



# **METROPOLE NICE COTE D'AZUR**

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

### **PROGRAMME D' ACTIONS**



**Sommaire**

<b>FICHES ACTIONS</b>	<b>4</b>
<b>ORIENTATION 1 METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE ECONOMIE D'ESPACE ET CONJUGUANT CAPACITES ET BESOINS REELS DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
ACTION 1 DEPLOYER LA STRATEGIE FONCIERE SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN EN MOBILISANT LES ACTEURS ET LES DISPOSITIFS	5
ACTION 2 TRADUIRE LA POLITIQUE FONCIERE EN MATIERE D'HABITAT DANS LE PLU METROPOLITAIN EN COURS D'ELABORATION	7
<b>ORIENTATION 2 PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE</b>	<b>11</b>
ACTION 3 GARANTIR LA COHERENCE ENTRE L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	11
ACTION 4 DEVELOPPER DES SOLUTIONS INNOVANTES	13
ACTION 5 METTRE EN PLACE UNE MAISON DE L'HABITANT ET UN SERVICE D'INFORMATION DES DEMANDEURS	15
ACTION 6 CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT POLITIQUE D'ATTRIBUTION	17
<b>ORIENTATION 3 PRODUIRE UNE OFFRE DIVERSIFIEE, DE QUALITE, SUFFISANTE, ACCESSIBLE ET ADAPTEE AUX BESOINS</b>	<b>19</b>
ACTION 7 INTENSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ACTIVANT UNE DIVERSITE DE LEVIERS OPERATIONNELS FAVORISANT LA MIXITE SOCIALE	19
ACTION 8 ORGANISER LA PRODUCTION EN LOCATIF INTERMEDIAIRE POUR REpondre AUX BESOINS DES MENAGES DONT LES REVENUS SONT SUPERIEURS AU PLAFOND PLUS EN PRENANT EN COMPTE LES BUDGETS	23
ACTION 9 DEVELOPPER ET CALIBRER LA PRODUCTION EN ACCESSION ENCADREE POUR REpondre AUX BESOINS DES CLASSES MOYENNES	25
ACTION 10 LA CHARTE DE PARTENARIAT PUBLIC PRIVE POUR UN CADRE CONSTRUCTIF EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DURABLE 2017/2022	29
ACTION 11 PRODUIRE DES LOGEMENTS ADAPTES POUR LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES	33
ACTION 12 FACILITER LA SORTIE DE DISPOSITIF D'HEBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCÈS A UN LOGEMENT AUTONOME, DANS LE PARC SOCIAL OU LE PARC PRIVE CONVENTIONNE	45
<b>ORIENTATION 4 RENOUEVELER, AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS</b>	<b>47</b>
ACTION 13 PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES (PNRQAD)	47
ACTION 14 PROGRAMME NATIONAL DE RENOUELEMENT URBAIN (PRU) ET NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUELEMENT URBAIN (NPRU)	51
ACTION 15 GESTION URBAINE DE PROXIMITE	55
ACTION 16 ABATTEMENT DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB) POUR LES BAILLEURS SOCIAUX AYANT DU PATRIMOINE DANS LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE	57
ACTION 17 AMELIORER LE PARC PRIVE	59
ACTION 18 RENFORCER LA CAPACITE D'ACTION SUR LES COPROPRIETES	61
ACTION 19 MOBILISER LE PARC PRIVE EXISTANT POUR DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE ABORDABLE	63
ACTION 20 DEVELOPPER L'INTERMEDIATION LOCATIVE	65
ACTION 21 AGIR POUR LE HAUT PAYS ET LE MOYEN PAYS	67
<b>ORIENTATION 5 CONDUIRE ET RENFORCER LA GOUVERNANCE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH</b>	<b>69</b>
ACTION 22 CONDUIRE ET RENFORCER LA GOUVERNANCE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH	69
ACTION 23 DEVELOPPER ET ORGANISER LA FONCTION D'OBSERVATOIRE	73
<b>ESTIMATION DU COUT GLOBAL DU PLH ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT</b>	<b>75</b>

## FICHES ACTIONS

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

### ACTION 1 DEPLOYER LA STRATEGIE FONCIERE SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN EN MOBILISANT LES ACTEURS ET LES DISPOSITIFS

ORIENTATION 1 Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire - AXE 1.1 Déployer la stratégie foncière sur le territoire de NCA en mobilisant les dispositifs et les acteurs

#### Contexte / Constats

L'optimisation de l'approche du foncier passe par la mise en place de procédures qui permettent la modération de la consommation de l'espace.

Cela demande une implication plus forte des acteurs publics dans la valorisation du foncier.

La qualité de l'espace public reste le principal garant d'un cadre de vie de qualité.

La densité est facteur de création urbaine et de construction de la ville. Il existe des de nombreux exemples de projets urbains denses qui favorisent le lien social et la création de cultures urbaines, de mixité générationnelle. C'est un facteur de mixité urbaine et de développement durable où la ville devient plus économe.

#### Enjeux

- 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.

#### Objectifs

- Mobiliser l'ensemble des acteurs, ressources et dispositifs pour mettre en œuvre la stratégie foncière ;
- Mobiliser les outils d'urbanisme opérationnels et de projets ;
- Dynamiser les principes de la stratégie foncière ;
- Promouvoir les outils d'aménagement développant des approches transversales ;
- Renforcer la constitution de centres urbains plurifonctionnels ;
- Renforcer l'application des objectifs de la stratégie foncière ;
- Renforcer l'action foncière de NCA.

#### Modalités de mise en œuvre de l'action

- Développer l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière :
  - animation et suivi de la stratégie foncière, de la définition et du suivi des programmes, à travers la création et l'animation d'un groupe de travail transversal (inter services) pour un développement des opérations en mode projet ;
  - définition, mobilisation et suivi des mesures réglementaires relatives à l'habitat inscrites dans le PLUm ;

- pérenniser une anticipation foncière par une démarche de veille foncière, l'analyse des mutations, développer la délégation du droit de préemption urbain aux bailleurs notamment pour des préemptions en acquisition-amélioration ;
- création et animation des groupes de réflexion et de séminaires thématiques.
- Renforcer les partenariats conventionnels avec l'EPF PACA, pour l'anticipation sur les opérations d'aménagement en phase projet, acquisitions et portage de fonciers, 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 publics dans un objectif de mutualisation des compétences et des ressources. Notamment en développant et en pérennisant un fonctionnement en mode projet ;
- Dans la limite des disponibilités réelles, mobiliser les fonciers publics de l'Etat, des collectivités et établissements publics ;
- Développer une opération sous Bail Réel et Solidaire.

### Articulation avec d'autres actions

---

- Action 2 Traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLU métropolitain (PLUm) en cours d'élaboration ;
- Action 7 Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale ;
- Action 22 Renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH ;
- Action 23 Développer et organiser la fonction d'observatoire.

### Pilotage et partenaires associés

---

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Porteurs de l'action | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Métropole NCA ;</li><li>▪ EPF PACA ;</li></ul>   |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les communes ;</li><li>▪ Etat et établissements publics ;</li><li>▪ Bailleurs sociaux ;</li><li>▪ L'ensemble des signataires de la charte de partenariat public/privé...</li></ul> |

### Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH et suivant.

### Indicateurs de suivi de l'action

---

- Suivi de la consommation de l'espace ;
- Taux de consommation et de transformation des fonciers fléchés par les outils de mixité sociale.

### Outils à mobiliser

---

- DPU, outils d'urbanisme opérationnel et de projet, outils de gestion de projets, etc.

## ACTION 2 TRADUIRE LA POLITIQUE FONCIERE EN MATIERE D'HABITAT DANS LE PLU METROPOLITAIN EN COURS D'ELABORATION

ORIENTATION 1 Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire - AXE 1.2 Traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLU métropolitain en cours d'élaboration

### Contexte / Constats

Le PLU métropolitain (PLUm) est en cours d'élaboration.

Il couvrira les 49 communes de Nice Côte d'Azur. L'approbation est prévue en mars 2019.

Le PLUm de NCA doit permettre la réalisation des objectifs du PLH3.

Rappel des règles de mise en compatibilité des PLU :

- Objectif d'ensemble : le PLUm doit permettre la mise en œuvre du P.L.H. ;
- L'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH, et non de leur réalisation ;
- Le PLUm dont l'arrêt du projet est prévu pour mars 2018 devra intégrer les objectifs du PLH3.

Rappel des objectifs concernant la production neuve, en moyenne par an :

- Un objectif global de 3 548 logements neufs par an ;
- 1 436 logements locatifs sociaux (LLS) en moyenne par an ;
- 710 logements en accession encadrée : accession maîtrisée (accession sociale et PSLA) et accession intermédiaire ;
- environ 1 400 logements libres.

### Enjeux

- 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 ;
- Poursuite des efforts en matière de mixité urbaine et sociale ;
- Préservation de l'environnement et des espaces naturels ;
- Intégration de dispositifs 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 ;
- Gestion économe de l'espace.

### Objectifs

- Participer à la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH grâce à des règles adaptées en matière de droit des sols : densité, formes urbaines, diversité de logement et qualité environnementale ;
- Permettre la réalisation des projets des communes dans le PLUm.

### Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- 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 ;**
- **Inscrire les fonciers identifiés dans la stratégie 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** (« Secteurs à Pourcentage de Logements », « Fixer une taille minimale dans les programmes de logements », « Emplacements Réservés pour le Logement « ERL » ; Les majorations de volumes constructifs, OAP, etc.) :

**1°) Les secteurs de mixité sociale, dénommés aussi « Secteurs à Pourcentage de Logements » (art L.151-15 et R.151-38 3° CU)** dans lesquels, dans les zones urbaines ou à urbaniser, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

**2°) Fixer une taille minimale dans les programmes de logements (art L151-14 et R.151-38 CU 2°) ;**

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

**3°) Les Emplacements Réservés pour le Logement « ERL » ou « Servitude de Mixité Sociale » (SMS) (art L.151-41 et R.151-38 1°).** Cette possibilité permet de réserver des terrains (bâties ou non bâties) en vue de la réalisation de logements, notamment sociaux ;

- nécessité d'un programme précis (nombre de logements ou m<sup>2</sup> SdP) ;
- préciser le type : logements locatifs sociaux PLAI-et PLUS, logements intermédiaires (PLS et autres), accession sociale ;
- en zone U ou AU.

Rappel : si le propriétaire met en demeure la commune d'acquérir, celle-ci a un an pour acquérir elle-même ou demander à un opérateur d'acquérir, ou renoncer à l'acquisition (elle doit alors supprimer l'emplacement par modification de son PLU).

**4°) Les majorations de volumes constructifs (art L151-28 2° et 4° et L151-29 CU ; R151-37) ;**

Une majoration des règles de construction est possible au profit des bâtiments à usage d'habitation situés en zone urbaine.

*« ...Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique... »*

*2° Des secteurs à l'intérieur **desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; ...***

*...4° Des secteurs à l'intérieur **desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.***

***...L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction...***

- **Etude de faisabilité des « ERL » :** Etudier la faisabilité et la capacité volumétrique pour un site pressenti pour un aménagement de type SMS ou autre. Le travail de repérage et d'identification de sites présentant



un potentiel d'urbanisation pour la mise en place de servitude de mixité sociale (appelées « SMS ») sera réalisé par les services de NCA. Il faudra ensuite déterminer, d'une part, la surface constructible et le nombre de logements potentiels par site, d'autre part d'évaluer les modalités de mise en œuvre de ces SMS selon divers critères notamment : occupation actuelle du terrain, topographie et risques.

### Articulation avec d'autres actions

---

- Action 1 Déployer la stratégie foncière sur le territoire métropolitain en mobilisant les acteurs et les dispositifs ;
- Action 3 Garantir la cohérence Habitat/transports ;
- Action 4 Développer des solutions innovantes ;
- Action 22 Renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH.

### Pilotage et partenaires associés

---

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Porteurs de l'action | ▪ Métropole NCA, DHU-Service Logement, Direction de l'aménagement ; |
| Partenaires associés | ▪ Communes, Services de l'Etat, EPF, etc.                           |

### Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH.

### Indicateurs de suivi

---

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Indicateurs de suivi de l'action | ▪ Nombre et prescriptions en faveur de la mixité sociale ;                   |
|                                  | ▪ Taux de réalisation de « l'ERL » ou « SMS » (par rapport à l'estimation) ; |
|                                  | ▪ Nombre d'études de faisabilité réalisées.                                  |

### Outils à mobiliser

---

- Voir ci-dessus.



## ► ORIENTATION 2 PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE

### ACTION 3 GARANTIR LA COHERENCE ENTRE L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

ORIENTATION 2 Promouvoir un habitat durable et solidaire - AXE 2.1 Assurer le développement de l'habitat, facteur d'attractivité et de développement du territoire

#### Contexte / Constats

La Métropole élabore le PLU métropolitain (PLUm).

Il couvrira les 49 communes de Nice Côte d'Azur. L'approbation est prévue au deuxième trimestre 2019. Le PLUm de NCA comprendra un volet Transports et Déplacements tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le PLUm sera ainsi un outil privilégié de mise en relation et de coordination des politiques d'Habitat, de transports et d'équipements.

En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU métropolitain débattue au conseil métropolitain le 15 mars 2017, prévoit notamment :

- Par l'urbanisme, construire la ville des mobilités durables :
  - Développer la densification urbaine autour des lignes fortes du réseau de transports en commun, tout en préservant le cadre et la qualité de vie ;
  - Développer ou restructurer l'offre transport en commun autour des secteurs propices à la densification urbaine et au développement de potentiels ;
  - Assurer une concordance dans le temps entre développement urbain et amélioration du réseau de transports en commun ;
  - Déterminer des centralités (cœur de village, quartier, etc.) favorables à la densification pour limiter l'étalement urbain et s'appuyer sur le concept de ville de proximité.

#### Enjeux

- Garantir la cohérence entre Habitat et transports en commun.

#### Objectifs

- Mettre en œuvre le volet transports et déplacements du PLUm ;
- Inciter à des objectifs différenciés en faveur de la cohérence urbanisme-transport (densité, mixité fonctionnelle et sociale).

#### Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Mettre en œuvre des actions de développement des transports en commun, au niveau des infrastructures, des pôles d'échanges multimodaux et des modes doux, en cohérence avec le développement de l'habitat ;
- Produire une cartographie montrant le lien entre le développement des transports en commun et celui de l'habitat ;

- Mener les études nécessaires à ces infrastructures ;
- Mobiliser les outils du PLUm pour la mise en œuvre de ces actions, notamment :
  - Dans le POA, Programme d'Orientation et d'Actions du volet PDU du PLU métropolitain ;
  - Dans les OAP, « transports », Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  - Identifier des emplacements réservés nécessaires au développement des transports en commun en site propre et des pôles d'échange ;
  - Définir des règles adaptées en matière de densité et de formes urbaines ;
- Prévoir les ressources financières nécessaires à leur réalisation.

### **Articulation avec d'autres actions**

---

- Action 1 Déployer la stratégie foncière sur le territoire de NCA en mobilisant les acteurs et les dispositifs ;
- Action 2 Traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLUm en cours d'élaboration ;
- Action 4 Développer des solutions innovantes ;
- Action 22 Renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH.

### **Pilotage et partenaires associés**

---

Porteurs de l'action Métropole NCA, DGA Aménagement, Logement et Mobilité.

### **Calendrier prévisionnel**

---

- Pour la traduction dans le PLUm en cours d'élaboration : projet de PLUm (deuxième trimestre 2018) Approbation prévisionnelle du PLUm (deuxième trimestre 2019) ;
- Pour la réalisation des infrastructures de TC, sur la période du PLH et suivant.

### **Indicateurs de suivi de l'action**

---

- La réalisation des projets d'infrastructures TC ;
- L'inscription de ces projets dans le PLUm :
  - POA, Programme d'Orientation et d'Actions ;
  - OAP, « transports », Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  - Emplacements réservés.

### **Outils à mobiliser**

---

- Voir ci-dessus.

## ACTION 4 DEVELOPPER DES SOLUTIONS INNOVANTES

ORIENTATION 2 Promouvoir un habitat durable et solidaire - AXE 2.2 Promouvoir un Habitat durable et innovant

### Contexte

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

En effet, le marché local, les contraintes financières, la complexité des opérations d'habitat, de part la nature de l'opération en lien avec le public (jeune, 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 lors dans la conception des projets, au moment des réalisations mais aussi dans gestion d'opérations/programmes comportant des logements.

En outre, le Schéma Métropolitain de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SMDEII) de la Métropole a été adopté le 29/06/2017.

### Enjeux

Les enjeux qui en découlent sont les suivants, notamment :

- 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.

### Objectifs

- Susciter et stimuler la définition de programmes innovants ;
- Inciter au développement de dispositifs innovants d'un point de vue environnemental et social ;
- Promouvoir le territoire métropolitain par la mise en avant d'opérations d'habitat « labellisées » ou exemplaires ;
- Susciter la mise en œuvre de nouveaux modèles de production et d'offre dits « alternatifs », notamment l'habitat collaboratif/participatif, autoréhabilitation ;
- Développer une opération sous Bail Réel et Solidaire ;
- Prévoir des prescriptions adaptées dans le PLUm ;
- Recourir aux concours ou consultations promoteurs pour valoriser les formes urbaines et les programmes innovants assurant la constitution de nouveaux programmes et/ou quartiers hautement qualitatifs ;
- Inciter au développement d'une offre de logements modulables pour répondre aux besoins évolutifs des familles en rendant possible un redimensionnement des logements ;
- Rechercher des solutions innovantes en matière de « commercialité » des produits, entre coûts fonciers, modalités de financement, types de produits, adaptation des logements ;
- Repenser la manière de concevoir, produire et gérer pour répondre en faveur de l'amélioration de la qualité d'usage des logements.

## Modalités de mise en œuvre de l'action

---

### De façon générale, et à titre d'exemple, sur la qualité et l'habitat durable,

- Proposer d'intégrer dans des cahiers des charges « logements » des clauses permettant l'innovation sociale et l'intégration concrète de dispositifs assurant des projets performants et innovants d'un point de vue environnemental ;
- Mener une réflexion sur le développement des énergies renouvelables, notamment sur l'utilisation de chaufferie biomasse dans le cadre des grands projets urbains sur le territoire (Ecovallée, Ecoquartiers, autre.) ;
- Rechercher des solutions d'équilibre dans la mutualisation du stationnement à l'échelle du quartier ;
- Mettre en place un groupe de travail sur « l'innovation » notamment sur les périmètres des grands projets urbains (OIN Plaine du Var, etc..) ;
- Mettre en œuvre une opération sous Bail Réel et Solidaire.

### De façon spécifique sur les publics des jeunes, seniors et PMR,

- Mener une étude sur la mutualisation de l'offre ;
- Développer une approche expérimentale, adaptées, contextualisées et territorialisée pour mobiliser le logement social ;
- Développer des projets adaptés dans le parc privé (labellisation, colocation intergénérationnelle, autoréhabilitation, etc...).

## Articulation avec d'autres actions

---

- l'ensemble des fiches du programme d'actions sont concernées.

## Pilotage et partenaires associés

---

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Porteurs de l'action | ▪ Métropole NCA ;           |
| Partenaires associés | ▪ Ensemble des partenaires. |

## Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH.

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Nombre de projets réalisés.

## Outils à mobiliser

---

- Cahier des charges des opérations, PLUm, Bail Réel solidaire, labellisation, etc.

## ACTION 5 METTRE EN PLACE UNE MAISON DE L'HABITANT ET UN SERVICE D'INFORMATION DES DEMANDEURS

ORIENTATION 2 Promouvoir un habitat durable et solidaire - 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

### Contexte / Constats

Dans le contexte actuel de tension du marché tant dans le locatif que dans l'accèsion, les habitants de la Métropole ont de plus en plus de difficultés à se loger, les plus pauvres notamment.

Avec 2 000 attributions de logements sociaux en moyenne par an pour 19 000 demandes environ, l'obtention d'un logement social est un processus long auquel participent de nombreux acteurs, réservataires de logements sociaux et bailleurs sociaux.

Améliorer l'accès à l'information en la regroupant en un lieu unique constitue une première étape pour aider les habitants à se loger.

Soucieuse d'offrir des services de proximité, la Métropole NCA, avec ses partenaires, les organismes bailleurs, Action Logement, l'État et les communes membres souhaitent mettre en place une maison de l'habitant, lieu d'accueil commun, réunissant un ensemble de services visant à renseigner les usagers sur toute question relative au logement, qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé.

Elle travaillera en lien étroit avec les accueils déjà existant ou en création dans les communes ou les CCAS. Un réseau de lieux d'accueil va ainsi être mis en place au sein duquel la Métropole assurera des formations et fournira des outils afin de garantir un niveau d'information homogène sur tout le territoire.

Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du droit à l'information prévue à l'article L.441-2-8 du code de la construction et de l'habitat (loi ALUR) qui prévoit que « les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat approuvé, doivent organiser un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social », formalisé dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

### Enjeux

- Offrir un service de proximité à l'échelle de la Métropole pour informer tout public sur le logement ;
- Garantir le droit à l'information du demandeur de logement locatif social, faciliter son parcours, homogénéiser les pratiques.

### Objectifs opérationnels

- Accueillir, informer, orienter les usagers dans une **maison de l'habitant** sur toute question relative à l'habitat et notamment :
  - Renseigner et conseiller sur les modalités d'accès au logement social, informer le demandeur sur l'état de son dossier ;
  - Enregistrer la demande de logement social ;
  - Assurer un accompagnement social pour les publics spécifiques (par ex Personnes à Mobilité Réduite) ou les plus en difficulté ;
  - Fournir des renseignements juridiques sur l'accèsion à la propriété, les rapports locatifs, la copropriété ;
  - Fournir des renseignements d'ordre financier : la fiscalité immobilière et foncière, les aides à la rénovation des logements et les autres dispositifs financiers d'aide aux propriétaires ;
- Structurer autour de la maison de l'habitant un partenariat avec les bailleurs sociaux, l'ADIL, Action logement, la plateforme énergie de la Métropole et le réseau des guichets d'accueil dans les communes ;
- Formaliser le fonctionnement du service d'information des demandeurs dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

## Modalités de mise en œuvre de l'action

---

- Identification et aménagement d'un local ;
- Mise en place d'une équipe dédiée ;
- Formalisation du partenariat notamment financier ;
- Mise en place d'outils et de formations destinées aux professionnels de l'accueil et du renseignement du demandeur notamment au sein des communes et de la maison de l'habitant ;
- Adoption du PPGDID.

## Articulation avec d'autres actions

---

- Action 6 Conférence Intercommunale du Logement - Politique d'Attribution ;
- 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.

## Pilotage et partenaires associés

---

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Métropole NCA ⇒ Met en place la maison de l'habitant, anime le réseau d'accueil avec les communes, fournit des outils, forme les professionnels, participe au financement ;</li> </ul>
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'État, la Région PACA ⇒ Participe au financement (CPER : plan de financement en cours) ;</li> <li>▪ Les communes membres ⇒ Organisent un lieu d'accueil ;</li> <li>▪ Les organismes bailleurs ⇒ Participent au financement (le cas échéant par de la mise à disposition de personnel) ;</li> <li>▪ Action logement, ADIL 06 ⇒ Participent au fonctionnement en assurant des permanences dans la maison de l'habitant.</li> </ul>

## Calendrier prévisionnel

---

- 2018 : Lancement du service d'information au demandeur constitué des communes ;
- 2018 : Adoption du PPGDID ;
- Fin 2018 : Ouverture de la Maison de l'Habitant.

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Ouverture de la maison de l'habitant ;
- Signature du PPGDID ;
- Elaboration des rapports d'activité.

## Outils à mobiliser

---

- Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).



## ACTION 6 CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT POLITIQUE D'ATTRIBUTION

ORIENTATION 2 Promouvoir un habitat durable et solidaire - 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

### Contexte

Concilier les objectifs d'accueil des populations défavorisées et la mixité sociale est un enjeu majeur des politiques de l'habitat, réaffirmé dans les lois pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme renouvelé (dite ALUR) du 24 mars 2014 et Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, auxquels doivent contribuer les établissements publics de coopération intercommunale par la définition d'une politique d'attributions. Pour agir, la loi a fourni un outil de gouvernance, notamment pour les EPCI ayant au moins un quartier prioritaire au sens de la politique de la ville : La Conférence Intercommunale du Logement. Installée le 7 avril 2016, composée de 76 membres, co-présidée par le Président de la Métropole et le Préfet des Alpes-Maritimes, elle réunit des acteurs institutionnels (les collectivités territoriales), des professionnels du logement social (bailleurs sociaux) et des associations.

### Enjeux

- 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 ;
- Concilier les objectifs d'accueil des populations défavorisées et la mixité sociale : un enjeu majeur des politiques de l'habitat.

### Objectifs

- Co-construire une connaissance partagée du parc social à travers sa qualification ;
- Fluidifier les parcours résidentiels en favorisant les mutations dans le parc social ;
- Faciliter la location des logements PLS par une mise en relation des réservataires et une communication élargie des logements libérés ;
- Identifier les publics prioritaires ;
- Elaborer le volet « qualification » et « publics prioritaires » du Plan Partenarial de gestion de la Demande et d'Information du Demandeur ;
- Elaborer la convention cadre sur les attributions et la convention intercommunale d'attributions (CIA).

### Modalités de mise en œuvre de l'action

- Compléter la connaissance du fonctionnement du parc social par le suivi annuel de la demande de logement social, des attributions et de l'occupation du parc social, et s'accorder sur la définition d'indicateurs synthétiques ;
- Animation du partenariat : réunions de la commission « attributions » de la CIL ;
- Mise en place d'un dispositif visant à faciliter les mutations des locataires en situation de sous-occupation (partenariat, rédaction d'un marché,...) ;
- Publication élargie d'offres de logements PLS lorsque les réservataires n'ont pas de candidat ;
- Mise en place de réunions en amont des Commissions d'Attribution de Logement pour garantir l'équilibre de peuplement des nouvelles opérations ;
- Mise à plat des critères d'attribution des différents partenaires afin de s'accorder sur les grands principes à appliquer pour tendre vers un équilibre territorial.

## Articulation avec d'autres actions

---

- Action 5 Mettre en place une Maison de l'habitant et un service d'information aux demandeurs ;
- Action 7 Intensifier la production de logement social ;
- Action 11 Produire des logements adaptés pour des 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 ;
- Action 14 PRU-NPRU ;
- Action 16 Abattement TFPB ;
- Action 23 Développer et organiser la fonction d'observatoire.

## Pilotage et partenaires associés

---

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Porteurs de l'action | ▪ Métropole NCA ;            |
| Partenaires associés | ▪ Bailleurs sociaux ;        |
|                      | ▪ Communes de la Métropole ; |
|                      | ▪ Action logement...         |

## Calendrier prévisionnel

---

- 2017 : Qualification du parc, mutations, PLS ;
- 2018 : Orientations en matière d'attribution ;
- 2019 : Signature de la CIA : la CIA devra être signée concomitamment aux conventions ANRU.

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Nombre de demandeurs ;
- Nombre d'attribution ;
- Pression de la demande.

## Outils à mobiliser

---

- Gouvernance : Conférence Intercommunale du logement ;
- Outils d'observation : Système National d'Enregistrement et Enquête d'occupation du parc social.

## ► ORIENTATION 3 PRODUIRE UNE OFFRE DIVERSIFIEE, DE QUALITE, SUFFISANTE, ACCESSIBLE ET ADAPTEE AUX BESOINS

### ACTION 7 INTENSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ACTIVANT UNE DIVERSITE DE LEVIERS OPERATIONNELS FAVORISANT LA MIXITE SOCIALE

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins  
- AXE 3.1 Soutenir et prolonger l'effort de production de logements

#### Contexte / Constats

- 72% de la population métropolitaine est éligible au logement social (y compris le PLS) ;  
Dont 70% de la demande enregistrée est éligible au PLAI ;
- 54% des ménages de NCA ont des revenus inférieurs à 100 % des plafonds PLUS/PLAI ;
- une segmentation marquée du territoire métropolitain ;
- Un rôle prépondérant du parc privé dans l'accueil des ménages les plus modestes ;
- Sur la période 2010-2015 : 1 267 logements agréés en moyenne par an ;
- 1 757 c'est le nombre de logements agréés en 2017.

#### Enjeux

- **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 ;
  - Intégrer la question des mobilités résidentielles, enjeu majeur au regard des tensions du parc.
- **Le PLA-I, un double enjeu quantitatif, mais aussi qualitatif**
  - Développer l'offre en PLA-I : le déficit d'offre en PLA-I apparaît aujourd'hui comme le **premier facteur bloquant pour l'ensemble de la chaîne de l'hébergement au logement** ;
  - **Mieux adapter les loyers aux ressources des demandeurs pour permettre aux ménages en situation de précarité d'accéder au logement social** : l'offre 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.

#### Objectifs opérationnels

- Produire 1 721 Logements Locatifs Sociaux neufs (LLS) par an en moyenne pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés ;
- Adapter l'offre à la diversité des publics : ménages fragiles, jeunes et étudiants, seniors, familles aux revenus modestes, etc. ;
- Prendre en compte la diversité des besoins selon les spécificités des territoires en proposant des typologies

adaptées ;

- Activer une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale : secteurs à pourcentage de logements sociaux, VEFA, projets portés par les organismes HLM, etc. ;
- Fixer le cadre pour la construction des opérations de logements locatifs sociaux en contre partie d'aides financières dans le respect de la Charte de partenariat public /privé ;
- Conforter la montée en puissance de la production de PLAI sur la base d'un objectif de 30% minimum dans les opérations ;
- Réserver une partie de la production de PLAI à des ménages identifiés du PDALPD avec garantie de mesures d'accompagnement social et de gestion adaptée.

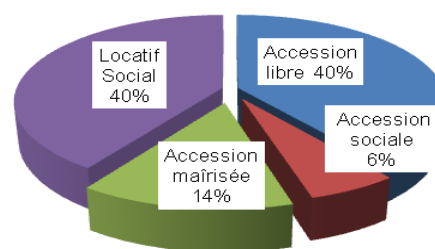
## Objectifs de production

### ► Objectifs de répartition de la production neuve :

- **3 548** logements en moyenne par an.
- dont **1 436 logements LLS** 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% PLA-I	431	30%
45% PLUS	646	45%
25% maximum en PLS incluant les résidences/produits spécifiques	359	25%

### ▪ Répartition et objectifs :



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

- **Diversité de l'offre LLS en moyenne par an : 1 436 LLS par an**

PLA-I	PLUS	PLS	Total Logements par an
30%	45%	25%	-
431	646	359	1 436

**Important** : 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.

### ► Objectif et répartition de la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

- **1 721 LLS par an** (Neuf et Aquisitions Améliorations) ;
- Dont production dans le **parc existant** : **285 LLS** par an répartis comme suit :
  - **200 logements** en moyenne par an en **Aquisitions Améliorations** ;
  - **80 logements** en moyenne par an au titre du **PIG dans le parc privé** ;
  - **5 logements en moyenne** par an dans le cadre du conventionnement dans le **patrimoine privé des communes**.

- Diversité de l'offre LLS en moyenne par an : 1 721 LLS par an

PLA-I	PLUS	PLS	Total Logements par an
30%	45%	25%	
516	775	430	1 721

### Modalités de mise en œuvre de l'action

- Poursuivre des actions et dispositifs existants qui fonctionnent : aides financières, partenariats, charte de partenariat public privé, etc. ;
- Développer une opération sous Bail Réel et Solidaire.

### Articulation avec d'autres actions

- Ensemble des fiches actions du PLH.

### Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Métropole NCA ;</li> </ul>
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ensemble des signataires de la Charte de Partenariat Public Privé ;</li> <li>▪ Ensemble des partenaires institutionnels et financiers ;</li> <li>▪ Bailleurs sociaux, communes ;</li> <li>▪ Département des Alpes-Maritimes ;</li> <li>▪ Services de l'Etat ;</li> <li>▪ Associations.</li> </ul>

### Calendrier prévisionnel

- Sur la période du PLH 2017 et 2022 et PLH suivant.

### Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de logements agréés ;
- Nombre de logements PLAI financés ;
- Nombre de logements PLAI destinés à des ménages prioritaires du PDALPD, financés ;
- Nombre de mesures d'accompagnement social liées aux PLAI.

### Outils à mobiliser

- Voir ci-dessus.



## ACTION 8 ORGANISER LA PRODUCTION EN LOCATIF INTERMEDIAIRE POUR REPENDRE AUX BESOINS DES MENAGES DONT LES REVENUS SONT SUPERIEURS AU PLAFOND PLUS EN PRENANT EN COMPTE LES BUDGETS

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins - AXE 3.1 Soutenir et prolonger l'effort de production

### Contexte / Constats

Un marché locatif privé qui ne répond que partiellement aux besoins des ménages, seuls les ménages aisés ont en effet un budget compatible avec l'offre neuve ou de qualité. Tandis que les ménages « classes moyennes » dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLUS rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger dans le parc locatif privé.

### Enjeux

- Un enjeu à accompagner les parcours résidentiels, faciliter les mobilités et développer le chaînon manquant entre locatif social PLA-I/PLUS et locatif libre.

### Objectifs opérationnels

- Définir un cadre permettant un développement mesuré et adapté de l'offre locative intermédiaire ;
- Calibrer cette offre sur la base des budgets des ménages en définissant des valeurs locatives charges comprises par type de logement et non pas sur la base unique des valeurs plafonds au m<sup>2</sup> des dispositifs ;
- Organiser deux gammes complémentaires : gamme PLS et gamme locatif intermédiaire (au titre de l'article 73 de la loi de finance 2014) ;
- Développer à 10/15 ans l'accession à la propriété, le bailleur pouvant revendre ses logements et offrir ainsi un accès à la propriété différé, sécurisé à prix maîtrisé.

### Objectifs de production

- Public ciblé :
  - Ménages ayant des revenus situés au dessus des PLUS et inférieurs aux plafonds PLS et/ou locatif intermédiaire ;
  - Valeurs locatives CC à respecter selon le type de logement (voir tableau ci-dessous).

TYPE	%	Gamme loyers - budgets €/mois CC	Préconisations produit	
			PLS/LI €/mois CC	jusqu'à pour le LI €/Mois CC
ST	+	230/350	230/350	
2P	+	350/650	350/550	550/650
3P	++	500/850	500/750	750/850
4P	++	590/900	590/800	800/900
5P	++	650/1000	650/900	900/1000

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- Définir des opérations fléchées en partenariat avec les opérateurs spécialistes en fonction des besoins spécifiques des territoires en donnant priorité à Nice, Moyen Pays Est et Secteur Ouest ;
- Partager et affiner ce dispositif avec les acteurs pour l'optimiser et pouvoir l'intégrer dans la Charte de Partenariat.

## Articulation avec d'autres actions

- Action n°21 : Conduire et renforcer la gouvernance en l'adaptant aux nouveaux enjeux du PLH 2017/2022 ;
- Action n°22: Développer et organiser la fonction observatoire.

## Pilotage et partenaires associés

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Porteurs de l'action | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NCA ;</li> <li>▪ SNI -Action logement ;</li> <li>▪ Bailleurs sociaux ;</li> </ul> |
| Partenaires associés | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bailleurs sociaux ;</li> <li>▪ Promoteurs ;</li> <li>▪ Etc.</li> </ul>            |

## Calendrier prévisionnel

- Sur la période du PLH.

## Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de logements agréés par an ;
- Valeurs locatives CC par opération et par typologie de logement ;
- Profil des acquéreurs.

## Outils à mobiliser

- **Logement locatif intermédiaire** au titre de l'article 73 de la loi de finances initiale pour 2014 .a introduit un régime fiscal spécifique pour la construction neuve de logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un agrément préalable aux travaux de construction. Cet agrément est délivré par le préfet de département, après instruction de ses services, et ne peut, en l'état des textes, être délivré par les délégataires de compétence.

*Rappel des dispositions législatives :*

*Un régime fiscal spécifique au logement intermédiaire a été mis en place, prévoyant l'application d'un taux de TVA de 10% (article 279-0 bis A du CGI) et d'une exonération de taxe foncière aux opérations de construction de logements intermédiaires pour une durée maximale de 20 ans (article 1384-0 A du CGI).*



## ACTION 9 DEVELOPPER ET CALIBRER LA PRODUCTION EN ACCESSION ENCADREE POUR REpondre AUX BESOINS DES CLASSES MOYENNES

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins - AXE 3.1 Soutenir et prolonger l'effort de production

### Contexte / Constats

Au regard de l'extrême tension des marchés à l'accession sur lesquels la pression et les départs s'exercent de plus en plus loin, du niveau des prix de vente encore très inadaptés aux budgets des actifs locaux, l'accession encadrée constitue un enjeu majeur pour le développement harmonieux du territoire.

Malgré une nette progression des volumes entre 2010 et 2015, celle-ci reste en effet encore très insuffisante au regard des besoins.

Cette production en accession encadrée viendra s'appuyer sur la nouvelle Charte de Partenariat public/privé approuvée par le conseil métropolitain du 18/11/2016 et ses objectifs visant à agir en faveur d'un développement d'une offre adaptée tout en préconisant une régulation de prix, et à développer l'accession encadrée sur une gamme inférieure de 25/30% par rapport au prix du marché.

### Enjeux

- Faciliter la réalisation des parcours résidentiels en permettant aux ménages disposant de revenus moyens, voire modestes, d'accéder à la propriété.

### Objectifs opérationnels

- **Monter en puissance sur l'accession encadrée dans la production** pour répondre d'une part aux besoins des ménages locaux « classes moyennes » en résidence principale et fluidifier ainsi leurs parcours résidentiels faciliter d'autre part l'accueil de nouveaux ménages extérieurs ;
- **Permettre l'accession pour des ménages modestes issus du parc social** et générer ainsi des effets de libération de logements dans le parc social ;
- **Définir les cibles de ménages prioritaires selon les spécificités des territoires ;**
- **Calibrer les plafonds de prix de vente sur la base d'une décote par rapport au prix moyen au m<sup>2</sup> PKI du marché par secteur** de 30% en dessous du prix du marché par secteur pour les opérations en TVA pleine (20%) et 40% en dessous du prix du marché par secteur pour les opérations bénéficiant d'un taux de tva réduit à 5.5% (PSLA ou zone ANRU).

### Objectifs de production

- Développer 20 % de la production totale de logements en accession encadrée soit environ 710 logements par an dont 30% en PSLA.
- **Public ciblé :**
  - Ménages acquéreurs d'un logement en résidence principale et éligibles au PTZ ;
  - A titre indicatif, deux gammes de ménages cibles ont été définies qui pourront servir de cadre pour le développement des opérations en accession encadrée :
    - Gamme 1 : 2200/2800 jusqu'à 3600€/m<sup>2</sup> PKI ;
    - Gamme 2 : 2800/3800 jusqu'à 4200€/m<sup>2</sup> PKI.

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Mettre en place un dispositif de labellisation commerciale par NCA des programmes proposant des logements en accession encadrée**, le nombre de logements labellisés par opérations étant laissé à l'initiative de l'opérateur ;
- **Pour bénéficier de cette labellisation, l'opérateur devra respecter pour chacun des logements le prix de vente plafond du secteur sur la base de la décote**. Le prix du marché par secteur étant défini et actualisé chaque année sur la base des données produites par l'observatoire de la CCI augmenté du prix du parking ;
- **NCA versera à l'acquéreur d'un logement labellisé une aide financière sous la forme d'une bonification de prêt de 35k€** environ- Dispositif Crédit Foncier Prêt Duo Collectivité 0% représentant un cout de 4000€/logement pour la collectivité ;
- **Recenser dans le cadre de cette labellisation, les informations concernant les profils des ménages bénéficiaires** afin d'identifier précisément les ménages acquéreurs au regard des cibles visées et d'évaluer et de réajuster si besoin le dispositif mis en place ;
- Définir des clauses anti spéculatives qui devront figurer dans les actes de vente ;
- **Définir dans les cahiers des charges des consultations publiques, un engagement de la part des opérateurs sur la programmation** intégrant un pourcentage d'accession encadrée et précisant si besoin la gamme à favoriser ;
- **Faciliter l'accession des plus modestes avec les outils et les atouts des dispositifs réglementaires de type PSLA** : phase locative sans intérêts intercalaires, exonération de taxe foncière pendant 15 ans, sécurisation HLM, effet de levier de la TVA à taux réduit soit 5.5% ;
- **Partager et affiner ce dispositif avec les acteurs** pour l'optimiser et pouvoir l'intégrer dans la Charte de Partenariat.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 22 Gouvernance, suivi et évaluation ;
- Action 23 Développer et organiser la fonction observatoire.

## Pilotage et partenaires associés

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Porteurs de l'action | ▪ NCA, communes ;                           |
| Partenaires associés | ▪ Promoteurs, bailleurs, coopératives, etc. |

## Calendrier prévisionnel

- Sur la période du PLH 2017-2022.

## Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de logements labellisés par an ;
- Nombre de logements agréés et labellisés en PSLA par an ;
- Nombre de logements vendus par an ;
- Prix de vente moyen par typologie ;
- Profil des acquéreurs.

## Outils à mobiliser

- **Le Prêt social location-accession (P.S.L.A.)** est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages bénéficiant de ressources modestes et sans apport personnel d'acquiescer le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne. A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

- **Le prêt d'accession sociale (P.A.S.)** a pour objectif de favoriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes. Il est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État pour financer la construction ou l'achat d'un logement, avec ou sans travaux d'amélioration. Pour qu'un ménage puisse bénéficier du PAS, le total de ses revenus doit être inférieur à un plafond de ressources ;
- **Dispositif Crédit Foncier : Prêt Duo collectivités locales :**
  - Il est défini suivant les critères de la collectivité ;
  - A taux bonifié, la collectivité compensant l'absence ou la diminution d'intérêts ;
  - Montant et durée déterminée par la collectivité ;
  - Pour un budget et/ou un nombre maximum de bénéficiaires fixé à l'avance.
- **Pour les ménages bénéficiaires :**
  - Accroissement de la part de prêt à 0% dans son financement global ;
  - Réduction du coût total du crédit ;
  - Optimisation du plan de financement ;
  - Aide compatible avec le PTZ+, le Prêt à l'Accession Sociale et l'APL.
- **Pour la Collectivité :**
  - Favoriser le parcours résidentiel et l'accession sociale ;
  - Moyen de communiquer de manière forte et lisible sur sa politique habitat ;
  - Solution incitative pour aider une typologie de ménages et/ou des projets suivant des critères définis ;
  - Possibilité de compléter et de renforcer ce dispositif avec le soutien d'un opérateur.

Gammes correspondant aux ménages cibles données à titre indicatif

- **Gamme 1 2200/2800→3200€/m2 PKI**

▶ **Gamme 2200/2800€/m2 → 3200€/m2 PKI**

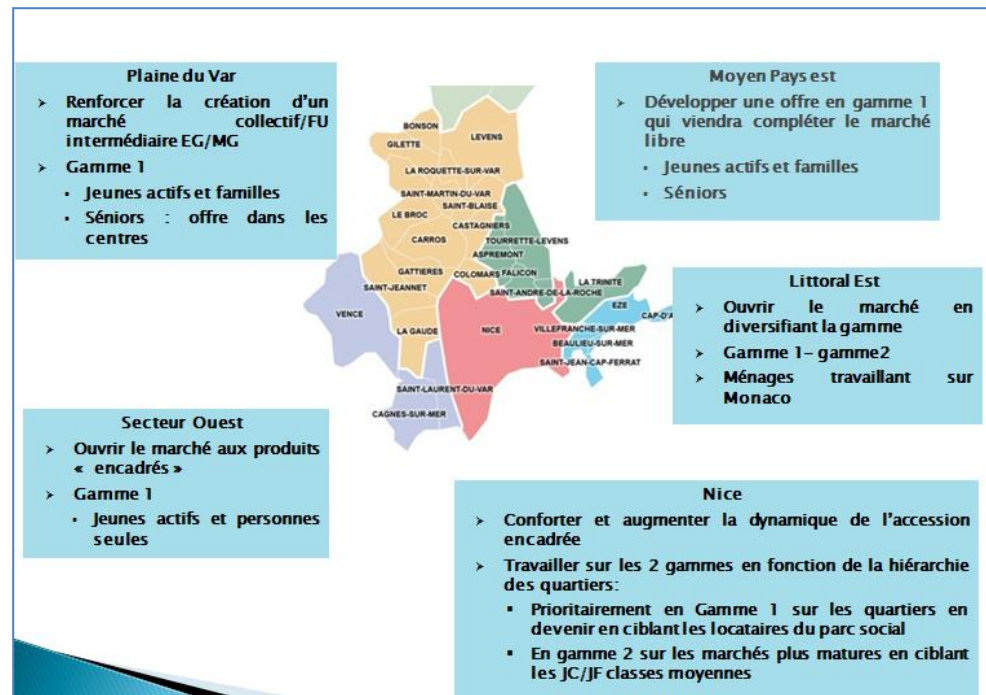
1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes +
50 %	30/35 %	5/10 %	5 %	5 %
1 pers	2200/3000€/m2 PKI	90/135K€ PKI	ST/2P	
2 pers	2500/3600€/m2 PKI	100/180K€ PKI	2P	
3 pers	2200/2800€/m2 PKI	135/180K€ PKI	3P	
4 pers	2100/2800€/m2 PKI	160/210K€ PKI	4P	
5 pers et +	2200/3200€/m2 PKI	190/290K€ PKI	5P	

- **Gamme 2 2800/3800€/m2 PKI**

▶ **Gamme 2800/3800€/m2 PKI**

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes +
5%	15/20%	15/20 %	15/20%	40/45%
1 pers	3000/3700€/m2 PKI	135/170K€ PKI	ST/2P	
2 pers	3600/4200€/m2 PKI	180/210K€ PKI	2P	
3 pers	2800/3700€/m2 PKI	180/260K€ PKI	3P	
4 pers	2800/3800€/m2 PKI	210/320K€ PKI	4P	
5 pers et +	3200/3600€/m2 PKI	20/360K€ PKI	5P	

Cibles à privilégier selon les territoires donnés à titre indicatif



## ACTION 10 LA CHARTE DE PARTENARIAT PUBLIC PRIVE POUR UN CADRE CONSTRUCTIF EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DURABLE 2017/2022

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins - AXE 3.1 Soutenir et prolonger l'effort de production

### Contexte / Constats

La première charte de partenariat public/privé signée le 15 octobre 2012 par la Métropole, entre les 15 bailleurs présents sur le territoire et 22 promoteurs, visait principalement à réguler les prix de vente de logements en VEFA et à faciliter l'augmentation de la part du logement locatif social dans les opérations d'immobilier résidentiel.

Cette charte répondait aux ambitions de Nice Côte d'Azur, exprimées notamment dans le PLH 2010-2015, de produire des logements pour tous les budgets et tous types de besoins. Elle marquait la volonté de s'engager ensemble sur la mise en place d'outils nécessaires à une relative régulation du marché immobilier du territoire de NCA et à un partenariat actif en amont de la définition de chaque programme.

Cette première charte signée pour une période de 5 ans arrivant à échéance fin 2016, une nouvelle charte a été approuvée par le conseil métropolitain du 18/11/2016. Elle élargit le partenariat à 63 signataires : les 15 communes assujetties à la loi SRU, l'EPA de la Plaine du Var, les bailleurs sociaux, les promoteurs et la Métropole NCA : elle est en cours de signature par les partenaires.

Il s'agit avant tout de proposer une charte couvrant la période du futur PLH soit 2017-2022, la première se terminant le 31/12/2016.

Le point le plus important est l'engagement des 15 communes SRU, nouvelles signataires ainsi que l'EPA. La Première charte a été signée par 15 organismes HLM, 22 promoteurs et la Métropole. La seconde le sera par les 15 organismes HLM, 31 promoteurs (9 ont souhaité affirmer leur partenariat local), les 15 communes SRU, l'EPA et la Métropole.

Les engagements portent :

- pour les promoteurs sur les prix de cession des logements selon les catégories de produits maîtrisés, sur la qualité des logements, leurs surfaces, les préconisations en matière de développement durable, les clauses d'insertion ;
- pour les communes, l'EPA et NCA sur les prix de cession des fonciers dédiés au logement locatif social et en accession sociale ;
- pour les organismes HLM à respecter le cadre en maîtrise d'ouvrage directe (en neuf, prix et préconisations).

Un nouveau chapitre est consacré au logement locatif à loyer intermédiaire, il pose les conditions du développement de cette offre sur le territoire métropolitain.

Enfin, les prix sont déclinés en hors taxes afin de limiter les effets d'une éventuelle évolution de la TVA.

### Enjeux et perspectives

- L'adhésion des communes et de l'EPA, gage de réussite de la politique de l'habitat menée sur le territoire métropolitain ;
- Poursuivre la dynamique en place qui produit d'indéniables effets, tant en terme quantitatif, que qualitatif et de prix. L'exercice quotidien montre bien que ce partenariat est nécessaire, sans ce cadre la surenchère repartirait de plus belle ;
- Permettre aux habitants et aux actifs de la Métropole de se loger décemment dans des conditions

financières compatibles avec leurs revenus, soit en leur offrant la possibilité d'intégrer un logement locatif social, soit d'accéder à la propriété (et autant que possible en libérant un logement locatif social), bref de réaliser un parcours résidentiel ascendant ;

- Poursuivre le travail sur la qualité de l'offre, renforcer le développement de l'accession sociale.

## Objectifs

- Favoriser le développement de logement social durable ;
- réguler les prix de vente de logements en VEFA et faciliter l'augmentation de la part du logement locatif social dans les opérations d'immobilier résidentiel ;
- A titre indicatif, rappel des objectifs opérationnels PLH3 :

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

## Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Réflexion sur l'élaboration d'un avenant, à court terme, « clause de revoyure » afin d'adapter ou préciser le cas échéant les dispositions et modalités de mise en œuvre de la Charte ;
- Mise en place d'un comité de suivi de la Charte.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 1 Déployer la stratégie foncière sur le territoire en mobilisant les acteurs et les dispositifs ;
- 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 ;
- Etc.

## Pilotage et partenaires associés

- Porteurs de l'action
- La Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Partenaires associés
- les 64 signataires de la Charte.

## Calendrier prévisionnel

---

- En continu, le temps du PLH3.

## Indicateurs de suivi

---

- Nb d'opérations ;
- Nb de logements ;
- Nb de logements locatifs sociaux ;
- Nb de logements en « accession encadrée » dont nb de logements en « Accession sociale »/« PSLA » et en nb de logements en « Accession maîtrisée » ;
- Le prix des LLS acquis en VEFA par les organismes HLM (en € m<sup>2</sup>/SHAB).

## Outils à mobiliser

---

- Voir ci-dessus.





## ACTION 11 PRODUIRE DES LOGEMENTS ADAPTES POUR LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins - AXE 3.2 Mener les actions adaptées en faveur des besoins spécifiques

### Contexte / Constats

Cette action concerne les logements des publics ayant des « besoins spécifiques ».

Au-delà du terme réglementaire « publics spécifiques », il est proposé d'identifier les « besoins spécifiques », et de proposer des « réponses adaptées ».

Il s'agit des besoins spécifiques des publics « jeunes », des « seniors » des « personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite » et « des gens du voyage ». En effet, ce ne sont pas les « publics » qui sont « spécifiques », mais bien leurs « besoins ».

Il s'agit de « Changer de regard » pour permettre de réfléchir à des réponses adaptées et développer de réponses innovantes et « bienveillantes ».

### Enjeux

- Proposer une approche globale et systémique pour apporter des réponses aux besoins spécifiques des publics en situation de vulnérabilité.

### Objectifs

- Répondre aux besoins spécifiques des « publics jeunes » [Fiche 11.1], des « publics seniors » [Fiche 11.2], des « publics en situation de handicap ou à mobilité réduite [Fiche 11.3] et des « gens du voyage » [Fiche 11.4] ;
- Favoriser l'expérimentation pour apporter des réponses innovantes et mutualisées à destination des publics jeunes, seniors, personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap, gens du voyage.

### Modalités de mise en œuvre de l'action

- La mutualisation de l'information notamment en lien avec le projet de Maison de l'Habitant ;
- La mutualisation des moyens et des outils ; développement d'une plateforme numérique ;
- Amélioration de la coordination des acteurs et des partenariats ;
- L'innovation /expérimentation : capitaliser et valoriser ce qui marche : les innovations demeurent trop souvent des expérimentations ;
- Poursuite des dispositifs existants et qui fonctionnent en faveur des besoins spécifiques : aides financières à l'adaptation.

### Articulation avec d'autres actions

- Les actions en faveur des « publics jeunes » [Fiche 10.1], des « publics seniors » [Fiche 10.2], des « publics en situation de handicap ou à mobilité réduite [Fiche 10.3] et des « gens du voyage » [Fiche 10.4] ;
- L'ensemble des actions en lien avec la production de logements ;

### Pilotage et partenaires associés

- 
- Porteurs de l'action
- Métropole NCA ;
- Partenaires associés
- L'ensemble des partenaires institutionnels, financiers et associatifs : Département, Région, MDPH, les associations spécialisées, les bailleurs, Action Logement, propriétaires privés, etc.

### **Calendrier prévisionnel**

---

- Sur la période du PLH.

## ACTION 11.1 APPORTER DES REponses INNOVANTES ET MUTUALISEES A DESTINATION DES ETUDIANTS, DES JEUNES ACTIFS OU APPRENTIS, LES SAISONNIERS

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins -  
AXE 3.2 Mener les actions adaptées en faveur des besoins spécifiques

### Contexte / Constats

- La métropole, et en son sein plus encore la ville de Nice, conserve une proportion relativement élevée de jeunes : 63 522 personnes âgées de 15 à 24 ans (RGP INSEE), soit près d'un cinquième de la population ;
- L'intégration complète dans l'âge adulte avec autonomie passe par l'accès au logement ;
- Concernant les parcours résidentiels :
  - un fort déficit sur les 25/40 ans sur Nice, qui partent dans le reste de NCA et au-delà du Département ;
  - Nice, très attractive pour des jeunes en provenance du reste du département et au-delà : 15/25 ans: seule tranche d'âge pour laquelle Nice connaît un excédent migratoire, aussi bien par rapport au reste du département et au-delà ;
  - Nice attire ainsi 83% des nouveaux entrants « jeunes » au sein de NCA ;
- Les besoins convergent donc vers une offre très accessible financièrement et géographiquement, mais aussi très souple en termes de durée ;  
En effet, le coût des logements du parc locatif privé est trop élevé sur le territoire, comme sur le Département, et permet difficilement l'accès au logement des « jeunes ». Cela révèle également une difficulté à attirer de nouveaux jeunes actifs alors que le tissu économique semble particulièrement adapté (tourisme, nouvelles technologies, événementiel...);
- Cette population « jeune » présente une grande diversité :
  - les étudiants : la demande en logements étudiants est toujours importante ;
  - les apprentis, les jeunes en formation : les apprentis sont seulement ¼ du temps en formation, étant en entreprise ¾ du temps. Ainsi, concernant le CFA de Carros, le plus important de la Région et ayant un recrutement allant de Perpignan à Menton, le logement a « nécessairement » dû être internalisé. Aujourd'hui, c'est pour le CFA un important point de tension, cet hébergement étant en internat « de type caserne », dans le même bâtiment que le centre de formation. Le souhait est de pouvoir « externaliser » l'hébergement, en l'ouvrant à d'autres publics sur les périodes où les apprentis ne sont pas présents. L'on retrouve ici la caractéristique de durées « intermittentes », de manière très marquée ;
  - Les saisonniers, les stagiaires ;
  - Les jeunes « hors parcours de formation », avec une grande diversité : les jeunes ménages, les jeunes dit « décohabitants », les jeunes en rupture familiale, en errance, en grande précarité.

### Enjeux

4 grands enjeux se dégagent :

- Le premier concerne **les durées de séjours**, et il apparaît central quels que soient les types de publics jeunes.
- Le second relève de **l'amélioration de l'accès à l'information** ;  
Malgré une offre qui se structure, des dispositifs et acteurs d'accompagnement présents, de nombreuses personnes restent « en dehors », n'identifient pas l'offre disponible ;
- Le troisième relève de la « **commercialité** » **des produits** : entre coûts fonciers, modalités de financement, types de produits, adaptation des logements, l'équation est difficile ;
- Enfin, le dernier concerne **les modalités de gestion**, tout particulièrement lorsqu'il s'agit de publics en précarité.

## Objectifs

- **Améliorer l'accès à l'information**, en prenant appui sur **la Maison de l'Habitant** ;
- Rechercher des réponses souples, réactives, pour répondre à des besoins le plus souvent « urgents », pour de courtes durées, adapter l'offre à ce besoin de « souplesse » dans les durées de séjour ;
- Partir des besoins par territoires, 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** ;
- **Développer des réponses innovantes**, mixtes, avec des conditions d'accueil et de gestion souples et adaptées, y compris dans le parc social ;
- **Renforcer la mobilisation du parc privé**, en accompagnant, régulant, et prenant appui sur des opérateurs spécifiques pour développer des projets adaptés avec les propriétaires bailleurs.

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Mettre en place un guichet unique** permettant de traiter aussi bien de l'offre, des droits, que de poser un diagnostic précis de chaque personne. La **Maison de l'Habitant** de NCA pourrait constituer une opportunité, sur le modèle des ce que propose les CLAJ sur d'autres territoires ;
- **Mener une réflexion sur les modes de financement du logement social pour aboutir à terme, avec le bailleur, à un mode de production et de gestion pour aller vers du PLA-I** ;
- Mobiliser le Fonds National de Mobilisation des Pénalités SRU. L'équilibre de gestion est un vrai enjeu ;
- Mettre en œuvre à travers l'étude de projets urbains en cours comme une réponse possible ;
- Expérimenter, développer des solutions innovantes ;
- Développer les partenariats et tisser des réseaux.

### Dans le logement social :

- **Proposer des colocations à prix attractifs**, contre services, permettant d'occuper des grands logements sociaux dans les quartiers considérés comme difficiles, sur le modèle des actions portées par l'AFEV (Association de la fondation étudiante pour la ville) et son projet « Kaps » (Koloc' à projets solidaires) ;
- **Mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux** pour passer les dossiers en Commission d'Attribution sans analyse de l'antériorité du dossier. L'entrée dans le logement se fait alors avec un programme de « petits travaux » pour que le jeune s'approprie les logements, avec un bail glissant sur 3-4 mois ;
- **Développer l'intermédiation locative** dans le parc public avec des baux glissants à durée réduite (3 mois).

### Dans le parc privé :

- Mobiliser les outils adaptés :
  - « labellisation » des logements ;
  - mobilisation de rez-de-chaussée commerciaux transformés en logement ;
  - mise en place d'une « plate-forme » de colocation, colocation intergénérationnelle.

### Dans le cadre des opérations de logements et des projets urbains :

- Mener les réflexions et rechercher de solutions (production, gestion) en amont des projets portés par la puissance publique.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 4 Développer des solutions innovantes ;
- Action 5 Mise en place d'une maison de l'habitant et d'un service d'information des demandeurs ;
- Action 7 Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers

---

opérationnels favorisant la mixité sociale ;

- Action 17 Améliorer le parc privé ;
- Action 19 Mobiliser le parc privé existant pour développer une offre locative abordable ;
- Action 19 Intermédiation locative.

### **Pilotage et partenaires associés**

---

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Porteurs de l'action | ▪ Métropole NCA ;  |
| Partenaires associés | ▪ Mission Locale, CROUS, UNSA, Associations, Bailleurs, Département, Réservataires, CIL. |

### **Calendrier prévisionnel**

---

- Sur la période du PLH.

### **Indicateurs de suivi de l'action**

---

- Nombre de structures/logements ou places consacrées aux étudiants, jeunes, etc. ;
- Nombre de structures/logements intergénérationnels.

### **Outils à mobiliser**

---

- Aides financières spécifiques (Métropole NCA, Etat) ;
- Plateforme numérique mutualisée ;
- Maison de l'habitant, CIL, etc. ;
- Intermédiation locative.



## ACTION 11.2 DEVELOPPER L'OFFRE ET ADAPTER LES LOGEMENTS EN DIRECTION DES PUBLICS SENIORS

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins - AXE 3.2 Mener les actions adaptées en faveur des besoins spécifiques

### Contexte / Constats

Environ 21,8 % de la population de la Métropole est âgée de plus de 65 ans.

Certains territoires, notamment le moyen pays, apparaissent plus marqués que d'autres par ce phénomène de vieillissement qui engendre des besoins de services et d'accompagnement spécifiques.

Un phénomène de précarisation touche les personnes âgées et les ménages âgés à faibles ressources avec des risques accrus liés à l'isolement.

Se pose également la question sur les services mis à leur disposition par le territoire et plus encore sur l'offre en logement.

En effet, l'habitat sur le territoire de la Métropole n'est pas toujours adapté pour répondre au défi du vieillissement et le niveau d'adaptation des logements accueillant des personnes âgées est globalement très faible, hormis les résidences services et les EHPAD.

De plus, l'âge moyen d'entrée en résidence seniors privée est aujourd'hui de 81 ans, ce qui montre bien que la question de l'autonomie ne doit pas se limiter à la seule réponse « EHPAD » (dont l'âge moyen d'entrée en EHPAD est de 85 ans).

Aussi, l'adaptation de l'habitat au vieillissement en dépassant les limites actuelles des seules modifications techniques et physiques et en ayant recours aux larges potentialités du numérique est un enjeu majeur.

Il s'agit notamment d'ajouter une dimension servicielle à l'habitat (optimiser l'usage au quotidien, relier l'habitat aux services extérieurs); et de jouer un rôle de sensibilisation (prévention, rendre l'adaptation plus désirable ...).

### Enjeux

- Développer des réponses adaptées face au défi du vieillissement de la population en lien avec les besoins des publics jeunes et en situation de handicap.

### Objectifs

- Développer les résidences seniors autonomes sur le territoire ;
- Pérenniser les actions en faveur du logement des seniors déjà portées par la Métropole dans le PLH : PIG et OPAH et aides financières à l'adaptation (parc privé et parc public) ;
- Elargir le partenariat pour renforcer son efficacité ;
- Développer l'offre adaptée dans les opérations réalisées dans les secteurs identifiés comme « seniors compatibles » ;
- Engager une stratégie de mobilité résidentielle pro-active des ménages seniors dans des grands logements dans le parc social ;
- Inciter au développement de programmes innovants, hybrides, promouvant approche intergénérationnelle, espaces de vie communs, équipements socio-médicaux...

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- Mettre en place un accompagnement des bailleurs sociaux pour un déménagement qualitatif et/ou la réalisation des travaux pour proposer une offre de petits logements parfaitement adaptée aux besoins des seniors ;
- Mobiliser la Conférence Intercommunale du Logement comme instance d'activation des mutations des seniors au sein du parc locatif social; c'est dans cette instance en effet que pourrait être discutées entre réservataires les possibilités d'orienter en priorité vers les seniors les logements adaptés disponibles, afin de gagner en souplesse et permettre une approche plus mutualisée des réservations. Autre idée pratique proposée : inscrire le statut de logement « adapté senior » sur la convention APL, afin d'en garder une traçabilité dans la durée ;
- Mener l'étude sur les besoins des seniors en lien avec les revenus et la situation géographique (FILOCOM) ;
- Mener une étude pour identifier les quartiers « seniors compatibles » ;
- Mener une réflexion sur une offre de services liés au logement, reposant notamment sur l'innovation et les leviers numériques, la domotique : engager une réflexion spécifique avec l'ensemble des partenaires pour identifier des actions innovantes en lien avec la nécessité d'anticiper cette question du logement des seniors ;
  - Intégrer des clauses dans les cahiers des charges en faveur de l'innovation et du développement de programmes innovants, hybrides, promouvant approche intergénérationnelle, espaces de vie communs, équipements socio-médicaux... ;
- Participer à la conférence des financeurs sur l'autonomie ;
- Mise en place d'un groupe de travail réunissant l'ensemble des acteurs et partenaires pour mener une réflexion et proposer des solutions innovantes pour répondre au besoin des seniors ;
- Systématiser l'intégration du volet « adaptation » dans les dispositifs d'aides à l'habitat privé ;
- Apporter des aides au financement des projets (LLS) ;
- Colocation intergénérationnelle en contre partie d'échanges de services (plateforme de colocation privé).

## Articulation avec d'autres actions

- Action 4 Développer des solutions innovantes ;
- Action 5 Mise en place d'une maison de l'habitant et d'un service d'information des demandeurs ;
- Action 7 Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale ;
- Action 11.3 Développer une offre adaptée en direction des publics en situation de handicap ou à mobilité réduite.

## Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	▪ Métropole NCA ;
Partenaires associés	▪ Réservataires, Bailleurs, Associations, Conseil Départemental, CCI, CCAS, etc.

## Calendrier prévisionnel

- Sur la période du PLH.

## Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de structures/logements ou places adaptés aux seniors ;
- Nombre de structures/logements intergénérationnels ;
- Nombre de logements adaptés dans le parc privé et parc public.

## Outils à mobiliser

- Aides financières spécifiques (Métropole NCA, Etat, ANAH), Plateforme numérique mutualisée ;
- Maison de l'habitant, CIL, etc.



## ACTION 11.3 DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE EN DIRECTION DES PUBLICS EN SITUATION DE HANDICAP OU A MOBILITE REDUITE

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins - AXE 3.2 Mener les actions adaptées en faveur des besoins spécifiques

### Contexte / Constats

- NCA a engagé dès 2004 une démarche « logement et PMR » ;
  - Un recensement du parc public accessible a été réalisé en 2013 (83% du parc recensé) ;
- Les logements neufs sont accessibles et adaptables ;
  - L'accessibilité au moment de la construction (réglementaire de part les textes) ;
  - L'adaptation à prévoir au moins 6 mois avant la livraison ;
- L'adaptation et la mise en accessibilité dans le parc ancien est souvent confronté à des difficultés techniques et financières ;
- Un financement spécifique a été mis en place par NCA pour aider à la réalisation de travaux de maintien à domicile dans le parc public et dans le parc privé (avec le concours de l'ANAH) ;
- La Commission Intercommunale pour l'Accessibilité (CIA), créée en 2014, est composée de représentants des communes, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées. Sa composition a été définie par arrêté métropolitain du 15 octobre 2014. La séance d'installation a eu lieu le 30 novembre 2015. Les réflexions et travaux en cours du PLH sont présentés et partagés lors des réunions de la CIA (sous-commission Habitat et assemblée plénière) ;
- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été mise en place le 7 avril 2016. Son rôle consiste à définir de manière concertée avec les communes et les partenaires les orientations de la politique intercommunale des attributions, et à constituer, avec le plan partagé de gestion de la demande, le cadre et la gouvernance de la gestion de la demande, de l'information et des attributions.

### Enjeux

- Développer des réponses adaptées en lien avec les besoins des publics jeunes et seniors, privilégier une approche transversale en partant des besoins et non des publics, « changer de regard ».

### Objectifs

- Sur le logement neuf : améliorer/faciliter la mise en relation Bailleurs/Associations spécialisées ;
- Sur le parc existant : ciblage de quelques résidences/ logements sur lesquels pourraient porter les efforts, sous réserve d'une validation financière; évaluation du coût et recherche de financements ;
- Mener les réflexions et travaux dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- Pérenniser les actions en faveur de l'adaptation des logement des PMR déjà portées par la Métropole : aides financières à l'adaptation (parc privé et parc public) ;
- Développer des solutions innovantes ;
- Elargir le partenariat.

### Modalités de mise en œuvre de l'action

- Poursuite des dispositifs d'aides financières à l'adaptation ;
- Mettre en place un groupe de travail pour mener des actions adaptées sur l'existant et sur le neuf ;

- améliorer la mise en relation entre les associations et les bailleurs en amont des livraisons des programmes de logements sociaux neufs ;
- Réunir les commissions de la CIL ;
- Réflexion sur la mise en place d'une plateforme de colocation avec échanges de services ;
- Développer l'information notamment au sein de la Maison de l'habitant.

### **Articulation avec d'autres actions**

---

- Action 4 Développer des solutions innovantes ;
- Action 5 Mise en place d'une maison de l'habitant et d'un service d'information des demandeurs ;
- Action 6 Conférence intercommunale du Logement ;
- Action 7 Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale ;
- Action 17 Améliorer le parc privé.

### **Pilotage et partenaires associés**

---

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Porteurs de l'action | ▪ Métropole NCA ;  |
| Partenaires associés | ▪ APF, Associations spécialisées, Département, MDPH, Bailleurs, promoteurs, etc. |

### **Calendrier prévisionnel**

---

- Sur la période du PLH.

### **Indicateurs de suivi de l'action**

---

- Nombre de structures/logements adaptés aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite ;
- Nombre de logements adaptés dans le parc privé et parc public.

### **Outils à mobiliser**

---

- Aides financières spécifiques (Métropole NCA, Etat, ANAH) ;
- Plateforme numérique mutualisée ;
- Maison de l'habitant ;
- CIL, etc.

## ACTION 11.4 GENS DU VOYAGE

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

AXE 3.2 Mener les actions adaptées en faveur des besoins spécifiques

### Contexte / Constats

Les lois « MAPTAM » et « Egalité et citoyenneté » précisent les compétences obligatoires des Métropoles en matière d'accueil des gens du voyage :

- les aires permanentes d'accueil ;
- les aires de grand passage ;
- les terrains familiaux locatifs.

La Métropole s'est vue transférer la gestion de l'aire d'accueil de Nice le 01/01/2016 et doit répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (arrêté par le Préfet le 1er juin 2015). Le schéma départemental actuel d'accueil des gens du voyage avait été bâti sans prendre en compte cette nouvelle compétence. La loi confie également la compétence relative aux terrains familiaux et aux terrains de grands passages.

Actuellement seule la commune de Nice est dotée d'une aire d'accueil des gens du voyage. On peut noter que l'aire connaît un taux de remplissage très élevé comparativement à la moyenne nationale (83% en 2016 contre 55% en moyenne en France).

Pour autant le coût de fonctionnement d'un tel équipement est très élevé (gardiennage et entretien) et l'aire connaît malgré tout des périodes de moindre affluence. Aussi on peut s'interroger sur la multiplication d'aires sur des communes limitrophes de Nice et le taux de remplissage qui en découlerait (effet de concurrence des équipements entre eux).

La Métropole réfléchit également à l'implantation d'un terrain de grands passages dans le cadre du PLUm permettant l'accueil de groupes de 200 caravanes. Les services de l'Etat, dans un souci d'opérationnalité, acceptent que les EPCI réfléchissent à un terrain d'une superficie de 2 Ha au lieu de 4 Ha.

Le travail sur les terrains familiaux pourrait consister en l'officialisation et l'aménagement de terrains parfois mis gracieusement à disposition de familles par certaines communes.

### Enjeux

- Développement d'une offre adaptée pour les gens du voyage sur le territoire ;
- Mise en conformité avec les obligations réglementaires, tout en articulant au mieux question de l'accueil et de l'habitat ;
- Evaluation des besoins réels en nombre de place d'accueil et leur localisation.

### Objectifs

- Identification d'un terrain de grands passages (ou des terrains « tournants » de 4 hectares idéalement, 2 hectares tolérés) ;
- Recalibrer les besoins réels en place d'accueil sur les communes soumises à l'obligation et réfléchir à une mutualisation des aires et des objectifs entre plusieurs communes. Cette mutualisation prendrait d'autant plus de sens que la compétence est désormais métropolitaine ;
- Officialiser et conventionner certains terrains familiaux « de fait ».

## Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

---

- Réalisation d'une étude en vue de faire une proposition de révision des objectifs du schéma départemental et en localisant des aires d'accueil pérennes ;
- Réviser le schéma départemental en tenant compte du résultat de l'étude de besoin et en réfléchissant à la possibilité de décompter les places en « terrains familiaux » des objectifs communaux qui sont prêtes à en aménager ;
- Mener les travaux nécessaires pour identifier l'aire de grands passages.

## Articulation avec d'autres actions

---

- Action 2 Traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLU métropolitain (PLUm) en cours d'élaboration ;
- Action 7 - Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale.

## Pilotage et partenaires associés

---

Porteurs de l'action	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MNCA services Logement et Planification ;</li> <li>▪ Bâtiments communautaires ;</li> <li>▪ Observatoire habitat NCA ;</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestion des équipements / Etude et travaux du PLUM ;</li> <li>▪ Aménagement des sites ;</li> <li>▪ Pilotage étude / recherche terrains ;</li> </ul>
Partenaires associés	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DDTM06 ;</li> <li>▪ Préfecture des Alpes-Maritimes.</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travaux préparatoire à la révision du schéma ;</li> <li>▪ Révision du schéma et coordination grands passages.</li> </ul>

## Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période des PLH3 et 4.

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Nombre de places réalisées par rapport aux obligations du schéma ;
- Identification d'un terrain de grand passage ;
- Nb de terrain/logements sociaux adaptés.

## Outils à mobiliser

---

- Etudes, etc.

## ACTION 12 FACILITER LA SORTIE DE DISPOSITIF D'HÉBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCÈS A UN LOGEMENT AUTONOME, DANS LE PARC SOCIAL OU LE PARC PRIVE CONVENTIONNE

ORIENTATION 3 Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins - AXE 3.1 Soutenir et prolonger l'effort de production de logements

### Contexte / Constats

- Une offre en hébergement et logement accompagné importante, un nombre considérable de structures d'hébergement et de logement accompagné, d'abord sur la ville centre : les effets de centralité polarisent les besoins, l'offre s'est adapté à cette polarisation ;
- Pourtant, le diagnostic 360° mené à l'échelle départementale le confirme, les dispositifs apparaissent saturés : les taux d'occupation flirtent avec les 100 % ;
- Les difficultés d'accès au logement autonome, et notamment au parc locatif social, sont identifiées comme le principal frein à la sortie des structures d'hébergement, et donc à leur engorgement ;
- Un phénomène nouveau : au-delà de la ville de Nice, le processus de précarisation tend à s'étendre, à se diluer sur le territoire métropolitain, touchant notamment le moyen et le haut pays. Il s'agit ici de publics ayant des besoins spécifiques, souvent « en dehors » des dispositifs, ou des « radars » des acteurs sociaux. Ces ménages touchés par la précarité ne font pas appel aux dispositifs d'aide, et s'éloignent des communes du littoral à la recherche de conditions de vie (et notamment de logement) moins onéreuses.

### Enjeux

- Le rétablissement de toute la chaîne car la segmentation actuelle apporte peu de souplesse ;
- le développement de réponses diversifiées, adaptées, innovantes et plus souples dans le cadre d'une législation contraignante, pour répondre aux besoins, y compris sur le moyen et le haut pays où les réponses ne peuvent être les mêmes qu'à Nice ;
- La création de passerelles entre les différents dispositifs et un accompagnement renforcé des ménages ;
- La facilitation de l'accès au logement ordinaire, avec un double processus d'accompagnement des ménages et de sécurisation des bailleurs sociaux et/ou propriétaires privés.

### Objectifs

- Poursuivre et **renforcer le lien entre structure d'hébergement, de logement accompagné et bailleurs sociaux** afin de faciliter et de sécuriser l'accès au logement ;
- Accompagner les associations **d'intermédiation locative** pour faciliter leur accès aux grands logements, dans le parc social comme dans le parc privé, permettant de trouver des solutions pour les grandes familles ;
- Formaliser des **partenariats avec les réseaux immobiliers** pour faciliter les sorties accompagnées vers le parc privé ;
- Poursuivre le développement de l'offre, notamment en logement très social ;
- Expérimenter un produit évolutif et éventuellement mixte, ce qui impliquera de développer des réponses innovantes concernant le financement de la partie fonctionnement (chaque public et chaque type de structure disposant de moyens de fonctionnement spécifiques).

## Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

---

- Création d'une instance intercommunale de coordination et d'articulation PLH/PDALHPD, sous la forme d'une plateforme de travail en continu, en lien notamment avec la conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- Mobilisation des moyens en ingénierie de NCA pour l'accompagnement des communes dans la production de logements d'urgence et d'hébergement, notamment à partir des outils d'observation et de veille foncière pour identifier les opportunités stratégiques, ainsi que dans le montage des opérations avec les opérateurs de la gestion et de l'accompagnement ;
- Mise en œuvre de partenariats opérationnels entre acteurs de l'offre (bailleurs sociaux, opérateurs du parc privé...) et de la demande très sociale, notamment pour faciliter les sorties d'hébergement et développer l'offre en ALT (Allocation Logement Temporaire) et en PLAi très sociale ;
- Mobilisation de l'instance intercommunale de coordination et d'articulation PLH / PDALHPD pour élaborer le cahier des charges d'un « appel à expérimentation » sur un projet innovant « Hébergement/Intermédiation locative » en direction des acteurs du territoire ;
- S'inscrire dans la dynamique impulsée par l'Etat dans le « plan quinquennal pour le logement » : « Plan Logement d'Abord », « Un Chez soi d'abord ».

## Articulation avec d'autres actions

---

- Action 4 Développer des solutions innovantes ;
- Action 6 CIL et Attributions ;
- Action 7 Intensifier la production de logements locatifs sociaux ;
- Action 20 L'intermédiation locative.

## Pilotage et partenaires associés

---

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Porteurs de l'action | ▪ Métropole NCA/Etat ;                                       |
| Partenaires associés | ▪ Bailleurs, associations, secteurs social et médico social. |

## Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH et suivant.

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Nombre de ménages sortant de l'hébergement et accédant à un logement autonome ;
- Nombre de logement en PLAi très social ;
- Nombre de logements conventionnés.

## Outils à mobiliser

---

- Dispositifs d'intermédiation locative, CIL, « ALT » et PLAi très social.

## ► ORIENTATION 4 RENOUVELER, AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### ACTION 13 PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES (PNRQAD)

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - 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).

#### Contexte / Constats

La candidature de la ville de Nice a été retenue en décembre 2009 pour présenter un programme de requalification de son centre ville, s'inscrivant dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Le quartier de Nice-Centre connaît une rareté et une cherté du foncier permettant difficilement aux bailleurs de développer une offre de logements sociaux sur le centre ville (qui n'en comptait que 2,5% dans le périmètre du PNRQAD en 2009).

88% de l'habitat est antérieur à 1974. La qualité et les loyers pratiqués n'ont rien de sociaux puisque la moyenne s'établit autour de 16 à 20 €/m<sup>2</sup> pour des surfaces moyennes à 40 €/m<sup>2</sup> et plus pour des petites surfaces.

La traduction chiffrée de ces éléments au moment de la signature de la convention est la suivante :

- 11 192 logements en 2007 dont 3/4 de résidences principales ;
- 17 500 habitants ;
- 48% de ménages non-imposable (41% sur Nice) ;
- une croissance annuelle de population de 1,4% (0,2 sur Nice) ;
- 88 % de logements datant d'avant 1974 et 40 % d'avant 1915 ;
- 55% de logements locatifs privés ;
- 2,5% de logements sociaux ;
- 66 hôtels meublés dont 29 qualifiés de sensibles.

#### Enjeux/Résultats attendus

- Amélioration de l'accessibilité au logement social dans le centre ville ;
- Amélioration du cadre de vie pour les habitants du quartier ;
- Amélioration des logements du parc privé (PO et PB) ;
- Développement de l'attractivité résidentielle.

#### Objectifs opérationnels

- Eradiquer l'habitat insalubre et améliorer la performance énergétique, en améliorant 305 logements (173 PB et 132 PO) en mobilisant des crédits Anah pour le parc privé et en créant une offre de logements sociaux dans le cadre du recyclage foncier en mobilisant les crédits ANRU ;
- Développer l'offre de logements sociaux en accompagnant ce programme par la création de 344 logements sociaux dans le cadre du droit commun ;

- Agir sur la problématique des hôtels meublés ;
- Développer l'offre d'équipements de proximité ;
- Requalifier les espaces publics et espaces verts de proximité ;
- Agir sur la redynamisation des commerces ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants et augmenter l'attractivité résidentielle en produisant du logement neuf – 43 rue Vernier, 3 rue Trachel, parking du square du colonel Jeanpierre.

## Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Contractualisation avec l'ANRU de la convention PNRQAD en juin 2013 et signée officiellement en juin 2014 et mise en place opérationnelle de l'équipe. L'avenant n°1 à la convention devrait être signé 2<sup>e</sup> semestre 2017.

## Articulation avec d'autres actions

(autres actions du Programme du PNRQAD)

- Action n° 1 : mobilisation du foncier VdN pour la création de logements et mobilisation de l'EPF dans le cadre d'une convention PNRQAD pour le portage du foncier dans le cadre des opérations du PNRQAD ;
- Action n° 3 : suivi des DIA pour acquisition de logements en diffus et faciliter le relogement sur le centre ville dans le cadre du PNRQAD. Production de 344 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'accompagnement à la création de logement au titre du droit commun dans le PNRQAD ;
- Action n°6 : diversification de l'offre de logements sociaux sur le centre ville ;
- Action n° 7 : diversification du public et offre de logements étudiant – 3 rue Trachel / 16 rue Pertinax ;
- Action n° 17 : convention GUP signée le 22/02/2017 ;
- Action n° 19 : OPAH-RU sur le PNRQAD ;
- Action n° 21 : POPAC dans le cadre du PNRQAD ;
- Action n°23 : convention d'intervention foncière NCA/EPF ; convention de gestion des biens ; EPF/NCA/Logirem; charte relogement ; charte insertion.

## Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DHDU ;</li> <li>▪ Service RU ;</li> <li>▪ Service Habitat ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hélène Delmotte – directrice ;</li> <li>▪ Nicolas Blaison – chef de service ;</li> <li>▪ Yasmine Malivel – chef de projet ;</li> <li>▪ Dominique Checconi – chef de service ;</li> </ul>
Partenaires associés	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ANRU et les partenaires de la convention ;</li> <li>▪ EPF ;</li> <li>▪ Urbanis ;</li> <li>▪ Api Provence-Citémétrie ;</li> <li>▪ DPI design ;</li> <li>▪ SETEC.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Financeurs ;</li> <li>▪ Porteur foncier ;</li> <li>▪ Prestataire OPAH – RU ;</li> <li>▪ Prestataire MOUS ;</li> <li>▪ Communication ;</li> <li>▪ OPCU.</li> </ul>



## Coûts / Financements prévisionnels

Coût retenu : 78 032 697 €

VdN	NCA	ANRU	CR	CD	Etat	ANAH
6 641 441 €	11 614 523 €	6 000 000 €	2 973 021 €	5 678 053 €	2 667 367 €	5 533 771 €
8%	15%	8%	4%	8%	3%	7%

La participation de la Ville et de la Métropole s'établit à 18 255 964 € soit 23%.

## Calendrier prévisionnel

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mise en œuvre	X	X	X	X	X	X

## Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de logements sociaux créés ;
- Nombre de logements traités par l'OPAH-RU ;
- Nombre de copropriétés bénéficiant du dispositif POPAC ;
- M<sup>2</sup> d'espaces publics requalifiés / créés ;
- Conventionnement des opérations de logement de droit commun ;
- Démarrage des procédures des opérations ;
- Chantier et livraison des opérations de logements.

## Outils à mobiliser

- Reporting trimestrielles avec le BET SETEC – avancement opérationnel ;
- Revue de projet annuelle avec l'ANRU et les partenaires du projet – avancement opérationnel et financier ;
- Procédures foncières ;
- OPAH RU ;
- POPAC ;
- Opérations de relogement.



## ACTION 14 PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU) ET NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPRU)

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - 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).

### Contexte / Constats

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, prévoit un effort sans précédent de transformation des quartiers fragiles présentant d'importantes difficultés socio-économiques.

La Ville de Nice et la Métropole se sont donc emparées de cette possibilité afin de concentrer les efforts sur les quartiers qu'elle avait ciblés. Il s'agit d'une volonté affirmée de reconquête urbaine et sociale des territoires les plus fragiles.

Cinq programmes situés à Nice ont été à ce jour validés par une convention avec l'ANRU et les partenaires locaux associés. Ils concernent près de 5 500 logements, 45 000 habitants et représentent un investissement de près de 490 millions d'euros sur la période 2005-2021.

Le premier Projet de Rénovation Urbaine (PRU) contractualisé avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain sur Nice est celui de Pasteur en 2005, aujourd'hui achevé. Deux autres quartiers font l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU au titre du Programme National de Rénovation urbaine : Les Moulins en 2010, L'Ariane en 2007 (phase 1) en 2012 (phase 2). Des opérations relatives à l'habitat (réhabilitation, résidentialisation, construction neuve), aux espaces publics (voiries, parking) et équipements publics (bibliothèque) se poursuivent jusqu'en 2020.

Grâce aux partenariats financiers des Conventions, l'effet « levier » est important pour ces territoires. Il permet à NCA de multiplier les investissements sur ces territoires.

Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) couvrant la période 2015-2024 qui s'inscrit dans le cadre fixé par la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, a retenu 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville : l'Ariane - Le Manoir, les Moulins - Le Point du Jour et Les Liserons (opération d'intérêt national).

La Métropole a défini pour chacun de ces quartiers, les grands axes d'intervention en insistant sur l'articulation entre les différents objectifs du renouvellement urbain, les orientations du contrat de ville et du projet territorial métropolitain selon les principes d'un développement durable du territoire.

Les difficultés et spécificités de chaque quartier, identifiées dans le protocole de préfiguration du NPRU, permettent de préciser les premiers objectifs opérationnels et le programme d'études à mettre en œuvre dans le temps du protocole.

### Enjeux/Résultats attendus

- Un cadre de vie et une mobilité des habitants améliorés ;
- Une meilleure mixité sociale (en favorisant la mixité des programmes de logements) et une meilleure mixité fonctionnelle (en développant des activités économiques en cœur de quartier) ;
- Une image améliorée et un développement de l'attractivité des quartiers.

## Objectifs opérationnels

---

Les objectifs opérationnels de la rénovation urbaine, déclinés pour chacun des quartiers sont les suivants :

- Recomposition urbaine et mixité sociale et fonctionnelle ;
- Mixité sociale ;
- Désenclavement et mobilité ;
- Développement économique et insertion sociale ;
- Efficacité énergétique et transition écologique ;

Le programme d'études mis en œuvre dans le cadre du protocole de préfiguration est le suivant :

- Etudes urbaines et déplacements, circulation (tous quartiers) ;
- Etude sur le potentiel de développement économique et commercial (tous quartiers) ;
- Evaluation de l'écosystème éducatif et des besoins en équipements petite enfance (Ariane, Moulins) ;
- Diagnostic patrimonial du parc social existant et étude sur le potentiel de diversification de l'offre de logement (Ariane, Moulins) ;
- Etude hydraulique (Point du Jour) ;
- Enjeux patrimoniaux du parc privé – POPAC : (Ariane) ;
- Diagnostic social et stratégie de relogement (Moulins, Point du Jour) ;
- Etude habitat et peuplement (Liserons).

Les orientations du Protocole, partagées ensemble, sont les suivantes :

- Pour le quartier des Moulins, il s'agira de poursuivre l'évolution du statut de quartier de périphérie à celui de cœur de vie de la basse vallée du Var, bénéficiant du dynamisme de développement de l'ouest niçois, tout en conservant une vocation d'accueil d'une population modeste ;
- Pour le quartier de l'Ariane, la vocation du quartier est principalement résidentielle, avec une ambition en termes de qualité de vie des habitants et la recherche d'une plus grande mixité dans les formes et les fonctions du quartier ;
- Pour le quartier des Liserons, il s'agira d'agir sur les espaces publics et la qualité de l'habitat pour améliorer le cadre de vie des habitants et confirmer la vocation résidentielle du quartier ;
- Pour le quartier Porte-de-France à Saint-Laurent-du-Var, il s'agira de reconstruire et recomposer entièrement la cité pour en faire un nouveau quartier et devenir ainsi une vitrine de la ville de Saint-Laurent-du-Var et de l'Eco-Vallée.

## Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

---

- Contractualisation avec l'ANRU des conventions de Rénovation Urbaine ;
- Marchés d'appels d'offre en cours pour la réalisation des études (NPRU).

## Articulation avec d'autres actions

---

- Action 1 Déployer la stratégie foncière sur le territoire de NCA en mobilisant les dispositifs et les acteurs ;
- Action 7 - Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale ;
- Action 9 - Développer et calibrer la production en accession encadrée pour répondre aux besoins des classes moyennes ;
- Action 15 : Gestion urbaine de proximité ;
- Action 16 : Abattement TFPB ;

- Action 18 – Renforcer la capacité d'action sur les copropriétés.

## Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action

### QUI

- Renouvellement urbain- NCA ;
- Autres directions NCA et VDN (logement, circulation, espaces publics, petite enfance, éducation, développement économique ...)

### FAIT QUOI

- Définition des orientations du programme d'étude du protocole de préfiguration ;
- Mise en œuvre des marchés d'appel d'offre et suivi des études ;

Partenaires associés

### QUI

- Bailleurs sociaux ;
- DDTM.

### FAIT QUOI

- Mise en œuvre d'études complémentaires ;
- Opérations de compensations ;
- MOUS relogement ;
- Aide à la rédaction du protocole et à la mise en œuvre de la convention NPRU.

## Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût en euros						Partenaires financiers à solliciter
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
AMO							
Etude							
.....							
<b>Dépense d'investissement</b>							
Acquisition							
Subvention		Opérations de compensation	Opérations de compensation				
AMO	Etudes du protocole dont POPAC- 260 000 €	Etudes du protocole dont POPAC 1 000 000 €	POPAC 80 000 €	POPAC 80 000 €			

**Investissement TTC de 483,1 M€ sur la période 2005-2020, sur les quartiers Pasteur (37,1 M€), Ariane (phase 1 à 121,4 M€ et phase 2 à 32,1 M€), les Moulins (218,8 M€) et le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du quartier Notre-Dame/Vernier/Thiers à Nice (73,7 M€) dénommé projet Nice-Centre.**  
Investissement TTC de 1,4 M€ pour les études du Protocole de Préfiguration.  
Investissement prévisionnel de 250 M€ pour le NPRU.

## Calendrier prévisionnel

---

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation	Protocole de préfiguration du NPRU	Convention NPRU	Convention NPRU			
Mise en œuvre	Etudes du protocole	Etudes du protocole	Etude du protocole (POPAC)	Convention NPRU	X	X

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Mise en œuvre des études ;
- Mise en œuvre de la convention NPRU.

## Outils à mobiliser

---

- Voir ci-dessus.

## ACTION 15 GESTION URBAINE DE PROXIMITE

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - 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).

### Contexte / Constats

La Gestion Urbaine de Proximité est un des facteurs clés de la réussite des projets de rénovation urbaine. A ce titre, l'ANRU demande aux pilotes de projet la signature d'une convention de gestion urbaine et sociale de proximité. Pour les Moulins, cette convention a été signée le 18 mars 2013, pour l'Ariane, le 30 décembre 2010, pour le PNRQAD Nice Centre, le 22/02/2017.

La GUP conçoit des actions au quotidien, souvent peu « spectaculaires » mais néanmoins indispensables pour :

- Assurer la  **pérennité**  des nombreux  **investissements**  réalisés ;
- Assurer leur bonne  **gestion**  (anticiper les moyens et les compétences à mettre en œuvre) ;
- **Inventer**  de nouveaux  **partenariats, outils, conventions**  avec les partenaires (notamment les bailleurs impliqués dans le PRU).

5 secteurs font l'objet d'une GUP pilotée par la Direction de l'Habitat et la Dynamique Urbaine :

- Nice Les Moulins ;
- Nice l'Ariane ;
- Nice-Centre ;
- Nice Les Liserons (démarrage opérationnel 2e semestre 2017) ;
- Saint-Laurent-du-Var Le Point du Jour ;
- La Trinité Les Hautes Vignes (projet).

### Enjeux/Résultats attendus

- Meilleure participation des habitants à l'amélioration du quartier ;
- Mise en œuvre d'actions innovantes et partenariale dans le domaine de la gestion ;
- Pérennisation des investissements réalisés dans le cadre des projets urbains.

### Objectifs opérationnels

Chacune des conventions de gestion Urbaine de Proximité détaille le contexte du projet urbain et les thématiques à mettre en œuvre. Ces thématiques sont les suivantes :

- Gestion du parc social ;
- Gestion et organisation des espaces publics ;
- Participation et service rendu aux habitants ;
- Prévention, tranquillité publique ;
- Insertion, emploi et développement économique ;
- Environnement, propreté et enlèvement des ordures ménagère et des encombrants.

## Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

La gouvernance de la GUP s'organise autour d'un comité de pilotage annuel et de comités techniques se réunissant toutes les 6 semaines. La participation des habitants à la gouvernance de la GUP est favorisée, notamment à travers la plate-forme d'habitants des Moulins ou les groupe habitants cadre de vie de l'Ariane.

Des Maisons des projets sont implantées au sein de chacun des quartiers. Il s'agit de lieux d'accueil et d'information à destination des habitants et propose des permanences hebdomadaires et quotidiennes dans différents domaine (emploi, insertion, Point info-famille, OPAH ou relogement).

## Articulation avec d'autres actions

- Action 13 PNRQAD ;
- Action 14 PRU, NPRU ;
- Action 16 Abattement TFPB.

## Pilotage et partenaires associés

### QUI FAIT QUOI

#### Porteurs de l'action

- NCA - Renouvellement urbain ⇒ Animation du dispositif GUP, initiation d'actions, lien avec les habitants, relai et suivi des dysfonctionnements signalés ;
- Bailleurs sociaux ⇒ Sécurisation de parkings, meilleure gestion des OM ;
- SIE – NCA ⇒ Contact avec les entreprises pour développer les clauses d'insertion ;
- Direction propreté et direction collecte – NCA ⇒ Sensibilisation au tri, opérations propreté ;

#### Partenaires associés

- Police Municipale, Nationale ⇒ Thématique sécurité – lien avec dispositif ZSP ;
- Ville de Nice – Directions de territoire ⇒ Proximité des habitants.

## Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût en euros						Partenaires financiers à solliciter
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
<b>Dépense d'investissement</b>							
Acquisition							
Subvention							
AMO	Communication	Communication	Communication	Communication			

## Calendrier prévisionnel

- Mise en œuvre sur la période du PLH : 2017-2022.

## Indicateurs de suivi de l'action

- Fréquentation des Maisons des projets ;
- Tableau de suivi des problèmes signalés.

## Outils à mobiliser

- Fiches de doléances ;
- Diagnostics en marchant.



## ACTION 16 ABATTEMENT DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB) POUR LES BAILLEURS SOCIAUX AYANT DU PATRIMOINE DANS LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - AXE 4.1. Poursuivre les efforts en matière de rénovation urbaine (QPV, NPRU, PNRQAD) // Ariane, Les Moulins, les Liserons, Point du Jour, Nice Centre

### Contexte / Constats

Afin de permettre aux bailleurs sociaux de compenser les surcoûts de gestion liés aux besoins des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), le code général des impôts autorise l'abattement de 30% de taxe foncière sur les propriétés bâties localisées à l'intérieur de ces territoires. Au préalable, cet abattement existait pour les quartiers situés en ZUS (zone Urbaine Sensible).

### Enjeux

Prévu jusqu'en 2020, l'abattement de TFPB est temporaire, et est conditionné à la signature d'une convention « d'utilisation de l'abattement » entre chacun des bailleurs sociaux concernés, l'Etat, les communes et la Métropole Nice Côte d'Azur.

Les bailleurs suivants ont signé une convention : Côte d'Azur Habitat, Erilia, Adoma, Nouveau Logis Azur, Logis Familial, ICF Habitat sud-est méditerranée, Logirem.

Avec les communes suivantes : Nice pour les quartiers de l'Ariane, des Moulins, des Sagnes, Nicea, du Paillon, Centre-ville, du Palais des Expositions, Las Planas, Saint-Laurent du Var pour le quartier du Point du Jour, Saint-André de la Roche pour le quartier du Manoir, Carros pour le quartier de Carros-Centre.

Ces conventions, ont été signées en mars 2017. Elles détaillent les actions menées par les bailleurs sociaux pour améliorer la qualité de la vie dans les quartiers concernés et plus particulièrement la qualité de service, la tranquillité publique, l'entretien du patrimoine, le cadre de vie, tout en favorisant la participation des locataires.

Les actions doivent faire l'objet d'un bilan et d'une évaluation conformément aux dispositions du Contrat de Ville. Elles doivent également permettre l'émergence de projets nouveaux, issus d'une collaboration entre les différents partenaires.

### Objectifs

- Suivre la mise en place des actions ;
- Favoriser l'émergence de projets nouveaux.

### Modalités de mise en œuvre de l'action

Chaque bailleur social est en charge de la mise en œuvre de l'action et présentera ses résultats lors d'un Comité de pilotage annuel réuni sur convocation de la Métropole, composé de représentants de l'Etat, de chaque commune concernée et des bailleurs sociaux.

## Articulation avec d'autres actions

---

- Action 6 Conférence intercommunale du Logement - Politique d'attributions ;
- Action 15 Gestion urbaine de proximité.

## Pilotage et partenaires associés

---

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Porteurs de l'action | ▪ Bailleurs sociaux ;        |
| Partenaires associés | ▪ Communes, Métropole, Etat. |

## Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH.

## Indicateurs de suivi

---

- Tableau de bord annuel sur l'état d'avancement des actions joint à chaque convention.

## Outils à mobiliser

---

- Voir ci-dessus.

## ACTION 17 AMELIORER LE PARC PRIVE

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - AXE 4.2 Poursuivre les efforts en matière d'amélioration des logements du parc ancien privé

### Contexte / Constats

Le territoire de la Métropole comprend une part de logements locatifs privés supérieure à la moyenne (36% contre 24% en France), avec des prix de location élevés. Si les prix de vente au m<sup>2</sup> restent très élevés sur le littoral, certains propriétaires ont néanmoins des difficultés à entretenir leur bien. Enfin l'âge des propriétaires est supérieur à la moyenne nationale (55,6 % de plus de 60 ans contre 49,2 % en France) générant des besoins importants en termes d'adaptation des logements. L'enjeu de la lutte contre la précarité énergétique a également une importance particulière sur un territoire qui comporte des communes en altitude et situé en fin de desserte électrique.

Ce constat fait qu'une action forte sur le parc privé est nécessaire et pertinente. Elle permet de toucher toutes les communes de la Métropole quelle que soit leur taille et de mettre en valeur les centres anciens.

Enfin les enjeux de la loi SRU sur les communes assujetties font que la mobilisation du parc existant par le biais du conventionnement avec ou sans travaux est un élément indispensable.

La Métropole s'est par ailleurs depuis le début investie dans le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne en collaborant activement avec la DDTM des Alpes-Maritimes, la CAF et les communes.

### Enjeux/Résultats attendus

#### Parc privé existant un enjeu persistant

- Poursuivre la requalification du parc privé en reconduisant le PIG actuel qui arrive à échéance en mars 2018 ;
- Adapter les logements pour répondre aux besoins, notamment pour assurer l'autonomie des personnes à mobilité réduite et le maintien à domicile des seniors ;
- Rénovation énergétique ;
- Augmentation du nombre de logements privés conventionnés dans les communes SRU ;
- Augmentation du nombre de logements privés réhabilités selon les priorités de l'Anah ;
- Amélioration du traitement des situations d'habitat indigne.

### Objectifs opérationnels

- Mobiliser les bailleurs privés sur les communes SRU pour conventionner leurs logements avec ou sans travaux, lutter contre la vacance ;
- Permettre aux propriétaires occupants modestes de vivre dans un logement peu énergivore et sûr ;
- Permettre aux propriétaires occupants modestes âgés ou handicapés de pouvoir continuer à vivre en autonomie dans leur logement ;
- Accentuer l'action en faveur des copropriétés fragiles (*→ voir fiche 18*) ;
- Améliorer les partenariats existants : Action Logement pour la réservation de logements PB conventionnés, associations pratiquant l'intermédiation locative.

### Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

La Métropole Nice Côte d'Azur est délégataire des aides à la pierre de type 3, à ce titre elle a déjà conduit 2 PIG couvrant l'ensemble de son territoire et plusieurs OPAH sur des quartiers de la Ville de Nice.

Actuellement une OPAH RU constitue le volet d'intervention sur le parc privé dans le cadre du PNRQAD de Nice Centre.

Le PIG actuel est en cours de prolongation, il devrait être renouvelé par un nouveau programme sur l'ensemble des

communes traitant des nouvelles priorités de la Métropole et de l'Agence Nationale de l'Habitat. Des objectifs forts en matière de rénovation énergétique notamment en copropriétés. Afin de pouvoir aider des publics modestes, le recours à l'auto réhabilitation encadrée sera encouragé.

Les Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés sont des outils utiles pour éviter le « basculement » de copropriétés fragiles, ils permettent également d'améliorer connaissance des acteurs dans un quartier. La Métropole envisage 2 POPAC : la reconduction du POPAC du quartier classé PNRQAD du centre ville de Nice et un POPAC sur les copropriétés privées du quartier de l'Ariane.

La participation financière des communes SRU au plan de financement des dossiers bailleurs privés décomptés dans l'inventaire annuel sera étudié afin d'offrir un levier supplémentaire pour augmenter l'offre de logements accessibles.

La Métropole participe à l'échange d'information et remplit ses obligations en matière de relogement (cf OPAH RU) dans le cadre du PDLHI.

#### Pistes de réflexion complémentaires :

- Etudier la mobilisation de gisements inexploités : par exemple, fusion de petits appartements pour en faire des appartements familiaux, transformation de locaux d'activité en logements ;
- Améliorer la transmission des contacts entre opérateurs et Espace Info Energie pour apporter une réponse adaptée aux demandeurs quelque soit leurs revenus.

### **Articulation avec d'autres actions**

- Action 13 Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- Action 18 Renforcer la capacité d'action sur les copropriétés ;
- Action 21 Moyen pays et Haut pays.

### **Pilotage et partenaires associés**

- Porteurs de l'action :           ▪ Service Logement ⇒ Maitre ouvrage PIG et OPAH, études, participation au PDLHI
- Partenaires associés :        ▪ DREAL PACA ⇒ Avis sur les conventions, octroi des crédits Anah ;
- Région PACA ⇒ Financement des opérations ;
- PDLHI, CAF, communes et SCHS ⇒ Traitement des signalements, actions coercitives.

### **Calendrier prévisionnel**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Préparation</b>	Passation marché, études, préparation conventions	Signatures conventions partenariales, notification marché				
<b>Mise en œuvre</b>		Lancements marchés			Fin des dispositifs pour leur durée initiale (3 ans)	

### **Indicateurs de suivi de l'action**

- Nombre de logements réhabilités selon des différentes priorités Anah ;
- Nombre de logements PB décomptés SRU ;
- Budget consacré aux actions.

### **Outils à mobiliser**

- PIG, OPAH, études ;
- Guichet unique PDLHI.

## ACTION 18 RENFORCER LA CAPACITE D'ACTION SUR LES COPROPRIETES

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - AXE 4.2 Poursuivre les efforts en matière d'amélioration des logements du parc ancien privé

### Contexte / Constats

Le territoire de la Métropole, et notamment la bande littorale regroupe un habitat de type majoritairement collectif.

La problématique des copropriétés fragiles est donc à prendre particulièrement en compte, d'autant que la Métropole compte près de 3.000 copropriétés classées en D (degré –potentiel- le plus fort de fragilité selon l'Anah).

Cette thématique a déjà été traitée par la Métropole au travers d'OPAH thématiques (Le Rouret./...), d'un POPAC et d'une OPAH RU à volet copropriété sur le centre de Nice dans le cadre du PNRQAD.

### Enjeux/Résultats attendus

- Prévenir le basculement de copropriétés ;
- Améliorer la performance thermique de nombreux logements collectifs.

### Objectifs opérationnels

- Améliorer le confort et baisser les dépenses énergétiques des copropriétés peu fragiles dans le cadre du dispositif « copropriété Habiter Mieux » qui pourra être intégré au nouveau PIG de la Métropole ;
- Continuer les actions préventives : relance du POPAC dans le cadre du PNRQAD de Nice centre, préparation d'un POPAC sur les copropriétés privées de l'Ariane.

### Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Prise en compte de la thématique copropriété dans le marché de suivi animation du PIG. Sous réserve d'une dotation financière de l'Anah satisfaisante ;
- Renouvellement du POPAC Nice centre pour continuer les actions engagées dans le cadre du PNRQAD ;
- Lancement d'une étude sur les copropriétés de l'Ariane, préalable au lancement d'un POPAC et à terme d'une éventuelle OPAH thématique si les besoins sont avérés ;
- Par ailleurs une réflexion sur la mise en place d'une plateforme de la Rénovation énergétique en partenariat avec l'ADIL 06 et l'agence de la performance énergétique de la Métropole Nice Côte d'Azur est actuellement menée. Cette plateforme traiterait des améliorations thermiques des copropriétés dans le cadre de la nouvelle maison de l'habitant de la Métropole Nice Côte d'Azur.

### Articulation avec d'autres actions

- Action 5 - Mettre en service une Maison de l'habitant métropolitaine et un service d'information des demandeurs ;
- Action 13 - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;

- Action 14- Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et NPRU ;
- Action 17 – Améliorer le parc de logements privés.

### Pilotage et partenaires associés

	QUI	FAIT QUOI
Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MNCA service logement ;</li> <li>▪ MNCA service renouvellement urbain ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maitrise ouvrage POPAC, OPAH PIG ;</li> <li>▪ Suivi PNRQAD et PRU ;</li> </ul>
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anah, DREAL, DDTM06 ;</li> <li>▪ ANRU ;</li> <li>▪ Agence de la performance énergétique et ADILO6.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Financement suivi animation et travaux ;</li> <li>▪ Financement études Ariane ;</li> <li>▪ Plateforme de la rénovation énergétique.</li> </ul>

### Calendrier prévisionnel

- Sur la période du PLH 2017-2022 et suivant.

### Indicateurs de suivi de l'action

- Nombre de logements en copropriétés améliorés thermiquement ;
- Nombre de copropriétés suivies dans le cadre d'un POPAC.

### Outils à mobiliser

- Réflexions autour d'une plateforme énergie au sein de la maison de l'habitant.

## ACTION 19 MOBILISER LE PARC PRIVE EXISTANT POUR DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE ABORDABLE

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - AXE 4.2 Poursuivre les efforts en matière d'amélioration des logements du parc ancien privé

### Contexte / Constats

La Métropole comprend 15 communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Pour atteindre les forts objectifs assignés, la seule production neuve ne pourra suffire. Aussi il convient de mobiliser le parc privé existant pour augmenter l'offre proposée en logements abordables conventionnés.

Cette mobilisation prend la forme du conventionnement Anah de logements privés ou d'opération de logements locatifs sociaux en Acquisition Amélioration.

Ces logements présentent des avantages : ils sont intégrés dans les tissus urbains et acceptés par les riverains.

### Enjeux/Résultats attendus

- Augmentation du nombre de logements privés conventionnés dans les communes SRU.

### Objectifs

- Mobiliser les bailleurs privés sur les communes SRU pour conventionner leurs logements avec ou sans travaux, lutter contre la vacance.

### Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- La Métropole Nice Côte d'Azur a déjà été maître d'ouvrage de 2 Programmes d'Intérêt Général qui ont rencontré un fort succès sur l'ensemble des 49 communes, y compris sur la thématique des propriétaires bailleurs. Ces programmes ont permis d'accompagner les propriétaires bailleurs et de faire la promotion de l'intermédiation locative. Un partenariat avec Action Logement est également à développer pour offrir aux propriétaires bailleurs un éventail de solutions de garanties locatives ;
- Etudier, avec les communes SRU volontaires, les possibilités d'augmenter les subventions pour provoquer un effet levier plus important ;
- Travailler avec les communes SRU volontaires sur le développement de l'intermédiation locative (voir fiche dédiée).

### Articulation avec d'autres actions

- Action n°20 L'intermédiation locative.

### Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Service Logement ;</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maître ouvrage PIG et OPAH, études, participation au PDLHI ;</li> </ul>
Partenaires associés	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DREAL PACA ;</li> <li>▪ Région PACA ;</li> <li>▪ Communes.</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Avis sur les conventions, octroi des crédits Anah ;</li> <li>▪ Financement des opérations ;</li> <li>▪ Financement rénovations logements conventionnés.</li> </ul>

## Coûts / Financements prévisionnels

---

Etude, en partenariat avec les communes, de financements communaux complémentaires pour la production de logements privés conventionnés dans les communes SRU. (Ces financements sont déductibles des pénalités SRU pour les communes concernées.). Ces actions concerneront la mise en place de financements complémentaires à ceux de la Métropole et l'Anah.

A ce jour 47 dossiers de logements appartenant à des bailleurs ont été aidés financièrement dans le PIG dans des communes SRU. En parallèle, en 2017, 9 logements ont fait l'objet d'un conventionnement sans travaux décompté par la loi SRU.

## Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH et suivant.

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Nombre de logements PB décomptés SRU ;
- Budget consacré aux actions.

## Outils à mobiliser

---

- PIG, OPAH, études.



## ACTION 20 DEVELOPPER L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - Axe 4.2 Poursuivre les efforts en matière d'amélioration des logements du parc ancien privé

### Contexte / Constats

- L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Ce dispositif repose également sur des déductions fiscales sur les revenus locatifs pour les bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative :
  - la location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée. L'association est alors locataire et assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement. Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
  - le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale agréée qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'Agence immobilière sociale se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins ;
- L'offre en logement très social, en hébergement et en logement accompagné est relativement importante sur le territoire, notamment sur la ville-centre. Pour autant, elle apparaît saturée, particulièrement du fait des difficultés de sortie de structures d'hébergement. Le parc locatif privé joue un rôle social prépondérant sur le territoire métropolitain, particulièrement sur les territoires où le logement social est peu présent ainsi que sur la ville centre et les secteurs locatifs les plus tendus ;
- L'intermédiation locative peut constituer un levier pour permettre la sortie de l'hébergement, en proposant une offre en logement accompagné, y compris en remobilisant le parc privé, tout en sécurisant les propriétaires bailleurs ;
- Différents dispositifs existent, partant du principe de sous-location, permettant à un organisme agréé d'être locataire principal d'un logement, et de le sous-louer à un ménage en difficulté avec ou sans glissement de bail, en assurant un accompagnement social personnalisé. Le principe du Mandat de Gestion (ou GLA pour Gestion Locative Adaptée) est un dispositif par lequel le propriétaire d'un bien donne à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) le pouvoir de gérer son bien locatif. Le bail est conclu entre le propriétaire et le locataire, l'AIVS se chargeant d'accompagner régulièrement le locataire, vérifier la bonne appropriation du logement ou intervenir en cas de contentieux ;
- Les difficultés résident, au-delà des problématiques des ménages en situation d'insertion par le logement et des réticences dont peuvent faire preuve les propriétaires, dans la partie administrative et financière : le dispositif SOLIBAIL est financé par le programme 177, avec un financement prévu annuellement par la DDCS pour couvrir le coût de la location et des charges ainsi que l'accompagnement social du ménage (diagnostic, suivi de la situation, élaboration d'un projet, démarches administratives...). Le financement du Bail glissant (mobilisant le parc social) est assuré à l'association-prestataire par le budget du FSL, au titre de la gestion locative. Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) finance par ailleurs l'ASLL (accompagnement social lié au logement) sur toute la durée de la sous-location. La Métropole a la compétence au titre du FSL depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### Enjeux

Autour de la production d'une offre en logement accompagné, les enjeux sont multiples :

- L'amélioration de la connaissance du dispositif et de ses implications auprès des communes en situation de tension et notamment SRU ;

- La sécurisation des propriétaires et la mobilisation du parc privé pour produire une offre adaptée ;
- L'accompagnement des ménages avec des moyens suffisants pour faciliter leur intégration dans le logement et rassurer les propriétaires ;
- L'assouplissement des contraintes réglementaires et de financement dans une logique d'innovation pour faciliter la mobilisation de logements.

## Objectifs

- Renforcer la mise en place de l'intermédiation locative dans le parc privé ;
- Mettre en place un véritable accompagnement social des ménages notamment pour aider la famille à s'intégrer dans son logement ;
- Conforter l'information existante, en direction notamment des propriétaires privés.

## Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Engager un travail de communication et de sécurisation, visant à faire évoluer les représentations vis-à-vis des publics concernés, sur le principe du dispositif de « chartes » proposées aux Agences Immobilières, intégrant les questions de solvabilité, de voisinage, d'état du logement, principales craintes des propriétaires privés ;
- Engager des actions de communication renforcées pour mobiliser le parc privé, à partir d'une information des propriétaires sur la sécurisation apportée par les dispositifs d'intermédiation locative. Il est possible ici d'imaginer une action pro-active en direction des propriétaires de logements identifiés comme vacants, avec un accompagnement spécifique pour les aider dans la réalisation d'éventuels travaux puis les mettre en lien avec l'AIVS.

### Pistes de réflexion complémentaires :

- Structurer les partenariats entre les associations d'intermédiation et les communes ;
- Développer une action de communication envers le grand public, créer un événement autour du thème du « Logement Solidaire » valorisant les différentes initiatives soutenues par NCA (IML, habitat intergénérationnel, etc.).

## Articulation avec d'autres actions

- Action 4 Développer des solutions innovantes ;
- Action 12 Faciliter la sortie de dispositif d'hébergement en favorisant l'accès au logement autonome, dans le parc social ou le parc privé conventionné.

## Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Métropole NCA, Service Logement ;</li> <li>▪ Communes ;</li> <li>▪ Etat ;</li> </ul>
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Associations spécialisées ;</li> <li>▪ Bailleurs sociaux, etc.</li> </ul>

## Calendrier prévisionnel

- Sur la période du PLH 2017-2022.

## Indicateurs de suivi de l'action

- Nb de logements en intermédiation locative.

## Outils à mobiliser

- Réunions d'information, etc.

## ACTION 21 AGIR POUR LE HAUT PAYS ET LE MOYEN PAYS

ORIENTATION 4 Renouveler, améliorer le parc de logements existants - Axe 4.2 Poursuivre les efforts en matière d'amélioration des logements du parc ancien privé

### Contexte / Constats

Les attentes des communes du Moyen pays et du Haut pays sont fortes : réhabilitation du parc privé ancien, lutte contre la vacance ou la dégradation des centres anciens, atteinte d'un équilibre entre résidences secondaires, logements pour saisonnier et réhabilitation de résidences principales, etc.

La partie rénovation de l'habitat est traitée dans la fiche action « parc privé », même si l'on peut réfléchir à la mise en place d'actions spécifiques pour tenir compte des particularités de ces communes (gain énergétique plus difficile à atteindre en rénovation, difficulté d'ordre techniques, coûts supérieurs des travaux etc.)

Le PIG actuel de la Métropole, outre les logements privés, a permis de diagnostiquer et de conseiller les communes sur la rénovation de leur propre patrimoine en logements communaux sociaux.

### Enjeux

- Maintenir les dispositifs en faveur de la rénovation du parc privé, essentiels du point de vue de la solidarité territoriale, dans la mesure où ils agissent (proportionnellement aux populations concernées) fortement au bénéfice du Moyen et Haut Pays ;
- Augmenter le nombre de rénovations dans le haut et moyen pays ;
- Lutter contre la vacance et les immeubles en ruine ou péril.

### Objectifs opérationnels

- Permettre la réalisation de travaux en centre ancien améliorant le confort des occupants ou lutter contre la vacance ;
- Faciliter la rénovation du patrimoine de logements communaux.

### Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Réfléchir à la mise en place d'actions spécifiques en faveur du moyen et haut pays dans les PIG ;

#### Piste de réflexion complémentaire :

- Améliorer la communication et l'information en s'appuyant notamment sur de nouveaux vecteurs.

### Articulation avec d'autres actions

- Action 19 Améliorer le parc de logements privés ;
- Action 7 Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale.

## Pilotage et partenaires associés

---

	QUI	FAIT QUOI
Porteurs de l'action	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ MNCA service logement ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Convention de programmes, études ;</li></ul>
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Région PACA ;</li><li>▪ Anah DDTM et DREAL.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Finance ;</li><li>▪ Finance.</li></ul>

## Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH.

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Nombre de logements communaux conventionnés ;
- Nombre de logements privés rénovés.

## Outils à mobiliser

---

- Réunions d'information, PIG métropolitain, etc.

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

### ACTION 22 CONDUIRE ET RENFORCER LA GOUVERNANCE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH

#### ORIENTATION 5 Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH

##### Contexte

- La Métropole Nice Côte d'Azur, chef de file de la politique du logement, se compose de 49 communes, dont 15 communes assujetties à la loi SRU (+3 500 hab) et compte 537 769 habitants ;
- des spécificités par commune et par secteur géographique (littoral, Moyen Pays et Haut pays) ;
- Au 1er janvier 2016, 32 046 LLS sur les 49 communes de la Métropole, soit 11,41% du parc des résidences principales et 12,74 % pour Nice ;
- La Métropole est délégataire des aides à la pierre et des aides à la personne. De même, dans le cadre du transfert des services municipaux de la Ville de Nice, la Métropole gère les dossiers logements pour le compte de la commune de Nice ;
- La Métropole constitue un Guichet Unique pour les opérateurs avec la gestion de 4 Budgets : NCA (fonds propres) ; Ville de Nice (dans le cadre du transfert VN vers NCA) ; Etat et Anah 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 pour assurer l'animation, l'opérationnalité et le pilotage de la stratégie en matière d'habitat.

##### Enjeux

- Mise en place d'un outil de suivi adapté et partagé avec les partenaires ;
- Poursuivre la dynamique et la mobilisation des acteurs.

##### Objectifs

- 1) Conduire la gouvernance en l'adaptant aux nouveaux enjeux du PLH 2017/2022 ;
- 2) Pérenniser, renforcer et développer les partenariats en prenant en compte les nouveaux objectifs et le programme d'actions :
  - a. 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 ;
  - b. avec les partenaires publics/privés (charte, programmation par anticipation...) ;
- 3) Poursuivre la mobilisation et renforcer la coordination des acteurs publics privés ;
- 4) Mettre en œuvre et animer le PLH dans une démarche interactive ;
- 5) Communiquer sur le PLH auprès des habitants et des usagers et auprès des partenaires ;
- 6) Suivre et évaluer le PLH, à mi parcours et en fin de période.

## Modalités de mise en œuvre de l'action

---

- Mise en place du Comité de pilotage du PLH ;  
Il est rappelé que toute action faisant l'objet d'une gouvernance propre dispose de son propre système de gouvernance et de suivi ;
- Mise en place du suivi de la Charte de partenariat avec l'AFPI locale et les signataires de la charte ;
- Organisation de réunions régulières avec les communes sur leur programmation et réalisations ;
- Organisation de réunions régulières avec l'ensemble des acteurs et partenaires publics/privés : les services de l'habitat, l'EPA, l'EPF, les bailleurs, les promoteurs, les architectes, etc. ;
- Mise en place systématique du « mode projet » comme un outil opérationnel de mobilisation efficace des acteurs ;
- Organisation d'au moins 1 événement par an « Rendez-vous du PLH et/ou Ateliers thématiques » regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat ;
- Réalisation du bilan à mi-parcours et présentation au CRHH ;
- Réalisation de publications à destination des partenaires ;
- Réalisation de publications à destination des habitants notamment pour informer les ménages des outils et dispositifs mis à leur disposition (PIG, OPAH, etc.) ;
- Organisation de réunions de travail sur les livraisons des programmes mixtes avec les ménages locataires et propriétaires.

## Articulation avec d'autres actions

---

- Ensemble du Programme d'actions du PLH.

## Pilotage et partenaires associés

---

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Porteurs de l'action | ▪ Métropole NCA ;           |
| Partenaires associés | ▪ Ensemble des partenaires. |

## Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH.

## Indicateurs de suivi de l'action

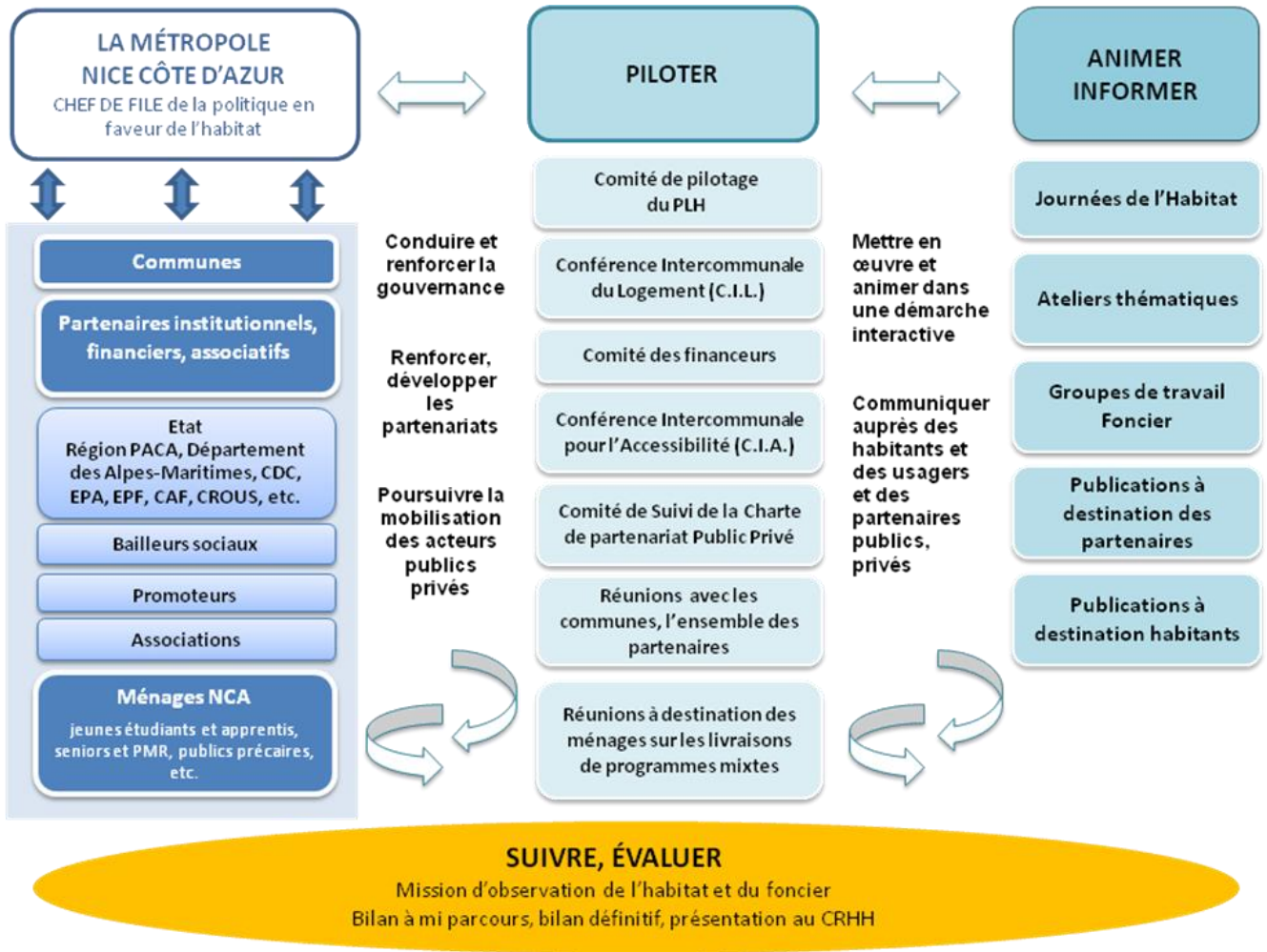
---

- Réunions des instances et de partage ;
- Organisation de journée de l'habitat/séminaires/Ateliers ;
- Mise en place d'un outil de suivi du PLH ;
- Réalisation des bilans à mi-parcours et final.

## Outils à mobiliser

---

- tableaux de bords, réunions, publications, etc.







## ACTION 23 DEVELOPPER ET ORGANISER LA FONCTION D'OBSERVATOIRE

### ORIENTATION 5 Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH

#### Contexte

En continuité des dynamiques partagées déjà engagées sur le territoire de la Métropole en matière d'observations avec différents partenaires (ADIL, CCI, 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.

#### Enjeux

Assurer la connaissance des dynamiques et des évolutions du territoire métropolitain afin de mettre en œuvre de façon optimisée la politique locale de l'habitat.

#### Objectifs opérationnels

1. 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, conférence intercommunale du logement, amélioration de l'habitat,...) ;
2. Suivre et évaluer les politiques menées ;
3. Mettre en perspective les évolutions constatées avec les tendances nationales sur d'autres Métropoles tendues, analyser les particularités locales.

#### Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

- Poursuivre et développer les partenariats (collecte des données, communication des résultats)
- Structurer des observatoires sectoriels (population-démographie, fonctionnement de l'ensemble du parc de logement, production, foncier, marchés) dans le cadre d'un programme de travail annuel
- Structurer et mettre à jour l'observatoire du parc social (analyse de la demande et des attributions, enquête d'occupation du parc social, atlas du parc locatif social, indicateurs de peuplement)
- Renseigner les indicateurs de suivi du PLH

#### Articulation avec d'autres actions

- Production ;
- Maison de l'habitant ;
- Copropriétés ;
- Stratégie foncière ;
- Production parc privé ;
- CIL-Attributions.

#### Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	■ Métropole Nice Côte d'Azur : DHU – Service Logement, Service Observatoire, Planification, foncier, etc.
Partenaires associés	■ ADIL, CCI,...

## Calendrier prévisionnel

---

- Sur la période du PLH.

## Indicateurs de suivi de l'action

---

- Alimentation en continu des réflexions et actions du PLH et de la conférence intercommunale du logement ;
- Fourniture d'un outil cartographique de connaissance du parc de logement social aux professionnels ;
- Structuration de l'observatoire du foncier.

## Outils à mobiliser

---

- Bases de données, etc.

## ESTIMATION DU COUT GLOBAL DU PLH ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT

### ► 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 le 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 €** ;
- ✓ La Métropole participe financièrement à hauteur de 6% (9 100 €) ;
- ✓ Le coût moyen d'un logement spécifique est en moyenne de 76 000€.

#### Concernant le Parc privé :

Pour les propriétaires occupants (PO) du PIG :

- ✓ **le coût moyen des travaux éligibles est d'environ 15 800 €** ;
- ✓ La Métropole participe à hauteur d'environ 20%.

Pour les propriétaires bailleurs (PB) du PIG :

- ✓ **Le coût moyen des travaux éligibles est d'environ 57 000 €**.
- ✓ La Métropole 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.**