



**METROPOLE NICE COTE D'AZUR**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
2017/2022**

**SYNTHESE PROJET PLH**



## EDITO

*Dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) depuis 2004 et délégataire des aides à la pierre de l'Etat dès 2007, la Métropole souhaite confirmer son engagement sur ce thème de l'habitat qui reste un enjeu majeur au même titre que le développement économique, l'emploi et les déplacements.*

*Le premier PLH de la communauté d'agglomération, a été celui de la pédagogie et de la prise de conscience des besoins. Le deuxième, de la communauté urbaine, a permis d'engager un programme d'actions ambitieux et dynamique dont les résultats sont incontestables.*

*Le troisième PLH, celui de la Métropole concerne les 49 communes en tenant compte de leurs spécificités, de leurs besoins et de leurs projets, comme les précédents. Il confirme la dynamique en place et poursuit de manière pragmatique et réaliste les efforts déjà engagés.*

*Plus qu'ailleurs, en territoire tendu le logement est une préoccupation forte des habitants qui légitimement aspirent à être bien logés, dans des conditions financières compatibles avec leurs revenus.*

*Pour faire face à la crise du logement, l'enjeu est de taille, tous les leviers doivent être actionnés : organiser le territoire et les partenariats pour orienter l'offre en logements, impulser l'offre nouvelle et veiller à ce qu'elle soit adaptée aux besoins, socialement et économiquement, accompagner la réhabilitation du parc existant qu'il soit privé ou public, dont la rénovation urbaine des grands ensembles, etc.*

*La Métropole Nice Côte d'Azur et ses communes membres agissent en ce sens.*

*Malgré des conditions difficiles, conscientes des besoins, elles développent des efforts très importants, tant financier, qu'en ingénierie, pour maintenir une production de logement abordable à un niveau satisfaisant : de l'hébergement spécifique à l'accession à la propriété, sans omettre le logement locatif social et intermédiaire. Permettre aux ménages modestes, ou disposant de revenus moyens, d'accéder à un logement de qualité qu'il soit locatif social ou en accession, et de réaliser un parcours résidentiel ascendant est un enjeu majeur de notre politique de l'Habitat, tout comme une offre en logement cohérente avec le développement économique et les besoins des entreprises.*

*Le PLH a vocation à traiter de toutes les composantes d'une politique de l'habitat, pas seulement du logement social : certes, de l'offre nouvelle sur tous les segments du marché et de son adaptation aux différents besoins, mais aussi de la mixité sociale et des politiques de peuplement, des publics spécifiques tels que les jeunes et les étudiants, les personnes âgées ou vieillissantes ou en situation de handicap, mais aussi les gens du voyage. Il doit également développer les outils de l'observation du territoire etc.*

*La Conférence Intercommunale du Logement installée le 7 avril 2016 a vocation à organiser la gestion partagée de la demande et doit définir notre politique d'attribution des logements sociaux. Parallèlement, nous devons mettre en place un lieu d'accueil et d'information du demandeur de logements que la Métropole a souhaité élargir à l'ensemble des ménages désireux de s'informer sur toute question relevant de l'habitat.*

*Le PLH est un élément intrinsèque du projet de territoire, d'orientations en matière d'aménagement et de planification, de stratégie de déplacement, il doit accompagner le développement économique et équilibré de notre territoire d'exception, fort d'un environnement et de paysages de grande qualité.*

*Pourtant au regard des contraintes multiples qui limitent ses capacités de développement (lois montagne et littoral plans de prévention des risques,...), la question de l'accueil de nouvelles populations actives qui contribuent au développement économique du territoire est clairement posée. Bien entendu, j'ai conscience que l'exercice est complexe, dans un contexte où les contraintes budgétaires sont omniprésentes. La mutualisation, la coordination entre les acteurs est une force, chaque ressource doit être optimisée, chaque denier public doit être utilisé avec un haut niveau d'efficience, c'est de notre responsabilité.*

**Christian ESTROSI**  
**Président de la Métropole Nice Côte**  
**d'Azur**  
**Maire de Nice**  
**Président délégué de la Région**  
**Provence-Alpes-Côte d'Azur**

## Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>6</b>
Rappel sur la démarche et les enjeux	6
Une démarche partenariale et concertée	7
Une démarche novatrice sur le foncier	8
<b>LES PRINCIPAUX ENJEUX AU REGARD DU DIAGNOSTIC</b>	<b>9</b>
<b>LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>12</b>
<b>LES PRINCIPES RETENUS POUR CONSTRUIRE LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT SELON LES BESOINS IDENTIFIES</b>	<b>12</b>
La prise en compte des obligations réglementaires	12
Les besoins quantitatifs prospectifs	14
L'analyse et l'identification du potentiel foncier stratégique	14
<b>RAPPROCHEMENT ENTRE BESOINS EN LOGEMENTS, OBJECTIFS DE PRODUCTION, GISEMENT FONCIER, ET OBJECTIFS REGLEMENTAIRES</b>	<b>15</b>
<b>LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS</b>	<b>16</b>
La production neuve	16
Les objectifs et la répartition de la production de logements locatifs sociaux	18
Les objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune	19
Un PLH construit sur 5 grandes orientations	20
<b>LE PROGRAMME D' ACTIONS</b>	<b>21</b>
ORIENTATION 1 Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire	21
ORIENTATION 2 Promouvoir un habitat durable et solidaire	21
ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, suffisante, de qualité, accessible et adaptée aux besoins	21
ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants	21
ORIENTATION 5 Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH 2017/2022	21
<b>GOUVERNANCE, SUIVI, EVALUATION DU PLH</b>	<b>22</b>
<b>COUT GLOBAL DU PLH</b>	<b>23</b>
<b>CHIFFRES CLES</b>	<b>24</b>

## PREAMBULE

### ► Rappel sur la démarche et les enjeux

Le PLH, est le document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique locale de l'Habitat (art. L.302-1-II CCH) qui :

- s'impose au PLUm : **en effet le PLU métropolitain en cours d'élaboration doit être compatible avec le PLH. Même si la Métropole a fait le choix d'un PLH qui sera un document indépendant du PLUM, les deux démarches sont étroitement liées et sont menées en cohérence ;**
- doit prendre en compte les documents de planification et de programmation qui traitent des besoins spécifiques locaux (PLALHPD, etc.) ;
- doit prendre en compte les enjeux de déplacement, de transports et d'équipements.

Le P.L.H est ensuite approuvé pour une période de 6 ans, soit 2017-2022.

**L'année 2016 constitue une année de prorogation du PLH 2010-2015.**

**Et l'année 2017 sera comptabilisée au titre de la 1<sup>ère</sup> année du PLH3.**

Il est rappelé que le PLH comprend les documents suivants :

- le diagnostic, comprenant le bilan du PLH précédent 2010-2015 et le volet foncier ;
  - le Document d'orientations ;
  - et le Programme d'Actions.
- **Un des enjeux fondamentaux a été d'identifier des objectifs pragmatiques et réalistes notamment pour les communes soumises à la loi SRU (15 communes sur 49) pour définir un objectif adapté qui tienne compte des capacités et des besoins du territoire.**

Les objectifs « SRU » à atteindre, d'ici 2025, sont 25 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales, soit la production d'environ 3 900 logements locatifs sociaux par an pour la période en cours soit 2017-2019.

Cet objectif est impossible à atteindre en l'état des disponibilités foncières, des contraintes identifiées du territoire (PPR risques, espaces naturels, topographie, etc.) et, 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. Chaque année 2 000 logements sont mis en chantier sur le territoire de la Métropole, tous types de produits confondus.

En 2016, année exceptionnelle ou concrétisation des efforts : 2 757 ont été mis en chantier sur le territoire, dont 1 569 sur Nice.

Pour autant le PLH s'intéresse à l'ensemble des segments de l'offre en logements : hébergement d'urgence et résidences spécifiques, logements très abordables dédiés aux ménages pauvres, locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale et intermédiaire.

- **L'identification du gisement foncier sur le territoire de La Métropole Nice Côte d'Azur, afin de définir la production de logements sur les 6 ans à venir du PLH 2017/2022. Il s'agit d'exploiter de façon la plus opérationnelle possible les sites et potentiels fonciers pouvant être mobilisables pour du logement.**

▪ **Une articulation efficace et optimisée entre PLH et PLUM.**

En effet le PLU métropolitain en cours d'élaboration doit être compatible avec le PLH.

Même si la Métropole a fait le choix d'un PLH qui sera un document indépendant du PLUM, les deux démarches sont étroitement liées et doivent être menées en cohérence.

L'approbation du PLUM est prévue courant 2019.

L'approbation du PLH est prévue 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Le PLH 3 et le PLU métropolitain font l'objet de deux procédures distinctes afin de garantir une parfaite cohérence entre ces deux documents.

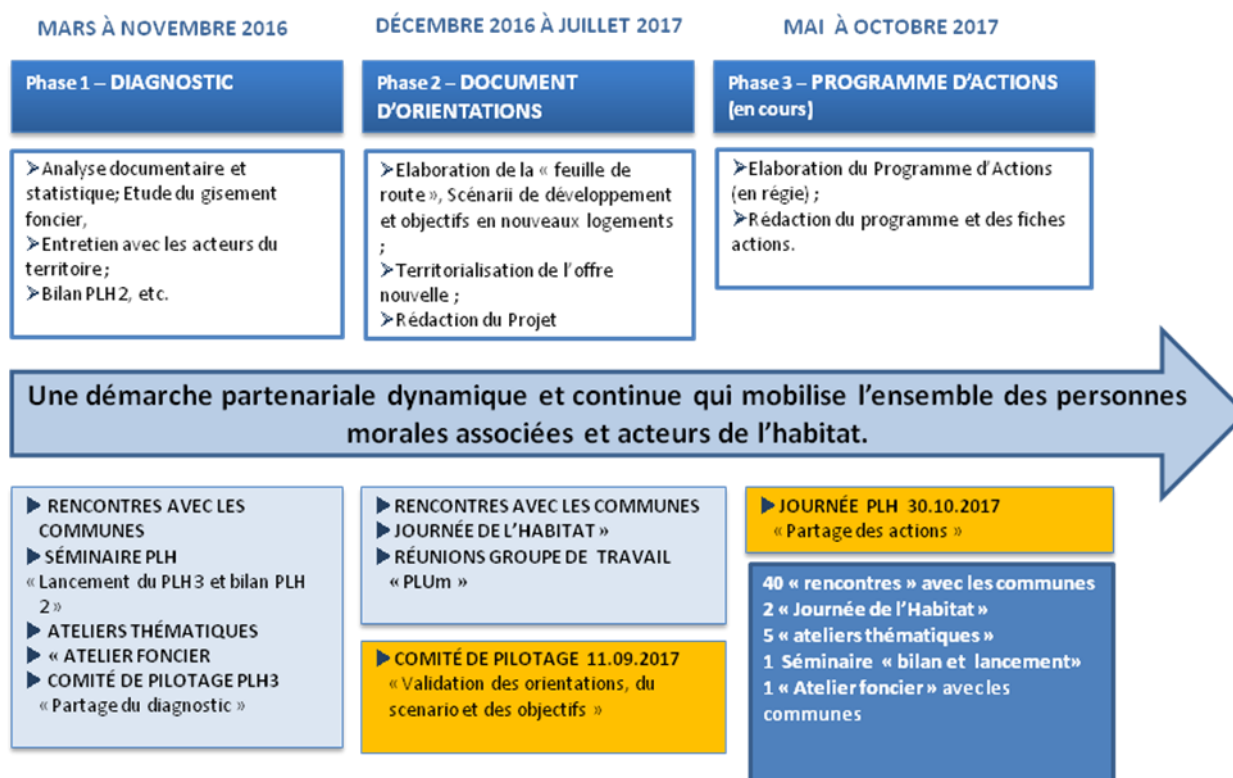
- **La prise en compte de l'ensemble des problématiques « publics en difficulté » avec une attention particulière portée au logement des jeunes, la prise en compte de l'ensemble des problématiques de réhabilitation des parcs privés et publics et la production d'une offre sociale et très sociale dans le parc privé.**

## ► Une démarche partenariale et concertée

Ce 3<sup>ème</sup> 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, Conseil Départemental, Conseil Régional, 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.



Des événements de partage et de co-construction, telles que « les Journées de l'habitat » et des « ateliers », ont été organisés tout au long de cette démarche d'élaboration, permettant ainsi une appropriation de cet outil par toutes les personnes morales associées et plus largement par tous les acteurs locaux de l'habitat du territoire.

Au final, ce sont plus de 60 réunions spécifiques et événements qui ont jalonné les 18 mois de procédure d'élaboration du PLH :

- 40 « rencontres » avec les 49 communes de la Métropole ;
- des réunions spécifiques avec les 15 communes assujetties à la loi SRU ;
- 5 ateliers thématiques ;
- 4 « Journées de l'Habitat » dédiées à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat, réunissant les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat : vendredi 8 juillet 2016 sur le bilan PLH 2 et le lancement du PLH3, le lundi 17 octobre 2016 sur le volet foncier, le jeudi 27 avril 2017 sur les orientations et pistes d'actions et le lundi 30 octobre 2017 sur le programme d'actions ;
- les réunions « zonage et règlement » du PLUm en cours d'élaboration organisées en juin 2016 ont permis de préciser avec les communes les outils en faveur de la mixité à inscrire dans leur document de planification ;
- le comité de pilotage du PLH a permis de valider les différentes étapes : le mercredi 9 novembre 2016 pour partager le diagnostic et les perspectives sociodémographiques et de développement, et le lundi 11 septembre 2017 pour valider les orientations et pistes d'actions.

## ► Une démarche novatrice sur le 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.



## 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 seniors.

### ► 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 mobilisables 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 SELON LES BESOINS IDENTIFIES

#### La prise en compte des obligations réglementaires

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 Métropole NCA de maîtriser sa politique de peuplement et d'habitat social au regard des obligations nouvelles.**  
La Loi précise en effet que les EPCI dotés 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 convention<sup>1</sup>, 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.
  
- 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 et/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.**

## Les besoins quantitatifs prospectifs

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 en moyenne 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 perspectives 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 dynamique ;
  - 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 :**
  - Permettre la poursuite du desserrement des ménages, en lien notamment avec le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages, la volonté de renforcer l'accueil d'étudiants et de jeunes actifs...);
  - 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 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

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

**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 arrêté.**

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.**

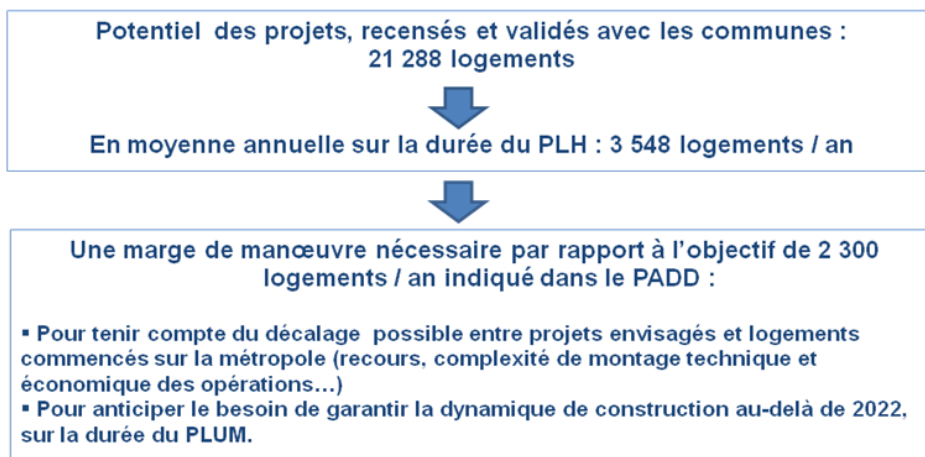
## RAPPROCHEMENT ENTRE BESOINS EN LOGEMENTS, OBJECTIFS DE PRODUCTION, GISEMENT FONCIER, ET OBJECTIFS REGLEMENTAIRES

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

Ce potentiel devrait permettre de garantir l'atteinte de l'objectif, fixé en fonction des besoins quantitatifs, 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 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 3 500 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.

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

### ► La production neuve

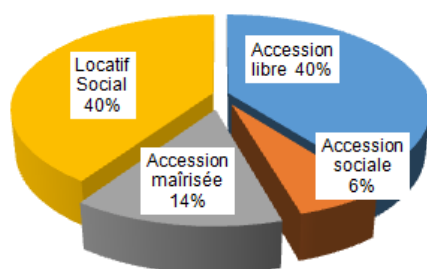
La **déclinaison des objectifs de production neuve par produits** a été établie sur la base des **potentiels de développement identifiés et validés par les communes** qui correspondent à la réalité opérationnelle des projets pour le territoire, **soit 3 548 logements/an**.

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.

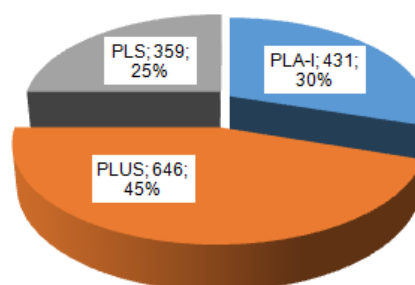
**L'objectif de production neuve pour le logement social est de 1 436 logements en moyenne par an.**

<b>TOTAL PRODUCTION NEUVE</b>	<b>3 548</b>	<b>100%</b>
<b>ACCESSION</b>	<b>2 112</b>	<b>60%</b>
ACCESSION "LIBRE"	1 402	40%
ACCESSION "ENCADREE" : 20% de la production	710	20%
Accession sociale/PSLA: 30% de la production en accession encadrée	213	6%
Accession maîtrisée: 70% de l'accession encadrée	497	14%
<b>LOCATIF SOCIAL</b>	<b>1 436</b>	<b>40%</b>
30% PLAI	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 financés en PLAI et 70 % en PLUS. Les logements financés au titre du PLS seront réservés à des 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 « soutenue » et répondra ainsi aux parcours résidentiels et aux besoins des ménages modestes et de classes moyennes :

- 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 : 30m<sup>2</sup> ;**
- **T2 : 45 m<sup>2</sup> en moyenne – entre 38 et 55 m<sup>2</sup> selon les besoins ;**
- **T3 : 65 m<sup>2</sup> en moyenne – entre 60 et 70 m<sup>2</sup> selon les besoins ;**
- **T4 : 75 m<sup>2</sup> ;**
- **T5 : 90 m<sup>2</sup>.**

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.

## ► Les objectifs et la répartition 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.

Un objectif de 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 construction neuve et l'acquisition-amélioration) est la suivante.

Pour les 15 communes assujetties à 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 la loi SRU

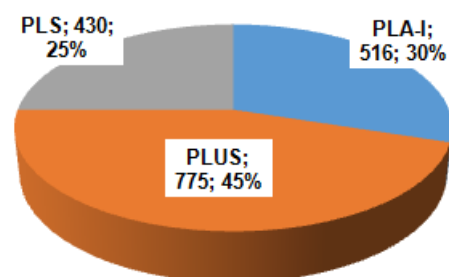
- **44 logements sociaux/an soit 18 % de leur production, liée en majorité au conventionnement dans le parc privé existant du patrimoine communal et au titre du FIG.**

### Répartition de la production de logements

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

### Diversité de l'offre locative sociale

Moyenne annuelle sur 6 ans : 1 721 LLS



## ► Les 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
<b>Total 15 communes SRU</b>	<b>11,71%</b>	<b>3 901</b>	<b>10 066</b>	<b>1677</b>

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
<b>Total 34 Communes NON SRU</b>			<b>262</b>	<b>44</b>

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

<b>Total 49 communes Métropole</b>	<b>11,41%</b>	<b>3 901</b>	<b>10 328</b>	<b>1 721</b>
------------------------------------	---------------	--------------	---------------	--------------

## ► 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 Métropole Nice Côte D'Azur et avec l'appui de bureaux d'études spécialisés, les élus et les techniciens des villes et de la Métropole, les services de l'État et les services du Conseil Régional et du Conseil Départemental ainsi que l'Etablissement Public Foncier 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 Métropole Nice Côte 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, suivre et évaluer le PLH 2017/2022.**

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### ► ORIENTATION 1 Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire

- ▶ Action 1 - Déployer la stratégie foncière sur le territoire métropolitain en mobilisant les dispositifs et les acteurs
- ▶ Action 2 - Traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLUm

### ► ORIENTATION 2 Promouvoir un habitat durable et solidaire

- ▶ Action 3 – Garantir la cohérence entre l'habitat, les transports et les déplacements
- ▶ Action 4 - Développer des solutions innovantes
- ▶ Action 5 - Mettre en service une Maison de l'habitant et un service d'information des demandeurs
- ▶ Action 6 – Conférence intercommunale du Logement - Politique d'attribution

### ► ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, suffisante, de qualité, accessible et adaptée aux besoins

- ▶ Action 7 - Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale
- ▶ Action 8 - Organiser la production en locatif intermédiaire pour répondre aux besoins des ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond PLUS en prenant en compte les budgets
- ▶ Action 9 - Développer et calibrer la production en accession encadrée pour répondre aux besoins des classes moyennes
- ▶ Action 10 – La charte de partenariat public/privé pour un cadre constructif en faveur du logement social durable 2017/2022
- ▶ Action 11 – Produire des logements adaptés pour les publics ayant des besoins spécifiques
- ▶ Action 12 – Faciliter la sortie de dispositif d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome, dans le parc social ou le parc privé conventionné.

### ► ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants

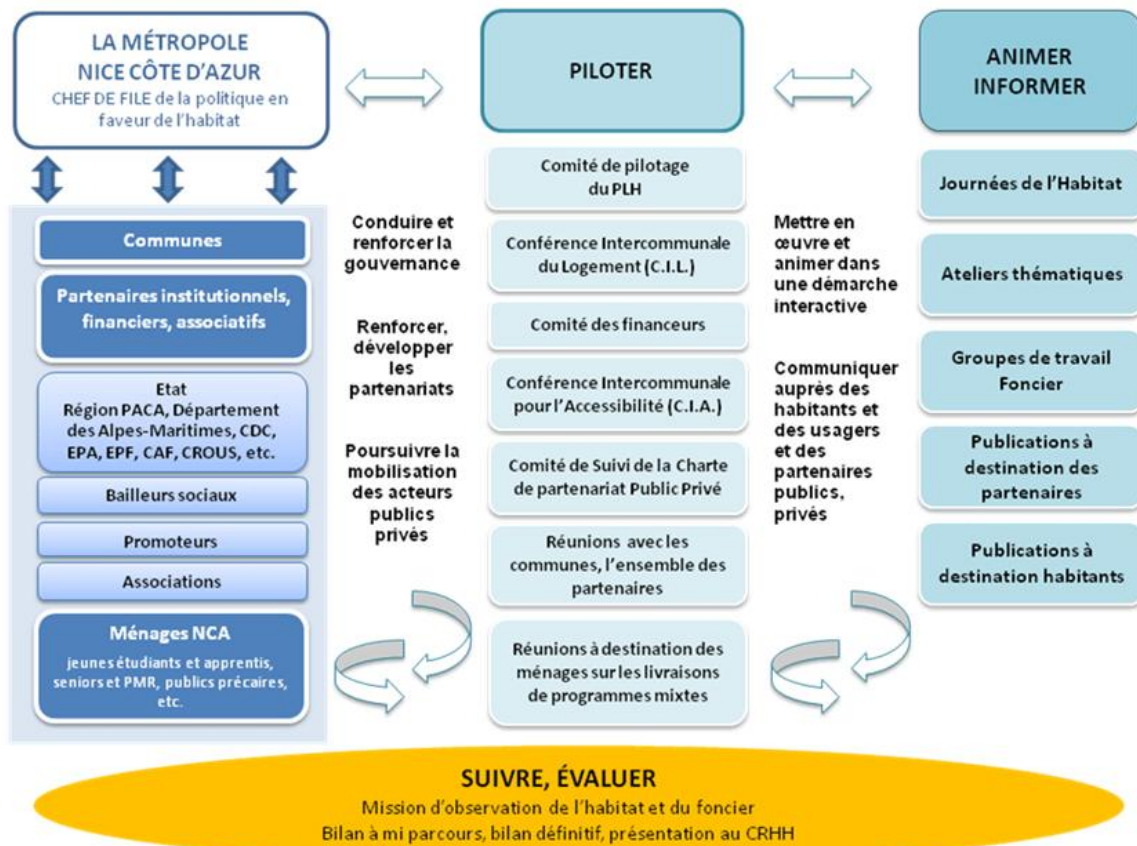
- ▶ Action 13 - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)
- ▶ Action 14- Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU)
- ▶ Action 15 - Gestion urbaine de proximité
- ▶ Action 16 - Abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux ayant du patrimoine dans les Quartiers Politique de la Ville
- ▶ Action 17 – Améliorer le parc privé
- ▶ Action 18 – Renforcer la capacité d'action sur les copropriétés
- ▶ Action 19 – Mobiliser le parc privé existant pour développer une offre locative abordable
- ▶ Action 20 – Développer l'intermédiation locative
- ▶ Action 21 – Agir pour le Haut Pays et le Moyen Pays

### ► ORIENTATION 5 Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH 2017/2022

- ▶ Action 22 - Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH
- ▶ Action 23 - Développer et organiser la fonction d'observatoire

## GOUVERNANCE, SUIVI, EVALUATION DU PLH

## Organisation de la gouvernance du PLH 2017-2022



## COUT GLOBAL DU PLH

### ▶ Investissement :

Un engagement estimé globalement à hauteur de **10,5 M€ par an** ;

- dont **9,5 M€/an pour le parc public** ;
- et **1 M€/an pour le parc privé**.

### ▶ Fonctionnement :

Une dépense estimée à environ **3 M€ par an** ;

(y compris FSL, compétence NCA depuis 01.01.2017).

### ▶ Coût global de la production de logement :

#### Pour le Parc public :

Sur 6 081 logements financés sur la période 2010-2016 :

- ✓ **Le coût moyen pour produire un logement familial est de 155 000 €.**
- ✓ **NCA participe financièrement à hauteur de 6% (9 100 €) ;**
- ✓ On peut distinguer également le coût moyen d'un logement spécifique : 76 000€.

#### Concernant le Parc privé :

- ✓ **Pour les propriétaires occupants (PO) du PIG :**
  - **le coût moyen des travaux éligibles est d'environ 15 800 € ;**
  - **NCA participe à hauteur d'environ 20% ;**
- ✓ **Pour les propriétaires bailleurs (PB) du PIG :**
  - **le coût moyen des travaux éligibles est d'environ 57 000 € ;**
  - **NCA participe à près de 21%.**

Enfin, il est rappelé **l'impact économique des travaux de rénovation**, réhabilitation, d'amélioration **de l'habitat dans le parc privé** :

- Selon l'Anah, **50.000€ de travaux** permettent de **maintenir ou de créer un emploi** dans les filières du bâtiment ou de l'artisanat ;
- Le PIG et l'OPAH RU ont donc permis de **créer ou maintenir 360 emplois** ;
- Des emplois localisés de surcroît dans les Alpes-Maritimes pour leur très grande majorité.

Pour la production dans le parc public **le rapport est de 2 emplois par logement produit.**

**Ces quelques données pour affirmer si c'est nécessaire que le logement, dont le logement abordable, est un vrai sujet économique, générateur de richesses et d'emplois.**

## CHIFFRES CLES

Thème	Indicateur
<b>Evolution des résidences principales</b>	Entre 2000 et 2015, les résidences principales sur le territoire de la Métropole NCA ont augmenté de 10%, le logement social lui a progressé de 29%.
<b>Nombre de Logements « commencés »</b> (tous segments confondus)	<p>Sur la période 2010-2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>2 010 en moyenne par an ;</b></li> <li>- <b>dont 1 283 pour Nice ;</b></li> <li>- <b>Année 2016 : 2 757</b> (dont 1 569 sur Nice).</li> </ul>
<b>Dynamique de construction</b>	<p>Métropole NCA : <b>3,74 logements/an/1 000 habitants</b></p> <p>Moyenne des agglomérations de plus de 200 000 habitants : <b>11,8 logements/1 000 hab/an</b> / Métropole de Nantes : 21 logts/1000 hab/an / plus de 15 logts/1 000 hab/an : Rennes, Angers, Montpellier, Toulouse, Bordeaux / Les agglomérations de Marseille, Aix, Toulon et Lille présenteraient un taux à moins de 10 logt/1 000 hab/an.</p>
<b>Nombre de Logements locatifs sociaux (LLS) « agréés » / Moyenne production annuelle LLS</b>	<p>Sur la période 2010-2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En moyenne : 1 100 LLS/an ;</b></li> <li>- 1 136 en moyenne par an (sont compris logements au titre de l'ANRU) ;</li> <li>- 1 029 LLS /an dont 600 pour Nice (non compris ANRU).</li> </ul> <p><b>Année 2016 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1 757 LLS dont 1 142 pour Nice</b> (sont compris les 130 logements au titre de l'ANRU).</li> </ul>
<b>Nombre de logements « livrés »</b>	Sur la période 2010-2015 : <b>prés de 1 900 logements par an</b> (tous segments confondus) <b>dont 827 LLS</b> (parc privé et parc public) soit environ 41% des livraisons.
<b>Nombre de logements locatifs sociaux (LLS)</b>	<p><b>Au 01/01/2016 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>NCA comptabilise 32 046 LLS, soit 11,41 % de la part des résidences principales (RP) ;</b></li> <li>- <b>Dont Nice comptabilise 24 008 LLS, soit 12,74 % des RP ;</b></li> <li>- <b>Dont 15 communes SRU, 31 168 LLS, soit 11,71% des RP ;</b></li> <li>- Sur les 15 communes de la Métropole assujetties à la Loi SRU : <ul style="list-style-type: none"> <li>o une commune a un taux supérieur à 20% : Carros (22,49%) ;</li> <li>o une commune a un taux supérieur à 25% : Saint-André-de-la-Roche avec 30,14 %.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Nombre de logements privés rénovés</b>	<p><b>En 2016</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriétaires bailleurs : 48 logements ;</li> <li>- Propriétaires occupants : 241 logements ;</li> <li>- Copropriétés : 174 logements.</li> </ul>
<b>Loyer médian parc privé</b>	<b>A l'échelle de la Métropole, en 2016 : 13,30 € par m2.</b>



Thème	Indicateur
<b>Demandes/Attributions de logements locatifs sociaux</b>	<p><b>Au 31/12/2016 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de demandeurs : 19 230 ;</li> <li>- Nombre d'attributions : 1 779.</li> </ul>
<b>Programme Local de l'Habitat 2010-2015 (PLH2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectifs PLH2 : 1 268 LLS par an dont 779 pour Nice ;</b></li> <li>- Objectifs atteints à 81% mais l'effort est substantiel ;</li> <li>- 88% des nouveaux logements sociaux ont été développés, depuis 2010, en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, là aussi illustration concrète de nos choix en matière de mixité sociale ;</li> <li>- Année 2016 : année de prorogation du PLH.</li> </ul>
<b>Programme Local de l'Habitat 2017-2022 (PLH3)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectifs : 1 721 LLS par an (production neuve + existant) ;</b></li> <li>- <b>dont 1 023 pour Nice.</b></li> </ul>
<b>Objectifs SRU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la période triennale <b>2017/2019 : 3 902 LLS/an ;</b></li> <li>- Périodes précédentes : 2011/2013 : <b>1 232 LLS/an ;</b> 2014/2016 : <b>3 050 LLS/an.</b></li> </ul>
<b>Communes de la Métropole NCA assujetties à la loi SRU</b>	<p>15 communes sont assujetties à la Loi SRU (pop &gt;3 500 hab) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nice ;</li> <li>○ Beaulieu-sur-Mer ;</li> <li>○ Cap d'Ail ;</li> <li>○ Cagnes-sur-Mer ;</li> <li>○ Carros ;</li> <li>○ Gattières ;</li> <li>○ La Gaude ;</li> <li>○ La Trinité ;</li> <li>○ Levens ;</li> <li>○ Saint-André-de-La-Roche ;</li> <li>○ Saint-Laurent-du-Var ;</li> <li>○ Saint-Jeannet ;</li> <li>○ Tourrette-Levens ;</li> <li>○ Vence ;</li> <li>○ Villefranche-sur-Mer.</li> </ul>
<b>Bilan triennal 2014-2016</b>	<p>Bilan 2014-2016, <b>10 communes sur les 15 assujetties à la loi SRU sont carencées au titre de ce présent bilan.</b></p>