est en charge de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).



→ Vers une planification de la gestion de la demande et de l'information du demandeur

Parmi les nouvelles obligations, le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) prévoit, notamment, de définir les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement qui doit permettre d'homogénéiser, sur l'ensemble du territoire, les informations qui sont fournies au demandeur de logement social et de garantir un « droit à l'information du demandeur ». Ce droit implique de pouvoir répondre aux besoins des demandeurs, depuis la localisation du parc de logement social, les délais d'attente jusqu'à l'avancement de leur dossier.

Le PPGDID prévoit également la mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers qui permettra, par une mutualisation des pièces justifiant la situation des demandeurs, une simplification des démarches.

Sa mise en œuvre fera l'objet de conventions entre la Métropole, les bailleurs, l'État et les autres réservataires.

Le PPGDID est élaboré pour une durée de six ans et soumis à des bilans annuels.

→ L'élaboration des orientations métropolitaines en matière d'attribution déclinées dans une convention intercommunale d'attribution (CIA)

Le nouveau PLH permettra à la Métropole NCA de maîtriser sa politique de peuplement et d'habitat social.

En effet, la Conférence Intercommunale du Logement doit adopter des orientations concernant :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Les objectifs de relogement des personnes prioritaires dont celles concernées par le Droit Au Logement (DALO), ainsi que de celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Plus précisément :

- En dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, un taux minimal de 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, doit être destiné aux ménages dont les revenus appartiennent au quartile des demandeurs les plus pauvres. La CIA peut moduler ce taux ;
- Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs dont les revenus appartiennent aux trois quartiles les plus élevés est défini. A défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 %.

La CIA aura notamment en charge de définir la stratégie énoncée dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et plus largement de définir les objectifs quantitatifs et les moyens en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire – en regard des obligations définies par la Loi Égalité & Citoyenneté -, les modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires par la commission de médiation et des personnes relevant des PRU (Programme de Renouvellement Urbain) et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

→ En regard de ces obligations, plusieurs axes seront développés dans le cadre du PLH :

- **La création d'une maison de l'habitant, au cœur d'un réseau de lieux d'accueil des demandeurs de logement locatif social**

Pour répondre à ses obligations nouvelles, la Métropole porte, avec les bailleurs sociaux et les communes du territoire, un projet de création d'une « maison de l'habitant », lieu d'information et de ressources réunissant des acteurs du logement, pour fournir tout type d'information à la population : information sur le logement social, enregistrement des demandes, aides à la rénovation du parc privé, accession sociale, conseils juridiques.

Parallèlement, dans cette même logique de simplification, de partage et de transparence, les communes de la Métropole soumises à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) ont adhéré, en 2017, au système national d'enregistrement (SNE) afin d'enregistrer les demandes dans une base commune.

Par ailleurs, 22 communes ont décidé de devenir lieu d'accueil des demandeurs de logements ou de maintenir leur accueil déjà existant. La Métropole fournira des outils (cartographies, livret d'accueil) et dispensera des formations afin d'homogénéiser l'information aux demandeurs.

- **Un axe sur les outils et les moyens**

Il s'agit ici de mettre en place et partager un « observatoire de la demande et de l'occupation du parc social » permettant de suivre et d'évaluer la stratégie en regard des objectifs et des obligations définies par la Loi Egalité et Citoyenneté, tout en développant une approche sur les primo-attributions et les relocations.

Au-delà, la CIL fixe les priorités concernant le relogement et les conditions d'accompagnement, notamment pour les publics prioritaires et/ou relevant des projets de rénovation urbaine.

La prise en compte et l'organisation des mutations au sein du parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels constitue parallèlement un objectif majeur.

- **Un axe sur l'accompagnement des bailleurs qui le souhaitent dans la mise en place d'outils innovants au service de la stratégie de peuplement**

En regard des fortes contraintes liées au marché de l'habitat et au foncier, et aux ruptures dans les parcours résidentiels, la Métropole accompagnera les bailleurs qui le souhaitent dans la mise en place d'outils spécifiques pour favoriser les mobilités résidentielles et les mutations, qui en constituent le premier levier : possibilités de modulations des loyers, découplés de modes de financement, bourses d'échange de logements inter-bailleurs, travail sur la réduction de la sous occupation et la sur occupation, restructuration pour faire évoluer les typologies sur les secteurs du parc où l'on a peu de diversité en terme de types de logement, développement de produits innovants, d'expérimentations (intergénérationnel, colocation étudiante...).

Enfin, le partenariat entre réservataires est appelé à se développer pour certains logements locatifs, notamment ceux financés par du PLS (prêt locatif social) plus difficiles à louer que les logements sociaux PLUS ou PLAI.

- ⇒ *Fiche Action «Mettre en place une Maison de l'habitant et un service d'information des demandeurs »*
- ⇒ *Fiche Action « Conférence Intercommunale du Logement et politique d'attribution »*

ORIENTATION 3**PRODUIRE UNE OFFRE DIVERSIFIEE, DE QUALITE, SUFFISANTE, ACCESSIBLE ET ADAPTEE AUX BESOINS****AXE 3.1 Soutenir et prolonger l'effort de production**

Dans le prolongement des efforts importants et des résultats du PLH2, le PLH 3 devra :

- ➔ **Intensifier la production neuve et permettre la production de 3 548 logements neufs par an**
 - Rappel : 1 850 pour maintenir le même nombre d'habitants (« point port ») et environ 450 minimum pour assurer une croissance à 0,15% en moyenne par an ;
 - Au regard du potentiel foncier et des projets annoncés par les communes, la Métropole se fixe un **objectif de production ambitieux de 3 548 logements neufs par an** en moyenne, soit 21 288 logements sur 6 ans ;
 - Cet objectif doit permettre de répondre à l'ensemble des étapes des parcours résidentiels, du logement très social au marché libre, en adaptant l'offre pour répondre à la diversité des publics : ménages fragiles, jeunes et étudiants, seniors, salariés, familles aux revenus modestes et moyens, etc.

- ➔ **Renforcer la production de logements locatifs sociaux (LLS) : un objectif global de 1 721 logements locatifs sociaux (LLS) par an**
 - grâce à la construction neuve et à la mobilisation du potentiel du parc existant ;
 - l'objectif de production est de **1 721 LLS par an en moyenne**, soit environ 10 320 logements sur les 6 ans du PLH, représentant près de 45 % de la production ;
 - Pour les 15 **communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU**, l'objectif est de 1 684 LLS par an, soit environ 47 % de la production globale de logements ;
 - Concernant le parc privé l'objectif de production de LLS **est de 285 logements par an**, soit 1 710 logements sur les 6 ans du PLH.

- ➔ **Mettre en œuvre et activer une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale (secteurs à pourcentage de logements sociaux, VEFA, projets portés par les organismes HLM tels que, acquisitions-améliorations, conventionnement dans le parc privé, etc.).**

- ➔ **Orienter l'effort de production des LLS vers plus de PLA-I pour mieux répondre à la demande et en particulier aux besoins très sociaux.**

Dès lors, il s'agira de mobiliser tous les outils disponibles et les leviers d'innovation permettant de faire diminuer les coûts fonciers et de production, afin de tendre vers des loyers de sortie accessibles aux ménages très modestes.

Pour les logements familiaux, globalement 30 % des logements seront financés en PLAI et 70 % en PLUs. Le financement en PLS sera réservé prioritairement aux opérations et publics spécifiques.

Toute opération pour laquelle il sera envisagé un financement PLS devra être justifiée par le porteur de projet au regard des enjeux et besoins en matière d'habitat, et validée au préalable par NCA.

→ Renforcer l'offre en hébergement et en logement adapté, faciliter la sortie des structures vers le logement social ou le parc privé conventionné.

L'objectif doit ici être «triple» :

- d'un côté, un renforcement « quantitatif » de l'offre existante sur le territoire, dans un souci de territorialisation, mais également de contextualisation pour proposer une offre là où des ménages en situation de grande précarité pourront bénéficier des services et équipements nécessaires à leur inclusion sociale.
- D'un autre côté, un travail spécifique sur la sortie des dispositifs d'hébergement, reposant notamment sur un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux mais également les acteurs du logement privés.
- Enfin, l'engagement de démarches expérimentales permettant de proposer une offre mixte, plus souple dans les contraintes et les modalités d'accueil, et donc plus en adéquation avec les caractéristiques des publics en situation d'urgence sociale et de grande précarité.

→ Renforcer et diversifier la production de logements à destination des classes moyennes.

Cette production encadrée sera développée conformément aux objectifs de la Charte de Partenariat public/privé visant à agir en faveur d'une offre de logements abordables. La charte préconise une régulation de prix, et définit outre l'accession sociale, une accession encadrée sur une gamme inférieure de 25/30 % par rapport au prix du marché.

Cette production « encadrée » s'organisera selon les objectifs suivants :

- Rééquilibrer le marché de l'accession neuve en montant en puissance sur la part d'accession sociale et intermédiaire dans la production à hauteur de 20% tout en prenant en compte les niveaux de marchés locaux et spécifiques dans la définition des plafonds de prix de vente.
- Calibrer la production en accession encadrée avec une part de 30% réalisée en accession sociale ou PSLA. Répondre ainsi aux besoins des classes moyennes et permettre également l'accession des ménages modestes issus du parc social, par effet de chaîne libérer des logements dans le parc social.
- Définir un cadre permettant un développement mesuré et adapté de l'offre locative intermédiaire notamment pour tenir compte des besoins des ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLUS.

- ⇒ *Fiche Action « Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale »*
- ⇒ *Fiche Action « Organiser la production en locatifs intermédiaires »*
- ⇒ *Fiche Action « Développer et calibrer la production en accession encadrée »*
- ⇒ *Fiche Action « La charte de partenariat public/privé »*

AXE 3.2 Mener les actions adaptées en faveur des besoins spécifiques

→ Les orientations en faveur des seniors et des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite

Le territoire métropolitain est caractérisé par son attractivité vis-à-vis des seniors, dans leur diversité. L'attention apportée aux aînés était un des axes forts du précédent PLH, au travers d'actions qu'il s'agira de pérenniser.

- Le PLH 3 promeut une approche systémique du logement des personnes âgées, en « posant la question » des seniors à tous les niveaux, aux différentes échelles territoriales, sur les différents segments du marché, et en prenant en compte la diversité sociologique de ces publics. Dès lors, l'objectif est de développer l'offre adaptée (petits logements, accessibilité...) dans toutes les opérations dans les secteurs identifiés comme « seniors compatibles », c'est à dire présentant toutes les aménités nécessaires à ces publics : proximité des infrastructures, des services, des commerces, des équipements, etc. ;
- Cette approche, qui priorise le maintien dans le logement plutôt que l'offre en structure collective, suppose aussi de réfléchir à une offre de services liés au logement, reposant notamment sur les leviers numériques et la domotique. Qu'il s'agisse des enjeux de santé, d'accès aux services, de mobilité, de cohésion sociale, les nouveaux services numériques peuvent proposer des outils facilitant la vie quotidienne des personnes âgées, sans pour autant que tout repose que le numérique. En ce sens, le PLH 3 incite au développement de programmes innovants, hybrides, promouvant approche intergénérationnelle, espaces de vie communs, équipements socio-médicaux... ;
- Dans un autre domaine, il s'agira de systématiser l'intégration du volet « adaptation des logements » dans les dispositifs d'aides, qu'il s'agisse d'une adaptation à la perte d'autonomie ou d'une adaptation au handicap. La Métropole travaillera à élargir le partenariat déjà mis en place pour renforcer son efficience ;
- Enfin, la question du logement des seniors sera abordée de manière spécifique dans le cadre des travaux de la CIL, dans le but d'engager une stratégie de mobilité résidentielle pro-active des ménages âgés dans des grands logements dans le parc social.

→ Développer des produits d'accueil et favoriser l'expérimentation pour apporter des réponses innovantes et mutualisées à destination des étudiants, des jeunes actifs ou apprentis, des saisonniers

Le PLH 3 se propose d'actionner plusieurs leviers, ici aussi dans le souci d'une approche globale et systémique, recourant à l'innovation et à l'expérimentation pour lever les freins identifiés par les partenaires.

- Le premier axe est l'amélioration de l'accès à l'information, en prenant appui sur la Maison de l'Habitant, afin de rendre plus lisible l'offre existante publique et privée, ainsi que les dispositifs d'accompagnement existant sur le territoire ;
- Sur la question du développement de l'offre, le « parti-pris » majeur est de **partir des besoins par territoire**, ceux-ci étant différents selon où on se situe, **pour mutualiser les réponses à l'échelle de chaque territoire, dans une logique d'emboîtement**, des échelles comme des besoins ;

- Le second « parti-pris » consiste à **rechercher des réponses souples et réactives**, pour des besoins « urgents », pour de courtes durées. Dès lors, il s'agit d'adapter l'offre à ce besoin de « souplesse » dans les durées de séjour, pour sortir des logiques de silo (un type de public = un type d'offre). Ceci passera notamment par le développement de **réponses innovantes, mixtes, avec des conditions d'accueil et de gestion souples et adaptées**, y compris dans le parc social ;
- Enfin, la mobilisation du parc privé, en accompagnant, régulant, et prenant appui sur des opérateurs spécifiques pour développer des projets adaptés (labellisation, colocation, changement d'image sur les publics jeunes...), constituera un axe fort, reposant sur les actions déjà développées par certains opérateurs du territoire.

→ Développer l'offre adaptée pour les gens du voyage sur le territoire afin de se mettre en conformité avec les obligations réglementaires, tout en articulant au mieux question de l'accueil et de l'habitat

Ce sujet sensible devra d'abord donner lieu à une amélioration de la connaissance des publics (sédentaires, itinérants), en capitalisant les travaux déjà existants, en les mettant à jour, et le cas échéant en les complétant. L'objectif est ici double : d'une part permettre d'apporter des réponses adaptées, contextualisées, répondant aux besoins. D'autre part engager un changement d'image sur ces publics, en proposant des actions de communication à destination du grand public pour mieux connaître ces populations au modes de vie spécifique, et ainsi faciliter l'acceptabilité sociale des équipements d'accueil.

- Un axe fort sera de développer un programme d'interventions pour traiter les situations de sédentarisation et d'habitat hors normes ou illégal : opération d'habitat adapté sous ses différentes formes (terrains familiaux, logement locatifs, accès à la propriété) ;
- L'identification, à partir du repérage foncier stratégique, du potentiel mobilisable pour des aires d'accueil intercommunales constituera le premier axe opérationnel sur le volet accueil. L'objectif sera d'identifier les opportunités en lien avec les associations représentatives des gens du voyage, afin de s'assurer de l'adaptation des réponses proposées ;
- Enfin, le PLH poursuit l'objectif de définir un règlement métropolitain pour les aires d'accueil, aussi bien sur les qualités d'aménagement que sur les modalités de gestion. Ainsi, les grands principes seront inscrits dans le PLH, notamment concernant l'individualisation des sanitaires, la végétalisation des emplacements, le recours aux énergies renouvelables, etc.

⇒ *Fiche Action « Produire des logements adaptés pour des publics ayant des besoins spécifiques »*

ORIENTATION 4**RENOUVELER, AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS**

L'intervention sur l'habitat existant, aussi bien public que privé, a vocation à s'inscrire dans des projets territoriaux d'ensemble, portés par la Métropole et ses partenaires. Dans cette logique, la composante d'intervention sur l'habitat existant sera un levier de renouvellement ou de redynamisation du territoire concerné, à penser en commun avec d'autres composantes, comme la recomposition urbaine, l'activité économique, l'accessibilité et le désenclavement...

AXE 4.1. Poursuivre les efforts en matière de rénovation urbaine : Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV), Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

La stratégie de renouvellement urbain déjà engagée sur la Métropole sera poursuivie, avec son inscription dans le NPNRU, ainsi que le PNRQAD de Nice-Centre. Ceci répond à plusieurs orientations, donnant à ces projets une véritable dimension territoriale.

- **Poursuivre et « finir »** dans le cadre du NPNRU le renouvellement des quartiers engagés dans le premier programme (l'Ariane et Les Moulins en PRU, Nice-Centre en PNRQAD) pour atteindre l'effet de seuil permettant le changement d'image des quartiers concernés ;
- **Etendre les logiques de renouvellement urbain** aux nouveaux quartiers entrant dans le programme, qu'il s'agisse du Point du Jour (rattaché au projet des Moulins) ou du quartier des Liserons, en Opération d'Intérêt Régional ;
- **Renforcer l'exigence d'une dimension intégrée** des projets, en réaffirmant la vocation des projets à répondre aux enjeux sociaux du territoire, qu'il s'agisse des questions de **mobilités, d'emploi, de scolarité ou de formation, de développement durable** ;
- **Anticiper, pérenniser et élargir les dispositifs d'accompagnement**, qu'il s'agisse de la **Gestion Urbaine de Proximité**, d'une politique de **peuplement** favorisant les mobilités résidentielles, **des actions associatives, d'insertion** visant à renforcer l'impact des projets et à inscrire leurs effets dans la durée ;
- **Affirmer et valoriser la fonction et les contributions des quartiers prioritaires au développement de la Métropole**, pour contribuer à les réinscrire dans le fonctionnement socio-urbain du territoire.

A travers ces orientations, il apparaît clairement que l'intervention sur l'habitat existant s'inscrira ici dans un projet plus large de déspecialisation sociale, de diversification résidentielle et fonctionnelle, et de changement d'image des quartiers, et éviter ainsi des situations complexes à traiter dans les années à venir.

Autre caractéristique forte de ces projets : ils combineront amélioration du parc social et traitement des copropriétés dégradées :

- ❑ **Dans le cadre du PNRQAD, la finalisation de l'OPAH-RU engagée en 2014** devrait atteindre l'objectif d'intervenir sur la requalification des parties communes dégradées de 25 copropriétés ;

- ❑ Dans le cadre du NPNRU, sur le quartier de l'Ariane, le protocole de préfiguration identifie l'objectif d'accompagner les copropriétés dégradées ou risquant de se dégrader pour maintenir une offre de logements privés de qualité dans le quartier.

- ⇒ *Fiche Action »Programme National de requalification des Quartiers Anciens Dégradés »*
- ⇒ *Fiche Action « PRU et NPRU »*
- ⇒ *Fiche Action « Gestion Urbaine de Proximité »*
- ⇒ *Fiche Action « Abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers de la politique de la Ville »*

Axe 4.2. Poursuivre les efforts en matière d'amélioration des logements du parc ancien privé

- ➔ Mobiliser le parc privé existant pour développer une offre locative à loyer modérée

Dans le contexte très contraint en matière de construction neuve que connaît NCA, le parc privé existant constitue un gisement complémentaire majeur à mobiliser, pour contribuer notamment à atteindre les objectifs de production d'offre locative à loyer modérée que s'est fixé la Métropole : il s'agit ainsi de poursuivre les actions déjà engagées pour conventionner du locatif privé (mobilisation des aides de l'ANAH ou le conventionnement sans travaux), que de réaliser des opérations d'acquisition-amélioration par le biais d'organismes HLM.

Outre la contribution quantitative à ces objectifs, l'intervention sur le parc privé existant permettant de conventionner des logements répond aussi à des ambitions qualitatives et adaptées aux territoires. Ainsi, pour les communes où les opérations de construction neuve seront rares, ou d'une taille insuffisante pour permettre un équilibre économique viable pour un opérateur HLM, la mobilisation du parc privé existant peut constituer une réponse plus adaptée : on pense notamment ici au Haut Pays, mais aussi aux communes non concernées par la loi SRU sur le reste du territoire.

Répartition production de logements NCA (49 communes)	Production de logements locatifs comptabilisés article 55 loi SRU	nb LLS par an
PRODUCTION PARC EXISTANT	1 710	285
Acquisitions Améliorations	1 200	200
Production PIG parc privé	480	80
Conventionnement dans le patrimoine privé des communes	30	5

Sur la durée du PLH, l'objectif de production de locatifs conventionnés par la LLS mobilisation du parc privé est de 1 710 logements :

- **Dont 1 200 logements dans le cadre de projets d'acquisition-amélioration** d'immeubles privés anciens, réalisés par des organismes HLM et contribuant ainsi à renforcer l'offre locative sociale, notamment dans des quartiers où cette dernière est peu présente.

Compte tenu du potentiel existant, Nice jouera un rôle essentiel dans l'atteinte de cet objectif ambitieux : on peut ainsi estimer que 75% des acquisitions-améliorations réalisées se dérouleront sur le territoire de la ville-centre, pour 25% dans le reste de la Métropole.

- **Dont 480 logements conventionnés dans le parc privé, soit un rythme de 80 / an.** Ceci implique de pérenniser sur la durée du PLH un dispositif privilégié d'intervention dans la continuité du PIG métropolitain, et sous réserve d'obtenir des objectifs suffisants sur cette thématique auprès de la Délégation régionale de l'Anah.

Face aux réticences de propriétaires à s'engager dans cette formule de loyer conventionné et pour sécuriser la relation locative, il conviendra de renforcer le recours à l'intermédiation locative. L'animation de ce dispositif par une structure spécialisée de type Agence Immobilière Sociale, soutenue par les collectivités, peut renforcer les moyens de prospection et de « captation » de propriétaires intéressés, et est favorisé par le dispositif « Louer Abordable » mis en place début 2017. Du point de vue territorial, le conventionnement dans le parc privé doit être positionné comme un levier complémentaire du développement du parc public. Le conventionnement dans le parc privé devrait ainsi être favorisé dans les communes comptant peu d'opportunités foncières, où le développement de nouvelles opérations de locatif social devrait rester limité dans les prochaines années ; mais aussi là où l'intervention dans le parc privé contribuera à la redynamisation d'un centre ancien, en permettant d'y accueillir des locataires avec des revenus modestes dans des logements requalifiés. On pense ici évidemment aux secteurs du Haut Pays de la Vesubie et de la Tinée, mais aussi à certaines communes du Moyen Pays ou de la Plaine du Var rassemblant des caractéristiques similaires.

- **Dont 30 logements conventionnés dans le patrimoine privé des communes,** en fonction des opportunités.

Au global, la mobilisation du parc existant contribuera à hauteur d'environ 16,5 % à la réalisation de l'objectif de production de locatif social sur l'ensemble du territoire de NCA et sur la durée du PLH.

→ Pérenniser les actions du PIG métropolitain

Outre le renforcement de la dimension de projet territorial et l'accent sur la production de logements locatifs à loyers modérés, la stratégie de NCA en matière d'amélioration du parc privé existant sera poursuivie pour répondre aux différents besoins identifiés, notamment à destination des propriétaires occupants fragiles (correspondant souvent à des situations où sont corrélées ancienneté et dégradation du logement occupé et des propriétaires vieillissants ou disposant de ressources faibles).

Cette stratégie contribuera en particulier à l'amélioration d'ensemble de l'habitat privé existant occupé par des seniors (adaptation au vieillissement et au handicap des logements, lutte contre la précarité énergétique...), favorisant ainsi le maintien à domicile des personnes âgées concernées, solution à privilégier autant que possible dans le cadre de développement d'une gamme complémentaire de réponses pour les besoins en logement des seniors (comme l'ont montré les travaux conduits dans l'atelier « logement des seniors » lors de la journée de l'habitat du PLH d'avril 2017).

Dans cette optique, il est proposé de pérenniser sur la durée du PLH les objectifs fixés au PIG métropolitain, soit 1278 logements réhabilités. Sur la période 2017/2022, ceci correspond aux objectifs suivants :

- Une répartition entre 746 logements de propriétaires occupants et 532 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- Une intervention portant sur des travaux lourds sur 88 logements indignes, et des travaux de réhabilitation de 278 logements dégradés ;
- Une intervention sur 300 logements pour des travaux en faveur de l'autonomie des personnes handicapées ou en perte d'autonomie du fait du vieillissement.

→ Le renforcement de la capacité d'action sur les copropriétés :

Outre les actions majeures en faveur de copropriétés en difficulté dont sont porteurs l'OPAH-RU et le NPNRU sur l'Ariane, déjà évoquées, le PLH mettra l'accent sur le renforcement des moyens de connaissance et d'accompagnement des copropriétés en difficulté sur l'ensemble du territoire métropolitain.

La Métropole vise ainsi à mettre en place des POPAC (Programmes Opérationnels Préventifs d'Accompagnement des Copropriétés) sur deux quartiers présentant une forte concentration de copropriétés fragiles (centre-ville et Ariane), et souhaite développer le nouvel outil financier créé par l'Anah en faveur des copropriétés fragiles réalisant des travaux de rénovation énergétique.

Il s'agira aussi d'intégrer un dispositif de suivi fin de l'évolution des situations et des enjeux d'interventions des principales copropriétés, pouvant être intégré au sein de l'Observatoire de l'habitat en cours de développement par NCA.

Outre la consolidation de données de cadrage sur les enjeux de ces copropriétés (occupation sociale, situation financière, qualité thermique...), cet observatoire pourrait servir de cadre à une réflexion partagée avec les différents acteurs concernés (communes, syndicats de copropriétés, entreprises et artisans...). Sur la base de ce suivi, une fonction d'accompagnement et de conseil auprès des copropriétés pourra être développée (appui en ingénierie et/ou financier pour inciter à la réalisation de diagnostics et la programmation de travaux, mise en

place d'actions de sensibilisation / formation auprès des syndicats dans une logique de prévention des risques de dégradations.

- ⇒ Fiche Action «Améliorer le parc privé»
- ⇒ Fiche Action «Renforcer la capacité d'action sur les copropriétés»
- ⇒ Fiche Action «Mobiliser le parc privé existant pour développer une offre locative abordable »
- ⇒ Fiche Action «Développer l'intermédiation locative »

Axe 4.3 : Promouvoir la transversalité des approches pour l'appui à l'émergence et la réalisation de projets de revitalisation de centres anciens

Les « bourgs » et cœurs de villages historiques du territoire métropolitain, en particulier dans le Haut Pays mais pas uniquement, concentrent des contraintes rendant l'amélioration de l'habitat existant plus complexe ; ces contraintes sont de divers ordres (topographie, configuration urbaine vernaculaire en décalage avec les attentes et les modes de vie actuelles des ménages, éloignement des zones d'emploi, problèmes d'accessibilité et configuration des réseaux de transports...).

Les problématiques de l'habitat sont étroitement liées au développement économique, rural, artisanal ou agricole. Dans ce contexte l'habitat est un levier pour participer à ce développement, mais il doit nécessairement être attractif, novateur, et prendre en compte les attentes d'aujourd'hui.

Pour traiter les problématiques d'habitat existant concentrées dans ces secteurs (travaux d'adaptation au vieillissement, amélioration de la performance énergétique...), un dispositif comme le PIG métropolitain a montré son intérêt ces dernières années, mais il n'est pas conçu pour aborder de manière plus transversale les enjeux économiques, touristiques, de mobilité... auxquels est étroitement liée l'amélioration de l'habitat existant.

Dans le cadre du PLH 2017/2022, l'appui à l'émergence et la réalisation de projets de revitalisation de centre-bourgs constituera donc un axe d'intervention renforcé. Ces projets, spécifiques à chaque « bourg » ou village concerné, auront vocation à intégrer plusieurs dimensions d'analyse et de propositions :

► Initier une démarche architecturale et urbaine de projet valorisant les identités et promouvant des formes urbaines nouvelles

- Grâce au développement de programmes pouvant aboutir à la constitution de nouveaux hameaux qui portent en eux les caractéristiques programmatiques d'un écosystème économique ;
- En proposant des compositions urbaines plurifonctionnelles où l'habitat joue un rôle structurant en termes sociaux et urbanistiques avec pour objectif d'offrir des facilités de services et être mieux adaptés aux problématiques du XXI^{ème} siècle ;
- La création de logements aurait une fonction de levier économique et social. Il s'agira d'attirer des activités commerciales ou artisanales en agissant sur la diversité des fonctions, en instituant

éventuellement un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerces, sur les baux commerciaux.

► **Mettre en place une politique d'action foncière de reconquête des biens vacants**

- Les biens vacants représentent un enjeu en matière d'économie d'espace, une stratégie de reconquête en particulier dans le cadre des propriétés en indivision (successions non réglées), pourrait venir en aide aux communes qui ne sont pas dotées des outils juridiques pour résoudre ces questions, a minima en matière d'ingénierie.

► **Affirmer un positionnement économique et/ou touristique possible pour le secteur,**

- Ce positionnement économique auquel l'offre d'habitat peut contribuer (par exemple, par la création de « logements / ateliers/lieu de vente » pour des artisans, des offres à destination des saisonniers ; logements réhabilités pour locations saisonnières, week-end...).

► **Mobiliser des financements**

- La mobilisation des financements pour l'intervention dans l'habitat privé existant en faveur de la résidence principale (lutte contre la vacance, locatif conventionné, adaptation aux seniors, amélioration de la performance énergétique...).

⇒ *Fiche Action «Agir pour le Haut Pays et le Moyen Pays»*

ORIENTATION 5**CONDUIRE ET RENFORCER LA GOUVERNANCE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH**

Les ambitions de ce 3ème PLH engagent à renforcer la gouvernance tout en l'adaptant aux nouveaux enjeux et objectifs.

La mise en œuvre harmonieuse et réussie du programme d'actions devra être conduite dans une approche croisant politique foncière, politique de peuplement et politique d'innovation mais aussi dans une approche partagée, c'est-à-dire en poursuivant et en **renforçant la mobilisation des partenaires et des acteurs, en valorisant les initiatives vertueuses tant publiques que privées, en impliquant les habitants et les usagers, en communiquant et en faisant vivre le PLH.**

La conduite de cette gouvernance s'appuiera aussi sur **le développement de la fonction Observatoire, outil indispensable pour conforter et enrichir la vision globale de l'habitat** - tout particulièrement sur la question des besoins –suivre et évaluer les politiques menées, mettre en perspective les évolutions constatées avec les tendances nationales et analyser les particularités locales.

► **Conduire et renforcer la gouvernance en l'adaptant aux nouveaux enjeux du PLH 2017/2022 ;**

La Métropole Nice Côte d'Azur, chef de file de la politique du logement, est délégataire des aides à la pierre et des aides à la personne à travers la gestion du Fonds Solidarité Logement transférée par le département.

De même, la Métropole gère les dossiers logements pour le compte de la commune de Nice.

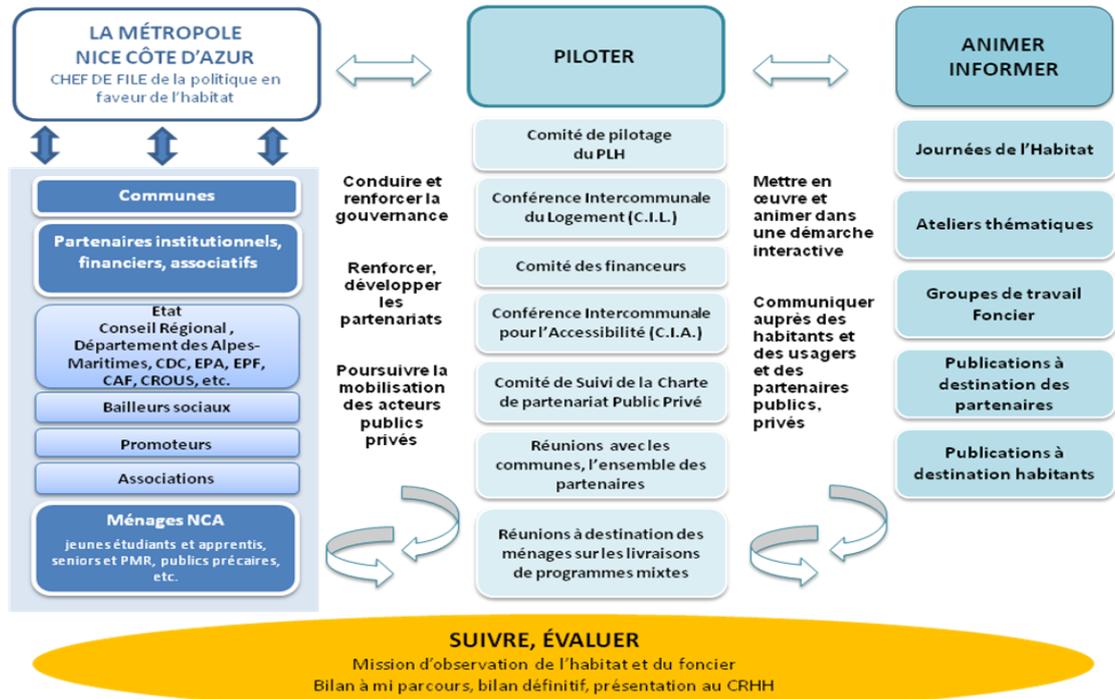
La Métropole constitue un Guichet Unique pour les opérateurs avec notamment la gestion de 4 Budgets (NCA, Ville de Nice, Etat et Anah ainsi que le département et la région pour ce qui concerne les aides au parc privé), et noue un partenariat multiple avec les acteurs et partenaires institutionnels, financiers et associatifs du territoire (notamment les bailleurs sociaux, les promoteurs, les propriétaires privés, l'Etat, l'Anah, l'Etablissement Public Foncier PACA, les 49 communes de la Métropole, l'EPA Plaine du Var).

La réussite du PLH est conditionnée par l'implication et l'adhésion de l'ensemble des acteurs de l'habitat. Les acteurs de l'habitat sont nombreux, tous sont indispensables pour concourir à la production de logements. La mobilisation des acteurs du territoire de NCA passe par la mise en place d'une démarche de transversalité renforcée au sein de NCA et entre les acteurs pour assurer l'animation, l'opérationnalité et le pilotage de la stratégie en matière d'habitat.

Cette orientation majeure a pour objectif de FAIRE VIVRE LE PLH : conduire, animer, observer et évaluer. Les objectifs qui en découlent sont les suivants :

- Conduire et renforcer la gouvernance en l'adaptant aux nouveaux enjeux du PLH 2017/2022 ;
- Réaffirmer le rôle de la Métropole en tant que chef de file de la politique du logement ;
- Pérenniser, renforcer et développer les partenariats en prenant en compte les nouveaux objectifs et le programme d'actions :
 - avec les communes : l'habitat comme levier de projets territoriaux locaux : établir des feuilles de routes pour et avec les communes et avec l'ensemble des services concernés de NCA pour accompagner et faciliter la réalisation des projets des communes ;
 - avec les partenaires publics/privés (charte, programmation par anticipation...),
- Poursuivre la mobilisation et renforcer la coordination des acteurs publics privés ;
- Mettre en œuvre et animer le PLH dans une démarche interactive ;
- Communiquer sur le PLH auprès des habitants et des usagers et auprès des partenaires.

Organisation de la gouvernance du PLH 2017-2022



► Développer la fonction d'observatoire

En continuité des dynamiques partagées déjà engagées sur le territoire de la Métropole en matière d'observations avec différents partenaires (ADIL, la CCI, l'agence des déplacements et d'aménagement des Alpes-Maritimes (ADAAM) dissoute en 2016), la Métropole a décidé de mettre en place un observatoire et a créé le service « Observatoire et dynamiques métropolitaines ». Celui-ci a notamment en charge l'observation de l'habitat.

Cet observatoire récemment créé devra être conforté et développé pour constituer un véritable outil d'aide à la décision au service notamment de la politique publique de l'Habitat.

Cet observatoire aura les finalités suivantes :

- Conforter et enrichir la vision globale de l'habitat et des besoins en logement sur le territoire de la Métropole afin d'orienter les politiques en matière d'habitat (PLH, productions de logement, amélioration de l'habitat, peuplement, ...)
- Suivre et évaluer les politiques menées ;
- Mettre en perspective les évolutions constatées avec les tendances nationales sur d'autres Métropoles tendues, analyser les particularités locales.

L'article R 302- 1-4 CCH précise que ce dispositif porte notamment sur :

- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- Le suivi de la demande de logement locatif social ;
- Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 dans son article 32 a renforcé les dispositifs d'observation foncière afin de répondre aux besoins de connaissance des territoires et de favoriser le développement des stratégies foncières.

► Suivre, Evaluer le PLH

La gouvernance mise en place et le développement de la fonction d'observation permettront d'assurer un suivi continu et efficace de la mise en œuvre du PLH.

De plus, la définition d'indicateurs simples et spécifiques pour chacune des actions permettra d'assurer un suivi et une évaluation à mi parcours et finale.

La liste des indicateurs régionaux définis par la DREAL pour le suivi des PLH sera également utilisée pour le suivi du PLH.

Des bilans seront réalisés :

- un bilan à mi-parcours sur la période 2017-2019 ;
- un bilan en fin de période à l'horizon 2022.

Ils seront présentés et partagés au sein des différentes instances de gouvernance ainsi qu'au CRHH.

- ⇒ *Fiche Action « Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH »*
- ⇒ *Fiche Action « Développer et organiser la fonction d'observatoire »*