

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

PREFECTURE

Acte exécutoire au 14 novembre 2024

006-200030195-20241107-80511-DE

**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

BILAN DU PLH 2017-2022



AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Préambule

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Nice Côte D'Azur (MNCA) couvrant la période 2017-2022 a été adopté le 28 juin 2018, il est exécutoire depuis le 10 septembre 2018 à la suite du contrôle de légalité, pour une durée de 6 ans.

La loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions) du 25 mars 2009 instaure un suivi renforcé de l'application du PLH, notamment par la constitution d'un bilan triennal. Ce bilan, produit en 2023 a permis d'appréhender les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le territoire de la MNCA au cours de la période 2017 – 2019. Il a fait l'objet d'un rapport détaillé.

Le présent bilan final retrace l'activité du troisième PLH de la Métropole. Menée parallèlement à l'élaboration du diagnostic du 4^{ème} PLH, cette démarche est l'occasion de faire le bilan de la mise en œuvre, en faisant apparaître ses forces et ses faiblesses, apportant ainsi un éclairage sur l'avancée de la mise en œuvre de son programme d'actions.

POINTS METHODOLOGIQUES

Parallèlement à l'élaboration du diagnostic, le bilan du 3^{ème} PLH de la Métropole Nice Côte d'Azur 2017 – 2022 a permis de rappeler les ambitions en matière d'habitat, de mesurer l'atteinte de ses objectifs mais également de son niveau d'adhésion, d'appropriation par les partenaires (communes, bailleurs, Etat, etc.) et de sa retranscription dans les stratégies locales.

Le bilan est élaboré à partir d'éléments issus de documents déjà produits, de données quantitatives ainsi que qualitatives :

- Une analyse des études déjà produites tels que les différents bilans annuels et triennaux réalisés par la Métropole ;
- L'apport d'éléments qualitatifs avec des entretiens auprès des communes et des différents acteurs de l'habitat ;
- Une analyse statistique ainsi qu'une analyse des données de production de logements et de financements sur la période du PLH :
 - Les données du recensement INSEE 2019 et 2013 pour l'analyse sur la population et le parc de logements ;
 - Les données SITADEL pour l'analyse sur la production globale de logements ;
 - Les données sur le fichier du Prêt à taux zéro (PTZ) 2009-2021 pour analyser la dynamique de production de logements en accession maîtrisée ;
 - Les données internes à la Métropole pour l'analyse de la production de logements locatifs sociaux. L'atteinte des objectifs se base sur les logements

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

sociaux publics engagés et les logements privés conventionnés sur la période allant de mai 2016 à mai 2021.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

RAPPELS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2017 – 2022

Afin de mettre en œuvre une politique de l'habitat à l'échelle de la Métropole, le 3^{ème} PLH se déclinait en 5 orientations et 23 actions :

ORIENTATIONS		ACTIONS
1	Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire	Action 1 - Déployer la stratégie foncière sur le territoire métropolitain en mobilisant les dispositifs et les acteurs
		Action 2 - Traduire la politique foncière en matière d'habitat dans le PLUm
2	Promouvoir un habitat durable et solidaire	Action 3 - Garantir la cohérence entre l'habitat, les transports et les déplacements
		Action 4 - Développer des solutions innovantes
		Action 5 - Mettre en service une Maison de l'habitant et un service d'information des demandeurs
		Action 6 - Conférence Intercommunale du Logement - Politique d'attribution
3	Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins	Action 7 - Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels favorisant la mixité sociale
		Action 8 - Organiser la production en locatif intermédiaire pour répondre aux besoins des ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond PLUS en prenant en compte les budgets
		Action 9 - Développer et calibrer la production en accession encadrée pour répondre aux besoins des classes moyennes
		Action 10 - La charte de partenariat public/privé pour un cadre constructif en faveur du logement social durable 2017 - 2022
		Action 11 - Produire des logements adaptés pour les publics ayant des besoins spécifiques
		Action 12 - Faciliter la sortie de dispositif d'hébergement en favorisant l'accès à un logement
4	Renouveler, améliorer le parc de logements existants	Action 13 - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)
		Action 14 - Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et Nouveau Programme de Renouvellement Urbain
		Action 15 - Gestion urbaine de proximité
		Action 16 - Abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les bailleurs
		Action 17 - Améliorer le parc privé
		Action 18 - Renforcer la capacité d'action sur les copropriétés
		Action 19 - Mobiliser le parc privé existant pour développer une offre locative abordable
		Action 20 - Développer l'intermédiation locative
		Action 21 - Agir pour le Haut Pays et le Moyen Pays
5	Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH 2017/2022	Action 22 - Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH
		Action 23 - Développer et organiser la fonction d'observatoire

AR Prefecture

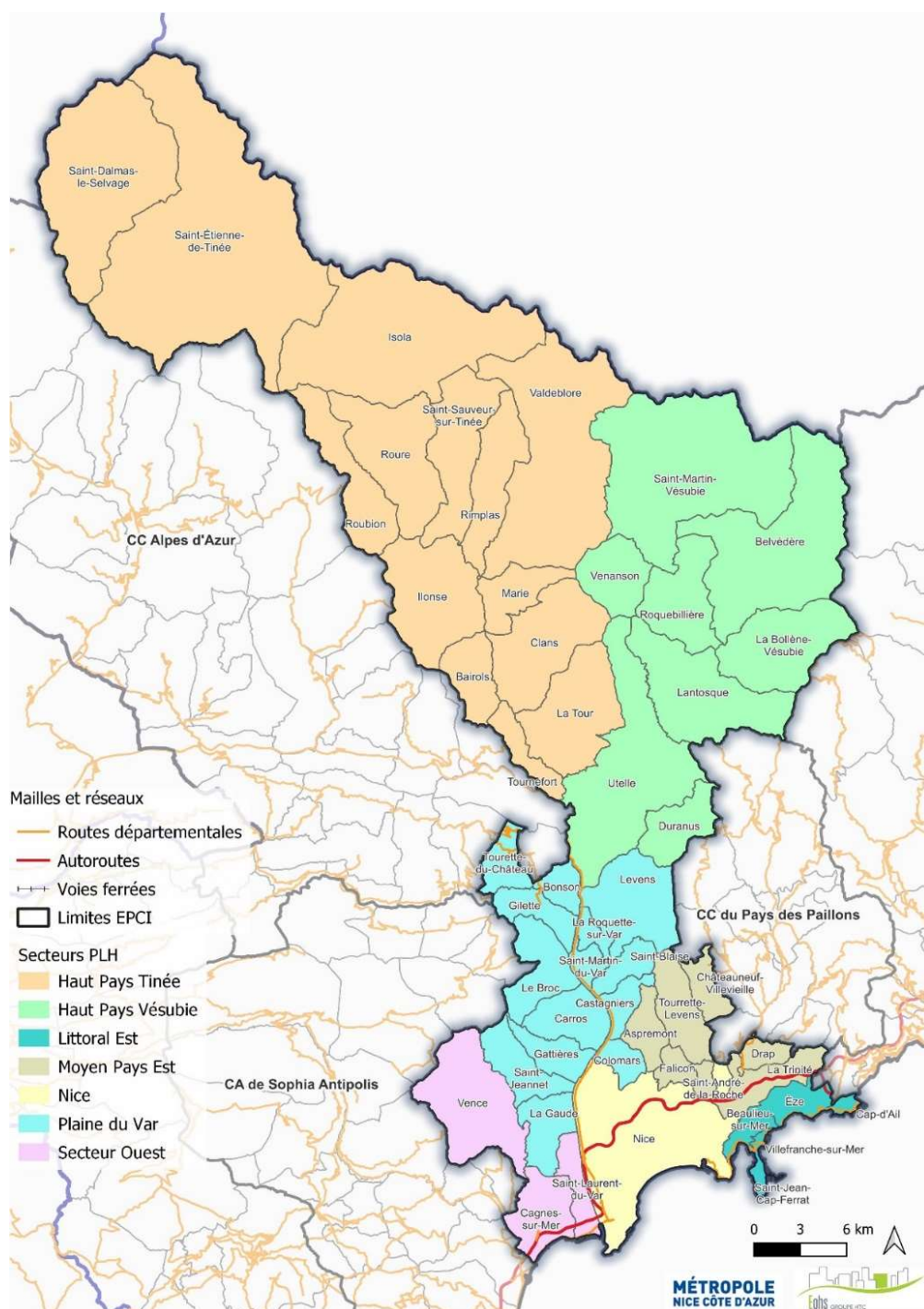
006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

La section du territoire métropolitain

La Métropole compte 51 communes regroupant une population totale de près de 555 500 habitants au 1^{er} janvier 2019 pour un territoire de 1 400 km². Afin de mettre en exergue les spécificités territoriales, certaines données sont déclinées selon une analyse portée sur les 7 secteurs géographiques avec une prise en compte du territoire dans son environnement élargi afin d'envisager des phénomènes à l'échelle du bassin de vie (CA Sophia Antipolis, Aix-Marseille Métropole, département des Alpes-Maritimes, France métropolitaine, ...).

Ce découpage territorial doit être considéré comme une méthodologie de travail afin, d'une part de s'affranchir du secret statistique, et d'autre part de dégager des spécificités territoriales.



AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

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

Les actions 1 et 2 se répondent de manière complémentaire. Pour le bilan du PLH 3, elles ont été regroupées.

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

ACTION 2 : TRADUIRE LA POLITIQUE FONCIERE EN MATIERE D'HABITAT DANS LE PLUM

Contexte

L'action vise à développer et conforter la stratégie foncière de la Métropole dans le domaine de l'habitat, permettant d'augmenter une offre de logement abordable tout en veillant à appliquer une démarche économe d'espace, l'enjeu étant d'assurer une bonne qualité d'usage des logements.

L'ensemble des partenaires doit être mobilisé depuis l'identification des gisements fonciers mobilisables au moyen d'outils du code de l'urbanisme, du droit de préemption urbain et d'acquisitions amiables jusqu'à la préfiguration de la sortie opérationnelle des projets.

A cet effet, la Métropole développe une approche à la fois stratégique et opérationnelle en s'appuyant sur l'implication des acteurs publics notamment l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur pour optimiser les disponibilités foncières dans un contexte de pression foncière et de demande fortes.

Dans un contexte local caractérisé par la rareté et le coût élevé des terrains constructibles, la prise en compte opérationnelle des enjeux de maîtrise foncière dans le PLU métropolitain constitue, au-delà du strict objectif réglementaire de compatibilité, un facteur majeur de réussite du PLH et d'atteinte des objectifs de la politique publique de l'habitat que fixe ce document, notamment en matière de production de logements (action 7).

La mise en place de règles adaptées en matière de droit des sols constitue à ce titre le levier nécessaire pour rendre possible à un niveau suffisant une production de logements diversifiée et adaptée aux besoins, intégrant la mixité sociale et urbaine et prenant en compte les enjeux de gestion économe de l'espace et de réalisation d'un habitat durable et performant du point de vue énergétique.

Le PLUM a été approuvé en 2019. Il est actuellement en révision.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
 Reçu le 01/04/2025

Objets de l'action

- ▶ 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 la Métropole ;
- ▶ 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.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser

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

Bilan

L'identification des gisements fonciers a été réalisée en croisant les projets identifiés par les communes et l'étude réalisée (bilan à mi-parcours).

- ▶ Une cartographie des périmètres de développement a été réalisée.
- ▶ Les périmètres de développement ont été mis en cohérence avec les logiques urbaines.
- ▶ La consommation de l'espace dédié à l'habitat a été évaluée dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain. Le diagnostic foncier a permis de valider les choix des outils de mixité sociale retenus dans l'actuel PLUm (en cours de révision).

Le PLUm a été approuvé par le Conseil métropolitain du 25 octobre 2019 après adoption du PLH 3 le 28 juin 2018. Il a été mis en compatibilité et en cohérence avec le PLH.

Des périmètres de mixité sociale (PMS) ont été définis dans le PLUm pour 15 communes dont 9 communes SRU : Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Saint-Jeannet, Cagnes sur Mer, Cap d'Ail, Carros, Colomars, Falicon, Gattières, La Gaude, Le Broc, Nice, Saint Laurent du Var, Vence, Villefranche sur Mer.

Les emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) ont été définis :

- ▶ Le PLUm identifie 131 emplacements réservés pour mixité sociale positionnés sur 18 communes, parmi lesquelles 13 sont concernées par les obligations de l'article 55 de la loi SRU ;
- ▶ Sur la commune de Nice, 52 emplacements sont identifiés ;

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Ces emplacements ont été définis dans le PLUm en collaboration avec les communes à partir des 204 ERMS identifiés dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur en 2017.

Des majorations de volumes constructifs ont été instaurées dans certains périmètres en cas de construction de logements sociaux, notamment sur la commune de Saint-Laurent-du Var.

Les Déclarations d'Intention d'Aliénés (DIA) rentrent dans la veille foncière permanente en vue de l'acquisition d'immeubles entiers dans le diffus, en particulier à Nice, destinés à des opérations d'acquisition-amélioration. Depuis le 1^{er} janvier 2020 :

- ▶ 314 DIA ont été traitées (302 sur Nice + 12 sur les autres communes)
- ▶ Toutes ont fait l'objet d'une étude synthétique
- ▶ 36 d'une étude plus approfondie, mais ne débouchant pas systématiquement, sur une visite du bien
- ▶ À Nice, 14 ont conduit à une préemption
- ▶ Au moins 3 sont à ce jour réalisées par le bailleur pressenti
- ▶ Sur les autres communes les préemptions sont au nombre de : 3 sur La Trinité ; 1 sur Beaulieu-Sur-Mer ; 1 sur St Jeannet ; 1 sur La Gaude ; 1 sur Cagnes sur mer ; 3 sur Villefranche
- ▶ Parmi l'ensemble des DIA instruites de façon approfondie, un fort taux d'abandon des bailleurs est constaté pour cause d'immeuble trop dégradé ou d'opération trop chère pour produire du logement social.

La consommation de l'espace dédié à l'habitat a été évaluée dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain dans le cadre du volet foncier du PLH. Sur les 1 691 414m² de fonciers ciblés, seulement 64 213m² ont été consommés (soit 4% de la surface fléchée), pour 494 353m² de foncier consommé dans le diffus.

Données clés (période 2017-2022)

- ▶ 137 Emplacements Réservés pour la Mixité Sociale (EMRS) permettant de dégager un potentiel d'environ 865 logements dont plus de 40% de logements locatifs sociaux identifiés dans le PLUm ;
- ▶ 3 opérations conduites sur des ERMS en partenariat avec l'EPF PACA ont permis l'agrément de 102 logements ;
- ▶ Seulement 4% des fonciers ont été consommés parmi les fonciers mobilisables ;
- ▶ 30 immeubles acquis sur la Métropole par préemption représentant environ 130 logements sociaux produits ;
- ▶ 28 M€ d'acquisitions réalisées sur la période 2017 - 2019 par l'EPF PACA sur l'ensemble des 25 conventions habitat (hors ZAD EPA) soit près d'un tiers de l'ensemble des acquisitions réalisées qui représentent un potentiel de près de 3.000 logements ;
- ▶ Depuis le 1^{er} janvier 2020 : 311 DIA ont été instruites, dont :
 - ▶ À Nice : 301 (4 concernaient des commerces) ;
 - ▶ 10 sur les autres communes.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Synthèse de l'action n°1 et n°2 enjeux et perspectives

L'ensemble des acteurs et des moyens (ingénierie) a été déployé pour mettre en œuvre la stratégie foncière.

Les outils d'urbanisme opérationnels et de projets ont été mobilisés *via* le fléchage de PMS, d'ERMS, de SMS et l'utilisation de majoration des volumes constructifs.

Le PLUm, élaboré en 2019, a été mis en cohérence avec le PLH. La Métropole a engagé en 2021 une modification du PLUm afin de rendre des outils plus dynamiques et plus efficaces en reformulant certaines prescriptions en fonction de problématiques identifiées mais aussi pour intégrer les orientations des nouveaux exécutifs. Le PLUm est toujours en cours de modification.

L'action foncière de NCA a été renforcée avec la mise en œuvre du DPU sur plusieurs DIA, conduisant à plusieurs préemptions grâce auxquelles certains projets ont pu émerger participant ainsi à la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH. En dehors de la consommation foncière analysée dans le diagnostic du PLUm, 11% de la consommation foncière de la Métropole sur la période a été réalisée à partir de fonciers fléchés, les 89% de consommations restantes l'ont été dans le diffus. La consommation de foncier n'entre que très peu dans les périmètres fléchés. Ce qui laisse des opportunités de production pour déployer la stratégie foncière dans le prochain PLH.

Dans l'ensemble, les actions n°1 et n°2 ont bien été mises en œuvre. Ce travail est à poursuivre pour la prochaine programmation lors du PLH 4.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ORIENTATION 2 : PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE**

Action 3 : Garantir la cohérence entre l'habitat, les transports et les déplacements

Contexte

Le PLU métropolitain constitue un outil privilégié de convergence des politiques d'habitat et de déplacement, notamment par son volet du Plan des Déplacements Urbains (PDU) qui vise à coordonner urbanisation et développement des transports pour irriguer le territoire de façon efficiente et équilibrée en réponse aux besoins.

Il représente un levier privilégié pour articuler de façon cohérente et qualitative la production d'infrastructures de transports en commun avec une adaptation de l'urbanisme pour construire la ville des mobilités durables.

La mobilisation d'outils tels que le Programme d'orientations et d'actions du volet PDU, les Orientations d'Aménagement et de programmation, l'identification d'emplacements réservés pour les transports en commun en site propre et des pôles d'échange multimodaux pourra contribuer à garantir la prise en compte de ces enjeux.

Objectifs de l'action

- ▶ 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).

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

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

Bilan

Le volet PDU a été intégré au PLUm le 14 octobre 2019.

L'objectif de cohérence entre habitat et transports dans le PDU à travers le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) arrêté le 21 décembre 2018 par le Conseil métropolitain a été pris en compte.

Il décline le volet mobilité du Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLUm par une stratégie d'orientations et des objectifs appropriés. Ce plan d'action est phasé jusqu'en 2030 et représente un investissement de plus de 1 milliard d'euros sur la période 2017 - 2030. La finalité vise à construire un territoire des mobilités durables reliant l'urbanisme et l'offre de transports. Les résultats jusqu'à présent sont marqués par une offre

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Structure de tramway quasiment triplée en 10 ans avec un réseau de 24,15 kilomètres et 48 stations, enregistrant 50,26 millions de voyages en 2019 ;

Une réorganisation globale du réseau de transport mise en œuvre en septembre 2019 au profit d'un renfort global de l'offre de transport sur tout le territoire métropolitain se traduisant par un succès, la fréquentation du réseau Lignes d'Azur s'établissant à 88 millions de voyages en 2019 ;

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Mobilité ». Le document, arrêté le 21 décembre 2018 par le Conseil métropolitain, prend en compte l'objectif de cohérence entre l'habitat, les transports et les déplacements par deux types d'orientations :

- ▶ Des orientations générales pour une meilleure cohérence entre urbanisme et transport :
 - ▶ Des principes de base du développement urbain ;
 - ▶ Des objectifs pour favoriser l'émergence d'une ville des déplacements courts ;
 - ▶ Une prise en compte des besoins logistiques dans la réalisation de nouveaux quartiers ;
 - ▶ Des prescriptions relatives aux centres commerciaux existants ou à créer ;
 - ▶ La préconisation de développer des projets urbains autour des axes de transport en commun structurants ;
 - ▶ L'objectif de développer des mini-centralités dans chaque quartier.
- ▶ Des orientations spécifiques à chacun des 8 types d'urbanisation identifiés : la ville historique, les bourgs et les villages perchés / la ville constituée / les grands ensembles / la ville durable émergente / la ville parc / la ville collinaire pavillonnaire / vivre en montagne / les zones d'activités et les centres commerciaux.
- ▶ D'une manière générale, les informations sur ces équipements sont disponibles en ligne : En ligne avec le tramway | Métropole Nice Côte d'Azur (nicecotedazur.org).

De nouveaux projets de transports en commun sont en cours sur le territoire Métropolitain, dont :

- ▶ La ligne T4 déclarée d'utilité publique, fin 2023. Les travaux de dévoiement de réseaux et d'aménagement démarrent début 2024 pour une livraison partielle entre Grand Arénas et Arnault Tzanck en 2026, puis jusqu'à Cagnes-sur-Mer à l'horizon 2028.
- ▶ La ligne T5 a fait l'objet d'une enquête publique préalable à la DUP en 2024. L'objectif d'obtention de la DUP est fixé au T1 2025 pour un démarrage des travaux en 2026. La livraison est souhaitée au Pont-Michel / Ariane en 2028 puis vers la Trinité d'une part et vers le Palais des Expos, d'autre part en 2030-2031. Drap ensuite.
- ▶ L'aménagement des lignes (appellation BHNS) 8+ (Nice-Nord/ Palais des Expos) et 12+ (Cap 3000 / Pasteur) (aménagement de quais, de couloirs, priorité aux carrefours).

Synthèse de l'action n°3, enjeux et perspectives

Les objectifs de l'action ont été atteints avec l'adoption du PLUm le 25 octobre 2019 intégrant le volet PDU. Le volet transports et déplacements du PLUm a été mis en œuvre.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Les objectifs différenciés en faveur de la cohérence urbanisme-transport ont été mis en œuvre au travers des orientations spécifiques à chacun des 8 types d'urbanisation identifiés.

Le projet de Tramway pour desservir La Trinité et le quartier de l'Ariane (opération de renouvellement urbain en cours) favorisera une plus grande cohérence de l'offre résidentielle en contribuant à fluidifier les parcours de circulation en remédiant à la saturation routière de l'est de la Métropole.

Pour autant, certaines communes, notamment de la plaine du Var, insistent sur la nécessité d'améliorer leur desserte, leur réseau viaire, de renforcer certains équipements afin de permettre le développement de l'habitat.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ACTION 4 : DEVELOPPER DES SOLUTIONS INNOVANTES****Contexte**

Cette action vise à inciter la recherche et la mise en œuvre de solutions novatrices dans les domaines techniques (qualité de production des logements et qualité d'usage, performance environnementale), financiers (coût abordable) et de gestion de la mixité sociale, en vue de contribuer à l'ambition de la Métropole de répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat dans un contexte contraint tel que diagnostiqué par le PLH.

A ce titre, le développement d'un habitat durable prenant en compte les besoins de la diversité des publics et le soutien aux nouvelles formes de production et d'offre de logements (habitat collaboratif, bail réel solidaire, logements redimensionnés ou modulables) constituent des axes d'innovations à valoriser.

Objectifs de l'action

- ▶ 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, l'auto réhabilitation ;
- ▶ Développer une opération sous Bail Réel et Solidaire ;
- ▶ Prévoir des prescriptions adaptées dans le PLUm ;
- ▶ Recourir aux concours ou consultations de 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.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser

- ▶ Nombre de projets réalisés
- ▶ Cahier des charges des opérations, PLUm, Bail Réel Solidaire, labellisation, etc.

Bilan

Par délibération du Conseil métropolitain du 16 décembre 2021, la Métropole Nice Côte d'Azur a approuvé la Charte partenariale public/privé – contenant le Référentiel de la Qualité de

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Le référentiel de la qualité de logements et du cadre de vie est joint à la Charte de Partenariat public privé. Il vise à :

- ▶ Développer l'aspect qualitatif des logements.
- ▶ Constituer un engagement des parties pour offrir des logements adaptés aux évolutions sociétales.
- ▶ Des engagements en faveur de la Qualité de Vie :
 - ▶ Au travers de travaux en partenariat avec les promoteurs pour réorienter les critères de construction en fonction des usages et besoins des occupants.
 - ▶ Avec l'importance de concevoir des bâtiments intégrant des notions de calme, sécurité et propreté.
- ▶ Dans une démarche pour la Transition Écologique :
 - ▶ Avec l'intégration de critères d'amélioration de la qualité des logements dans la Charte partenariat public/privé.
 - ▶ Avec des collaborations avec les bailleurs sociaux pour concevoir des projets écologiques.
- ▶ D'amélioration du Cadre de Vie :
 - ▶ Pour le développement de logements évolutifs et flexibles, avec des espaces extérieurs généreux.
 - ▶ Avec la promotion de la mixité sociale, des espaces communs et des jardins à partager.
- ▶ Dans une démarche d'adaptation au Climat Méditerranéen :
 - ▶ *Via* l'utilisation d'une architecture bioclimatique méditerranéenne.
 - ▶ *Via* la valorisation des matériaux durables et éco responsables.
 - ▶ *Via* l'intégration de la nature dans le bâtiment.

Le référentiel a permis de définir un socle partagé pour la qualité des programmes. Si la Métropole n'a pas forcément accompagné le développement d'opérations innovantes ou mis en place des groupes de travail sur l'innovation, certaines opérations exemplaires ont été produites (projet « Californie » comportant de l'habitat inclusif, sous maîtrise d'ouvrage de Côte d'Azur Habitat).

La Métropole a décidé de développer le BRS et le PSLA en réponse aux besoins en matière d'accession sociale à la propriété, *via* les garanties d'emprunt. Le volume de logements en projet n'est pas encore très élevé (125 opérations en BRS ont été engagées au 31 décembre 2022).

Lancement d'une étude sur les potentiels de surélévation

Compte tenu de ses besoins en logements et de ses contraintes foncières, la Métropole a lancé une étude en 2023 afin d'identifier les potentiels de surélévation sur son territoire. Cette étude a porté à la fois sur les potentiels dans le parc social, le parc privé, mais aussi sur les équipements publics et les équipements commerciaux ou tertiaires. Les conclusions de l'étude rendues fin 2023 ont mis en avant un potentiel de 7 750 logements en surélévation. Plusieurs projets de surélévation sont à l'étude en 2024, en particulier sur le parc de Côte d'Azur Habitat.

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**Synthèse de l'action n°4, enjeux et perspectives**

Le référentiel qualité recense les bonnes pratiques de production et de mixité sociale permettant la réalisation des objectifs de l'action. Il devra être réinterrogé.

L'objectif est de développer le BRS *via* la garantie d'emprunt mais également, dans le cadre des opérations de surélévation, *via* un financement (défini en fonction des opérations).

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

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

ACTION 6 : CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT - POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Les actions 5 et 6 répondent toutes les deux à l'axe 2.3 du document d'orientation. Pour le bilan du PLH 3, elles ont été regroupées.

Contexte

La Métropole, « cheffe de file de la gestion de la demande de logement social et de la définition d'une politique d'attribution », est compétente pour définir et mettre en œuvre une politique d'attribution répondant aux objectifs d'accueil des populations défavorisées et de mixité sociale réaffirmés par les lois du 24 mars 2014 (« ALUR ») et 27 janvier 2017 (Egalité et Citoyenneté).

Pour ce faire, elle s'appuie sur l'action de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) installée le 7 avril 2016 pour définir les orientations en matière d'attribution de logements sociaux qui se traduiront dans la convention intercommunale d'attributions (CIA) ainsi que l'ensemble des éléments rattachés à cette politique, notamment la connaissance du parc social et l'identification des publics prioritaires.

Dans le contexte actuel tension du marché locatif et de l'accession, la création d'une Maison de l'Habitant et d'un service d'information des demandeurs visent à aider les habitants de la Métropole Nice Côte d'Azur à se loger dans le parc public et privé, à accompagner les demandeurs de logement locatif social et à faciliter les parcours résidentiels.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 14/11/2025

Une équipe de professionnels de l'accueil et de l'information en matière de logement et dotée des moyens adaptés, cet équipement a vocation à proposer une large palette de services pour répondre aux demandes des usagers en s'appuyant sur un réseau constitué des guichets d'accueil existants ou à en créer dans les communes ou les CCAS, ainsi que sur un partenariat avec les bailleurs sociaux, l'ADIL et Action Logement.

Ce projet participe à l'application des lois « Elan », « Egalité et citoyenneté » et « ALUR », notamment par la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (action 6 du PLH) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande d'Information du Demandeur (PPGDID).

Objectifs de l'action

- ▶ Coconstruire 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).

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de demandeurs ;
- ▶ Nombre d'attribution ;
- ▶ Pression de la demande ;
- ▶ Gouvernance : Conférence Intercommunale du Logement ;
- ▶ Outils d'observation : Système National d'Enregistrement et Enquête d'occupation du parc social ;
- ▶ Ouverture de la Maison de l'habitant ;
- ▶ Signature du PPGDID ;
- ▶ Elaboration des rapports d'activité.

Bilan

La Métropole a adopté son PPGDID en 2019 (délibération du Conseil métropolitain du 22 mars 2019) et approuvé la mise en place du Service d'information et d'accueil du demandeur (délibération du Bureau métropolitain du 15 avril 2019). Le SIAD prévoit un maillage du territoire métropolitain proche des usagers comprenant 24 « guichets de proximité » dans les communes ou leurs CCAS (16 points d'information simples et 8 points d'information et d'enregistrement des demandes de logement).

En parallèle, la Maison de l'Habitant à Nice a été mise en place en 2019 :

- ▶ Une mission principale : proposer un lieu d'accueil et d'information et animer un réseau territorialisé pour renseigner tout habitant de la Métropole ayant des questions sur le logement dans le parc locatif social ou privé ;

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Un investissement de 1.745.580 €, un coût annuel de fonctionnement de 525.000 € pris en charge par les bailleurs sociaux à hauteur de 140.000 € (personnel mis à disposition + contribution financière de 66.330 €) ;

- ▶ Des moyens significatifs pour la Maison de l'habitant avec une équipe d'accueil composée de 6 agents personnes fixes (agents de la Métropole Nice Côte d'Azur, et de Côte d'Azur Habitat mis à disposition) ;
- ▶ Une gamme complète de services sur le logement à destination du public ;
- ▶ 112 000 contacts depuis l'ouverture de la Maison de l'habitant en septembre 2019 ;
- ▶ Les « contacts » comprennent les appels et entretiens téléphoniques et les visites sur place (entretiens inclus). Ils se répartissent ainsi : 30 % de contacts physiques et 70% de contacts téléphoniques ;
- ▶ 75% des contacts concernent le logement social ;
- ▶ L'enregistrement des demandes à la Maison de l'habitant, lieu d'accueil commun des demandeurs :
 - ▶ Rappel : les bailleurs ont délégué l'enregistrement de la demande de logements sociaux au lieu d'accueil commun de la Métropole ;
 - ▶ La Maison de l'habitant est le 1er guichet enregistreur après le portail grand public ;
 - ▶ Les guichets de proximité dans les communes représentent près de 30 % du nombre total de demandes traitées sur le territoire.
- ▶ Développement d'outils à destination des professionnels chargés de l'accueil :
 - ▶ Une Charte d'information au demandeur à destination des professionnels de l'accueil ;
 - ▶ Des fiches communales sur l'offre, les demandes et les attributions (mise à jour annuelle) ;
 - ▶ Un outil cartographique sur l'offre, la demande e et les attributions.
- ▶ Formation des professionnels chargés de l'accueil de la Maison de l'habitant.
- ▶ La structuration d'un partenariat resserré avec l'ensemble des acteurs concernés en appui du Service d'information et d'accueil du demandeur et de la Maison de l'habitant.

Ce partenariat a été formalisé avec l'ensemble des acteurs concernés : bailleurs sociaux, l'ADIL, Action logement, Galice et le réseau des guichets d'accueil dans les communes et CCAS par la signature de conventions :

- ▶ Convention Métropole/Bailleurs relative au partenariat pour le lieu d'accueil commun avec mise en place d'un comité des financeurs pour contribuer au fonctionnement de la Maison de l'habitant ;
- ▶ Convention Métropole/Côte d'Azur Habitat relative à la mise à disposition de deux agents pour le lieu d'accueil commun et au sein de la Maison de l'habitant ;
- ▶ Conventions Métropole/Partenaires présents sur place qui tiennent des permanences (ADIL, Action Logement, Galice) relative à la mise à disposition gracieuse des locaux ;
- ▶ Cadre partenarial avec les communes et CCAS, du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD).

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

La convention intercommunale d'attribution a été validée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 30 septembre 2020 et adoptée par le Conseil métropolitain le 27 novembre 2020.

La Métropole a participé à la démarche régionale sur la réforme des attributions pilotée par la DREAL PACA et associant l'Association Régionale HLM, les bailleurs sociaux, Action Logement et les EPCI. Un socle commun a été élaboré et défini en 2021. Un document de cadrage à l'échelle régionale sur la mise en œuvre de la gestion en flux, d'un dispositif de cotation des demandes et la mise en place des Commissions d'Attribution des Logements sociaux et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), a aussi été défini en 2021.

Dans le cadre de l'élaboration de la CIA, la Métropole et ses partenaires ont travaillé sur la qualification de l'occupation du parc social à travers l'exploitation des données de l'enquête de l'OPS, et ont pu donc mesurer les déséquilibres au sein du parc social.

La Métropole a adopté son système de cotation de la demande permettant de mieux qualifier et prendre en compte les ménages prioritaires identifiés dans la CIA.

Données clés

- ▶ + de 29 000 demandes active au 1^{er} janvier 2024 pour moins de 1 900 attributions réalisées en 2023 soit une pression de 16 demandes pour une attribution.
- ▶ 70% des attributions réalisées hors quartiers prioritaires de la politique de la ville et 25% en QPV en 2019.
- ▶ En 2022, plus de 74 % des ménages ont un plafond de ressource inférieurs au plafond PLAI.

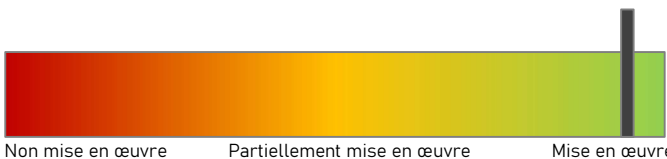
Synthèse de l'action n°5 et n°6, enjeux et perspectives

L'ensemble des actions liées à la réforme des attributions (CIL, CI, PPGDID) ont été réalisées : étude du parc social et la qualification des résidences, réunions et groupes de travail de la CIL, réflexion engagée pour mettre en œuvre la réforme des attributions sur le territoire (cotation, gestion en flux et CALEOL).

La Maison de l'habitant remplit son rôle afin d'accueillir, informer, orienter les usagers sur toute question relative à l'habitat.

Les différents documents (CIA et PPGDID) ont été rédigés, permettant une définition claire des objectifs à mettre en œuvre.

Les travaux devront être poursuivis à travers l'évaluation du PPGDID, et notamment la cotation, ou encore *via* la mise en place de la gestion en flux qui devrait permettre de fluidifier plus encore les parcours résidentiels.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ORIENTATION 3 : PRODUIRE UNE OFFRE DIVERSIFIEE, SUFFISANTE, DE QUALITE, 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

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

ACTION 9 : DEVELOPPER ET CALBRER LA PRODUCTION EN ACCESSION ENCADREE POUR REPONDRE AUX BESOINS DES CLASSES MOYENNES

Les actions 7, 8 et 9 répondent à l'axe 3.1 de l'orientation 3 du document d'orientation. Pour le bilan du PLH 3, elles ont été regroupées.

Contexte

Dans une Métropole attractive, la pression sur le logement est extrêmement forte et une part grandissante de ménages rencontre des difficultés pour se loger. Afin de répondre aux besoins, la Métropole s'est fixé un objectif de 3500 logements à produire sur la période du PLH.

Le parc locatif social est insuffisamment développé pour répondre à la demande sociale. Pour rappel, 70% des ménages de la Métropole sont éligibles au logement social (PLS compris), et 53% ont des revenus relevant du PLUS. La pression de la demande sur le parc social ne cesse d'augmenter pour atteindre 16 demandes pour une attribution en 2023. Afin de répondre à cette pression, tout en prenant compte de la réalité du marché, du terrain, la Métropole doit développer le parc locatif social et se rapprocher des objectifs de la loi SRU.

Parallèlement au parc locatif social, le marché locatif privé répond 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.

Délégataire de la compétence de l'Etat depuis 2007 pour agréer les opérations de construction des logements locatifs sociaux puis intermédiaires, la Métropole est également mobilisée pour faire en sorte que les niveaux de loyer proposés restent inférieurs aux loyers du secteur libre.

Au regard de l'extrême tension des marchés à l'accession sur lesquels la pression et les déports 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.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Cette production en accession encadrée viendra s'appuyer sur la 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'accès encadré sur une gamme inférieure de 25/30% par rapport au prix du marché.

Objectifs de l'action

- ▶ Un objectif quantitatif de production de logements locatifs sociaux neufs de 1436 par an en moyenne, soit 40% de la production totale et de 285 en acquisition/amélioration ;
- ▶ Des objectifs plus qualitatifs d'adaptation de l'offre à la diversité des publics (ménages fragiles, jeunes et étudiants, seniors, familles à revenus modestes) et des spécificités des territoires ;
- ▶ Des objectifs opérationnels pour favoriser la mixité sociale et maîtriser les coûts de production des logements locatifs sociaux (respect de la Charte de partenariat public/privé) ;
- ▶ 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 contrepartie 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 adaptées ;
- ▶ 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 m² des dispositifs ;

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Développer 20% de la production totale de logements en accession encadrée soit environ 710 logements par an dont 30% en PSLA.

Total de production neuve par an	3548	100%
Accession par an	2112	60%
Accession "Libre"	1402	40%
Accession "encadrée"	710	20%
Accession sociale / PSLA 30% de la production en accession encadrée	213	6%
Accession maîtrisée : 70% de l'accession encadrée	497	14%
Locatif social par an	1436	40%
30 %PLAI	431	30%
45% PLUS	646	45%
25% maximum en PLS incluant les résidences et produits spécifiques	359	25%

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

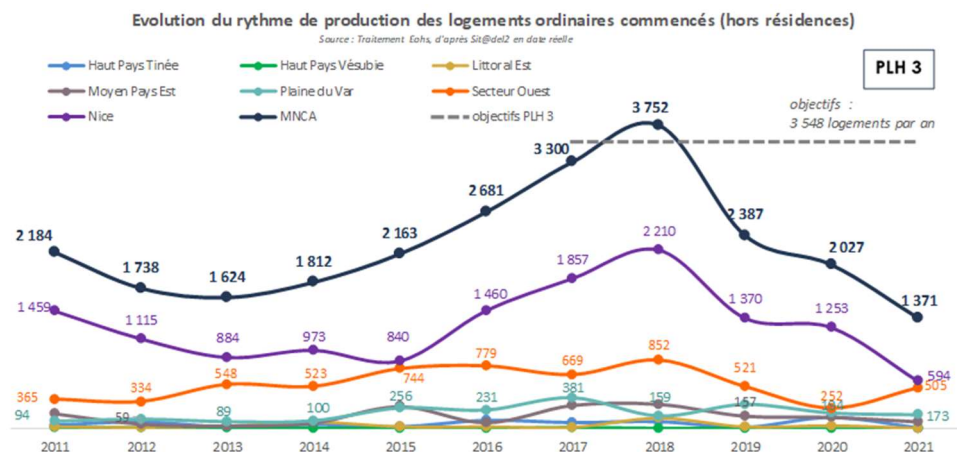
- ▶ Nombre de logements locatifs sociaux agréés,
- ▶ Nombre de logements PLAI financés,
- ▶ Nombre de logements PLAI destinés à des ménages prioritaires du PDALPD, financés,
- ▶ Nombre de mesures d'accompagnement social liées aux PLAI,
- ▶ Nombre de logements locatifs intermédiaires agréés,
- ▶ Valeurs locatives CC par opération et par typologie de logement,
- ▶ Profil des acquéreurs,
- ▶ 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,
- ▶ Nombre de logements agréés,
- ▶ Analyse de la production de logement pour vérifier l'adéquation entre la production et les types de logements (agrément, typologies, financement),
- ▶ Nombre de logements vendus par an.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Bilan de la production totale de logements et de logements locatifs sociaux

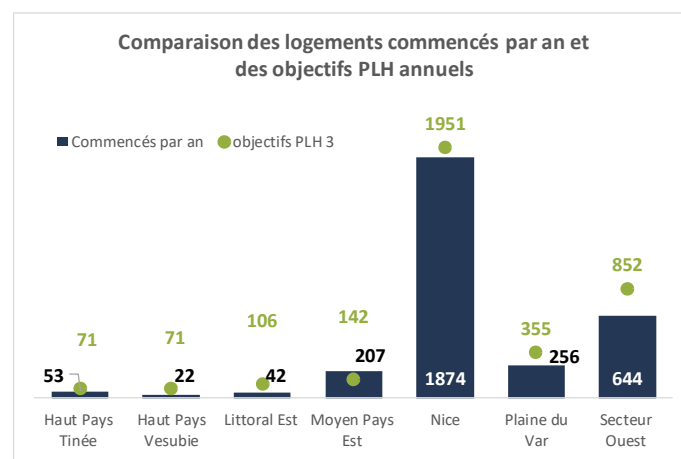
Le PLH 3 a fixé un objectif d'un peu plus de 3 500 logements à produire en moyenne par an à l'échelle de la Métropole. **Avec près de 2 600 logements commencés en moyenne par an, l'objectif est atteint à 75%.** Ce résultat est à rapprocher des différentes difficultés liées au contexte : crises sanitaire puis économique, plus récemment crise immobilière mais également aux contraintes du territoire, à la multiplication des recours qui retardent certaines opérations. Par ailleurs, la contribution de l'OIN et de l'EPA au développement de l'offre n'est pas au niveau attendu.



A l'échelle des différents secteurs

- ▶ La ville de Nice atteint quasiment l'objectif fixé (96%).
- ▶ Le Moyen Pays Est le dépasse très largement (dépassement de 45%).
- ▶ La Plaine du Var et le Secteur Ouest, malgré leur dynamisme se rapprochent mais n'atteignent pas leurs objectifs (environ 75% de l'objectif).
- ▶ Le Littoral Est est proche de 40% des objectifs.
- ▶ La situation est très contrastée pour le Haut Pays, avec la Tinée qui est à 75% de l'objectif alors que la Vésubie, du fait de la tempête Alex, n'est qu'à 30% de son objectif.

Concernant le parc social, près de 1 000 logements neufs financés par an entre 2017 et 2022 pour un objectif de 1 400 logements en moyenne/an (hors PRU, Acquisition/Amélioration et conventionnement), soit un peu plus de 71% de l'objectif du PLH (75% pour la production totale).



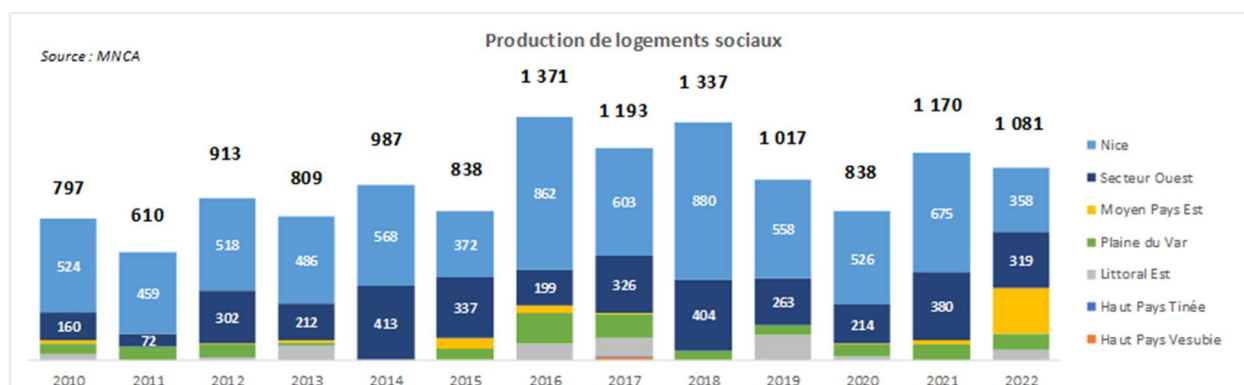
AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

En 2024, la production de logement totale, après une période de hausse, la programmation de logements locatifs sociaux diminue depuis 2018. Sur la période du PLH (2017-2022), 1135 logements ont été programmés en moyenne par an à l'échelle de la Métropole.

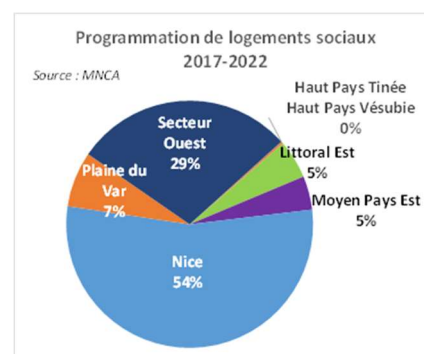
La baisse de la programmation s'observe essentiellement à Nice, qui représente 55% de la production sur la période 2017-2022 et de façon plus mesurée, sur la Plaine du Var et le Littoral Est. Avec près de 320 logements programmés en moyenne par an, le niveau reste stable sur le secteur Ouest (28% de la programmation).



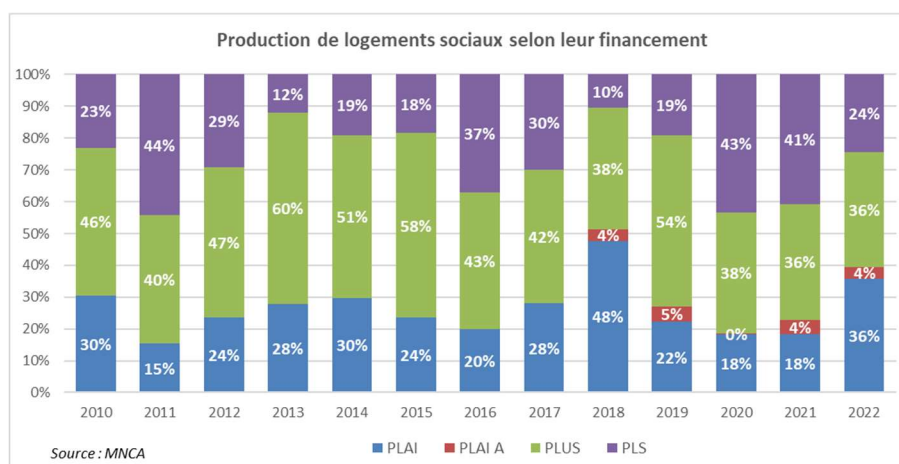
La programmation de logements sociaux qui représente 38% de la production neuve (logements commencés) est donc proche de l'objectif de 40% dans le PLH 3.

La programmation s'est concentrée sur les communes SRU. A l'échelle des secteurs, Nice et le Secteur Ouest concentrent plus de 80% de la production.

A l'échelle des communes, la programmation est concentrée sur les villes soumises à l'article 55 de la loi SRU (99% de la programmation sur la période du PLH).



Les objectifs en PLAI ont été atteints. Près des 2/3 des logements sociaux ont été financés en PLUS ou en PLAI sur la période du PLH, avec une part de PLAI de 32% (29% de PLAI et 3% de PLAI adaptés), correspondant aux objectifs du PLH ou attentes de l'Etat. Les PLS représentent donc 27% de la programmation sur la même période.



AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/01/2025

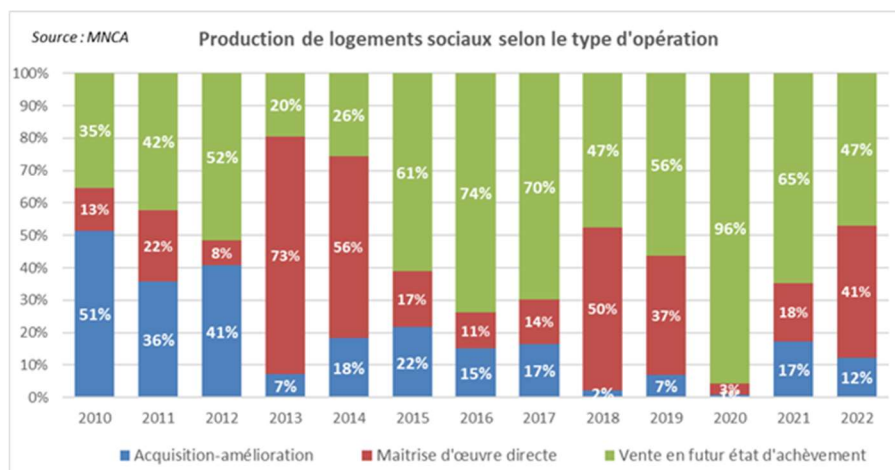
Une majorité des opérations en VEFA. Les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) représentent plus de 60% de la production de logements locatifs sociaux à l'échelle de la Métropole sur la période du PLH 3, proportion supérieure à ce qui est observé à l'échelle nationale (50%). Comme à l'échelle nationale, sur les secteurs tendus, cette part a tendance à augmenter régulièrement passant de 45% de la programmation entre 2010 et 2016, à 62% entre 2017 et 2022.

Même si les variations d'une année sur l'autre sont importantes, la production de logements en maîtrise directe par les bailleurs reste relativement stable autour de 28% depuis 2010.

Ce sont bien les opérations en Acquisition/Amélioration qui baissent fortement et régulièrement passant de 26% de la programmation entre 2010 et 2016 à 10% depuis 2017.

Alors que le PLH 3 avait fixé un objectif de 300 logements en Acquisition/Amélioration par an, un peu moins de 110 ont été programmés, soit 35% de l'objectif fixé (pour rappel 71% pour la construction neuve).

En complément, un peu moins de 60 logements privés ont été conventionnés par an (avec ou sans travaux) à l'échelle de la Métropole (pour un objectif de 80 logements).



Le déficit SRU reste important sur les communes concernées. Selon le décompte SRU 2023, la Métropole compte 37 393 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023 dans les 16 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU. Le déficit de logements sociaux est de 31 125 logements au 1er janvier 2023. 10 communes sont carencées au titre du bilan triennal 2018-2020 (source : DDTM06).

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/01/2025
 L'inventaire SRU des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 montre que seule Saint-André-la Roche atteint les 25% et que les communes de Cap d'Ail, Carros et Drap sont proches des objectifs avec un taux de logements sociaux qui avoisine les 20%.

Métropole Nice Côte d'Azur - 16 Communes SRU 2022					
Communes de la Métropole soumises à la loi SRU	Résidences Principales au 01/01/22	Nombre de LLS à avoir (25%)	Nbre de LLS au 1/01/2022	Taux LLS au 01/01/2022	LLS Manquants
Beaulieu-sur-Mer	2 008	502	214	10,66%	288
Cagnes-sur-Mer	25 880	6 470	2 190	8,46%	4 280
Cap d'Ail	2 357	589	451	19,13%	138
Carros	5 037	1 259	1 104	21,92%	155
Drap	1 982	496	414	20,89%	82
Gattières	1 835	459	109	5,94%	350
La Gaude	2 881	720	136	4,72%	584
La Trinité	4 335	1 084	721	16,63%	363
Levens	2 232	558	198	8,87%	360
Nice	190 492	47 623	27 052	14,20%	20 571
Saint-André de la Roche	2 312	578	658	28,46%	0
Saint-Jeannet	1 783	446	68	3,81%	378
Saint-Laurent-du-Var	16 375	4 094	2 061	12,59%	2 033
Tourrette-Levens	1 988	497	74	3,72%	423
Vence	9 623	2 406	757	7,87%	1 649
Villefranche-sur-Mer	2 655	664	218	8,21%	446
Total	273 775	68 444	36 425	13,30%	32 099

Bilan de la production en accession sociale et en accession maîtrisée

L'objectif du PLH 3 était de produire 6% de logements en accession sociale/PSLA par an. Avec 235 logements agréés en PSLA entre 2017 et 2022 (en dehors des QPV), l'objectif n'est pas atteint (moins de 2% de la programmation annuelle).

Le prix moyen des ventes de PSLA est de 2 531€/m² SHAB. Les prix de vente rentrent dans la gamme 1 de 2 200 à 2 800€/m².

En complément de cette offre en PSLA, 197 logements en accession sociale ont été produits sur un QPV de Nice au cours du PLH 3, soit un total de + de 430 logements en accessions sociales.

Bilan de la production en logements locatifs intermédiaires

Les logements locatifs intermédiaires (LLI) représentent 530 agréments sur la période 2017 – 2022, soit un peu moins de 90 en moyenne par an. Cette offre vient compléter la

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

programmation de logements locatifs en PLS familiaux qui a représenté en moyenne 140 logements par an sur cette période.

Synthèse de l'action n°7, 8 et 9 enjeux et perspectives

Dans un contexte peu favorable, l'objectif de 40% de logements locatifs sociaux du PLH 3 a quasiment été atteint. Pour autant, la pression de la demande locative sociale ne cesse d'augmenter et le déficit SRU des communes concernées reste très important. L'effort devra être maintenu pour le PLH 4.

Le résultat est également positif pour la programmation de PLAI et PLAI-adapté dans la mesure où ils représentent près de 30% de la programmation du PLH. Le maintien de l'effort de production de logements en PLAI A est justifié pour continuer de répondre à la demande des publics les plus fragiles.

En revanche, la production en accession sociale n'a pas été atteinte mais les perspectives devraient être un peu plus favorables avec le développement des opérations en BRS.

Le PLH 4 devra s'assurer de :

- ▶ Mieux soutenir les opérations d'acquisition-amélioration portées par les bailleurs sociaux (le nouveau règlement intérieur de la Métropole va dans ce sens, ainsi que celui de la ville de Nice)
- ▶ S'assurer de mobiliser l'ensemble des outils de mixité sociale relevant du Code de l'urbanisme permettant la production de logements sociaux et le développement du BRS
- ▶ Poursuivre le développement de l'offre locative intermédiaire
- ▶ Accentuer les efforts pour produire des logements en accession sociale de type PSLA ou BRS.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre mise en œuvre	Bilan plutôt positif

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ACTION 10 – LA CHARTE DE PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE POUR UN CADRE CONSTRUCTIF EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DURABLE 2017 - 2022****Contexte**

Une Charte de partenariat public-privé a été conclue pour la période 2017-2022 entre la Métropole Nice Côte d'Azur, l'EPA, les 15 communes de la Métropole assujetties à l'article 55 de la loi SRU, 31 promoteurs et 16 organismes d'HLM pour promouvoir un cadre constructif en faveur du logement social durable.

Faisant suite à une première charte de partenariat signée en 2012, cette nouvelle charte approuvée par le Conseil métropolitain du 18 novembre 2016 définit :

- ▶ Un cadre référentiel pour la construction de logements durables et performants en accession maîtrisée et en locatif social ;
- ▶ Les engagements des communes, de l'EPA et de la Métropole sur les prix de cession des fonciers dédiés au locatif social et à l'accession sociale ;
- ▶ Les modalités d'encadrement des aides de la Métropole en faveur du logement locatif produit avec l'instauration de prix plafonds pour éviter une surenchère des prix de vente en VEFA.

Objectifs de l'action

- ▶ Favoriser le développement du 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.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Prix des opérations au regard de la Charte ;
- ▶ Nombre d'opérations ;
- ▶ Répartition des modes de production ;
- ▶ Bilan financier.

Bilan

La Charte partenariale a été mise en œuvre sur la durée du PLH et a effectivement permis de réguler les prix de vente des opérations en VEFA. Cependant, compte tenu de la hausse des prix du marché immobilier, elle a été ajustée afin de mieux prendre en compte le contexte actuel.

La charte précise qu'au-delà d'un prix plafond, la Métropole n'apportera pas de subventions au bailleur, ni au titre de ses fonds propres, ni au titre des crédits Etats délégués. Elle peut également ne pas agréer les programmes dépassant les plafonds.

En VEFA, le prix d'achat par m² de surface habitable (yc une place de stationnement ne doit pas dépasser 2 370 €/m² en zone 2 ; 2 180 €/m² en zone 3).

Considérant que certaines opérations pouvaient être plus « complexes » du fait de difficultés techniques, problème topographiques, ... un plafond dérogatoire a été fixé à 2 655 €/m² (2 465

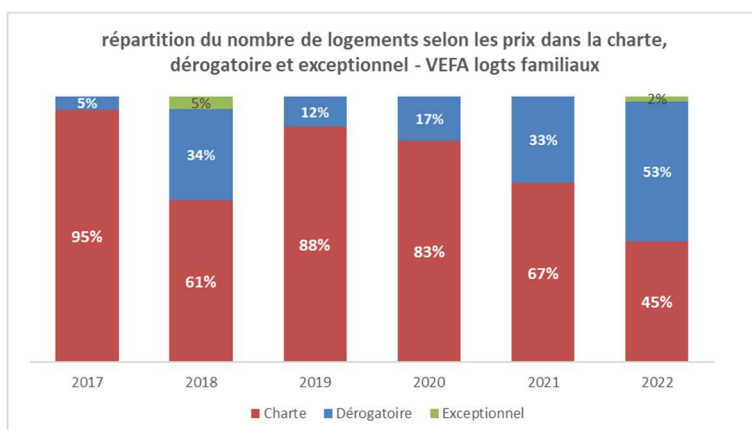
AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

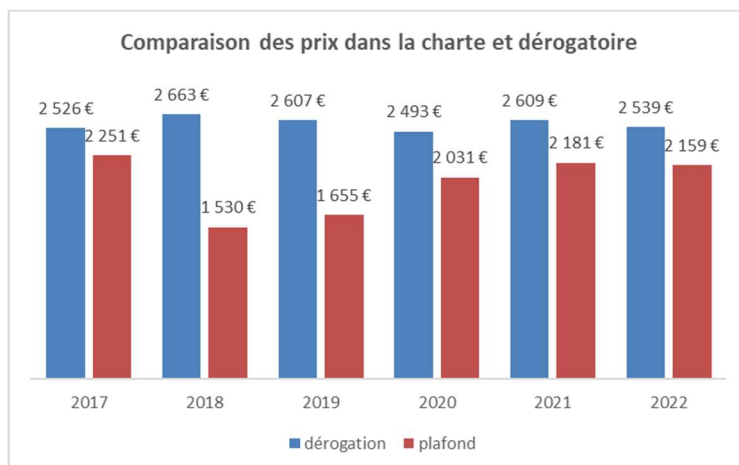
Reçu le 04/04/2025

€ / m² en zone 3). Les programmes en structures collectives, les opérations de petits logements de type foyers, EHPAD, résidences étudiantes peuvent bénéficier exceptionnellement du prix dérogatoire (après analyse de l'équilibre financier, du loyer de sortie).

Entre 2017 et 2022, plus des ¾ des logements produits en VEFA ont été vendus en dessous du prix fixé par la Charte. Pour autant, depuis 2020, la part des logements bénéficiant d'un prix dérogatoire augmente fortement pour être majoritaire en 2022, du fait d'un décalage croissant entre le prix fixé et la forte augmentation des coûts de construction. Afin de répondre à cette évolution, la Métropole en concertation avec ses partenaires a réévalué les montants de la Charte.



Si les prix observés pour les opérations bénéficiant d'une dérogation restent stables et proches du plafond (2 665€/m²), les prix sous le plafond de la Charte n'ont cessé d'augmenter depuis 2019 et se rapprocher du prix plafond (2 370€/m²), illustrant les difficultés croissantes liées aux coûts de construction.



Engagement de l'action	Résultat de l'action
Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ACTION 11 : PRODUIRE DES LOGEMENTS ADAPTES POUR LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES****Contexte**

La politique publique du logement inclut la prise en compte des besoins propres à certains publics pouvant se trouver en situation de vulnérabilité afin d'y apporter des réponses adaptées, innovantes, construites et mises en œuvre avec les partenaires concernés.

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 », des travailleurs saisonniers et des gens du voyage.

Objectifs de l'action

- ▶ 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 ;
- ▶ 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, 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 ;
- ▶ Sur le logement neuf : améliorer/faciliter la mise en relation Bailleurs/Associations spécialisées ;

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

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 logements des PMR, les aides financières à l'adaptation (parc privé et parc public) ;
- ▶ Développer des solutions innovantes ;
- ▶ 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 ».

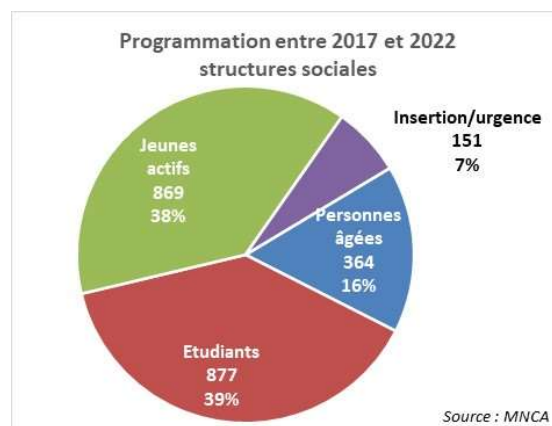
Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de structures/logements ou places consacrées aux étudiants, jeunes, aux seniors, aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite etc. ;
- ▶ Nombre de structures/logements intergénérationnels ;
- ▶ Nombre de logements adaptés dans le parc privé et parc public ;
- ▶ Nombre de places réalisées par rapport aux obligations du schéma ;
- ▶ Identification d'un terrain de grand passage ;
- ▶ Aides financières spécifiques (Métropole NCA, Etat) ;
- ▶ Plateforme numérique mutualisée ;
- ▶ Maison de l'habitant, CIL, etc. ;
- ▶ Intermédiation locative.

Bilan

1/3 de la programmation sociale en structures d'hébergement. Depuis 2017, 1/3 des logements locatifs sociaux financés correspondent à une offre en structures d'hébergement spécifique (soit environ 2 200 logements).

Cette offre est largement orientée pour les jeunes actifs ou étudiants, avec 77% de l'offre nouvelle en structure d'hébergement.



AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Bilan à destination des étudiants et des jeunes travailleurs

La Métropole compte plus de 38 000 étudiants, soit 80% des étudiants du département dont la quasi-totalité est concentrée à Nice. Le pôle universitaire compte 76 établissements publics et privés sur 13 campus répartis sur l'ensemble du territoire.

Au-delà de l'offre locative privée ou sociale qui permet d'accueillir une partie de ces étudiants, la Métropole Nice Côte d'Azur compte 42 résidences étudiantes conventionnées et non conventionnées pour plus de 5 200 logements et près de 5 500 places. 30% de cette offre est conventionnée.

Parmi l'offre de logements spécifiques aux étudiants, 51% de places appartiennent au CROUS, 12% sont des logements conventionnés et 37% sont des résidences privées.

Type de résidence étudiante	Nombre de logements		Nombre de places	
5 résidences non conventionnées - Crous	1 826	35%	1 850	34%
6 résidences conventionnées - Crous	827	16%	920	17%
14 résidences conventionnées - hors Crous	611	12%	645	12%
16 résidences privées avec services	1 845	35%	1 946	36%
1 résidence étudiants et jeunes actifs	98	2%	98	2%
Ensemble	5 207	100%	5 459	100%

Source : Collecte OTLE 06 – Novembre 2022

Avec un ratio de 5,8 logements pour 100 étudiants en résidences services privées, le marché de la Métropole peut être considéré comme mature (le marché est considéré comme concurrentiel à partir d'un ratio de 8 logements). Du point de vue économique, les prix des résidences privées sont décorréliées du budget moyen des étudiants pour leur logement. Il paraît donc nécessaire de développer cette offre mais de veiller à la production d'une offre financièrement abordable.

Depuis 2021, le logement intergénérationnel est développé avec plus de 60 binômes Etudiants/Séniors par an. Un partenariat avec les associations Toit en Tandem et Ensemble 2 Générations et la Métropole permet la mise en place de ces dispositifs qui peinent à prendre au niveau des seniors.

La même année, un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) a été mis en place. Il comprend un service d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement pour la recherche de logements pour les jeunes de 18 à 30 ans quelle que soit leur situation (étudiant, apprenti...).

Une expérimentation a également été lancée concernant la location mixte touristes/étudiants. Le principe est de louer à des étudiants sur la période de l'année universitaire et louer 3 mois en été à des touristes de passage. Une quinzaine d'étudiants en ont bénéficié depuis la mise en place du dispositif.

Depuis 2022, la colocation solidaire a été mise en place dans des logements mis à disposition par des bailleurs sociaux (en partenariat avec l'association AFEV) : 12 étudiants dans 5 logements.

Le dispositif Aparté porté par l'association FACE 06 comporte 5 appartements rénovés du patrimoine privé de la Métropole, loués à bas prix à des étudiants en situation de précarité.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/10/2025

Entre 2025 et 2026, plus de 900 logements seront livrés sur la Métropole, dont 815 sur Nice et 85 sur la commune de La Gaude. D'ici 2026 : Nice et la Métropole pourront compter plus de 6 000 logements étudiants (hors logements étudiants privés).

Le parc locatif social apporte en partie une réponse à l'ensemble des jeunes, des jeunes travailleurs. Les moins de 30 ans représentent 17% de la demande de logement social (comme pour la population totale). Même si l'accès au parc social reste toujours difficile, avec un peu plus de 9 demandes pour une attribution de logement, il s'agit de la classe d'âge qui connaît le taux de pression le plus bas. Parmi les – de 30 ans attributaires d'un logement social, 70% étaient en emploi.

Pour les jeunes travailleurs, plus de 800 logements en résidences jeunes actifs ont été programmés sur la période du PLH.

Bilan pour les jeunes en situation de précarité

Parmi la population de moins de 30 ans, le taux de pauvreté est de 25%, soit 23 000 personnes. Sur la Métropole, au 31/12/2021, 30 768 personnes de moins de 30 ans sont bénéficiaires des aides au logement, soit le quart des moins de 30 ans. La ville de Nice est le secteur dans lequel la proportion de jeunes ménages qui bénéficient des aides au logement est la plus forte.

Comme pour l'ensemble des ménages en situation de précarité, des dispositifs et actions ont été mis en place afin de faciliter leur accès et leur maintien dans un logement, développer de l'offre locative sociale (notamment en PLAI, en petite typologie, Logement d'abord, la création d'un CLLAJ, ...).

Une Convention d'appui à la lutte contre la pauvreté et d'accès à l'emploi (CALPAE) a été déclinée pour les jeunes ménages. Une des actions sur l'accompagnement socio-professionnel et hébergement de jeunes en situation de précarité et d'isolement, porte dans l'une de ses finalités, la mise en place d'une Plateforme de services Jeunes.

Une autre action vise à mobiliser une offre de logement abordable pour les jeunes accompagnés par le Comité Local pour le Logement Autonomes des Jeunes (CLLAJ), notamment ceux qui sont le plus en précarité. L'objectif est de faire de la captation de logement par une Agence intermédiaire à Vocation Sociale (AIVS) et Gestion locative adaptée.

Bilan pour le logement des saisonniers

Sur la Métropole Nice Côte d'Azur, 14 communes possèdent une labellisation « ville touristique ». A cet effet, ces communes doivent signer une convention d'engagement avec l'Etat pour conserver leurs agréments. A ce jour, seules 3 communes ont signé cette convention (Nice, Saint-Laurent-du-Var et Eze).

Ces conventions se sont appuyées sur un diagnostic sur les besoins en logements des travailleurs saisonniers réalisé en 2019 auprès d'un échantillon d'employeurs de la Métropole. De cet état des lieux, il ressort que :

- Près de 60% des saisonniers recrutés habitaient la commune et près de 70% dans un périmètre inférieur à 20 km ;

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Peu d'employeurs proposent des solutions d'hébergement et près de 60% des saisonniers occupent leur résidence principale, près de 10% sont hébergés par un tiers et 15% ont recours à une location ou une colocation. Selon ce diagnostic, 80% des saisonniers seraient hébergés dans la commune de leur emploi ;

- ▶ 30% des employeurs considèrent que le principal frein au recrutement est dû à l'offre insuffisante de logements.

Les solutions dédiées au logement saisonnier :

- ▶ La Plateforme numérique de la CCI Nice Côte d'Azur développe un guide du logement pour les actifs. La CCI a mis en place une plateforme de mise en relation entre les professionnels de l'hébergement et les employeurs.
- ▶ API Provence accueille des saisonniers dans plusieurs résidences notamment à Nice pour un total de 216 places et des loyers allant de 385€/mois à 757€/mois.
- ▶ « Résidence mobilité » est une résidence à coût maîtrisé pour l'accueil des saisonniers. Elle comptabilise 150 studios pouvant accueillir 1 à 2 personnes.
- ▶ Les logements privés *via* le dispositif de bail mobilité.
- ▶ Des solutions émergent avec le CROUS qui propose la mise en location de ces logements l'été. La saison d'été est chevauchée par le début et la fin du cycle étudiant et ne permet pas une couverture du besoin tout l'été pour les saisonniers.

Même si des solutions émergent, les professionnels du tourisme insistent sur les difficultés de recruter des salariés (saisonniers ou non) compte tenu de la tension sur le logement. Parallèlement au développement de nouvelles solutions, il est important de mieux communiquer auprès des professionnels et des saisonniers afin de mieux faire connaître l'ensemble des dispositifs, l'offre et les aides mises en place.

Bilan pour les seniors et des personnes en situation de handicap

La part des habitants de plus de 65 ans sur la Métropole représente près d'un quart de la population totale en 2019 (24%, soit environ 81 700 personnes). Plus de 67 100 personnes sont âgées de plus de 75 ans, soit 12% de la population, dont 24 000 de plus de 85 ans (4% de la population).

La demande de logements sociaux des plus de 65 ans est la plus difficile à satisfaire par rapport aux autres demandeurs (15 demandes pour une attribution contre 12,5 pour l'ensemble des demandeurs). Cette plus forte pression est due en partie à la plus forte demande en petits logements (toujours plus difficile à satisfaire).

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

A noter également que seules 61 personnes de + de 65 ans en situation de sous-occupation ont déposé une demande de logement social (2% des demandeurs de + de 65 ans contre 14% pour l'ensemble).

31/12/2022

Métropole Nice Côte d'Azur

Age du titulaire	Demandes		Attributions		Pression
	25 904		2 076		12,5
	Nombre	%	Nombre	%	Pression
Moins de 30 ans	4 297	17%	465	22%	9,2
30-39 ans	6 530	25%	568	27%	11,5
40-49 ans	6 017	23%	422	20%	14,3
50-65 ans	6 297	24%	438	21%	14,4
65 ans +	2 763	11%	183	9%	15,1
Total	25 904	100%	2 076	100%	12,5

Source : SNE, traitement EOHS au 31/12/2022

Fin 2022, 870 personnes avaient motivé leur demande de logement locatif social en raison de leur handicap ou du fait d'une perte d'autonomie. Avec 70 attributions, la pression pour ces demandes se situe dans la moyenne de la Métropole (12).

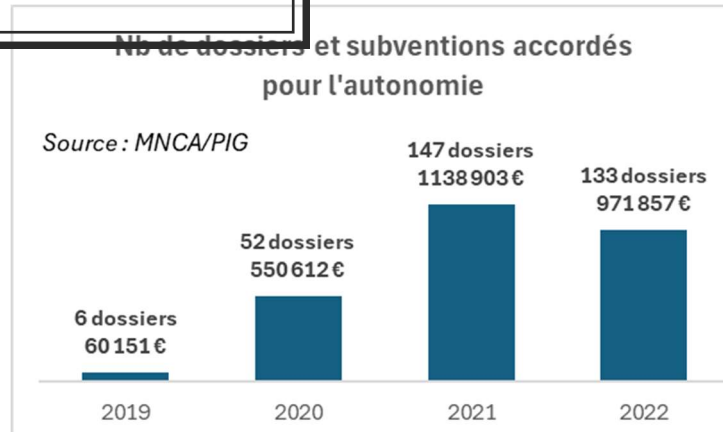
Motif de la demande	Demandes		Attributions		Pression
	25 904		2 076		12,5
	Nb.	%	Nb.	%	Pression
Logement inadapté	9 797	46%	801	44%	12,2
Logement indisponible ou insalubre	3 705	17%	380	21%	9,8
Raisons familiales	3 729	17%	300	17%	12,4
Raisons liées à l'environnement	98	0%	11	1%	8,9
Raisons médicales	2 106	10%	146	8%	14,4
Raisons professionnelles	1 689	8%	123	7%	13,7
Autres motifs	391	2%	43	2%	9,1
Total	21 515	100%	1 804	100%	11,9
Non renseigné	4 650	18%	386	18%	-

Afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées, les politiques publiques visent à soutenir les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de la Métropole 2019/2022, près de 340 dossiers de demandes de travaux ont été financés pour un objectif de 136. En hausse constante, le nombre de dossiers a légèrement diminué en 2022. Le nouveau PIG est en cours de définition et devrait renforcer ses ambitions pour la prochaine période.

Une offre en hébergement pour personnes âgées qui reste sous-dimensionnée. La Métropole compte plus de 24 000 personnes âgées de + de 85 ans (soit 4% de la population) et parmi les + de 80 ans, plus de 19 900 vivent seuls. Une partie de ces personnes pourraient prétendre relever d'un hébergement en EHPAD (l'âge moyen d'entrée en EHPAD est de 86 ans).

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025



A l'échelle de la Métropole, 70 EHPAD proposent 4 600 places pour un total de 4 900 places à destination des séniors. Avec un taux d'équipement en lits médicalisés de 60‰, le niveau d'équipement pour personnes dépendantes de la Métropole est très faible en comparaison de la moyenne départementale (88‰) et nationale (de 102‰)¹.

Au cours du PLH actuel, 1 EHPAD de 102 logements a été financé.

Par ailleurs, 6 résidences autonomies proposent environ 300 places à l'échelle de la Métropole, ce qui paraît très faible au regard de la demande potentielle (près de 48 500 personnes de plus de 65 ans vivent seules, soit 37% des personnes âgées du territoire).

Entre 2017 et 2022, 5 résidences conventionnées pour personnes âgées autonomes, offrant plus de 330 logements ont été financées (dont 2 intergénérationnelles).

De nombreuses actions à destination des séniors

A titre d'exemple, la direction des séniors de la ville de Nice et son CCAS mettent en œuvre différentes actions pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.

- ▶ Promotion des nouvelles technologies facilitant le maintien à domicile (systèmes de détection de chute, domotique, ...)
- ▶ Une démarche proactive pour encourager le relogement des personnes âgées en sous-occupation (30 foyers de Côte d'Azur Habitat par exemple concernés)
- ▶ Mise en place d'un office municipal des seniors regroupant 5 maisons et des associations, pour mieux orienter les personnes dépendantes vers des organismes compétents, accompagner les seniors en difficultés dans l'ensemble de leur démarche (demande de logement social, auprès de la CARSAT et des caisses de retraite complémentaires, ...)
- ▶ Un service de maintien à domicile (aide au ménage, soins, travaux...)
- ▶ Des prestations d'ergothérapeute pour conseiller les adaptations des logements
- ▶ Un service visant à assurer le lien social pour les personnes en perte d'autonomie (accompagnement vers l'extérieur)
- ▶ Une équipe Alzheimer pour le maintien à domicile de ce public. Livraison à domicile de repas adaptés.

¹ Panorama social dressé dans une analyse des besoins sociaux en 2021 (ABS) par le CCAS de Nice

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

La ville de Nice a obtenu en 2023 le label « Ville Amie des Aînés ». Cette distinction concrétise les actions et les investissements entrepris par la ville de Nice, en lien avec son CCAS, la Métropole Nice Côte d'Azur et les partenaires associatifs, dans le cadre d'une politique transversale et participative pour une meilleure prise en compte du vieillissement au sein du territoire. Ce label est une reconnaissance du travail effectué sur l'habitat, l'espace public, les mobilités mais également l'offre culturelle et de loisirs et la participation active des aînés dans la vie de la cité.

Les bailleurs sociaux s'impliquent également pour les seniors *via* :

- ▶ La réalisation de diagnostics afin d'identifier le patrimoine adapté, adaptable à la perte d'autonomie
- ▶ Le développement des travaux d'adaptation des logements et des parties communes
- ▶ Le travail de mutations des personnes âgées en situation de sous-occupation, dans des logements inadaptés, l'attribution préférentielle dans des logements en rez-de-chaussée
- ▶ La mise en œuvre d'actions pour maintenir un environnement favorable
- ▶ Le développement de services personnalisés
- ▶ La formation de leurs équipes à la problématique du vieillissement
- ▶ Le développement de solutions permettant l'accueil des familles et des aidants
- ▶ Mais avec un besoin de visibilité sur le panel des solutions d'adaptation du logement et d'aide à la rénovation adaptation
- ▶ Le développement de solutions alternatives de type colocation, béguinage, habitats participatifs, maison partagée, habitats inclusifs, résidences seniors et intergénérationnelle.

Bilan concernant les gens du voyage

Les aires permanentes d'accueil. Nice dispose d'une aire d'accueil de 50 places de 120 m² dont le taux de remplissage oscille entre 65% et 85% (entre 2016 et 2021). La taille des emplacements ne répond pas aux normes et l'offre de sanitaires en collectif ne correspond pas aux usages des gens du voyage. Des travaux d'aménagement ont été réalisés en 2024 sur les sanitaires.

Les grands passages et grands rassemblements. La Métropole ne dispose pas d'aire de grand passage. Le schéma départemental 2015 n'avait pas prescrit d'équipement, mais avait prévu la mise en place d'un dispositif tournant d'organisation et de gestion des grands passages. Cette solution n'a pas vraiment fonctionné, faute de proposition de terrains de la part des communes.

Les stationnements illicites. Avec une seule aire à Nice, le territoire connaît des stationnements illicites ponctuels. La ville de Nice est surtout concernée par l'implantation de campements dits de ressortissants européens précaires (REP), en fait des groupes d'Europe centrale souvent membres de la communauté Rom. Les stationnements relevés ont essentiellement lieu en amont du fleuve Var sur les communes de Cagnes-sur-Mer et de La Gaude. La ville de Cagnes-sur-Mer accueille chaque année, de janvier à mars, un groupe itinérant de 20 à 40 caravanes sur le parking du stade Sauvaigo dans le cadre d'une convention.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Les installations indiquées à La Gaude semblent également s'inscrire dans un parcours régulier d'un groupe itinérant qui est présent en début d'année civile, de 3 à 5 semaines.

La Métropole recherche une solution pour l'aire de grands passages et les deux aires d'accueil manquantes.

Synthèse de l'action n°11, enjeux et perspectives

Même si le développement d'une offre diversifiée, notamment *via* le parc social apporte des réponses aux besoins des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap ; l'effort devra être maintenu dans la mesure où la demande reste toujours élevée. L'enjeu est de produire une offre financièrement abordable, notamment pour les jeunes (étudiants) mais également pour les seniors.

Les différentes aides financières ont été maintenues voire renforcées pour permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou pour le développement d'une offre adaptée, inclusive.

Le lien entre la stratégie en matière de production de logements et d'attributions, d'accompagnement des ménages a été largement renforcé dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions. Il devra être maintenu, voire renforcé (mise en place de la location choisie, d'une bourse aux échanges, ...).

Concernant les gens du voyage, la Métropole devra répondre au nouveau schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage adopté début 2024 : création d'une aire de grands passages, réalisation de deux aires d'accueil, adaptation de l'aire de Nice et devra accompagner la sédentarisation des différents groupes identifiés.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre mise en œuvre	Bilan positif

ACTION 12 – FACILITER LA SORTIE DE DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCES A UN LOGEMENT

Contexte

Cette action vise à faciliter l'accès à un logement ordinaire pour les publics les plus fragiles sortant d'hébergement ou de logements en ALT (Allocation Logement Temporaire).

Il existe de nombreux dispositifs d'hébergement, en augmentation, qu'il s'agisse d'hébergement d'insertion ou d'hébergement d'urgence. Mais ces dispositifs sont saturés et

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/06/2025

font face à un manque de fluidité, trouvant leur origine notamment dans le manque ou la difficulté d'accès à un logement pérenne.

Il s'agit ainsi de mettre en place des leviers permettant de pallier ces difficultés d'accès au logement autonome et de résoudre ainsi l'engorgement des structures d'hébergement.

La Métropole a pris en charge cette action dans le cadre de sa participation comme territoire de mise en œuvre accéléré du plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022).

Objectifs de l'action

- ▶ Poursuivre et renforcer le lien entre structure d'hébergement, logement accompagné et bailleurs sociaux afin de faciliter et de sécuriser l'accès au logement ;
- ▶ 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).

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

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

Bilan

La Métropole Nice Côte d'Azur a été retenue par l'Etat en 2018 comme territoire d'expérimentation pour la mise en œuvre accélérée du « Plan Logement d'Abord et de lutte contre le sans-abrisme ». L'objectif prioritaire de ce plan quinquennal est de rénover en profondeur les politiques d'hébergement et d'accès au logement des personnes défavorisées, et permettre à celles-ci d'éviter une « mise à l'abri temporaire ».

Sur la période de 2019 à 2022, le bilan peut être considéré comme positif : le service accès logement du SIAO, a permis de diagnostiquer près de 1000 ménages sur la période et de reloger plus de 400 ménages en lien avec les services compétents. Sur la base de données portant sur 700 personnes concernées par le dispositif², 58 % étaient sans domicile propre et 42 % locataires en risque. Les ¾ ont été considérés comme pouvant accéder à un logement et 300 (43%) ont été relogés.

Parmi les relogés, la moitié l'a été par le biais d'un dispositif d'intermédiation locative, 41% dans le parc locatif social.

La mise en œuvre accélérée du Logement d'abord a bien fonctionné sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, avec de réelles avancées dans le relogement des publics cibles.

² Source : rapport d'activité de Galice et rapport d'exécution du LDA

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

La collaboration entre tous les partenaires a été coordonnée, décroisonnée, en partie grâce à la Plateforme Territoriale d'Accompagnement. La Métropole et ses partenaires considèrent que le LDA a permis :

- ▶ De mieux sensibiliser et accompagner les publics concernés avec un accompagnement social personnalisé sur les plans de la santé, de l'emploi, de l'autonomie ;
- ▶ De développer des solutions adaptées en termes de production, avec le développement de PLAI adapté dans un contexte tendu, d'ouvrir des pensions de familles, et de développer l'intermédiation locative ;
- ▶ De travailler sur la prévention des expulsions *via* son Service de Prévention des Expulsions Locatives (SPEL) qui a permis plus de 30% de sorties positives (maintien dans le logement avec reprise du paiement du loyer ou relogement).

Si les résultats en matière d'accompagnement des ménages peuvent être considérés comme positifs, ils nécessitent une forte mobilisation de l'ensemble des acteurs, et s'inscrivent dans des processus complexes et un temps long.

Malgré le développement d'une offre en PLAI adapté (+ de 230 entre 2018 et 2023), le manque d'offre et les tensions sur l'ensemble du parc rendent difficile la réalisation de parcours résidentiels positifs et la prise en compte de ces ménages précarisés.

Afin d'inciter les propriétaires au conventionnement ANAH (social/très social avec et sans travaux), des aides financières de la Métropole complètent le dispositif depuis 2014 dans le cadre des PIG ou en diffus allouées aux propriétaires bailleurs privés.

Le développement de l'intermédiation locative (IML). Le Plan Logement d'abord qui doit permettre un accès rapide au logement sans conditions, pour des publics sans logement ou qui risquent de le devenir avec un accompagnement adapté aux besoins et aux souhaits des personnes prévoit la mobilisation du parc privé par le biais de l'intermédiation locative. A l'échelle de la Métropole, 3 opérateurs sont mobilisés pour développer l'IML. En 2020, plus de 240 ménages ont pu bénéficier d'un logement *via* l'IML, dans les ¾ des cas par le biais d'une sous location.

Dans le cadre de la Convention d'Appui à la Lutte contre la Pauvreté et d'Accès à l'Emploi (CALPAE) qui prévoit un volet sur le logement, la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) a été créée spécifiquement pour la Métropole, afin de coordonner les différents acteurs intervenant sur le territoire, permettant de rendre plus efficace la stratégie de prévention des expulsions.

Synthèse de l'action n°12, enjeux et perspectives

La mise en œuvre accélérée du Logement d'abord a bien fonctionné sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, avec de réelles avancées dans le relogement des publics cibles. La collaboration entre tous les partenaires a été coordonnée, décroisonnée, efficace et a permis :

- ▶ De mieux sensibiliser et accompagner les publics concernés avec un accompagnement social personnalisé sur les plans de la santé, de l'emploi, de l'autonomie...
- ▶ De développer des solutions adaptées en termes de production,

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

De développer l'offre en prêt locatif aidé d'intégration adapté, malgré le contexte très tendu.

- D'ouvrir des pensions de famille,
- De développer l'intermédiation locative.

Malgré de bons résultats, le nombre de ménages concerné par ces difficultés est conséquent. La Métropole se doit de poursuivre ses efforts et de maintenir cette dynamique positive pour tendre vers une meilleure réponse à la sortie de dispositif d'hébergement en favorisant l'accès à un logement.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ORIENTATION 4 : RENOUVELER, AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS****ACTION 13 - PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES (PNRQAD)****Contexte**

Cette action a pour objet la mise en œuvre du programme de requalification de Nice Centre engagé par la Métropole Nice Côte d'Azur au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dans le cadre d'une convention partenariale signée le 22 mai 2014 avec l'Etat, l'ANRU, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, le Conseil Départemental, la Caisse des Dépôts et la Ville de Nice pour une durée de 7 ans (2014-2021).

L'objectif du PNRQAD est d'engager les actions nécessaires à une requalification globale de ce quartier tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Objectifs de l'action

- ▶ 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.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de logements sociaux créés ;
- ▶ Nombre de logements traités par l'OPAH-RU ;
- ▶ Nombre de copropriétés bénéficiant du dispositif POPAC ;
- ▶ M² 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 ;
- ▶ Reporting trimestriel avec le BET SETEC – avancement opérationnel ;
- ▶ Revue de projet annuelle avec l'ANRU et les partenaires du projet – avancement opérationnel et financier ;

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025 Procédures foncières ;

- ▶ OPAH RU ;
- ▶ POPAC ;
- ▶ Opérations de relogement.

Bilan

La convention partenariale a été signée par l'ensemble des partenaires le 22 mai 2014. La convention a eu des motifs justifiant un besoin d'actualisation (vente en cascade, adaptation des interventions, actualisation des financements, nouveau financeurs...).

La convention de 2014 a fait l'objet de 3 avenants : l'avenant a pour objectif de préciser les modalités de mises en œuvre, les acteurs assignés, l'identification des logements financés dans le cadre du PNRQAD, les modifications d'opérations, l'actualisation des coûts et financements, le calendrier des opérations.

Le 1^{er} avenant signé en décembre 2017 avait pour objectifs de préciser :

- ▶ Le nouveau maître d'ouvrage signataire de la convention, LOGIREM ;
- ▶ Les autres maîtrises d'ouvrage sur les opérations physiques ;
- ▶ La ré identification des 344 logements financés qui accompagnent le PNRQAD ;
- ▶ Suppression, modification et ajout d'opérations de requalification urbaine, d'aménagements et d'équipements publics de proximité ;
- ▶ L'actualisation des coûts, le redéploiement et les nouveaux financements sur les familles d'opérations ;
- ▶ L'évolution du calendrier des opérations.

L'avenant 2, signé en octobre 2020, purement administratif avait pour objectifs :

- ▶ Le recalage des délais administratifs pour l'engagement des opérations ;
- ▶ De déterminer les dates de demande de premier acompte et de solde applicable à l'ensemble des opérations ;
- ▶ La mise en conformité de la convention avec le règlement général de l'ANRU.

L'avenant 3, signé en mars 2021 est le dernier en cours. Toutes les opérations sont conventionnées et la plupart sont finalisées ou en phase opérationnelle. Il permet donc de formaliser :

- ▶ Le redéploiement des subventions de l'Agence dans le prolongement des demandes de solde ou d'actualisation des montants d'opérations ;
- ▶ Le recalage des calendriers opérationnels de certaines opérations ;
- ▶ L'ajustement des plans de financement des opérations ;
- ▶ L'actualisation du programme de logements financés dans le cadre du droit commun qui accompagne le PNRQAD ;
- ▶ L'annulation de l'AMO ORI.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Deux types de programmes ont été mis en œuvre dans le cadre du PNRQAD :

- ▶ Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) : deux POPAC sur les périodes 2014-2017 et 2018-2021 pour développer une stratégie préventive d'accompagnement des copropriétés fragiles (voir le bilan détaillé → action n° 18 « Renforcer la capacité d'action sur les copropriétés »).
- ▶ L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) de Nice Centre :

Opération en cours : Secteur Bensa Trachel						
Secteur	Type d'opération	Logements	Aménagements	Relogement	date de dépôt du permis / début de la démarche	date de livraison
Résidence l'Abelha	Création de logements / Aménagements	30 logements étudiants / 30 logements locatifs sociaux	Local en rez-de-chaussée pour la relocalisation du centre social La Ruche		.Décembre 2017	. Novembre 2021
Résidence les Jardins de Trachel	Création	32 logements	Local de gestion et d'une crèche en rez-de-chaussée.		.Novembre 2015	Novembre 2020.
Semi-piétonisation de la rue Trachel	aménagement		Réduction des voies de circulation (de 3 à 1)		.Septembre 2020	Décembre 2021.
Requalification du square du Colonel Jeanpierre	aménagement		Réaménagement du square avec une augmentation de 450 m².			Décembre 2021.
Rénovation de la placette Cognet	aménagement		Retrait des containers en place et leurs repositionnement en aérien et en aménageant un îlot de fraîcheur par la plantation de végétaux de différentes hauteurs			Mars 2022.
Rénovation des voiries Bensa et Bonifassi	aménagement		Rénovation et remise aux normes de tous les réseaux et plus particulièrement l'alimentation en eau potable et d'évacuation, de refondre le nivellement et d'en faire des rues piétonnes qualitatives contrôlées par des bornes pour éviter les stationnements intempestifs			Septembre 2022.
43 rue Vernier : DUP aménagement	Démolition / reconstruction	18 logements sociaux		11 relogements finalisés entre 2017 et 2018	fin 2018	juil-05
Aménagement crèche square Colonel Jeanpierre :	aménagement / Acquisition / Amélioration		Crèche de 40 berceaux			.Mars 2023

Opération en cours : Secteur Bensa Trachel						
Secteur	Type d'opération	Logements	Aménagements	Relogement	date de dépôt du permis / début de la démarche	date de livraison
10 rue de la Suisse	DUP acquisition amélioration	19 logements locatifs sociaux			1er mars 2023	Livraison prévue juin 2024
Cour Bensa	Démolition reconstitution	24 logements en locatif social	Un jardin partagé fédérant les habitants et les acteurs du quartier est aménagé		février 2023.	T2 2025.
	Aménagement		Un jardin partagé fédérant les habitants et les acteurs du quartier est aménagé		courant 2023	T2 2025.
Opération halte jeux 10 rue de Suisse			la ville de Nice a acquis les cellules commerciales du rez-de-chaussée, mitoyennes de la halte jeux l'île des enfants et la cour intérieure pour l'extension de cet équipement.		début 2025	

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 05/11/2025
Le bilan de l'OPAH-RU

- ▶ 501 contacts, 203 classés sans suite ;
- ▶ 92 logements concernés par une demande de subvention pour des travaux en parties privatives dont 57 dossiers concernant des propriétaires occupants (PO) et 35 concernant des propriétaires bailleurs ;
- ▶ Les travaux subventionnés concernent principalement l'amélioration thermique des logements tous statuts confondus des propriétaires (occupants et bailleurs) ;
- ▶ 3.092.738 € TTC de travaux subventionnés à hauteur de 1.711.903 € (ANAH 54%, MNCA 19%) ;
- ▶ 24 dossiers individuels sur parties communes ayant obtenus 38.381 € de subventions (tous financeurs).
- ▶ La requalification des hôtels meublés :
 - ▶ 44 hôtels meublés ont été repérés par l'OPAH-RU dont 26 éligibles aux aides ;
 - ▶ Cependant le dispositif étant peu attractif et peu rentable du fait du conventionnement des chambres, aucune opération n'a pu être réalisée.

Synthèse de l'action n°13, enjeux et perspectives

Après l'annulation de l'AMO ORI (opération de restructuration immobilière), la Métropole a lancé 2 POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) qui viennent compléter le volet copropriétés de l'OPAH RU. Le premier a permis de suivre 12 copropriétés et le deuxième de continuer à en suivre 5, issues du premier programme et d'en ajouter 15, l'objectif étant d'éviter que ces copropriétés fragiles ne basculent dans un circuit peu vertueux.

La présentation du bilan de l'OPAH RU en juin 2019 a permis d'ajuster l'action sur les copropriétés : 24 sur un objectif de 25 ont été suivies dans ce cadre.

En ce qui concerne les dossiers individuels, l'objectif ambitieux de 305 logements en partie privative n'a pu être réalisé. Seuls 57 logements de propriétaires occupants sur les 132 et 35 logements de propriétaires bailleurs sur les 173 prévus ont bénéficié de subventions. Sur ce volet, c'est un montant de 2,4 millions d'euros qui ont été accordées.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ACTION 14 - PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE (PNRU) ET NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)****Contexte**

La Ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur ont engagé un effort sans précédent de transformation des quartiers fragiles présentant d'importantes difficultés socio-économiques en mobilisant le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1er août 2003 puis le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) résultant de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

Les programmes en cours au titre du PRU représentent près de 490 millions d'euros sur la période 2005-2021.

Depuis la signature du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain le 1^{er} décembre 2017, la Métropole, avec le soutien de l'ANRU, des services de l'Etat et des bailleurs sociaux, a concentré ses efforts sur les quartiers des Liserons, de l'Ariane et des Moulins et engagé les études définies dans ce protocole.

Objectifs de l'action

- ▶ Réaliser les 5 objectifs opérationnels de la rénovation urbaine, déclinés pour chacun des quartiers
- ▶ Réaliser l'ensemble des études programmées dans le cadre du protocole de préfiguration
- ▶ Réaliser les objectifs définis dans les orientations propres à chaque quartier.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

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

Bilan sur le quartier des Liserons

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), piloté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), le quartier des Liserons est classé « Secteur d'Intérêt Régional » et bénéficie pour la première fois d'un programme de renouvellement urbain.

Le protocole de préfiguration, 1^{ère} étape de contractualisation du projet de renouvellement urbain, a été signé le **1^{er} décembre 2017** pour l'ensemble des quartiers ANRU de Nice. Destiné à financer un programme d'études et des moyens d'ingénierie, il permet pour les Liserons la conception d'un projet urbain et la définition de ses conditions de faisabilité autour des enjeux suivants :

- ▶ Désenclaver : améliorer l'accessibilité du quartier et la mobilité des habitants ;
- ▶ Requalifier & diversifier l'habitat : agir sur la qualité de l'habitat social et offrir de nouveaux logements ;

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Améliorer le cadre de vie : valoriser les espaces de nature, aménager les pieds d'immeubles ;

- ▶ Favoriser les actions d'accompagnement des habitants et leur participation à la transformation du quartier.

Après examen lors du Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU du 15 juillet 2019 validant les projets NPNRU des quartiers niçois, la convention partenariale a été signée le 19 juillet 2021 autour d'un programme d'investissement à hauteur de 24,9 M€ TTC pour les Liserons (hors reconstitution de l'offre locative sociale hors site).

En 2022, **la Métropole a souhaité porter une ambition plus forte** au projet urbain et a présenté lors d'un nouveau CNE ANRU (le 16 mai 2022) un nouveau scénario d'aménagement reposant sur un programme de démolitions plus important sur la partie basse du quartier et la réhabilitation des bâtiments de Côte d'Azur Habitat n'ayant pas vocation à être démolis. L'ANRU et ses partenaires ont validé ces nouvelles propositions avec un programme d'investissement s'établissant à **34,4 M€ TTC (hors reconstitution offre)**.

Le programme du NPNRU (intégrant les opérations de l'avenant)

- ▶ Démolition de deux bâtiments, pour un total de 190 logements sociaux
- ▶ Construction d'environ 88 logements locatifs libres (Action Logement)
- ▶ Réhabilitation au label BBC et résidentialisation de 410 logements sociaux
- ▶ Aménagement des espaces publics par la Métropole et la ville de Nice
 - ▶ Modification de la bretelle autoroutière pour création un nouvel accès à la partie haute du quartier
 - ▶ Réaménagement de l'impasse des Liserons avec création d'une aire de retournement pour faciliter le passage des véhicules d'urgences et de services et permettre la desserte du quartier par une navette de transport en commun
 - ▶ Réaménagement du parc municipal
 - ▶ Traitement paysager des talus
 - ▶ Sécurisation des falaises (dans le cadre des travaux liés au PPR mouvement de terrain)
- ▶ Création d'équipement public et d'une maison du projet.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

NPNRU Liserons : Avancement du projet

2020 / 2021	Sécurisation des falaises : secteurs 1,2,3,4 Réalisation d'un merlon de protection pour futur parking	NCA	100 %
	Etudes et procédures administratives : démarrage des procédures foncières, DUP, études d'impact, dossier information	NCA/TPFI	50%
	Etude MOE espaces publics : Lancement de l'étude en novembre 2020, OS d'arrêt en septembre 2021. Reprise de la mission en janvier 2023.	NCA/MAZAS	40 %
	Etude sécurité : Réalisation Phase I diagnostic (déc. 2020)	NCA/CRONOS	50%
	Etude de faisabilité pour la modification de la bretelle autoroutière n°55 (phase 1) : finalisée en décembre 2022	NCA/INGEROP	100%
	AMO participation habitants : Phase diagnostic réalisée (2021)	NCA	10 %
	Relogement Turin / MOUS : démarrage en janvier 2021 pour 22 mois, reste 19 solutions de relogement à trouver.	CAH	60 %
2022	Maison des Projets : bâtiment acquis au printemps. Etudes de programmation et de MOE à engager en 2023	NCA	20 %
	Travaux de sécurisation des falaises : cirque n°6 (Secteur Observatoire)	NCA	100%
	Création d'un parking provisoire secteur Mont-Gros & aménagement de l'impasse des Liserons	NCA	100%
	Démolition d'une maison individuelle au 11 impasse des Liserons	NCA	100%
	Poursuite MOUS relogement (1ère hase)		75 %
2023	Elaboration des dossiers de demande de principe et de dérogation pour modifier la bretelle autoroutière	ESCOTA / NCA	20 %
	Etude MOE – AVP	NCA	90%
	Concertation espaces publics	NCA	10%
	Travaux de sécurisation des falaises – cirque n°7 (Secteur belvédère) – démarrage mai 2023	NCA	10%
	Finalisation du relogement des ménages de l'immeuble Turin Bâtiment n°1	CAH	80 %
	Aménagement d'une piste cyclable sur la route de Turin depuis la Trinité jusqu'au Rd Point de Turin – démarrage juin 2023	NCA	-
	Maison des projets : démarrage des travaux de sécurisation	NCA	-
	DUP et acquisitions foncières – relance dossier en juillet dès validation AVP	NCA	-

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Bilan sur le quartier de l'Ariane

Le projet s'inscrit dans la continuité des PRU, dont la phase I et II. La convention a été signée le 19 juillet 2021 et un avenant est en cours d'élaboration.

Le Protocole de Préfiguration du NPRU

Le protocole de préfiguration du NPNRU de la Métropole Nice Côte d'Azur a été signé le 1^{er} décembre 2017. Ce document d'orientation définit les premiers objectifs opérationnels et fixe le programme des études.

L'étude pour l'élaboration d'un plan guide d'aménagement urbain a été menée de mars 2018 à février 2019.

Suite au comité national d'engagement de l'ANRU du 15 juillet 2019, une déclaration d'engagement a été signée le **15 novembre 2019**, permettant le lancement des premières opérations en 2020. La convention de NPRU a été validée par le Conseil métropolitain du 27 novembre 2020 et **signée le 19 juillet 2021**.

Afin d'intégrer les évolutions urbaines souhaitées par la Métropole, un projet plus ambitieux de requalification urbaine a été présenté à l'ANRU lors du CNE du 16 mai 2022. Un avenant à la convention de NPRU est en cours d'élaboration pour intégrer les évolutions.

Les principales opérations du plan guide – (convention de NPRU) :

- ▶ Intervention sur les espaces publics
- ▶ Réalisation d'équipements
- ▶ Intervention sur l'habitat

L'avenant à la convention intègre des évolutions importantes en matière d'intervention sur l'habitat.

- ▶ Intervention sur les bâtiments CAH Les Chênes Blancs et le Saint Joseph :
 - ▶ Démolition partielle de la résidence St Joseph (160 logements locatifs sociaux) ;
 - ▶ Requalification BBC et résidentialisation des 166 logements sociaux non démolis des résidences St Joseph et Chênes Blancs ;
- ▶ Démolition de la **cité familiale des Chênes Blancs** (35 logements locatifs sociaux) ;
- ▶ Réhabilitations des bâtiments **CAH Ménestrels et Sittelles** :
 - ▶ Requalification de la résidence les Ménestrels (28 logements locatifs sociaux) ;
 - ▶ Requalification et résidentialisation de la résidence les Sittelles (36 logements locatifs sociaux).

Le montant total des opérations du NPRU figurant dans l'avenant à la convention est de : **88 millions d'euros TTC** (hors opération de reconstitution de l'offre de logements).

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

NPRU ARIANE – avancement du projet

2020	Marchés d'Etudes : lancement marchés AMO urbaine, concertation	NCA	100%
	MOUS Chênes Blancs : étude des sols réalisée	ADOMA	70%
2021	AMO : secteurs plan guide et concertation secteur Sittelles : mars-juin	NCA	30 %
	Recyclerie : Démarrage Chantier oct. 2021	NCA	100 %
	Terrain de street work out et jeux de boules Amélioration espace verts (espace de convivialité) sur les berges	VDN	100 %
	MOUS Chênes Blancs : Finalisation MOUS et études préalables	ADOMA	100 %
2022	AMO SAFRAN : Finalisation plan guide	NCA	80 %
	Ecole des Bleuets : délibération DUP		5 %
	POPAC : Lancement en novembre		10 %
	Recyclerie : avancement chantier	NCA	100 %
	VDN : réalisation du terrain de sport sur les berges	VDN	100 %
	Voirie Canal des Arrosant : démarrage chantier septembre	NCA	100%
	Réhabilitation Sittelles et Ménestrels : Etudes MOE	CAH	10 %
2023	AMO SAFRAN : Secteur Saint Joseph	NCA	90 %
	POPAC : diagnostic Copro		30 %
	Recyclerie : inauguration le 6 juillet	NCA	100 %
	Voirie Canal des Arrosant : livraison en avril	NCA	100%
	Réhabilitation Sittelles et Ménestrels : DCE finalisé	CAH	10 %

Bilan sur le quartier des Moulins

Retenu au titre du nouveau programme national de rénovation urbaine, le quartier des Moulins a fait l'objet du protocole de préfiguration intégré au contrat de ville signé le 1^{er} décembre 2017. Une nouvelle convention a été signée le 19/07/2021 dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Un avenant est en cours pour actualiser le programme et la maquette financière.

Le projet porte sur l'ensemble du quartier des Moulins et sur sa rive sud (Parc des Equipements), entre le boulevard Paul Montel, la Digue des Français, le boulevard du Mercantour (RM 6202) et la route de Grenoble (environ 21 hectares).

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 21/04/2025
Dates clés du PRU

- Février 2017 : **Mise en service du prolongement de la rue des Mahonias (av. de la Méditerranée)** vers la route de Grenoble au sud, symbole fort de l'ouverture du quartier.
- Juin 2017 : Inauguration avenue de la Méditerranée et rue Mère Teresa.
- Septembre 2017 : **Raccordement de l'avenue Martin Luther King (axe est-ouest) au boulevard du Mercantour.**
- Novembre 2017 : Mise en service rue Françoise Giroud. Aménagement venelles piétonnes.
- Avril 2018 : **Livraison bâtiment « Andros » sur l'îlot E** par Erilia, 41 logements locatifs sociaux.
- Mai 2018 : Inauguration **recyclerie**.
- Juin 2018 : Mise en service partielle **ligne 2 du tramway**.
- Décembre 2018 : Livraison **construction « Les terrasses des Jacarandas »** sur l'îlot A par Nouveau Logis Azur.
- 20 octobre 2020 : Livraison au gestionnaire d'une résidence mobilité de 150 studios par 3F Résidence.
- 8 décembre 2020 : Livraison foyer d'accueil médicalisé APF.
- 15 janvier 2021 : Livraison de la résidence les 4 vents de 48 LLS (Logirem-Habitat 06) et 33 logements en accession.
- Mars 2021 : Livraison de la requalification des espaces publics dans le secteur de ces 3 immeubles.

Synthèse de l'action n°14, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

ACTION 15 - GESTION URBAINE DE PROXIMITE**Contexte**

Composante indispensable du projet de rénovation urbaine, l'ANRU conditionne ses crédits à la signature d'une convention de gestion urbaine de proximité (GUP) dans les six mois suivant la signature de la convention de rénovation urbaine. L'ANRU considère la gestion urbaine de proximité comme une démarche fondamentale pour la réussite du projet de rénovation urbaine et la pérennisation des investissements, qui nécessitent une coopération renforcée entre les différents acteurs impliqués dans la gestion des quartiers (ville, agglomération, bailleurs, habitants...).

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).

QUARTIER	DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION	DUREE CONVENTION	SIGNATAIRES
Moulins	Convention signée le 18 mars 2013 Avenant n°1 signé le 8 juillet 2019	8 ans	Préfet, ANRU, Région, Dpt, NCA, VDN, CDC, CAF, bailleurs
PNRQAD	7 février 2017	Jusqu'à la fin des opérations programmées	Préfet, ANRU, Région, Dpt, NCA, VDN, CDC
Liserons	12 juillet 2019	3 ans	Préfet, ANRU, Région, NCA, VDN, CAF, CAH, Galice
Ariane	21 juillet 2020	3 ans	Préfet, ANRU, Région, NCA, VDN, CAF, Bailleurs, CCAS, Conseil Citoyens

Objectifs de l'action

Chacune des conventions de gestion Urbaine de Proximité décline, en fonction de leur situation, problématiques, les actions à mettre en œuvre selon différentes thématiques :

- ▶ 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.

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :**

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

Bilan

Les actions ont été mises en œuvre et doivent être poursuivies et adaptées sur l'ensemble des quartiers concernés.

Quelques exemples d'actions menées sur les 3 quartiers en renouvellement urbain :**En matière de communication/concertation :**

- Réalisation de panneaux d'information et diffusion de flyers pour les travaux de voirie et d'espaces publics
- Conception et diffusion de 3 à 4 magazines d'information / an
- Organisation de réunions de concertation, d'ateliers urbains sur les projets urbains
- Création du site Internet dédié à la rénovation urbaine.

Quelques exemples d'actions :**Quartier Nice centre**

- **Découverte des métiers** : projet réalisé avec les élèves du collège International Vernier « Un jeune, un métier, un professionnel ». L'objectif de cette opération était de faire découvrir les métiers du bâtiment aux collégiens autour d'ateliers de travail et de rencontres avec les professionnels œuvrant sur les opérations du PNRQAD. La valorisation de leur travail autour de la promotion des métiers du bâtiment et l'égalité hommes femmes s'est illustrée avec l'habillage des palissades du chantier de l'immeuble d'habitation « résidence des Jardins de Trachel », et a été présentée lors du café chantier avec les habitants du quartier.
- **Café chantier / portes ouvertes** : l'objectif de ces événements est de proposer un temps de rencontre entre les habitants et les équipes techniques du chantier dans le but de faciliter la communication sur les différents aspects de celui-ci.
- **Opérations nomination des deux résidences de Logirem** : en lien avec Logirem, mise en œuvre de deux opérations de consultation des habitants du quartier par bulletin de jeu pour nommer les futures résidences avant leur livraison. La sélection du nom des résidences a été effectuée par Logirem : Résidences « Abelha » et « Les jardins de Trachel ».
- **Permanences pour l'accompagnement à la création d'entreprises** mise en place à la maison des projets Nice centre avec la fabrique à entreprendre (MNCA) puis par Citélab proposé par l'association Initiative Nice Cote d'Azur (INCA), etc.

Quartier de l'Ariane**La gestion des espaces à usage collectif et fonctionnement du quartier :**

- Remontées régulières des anomalies signalées par les habitants auprès de la direction de territoire
- Repérage des espaces délaissés et réflexion collective pour des projets de valorisation

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

en place de conventions de partenariat avec l'association La Manufabrik pour l'occupation temporaire de 2 parcelles pour des jardins collectifs

- Mise en place de réunions d'échanges avec le service Ligne d'Azur pour apporter des améliorations au fonctionnement de la ligne.

La gestion du parc social :

- Etat des lieux des parkings et recensement des places de parkings vacantes / identifications des problématiques
- Remise en location de plusieurs parkings souterrains (Sitelles / CAH), etc.

Quartier des Moulins

Accompagnement des chantiers : médiation, lien avec les habitants, informations sur les travaux, gestion des équipements de sécurité du quartier...

- Des **flashes info** travaux sont réalisés et affichés sur les lieux concernés (voitures, immeubles...) et aux abords pour informer et sensibiliser les habitants à propos des travaux en cours
- Une **fiche sécurité informant de tous les contacts utiles liés à l'emploi, la sécurité dans le quartier** est distribuée et présentée à chaque équipe travaux au démarrage des chantiers
- Aménagement / fermeture de zones en parking provisoires
- Visite de chantier « Chantiers portes ouvertes » à destination des partenaires institutionnels associatifs et des habitants.

Accompagnement de la transformation du quartier : nouvel adressage des habitants, organisation d'événements et d'inaugurations...

Sécurité et tranquillité publique :

- La maison du projet traite les doléances des habitants. Sur le thème de la sécurité on enregistre les doléances liées aux nuisances sonores, incivilités, dégradation sur l'espace public ou sur le bâti, de conflits de voisinage, incivilités liées au « deal », mécanique sauvage, éclairage : **2017 – 2022 : 25 à 40 doléances traitées.**
- Un travail sur le thème de **l'errance des enfants le soir**. L'action « *Nous sommes tous des petits chaperons rouges* » a donné lieu à la création d'un flyer par un groupe de travail institutionnels, associatifs et habitants, et à des actions au sein des écoles primaires du quartier.

Animation et actions de la plateforme habitants :

- **Réunion TRAM et sécurité** (actions de sensibilisation liées au TRAM et à la circulation piétonne)
- **Dénomination du parvis de la piscine**, choix des noms avec les habitants et vote des habitants, le choix retenu par les habitants est la placette Arc en ciel
- Peinture de jeux pour enfants au sol sur la placette Arc en ciel en lien avec une association du quartier et des habitants, etc.

Quartier des Liserons

Mobilité, déplacement, stationnement :

- Remise en état des parkings des résidences Mont Gros et Observatoire (2018-2019)
- Mise en place d'un éclairage public provisoire sur l'impasse réalisée en 2019

Propreté, collecte :

- Mise en œuvre d'actions concertées avec les différents acteurs : habitants / bailleurs / Métropole
- Opérations régulières d'enlèvement des épaves

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 14/11/2025

Qualité des espaces et équipements publics :

- Travaux de sécurisation de la falaise réalisée en 2019 pour permettre la remise en état et l'utilisation du microsite sportif

Parc Social :

- Remise en état des parking (cf. mobilité)
- Accompagnement à la création d'un collectif d'habitants avec l'aide de l'Université du Citoyen

Accompagnement à la vie sociale :

- Accompagnement à l'installation de l'association Galice dans le quartier en 2018
- Développement des activités de Galice : 2018-2022, etc.

Synthèse de l'action n°15, enjeux et perspectives

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

Animées par M. Ben Ahmed, conseiller municipal subdélégué à la rénovation urbaine et au logement, en lien avec les adjoints de quartier, **les déambulations urbaines** ont été mises en place dans les quartiers en renouvellement urbain à partir du début 2023, puis étendues à l'ensemble des quartiers prioritaires de Nice. Elles permettent d'identifier les difficultés et de mettre en place des actions sur le terrain, en lien avec les habitants du quartier et l'ensemble des partenaires (services de la collectivité, associations, services de l'Etat, conseil citoyen, etc.). Ces déambulations sont organisées tous les 2 mois pour chaque quartier et se poursuivront en 2025 et 2026. Un bilan annuel est tenu chaque fin d'année.

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ACTION 18 - ABATTEMENT DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB)
POUR LES BAILLEURS****Contexte**

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.

Objectifs de l'action

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

Indicateur de suivi de l'action et outils à mobiliser :

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

Bilan

Les acteurs concernés ont été mobilisés afin d'assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de l'action.

Le Comité de pilotage du Contrat de ville du 20 avril 2016 a défini des orientations pour la mise en œuvre de l'action. Elles comprennent :

Les objectifs d'implication des acteurs en QPV, le renforcement des moyens de gestion de droit commun et la mise en place des actions nouvelles, avec leur suivi et évaluation.

Les types d'actions prises en compte : le surcoût des moyens de gestion investi par le bailleur dans les QPV, les nouvelles actions spécifiques pour améliorer le cadre de vie et la cohésion sociale du quartier.

30% du montant de l'abattement doit être consacré à la mise en œuvre des actions relatives à l'animation, le lien social, le vivre ensemble, la location de locaux à tarifs préférentiels aux associations du territoire, la médiation et le cadre de vie (jardins partagés, ...).

7 conventions signées le 28 mars 2017 avec les bailleurs sociaux (Côte d'Azur Habitat, Adoma, Erilia, ICF- Habitat, Logirem, Logis Familial, Nouveau Logis d'Azur - devenu CDC Habitat) expirant fin 2020 avec un programme d'actions, ont fait l'objet d'un avenant en 2021 afin de tenir compte de la prorogation du Contrat de ville jusqu'en 2022.

1 bailleur (Côte d'Azur Habitat) concentre l'essentiel du montant de l'abattement à hauteur de 89%, la part des 6 autres bailleurs étant en conséquence très limitée.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Tableau des montants abattement TFPB periode 2017/2020

Nom du Bailleur	Secteurs QPV	Commune	Nombre de logements	Gain TFPB total 2017/2019	30% à affecter à des actions spécifiques	Gain TFPB 2020
ADOMA	NICE L'ARIANE / SAINT ANDRE DE LA ROCHE LE MANOIR - NICE CENTRE - NICE PALAIS DES EXPOSITIONS	Nice	109	41 994€	12 598 €	NC
Côte d'Azur Habitat (CAH)	NICE CENTRE - NICE PAILLON - NICE PALAIS DES EXPOSITIONS - NICE LAS PLANAS – NICE L'ARIANE / SAINT ANDRE DE LA ROCHE LE MANOIR - NICE LES SAGNES - NICEA	Nice	5 582	3 989 429€	1 196 770 €	1 089 502 €
	CARROS CENTRE	Carros	678	579 384€	173 874 €	197 278€
	NICE LES MOULINS / SAINT-LAURENT-DU-VAR LE POINT DU JOUR	St-Laurent-du-Var	2 662	2 033 056€	609 917 €	656 265 €
S/total CAH			8 922	6 601 869€	1 980 561€	1 943 045 €
ERILIA	NICE L'ARIANE / SAINT ANDRE DE LA ROCHE LE MANOIR	Nice	747	431 671€	129 501€	158 503 €
LOGIS FAMILIAL	NICE L'ARIANE / SAINT ANDRE DE LA ROCHE LE MANOIR	St-André-de-la-Roche	202	99 000€	29 700€	NC
CDC Habitat	NICE PAILLON – NICE L'ARIANE / SAINT ANDRE DE LA ROCHE LE MANOIR	Nice	321	144 696 € (82018 NC)	43 409 €	NC
LOGIREM	NICE CENTRE	Nice	15	11 624 €	3 487 €	3 882€
ICF HABITAT	NICE CENTRE	Nice	70	85 762 €	25 729€	21 800 €
TOTAL			10 386	7 416 616 €	2 224 985€	

Tableau des actions spécifiques réalisées sur la période 2017 / 2019 dans le cadre des 30% de l'abattement TFPB à y consacrer

Nom du Bailleur	Commune	Gain TFPB total 2017/2019	Actions spécifiques réalisées	Type d'actions
ADOMA	Nice	41 994€	0	
Côte d'Azur Habitat (CAH)	Nice	3 989 429€	884 355 €	- Médiation sociale de nuit (Paillon – Moulins) - Location à tarif préférentiel de locaux - - Dispositif Intermed (ex Igloo)
	Carros	579 384€	174 456 €	- Médiation sociale - Location de locaux à tarif préférentiel
	St-Laurent-du-Var	2 033 056€	849 434 €	- Location de locaux à tarif préférentiel - - Chantier jeunes réfection de parties communes
S/total CAH		6 601 869€	1 908 245 €	
ERILIA	Nice	431 671€	0	
LOGIS FAMILIAL	St-André-de-la-Roche	99 000€	26 200 €	- Location de locaux à tarif préférentiel - Participation au fonctionnement de l'Espace de Vie Sociale
CDC Habitat	Nice	144 696 € (82018 NC)	0	
LOGIREM	Nice	11 624 €	6 100€	- Accompagnement de projets associatifs - Rencontre habitants
ICF HABITAT	Nice	85 762 €	0	
TOTAL		7 416 616 €	1 940 595 €	

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Synthèse de l'action n°16, enjeux et perspectives

Globalement, l'usage de l'abattement TFPB offre une véritable réponse aux surcoûts de gestion liés aux spécificités des patrimoines situés en quartier politique de la ville. Par ailleurs, ce gain fiscal permet de venir en soutien à des actions de développement social et de renforcer les moyens humains nécessaires à un travail de proximité.

Pour autant, sans une animation et un suivi étroit de ce gain fiscal, la part consacrée à des actions spécifiques peut être fragile. Pour les bailleurs avec peu de patrimoine, les actions restent modestes. Dans la perspective d'un impact fort, ce dispositif nécessite une articulation étroite avec les conventions de GUSP, le contrat de ville, les concertations locatives et citoyennes. C'est l'objectif fixé dans le cadre du nouveau contrat de ville signé en 2024 « Engagement Quartiers 2030 ».

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre mise en œuvre	Bilan mitigé

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

ACTION 17 – AMELIORER LE PARC PRIVE**ACTION 18 – RENFORCER LA CAPACITE D’ACTION SUR LES COPROPRIETES****ACTION 19 – MOBILISER LE PARC PRIVE EXISTANT POUR DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE ABORDABLE****ACTION 20 – DEVELOPPER L’INTERMEDIATION LOCATIVE (IML)****ACTION 21 – AGIR POUR LE HAUT PAYS ET LE MOYEN PAYS**

Les actions 17, 18, 19, 20 et 21 répondent communément à l'axe 4.1 de l'orientation 4 du document d'orientation et traitent toutes de l'action sur le parc privé. Pour le bilan du PLH 3, elles ont été regroupées.

Contexte

Même si la tension immobilière est très importante à l'échelle de la Métropole, et notamment sur la bande littorale, une partie des logements ne répondent pas/plus aux normes de confort actuels, ne sont pas performants du point de vue énergétique ou encore ne sont pas adaptés à une population vieillissante.

Selon l'observatoire de l'ADEME des DPE, qui porte sur plus de 65 000 logements du parc privé diagnostiqués à l'échelle de la Métropole, 12% sont classés en catégorie F et G dont la location sera interdite d'ici 2025 (étiquette G) et 2028 (étiquette F).

Selon l'INSEE, **111 700 ménages sont considérés en situation de vulnérabilité énergétique**, vulnérables sur le territoire, soit 4,5% de la population.

La Métropole s'est fixée des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique pour transformer son parc immobilier en logements éco-rénovés et sobres en termes d'utilisation, avec des actions volontaristes inscrites dans son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). **Le PCAET vise un objectif de 1 500 rénovations énergétiques de logements par an.**

Selon le registre des copropriétés, la Métropole compte 11 780 copropriétés pour un total de près de 297 000 logements.

10 213 logements sont considérés comme dégradés ou fragiles (soit 3,8% de l'ensemble des copropriétés), dont 32% « en difficulté » (Porter à connaissance de l'Etat – Filocom 2015, DDTM06) 3 communes sont en situation délicate : Tournefort, Roure et Lantosque (plus de 65% des propriétés classées en famille D).

Selon l'ANAH, sur le territoire métropolitain, 40% des copropriétés et logements sont classés en catégorie C ou D (potentiellement vulnérable ou potentiellement fragile) témoignant de besoin d'amélioration au sein du parc métropolitain. Leur part a eu tendance à légèrement augmenter entre 2017 et 2019.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/12/2024

En 2017, 7 842 logements du parc privé sont potentiellement indignes, soit 3,1% des résidences privées (PPPI-BDTM06). Ce nombre, en lien avec les différentes actions liées à l'amélioration de l'habitat, la pression sur le marché, baisse par rapport à 2013 (-4,8%). Leur part est relativement homogène à l'échelle des secteurs mais est plus élevée dans le Haut Pays. Ce sont tout de même près de 17 000 personnes qui vivent dans ces logements (PPPI-BDTM06).

Sur l'ensemble du territoire de la MNCA, **601 signalements ont été recensés sur la plateforme Histologe**. Le parc privé contracte un total de 401 signalements en 2023, soit 2/3 des signalements (1/3 pour le parc public). La ville de Nice concentre la grande majorité des signalements sur le territoire de la MNCA (environ 79%). Hormis sur le secteur Ouest, où le nombre de signalements a augmenté (+18), **l'ensemble des secteurs connaissent une diminution** du nombre de signalements.

L'amélioration et la mobilisation du parc (locatif) privé de la Métropole constitue donc un enjeu important du PLH.

Destiné à proposer des logements abordables et de qualité dans le parc privé pour les ménages les plus pauvres, le dispositif d'intermédiation locative (IML) a pour but 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) sous la forme soit d'une location/sous-location, soit d'un mandat de gestion.

Objectifs de l'action

- ▶ 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 en situation de handicap 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 ;
- ▶ 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 ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Conforter l'information existante, en direction notamment des propriétaires privés.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ Nombre de logements réhabilités selon les différentes priorités ANAH ;
- ▶ Nombre de logements PB décomptés SRU ;

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025 Budget consacré aux actions ;

- PIG, OPAH, études ;
- Guichet unique PDLHI ;
- Nombre de logements en copropriétés améliorés thermiquement ;
- Nombre de copropriétés suivies dans le cadre d'un POPAC ;
- Réflexions autour d'une plateforme énergie au sein de la Maison de l'habitant ;
- Nombre de logements PB décomptés SRU ;
- Budget consacré aux actions ;
- Nombre de logements en intermédiation locative ;
- Dispositifs d'intermédiation locative, CIL, « ALT » et PLAi très social.

Bilan pour l'amélioration du parc privé

Les différents Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) qui se sont succédé ont permis de mobiliser les moyens humains et financiers pour agir sur l'amélioration du parc privé, son adaptation au vieillissement mais également pour produire une offre conventionnée en complément du parc locatif social (160 logements conventionnés pour le PIG 3 dont 12 très social, dont 81% sur les communes SRU). On peut noter une certaine amélioration des résultats entre le 2^{ème} et 3^{ème} PIG :

	PIG 2 (2014-2017)	PIG 3 (2020-2023)
Nb de logements	765	826
Propriétaires occupant	609	619
Propriétaires bailleurs	156	174
Performance énergétique	365	262
Logement indigne, dégradé	175	139
Adaptation logement	203	391

Le nombre de dossiers concernant l'amélioration de l'habitat (énergie, indignité) est plutôt en baisse alors que celui concernant les demandes d'adaptation à la perte d'autonomie sont en nette hausse.

La Métropole s'est dotée d'un Guichet de la rénovation énergétique depuis 2021. Parallèlement, elle a intégré le programme SARE - service d'accompagnement de la rénovation énergétique, piloté par l'ADEME et dont elle est, *via* le Guichet, le porteur associé sur le territoire métropolitain. Pour mémoire, le programme SARE limite son financement aux bâtiments privés : logements et aux locaux tertiaires de – de 1000 m².

La Métropole Nice Côte d'Azur est engagée dans ce programme avec 2 partenaires locaux : la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) et la Chambre de commerce et d'industrie (CCI). L'objectif est également de créer et développer le réseau local de coopération avec notamment les énergéticiens (ENEDIS et GRDF), les syndicats, les professionnels du bâtiment et de l'immobilier.

Le Guichet fonctionne aujourd'hui avec 4 agents dont 3 conseillers. Son activité a progressé en 2022, notamment sur la partie conseil et audit.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

NOMBRE D'ACTES**Logement**

	Information	Conseil	Audit
Nombre d'actes 2021	1111	68	0
Nombre d'actes 2022	951	127	53
Equivalence en nombre de logements (2021 & 2022)	10266		2530

Bilan de l'action sur les copropriétés

Deux Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) ont été mis en œuvre entre 2014 et 2021 : le premier entre 2014 et 2017, le second entre 2018 et 2021. La mise en œuvre d'un 3^{ème} POPAC a été validée en 2021 sur le quartier de l'Ariane. Les deux premiers POPAC ont permis :

- ▶ L'accompagnement de 12 copropriétés, permettant la révision de règlements de copropriétés, la mobilisation de conseils syndicaux, la réalisation d'audits, la réalisation de plaquettes de sensibilisation ;
- ▶ La mise en place d'une ingénierie opérationnelle préventive auprès d'une quinzaine de copropriétés ;
- ▶ L'accompagnement social de plus de 30 ménages fragilisés.

L'OPAH RU Nice Centre s'est achevée en mars 2019. 215 copropriétés étaient éligibles au dispositif pour différents motifs (difficultés de gestion, impayés, règlement de copropriété obsolète). Les copropriétés concernées nécessitaient des travaux que les propriétaires n'ont pas les moyens financiers de réaliser, les résultats sont les suivants :

21 copropriétés accompagnées et aidées financièrement dont :

- ▶ 8 qui ont terminé leur programme de travaux et n'ont plus de besoin technique ;
- ▶ 9 qui mettent en œuvre un programme de travaux ;
- ▶ 3 sont dans des situations de blocage ne permettant pas d'envisager les travaux à court ou moyen terme ;
- ▶ 1 présentait des besoins pouvant justifier une Opération de Restauration Immobilière avant qu'une procédure de DUP aménagement soit finalement envisagée ;
- ▶ 7 copropriétés non dégradées ont été aidées pour la suppression de l'accessibilité au plomb dans les peintures (6) et pour des travaux de rénovation thermique (1er dossier « Habiter Mieux Copropriété »).

Un montant de 4.445.356 € TTC de travaux votés allant de reprises partielles à la réfection totale.

En juin 2019, 1.478.489 € de subventions ont été notifiés dont 1.157.306 € de l'ANAH, 129.152 € de la Métropole, 62.879 € de la Région et 129.152 € du Conseil Départemental 06.

La convention pour la mise en œuvre du POPAC sur le quartier de l'Ariane a ciblé les enjeux suivants :

- ▶ 19 copropriétés fragiles ont été identifiées et doivent être accompagnées. En parallèle, une étude pré-opérationnelle a été menée pour déclencher une OPAH là où le POPAC est insuffisant.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Mettre en place des actions d'accompagnement social des ménages les plus fragilisés pour accroître l'efficacité du dispositif. A savoir, 50 accompagnements sociaux de ménages et 30 actions en faveur de ménages concernés par des relogements éventuels.

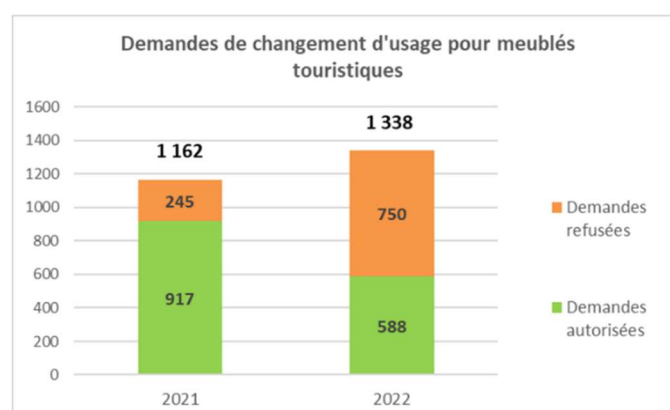
Bilan de la mobilisation du parc privé pour développer une offre locative abordable

A travers les différents dispositifs (PIG, OPAH-RU, ...), les bailleurs privés ont pu être mobilisés pour conventionner leurs logements avec ou sans travaux :

- ▶ 240 logements conventionnés mis à la location dont 81% situés dans des communes SRU. Si le nombre de conventionnement a été élevé à la fin des années 2000 (autour de 250 conventionnements en moyenne par an entre 2008 et 2011), il a fortement diminué dès 2012 pour ne représenter en moyenne que 60 dossiers par an.
- ▶ Une plaquette a été éditée par la Métropole en lien avec l'ADIL et la FNAIM pour assurer la promotion du conventionnement auprès des propriétaires.

Une réglementation des changements d'usage. Même si elle ne vise pas spécifiquement le développement d'une offre locative abordable, mais plutôt à maintenir une offre en résidences principales, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice ont décidé de réglementer la location meublée saisonnière. Cette disposition vise à concilier les besoins en logement des habitants tout en préservant un dynamisme économique en faveur des professionnels du secteur hôtelier. Les propriétaires d'une résidence principale ou secondaire doivent obtenir une autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation. Ce dispositif ne concerne actuellement que la ville de Nice - et Villefranche-sur-Mer à compter du 1^{er} juillet 2024.

Entre 2021 et 2022, le nombre de demandes a augmenté de 15%, mais en lien avec l'évolution du règlement, 66% des demandes de 2022 ont été refusées contre un peu plus de 20% en 2021.



A titre expérimental, afin de mobiliser une partie de cette offre à destination des étudiants, les propriétaires de meublés qui proposeraient leurs logements 9 mois de l'année à des étudiants disposent d'une autorisation dérogatoire pour 3 mois en été.

Afin de mettre en œuvre cette législation, le recrutement et la formation d'une équipe d'instructeurs, contrôleurs assermentés composant la nouvelle mission protection des

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025
Logements a été mise en place (5 personnes dont 4 agents supplémentaires recrutés en 2019).**Bilan relatif à l'intermédiation locative (action 12)**

Le Plan Logement d'abord qui doit permettre un accès rapide au logement sans conditions, pour des publics sans logement ou qui risquent de le devenir avec un accompagnement adapté aux besoins et aux souhaits des personnes, prévoit la mobilisation du parc privé par le biais de l'intermédiation locative. A l'échelle de la Métropole, 3 opérateurs sont mobilisés pour développer l'IML. En 2020, plus de 240 ménages ont pu bénéficier d'un logement *via* l'IML, dans les % des cas par le bien d'une sous location.

Le développement de ce dispositif passe nécessairement par des actions de communication (aller vers), la mobilisation de l'ensemble des acteurs, la mutualisation des moyens, l'harmonisation des pratiques.

Bilan des actions sur le Haut Pays et le Moyen Pays

L'objectif est de s'assurer de la mise en œuvre de l'ensemble des actions visant l'amélioration du parc et de ces secteurs compte tenu de sa moindre qualité mais également en lien avec la tempête Alex de 2020.

Les PIG 2 et 3 ont permis d'intervenir sur l'ensemble des communes de ces deux secteurs :

- ▶ Conseil aux communes (soutien technique, conseil sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne). Pour autant certaines communes ne connaissent pas le dispositif ;
- ▶ L'information, les prises de contacts avec les ménages : plus de 1000 contacts sur plus de 3800 ont été enregistrés sur le Moyen et le Haut Pays (soit 27%). On note cependant une légère baisse des prises de contacts sur ces deux secteurs alors qu'ils augmentent à l'échelle de la Métropole ;
- ▶ L'amélioration du parc : sur les 819 dossiers de rénovation suivis par le PIG 3, 35% proviennent des deux secteurs, part légèrement en baisse par rapport au précédent PIG (38%) ;
- ▶ Le conventionnement : sur les 160 conventionnements privés financés, 32 ont concerné une commune des deux secteurs ;
- ▶ Le conventionnement communal 35 logements ont été agréés mais essentiellement en 2017 et 2018 (7 agréments en 2019 et 2021).

Les résultats du PIG 3 restent positifs mais sont en retrait par rapport au précédent PIG. Une réflexion sur la communication mais également sur la coordination de l'intervention doit être envisagée afin de maintenir l'effet levier des dispositifs sur ces secteurs.

Synthèse de l'action n°17, 18, 19, 20 et 21 enjeux et perspectives

La Métropole et ses partenaires ont mobilisé l'ensemble des dispositifs permettant l'amélioration de l'habitat privé et sa mobilisation pour le développement d'une offre abordable ou encore l'accompagnement des copropriétés les plus fragiles. Les objectifs quantitatifs ne sont pas toujours atteints du fait de l'évolution des règles d'éligibilité des aides, d'une fragilisation des ménages (rendant la réalisation des travaux difficile), d'un contexte immobilier tendu, et d'une inscription dans le temps long de certains dispositifs (notamment pour les copropriétés).

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

La mise en place de nouveaux dispositifs (PIG, OPAH, POPAC, ...) permet de réviser les modalités d'intervention et de les adapter au mieux au contexte du moment. La mise en œuvre du futur Pacte Territorial sera l'occasion d'ajuster les ambitions aux nouveaux enjeux sur le parc privé, et notamment sur la remise sur le marché de logements vacants.

Le développement de l'intermédiation locative pourra passer par la mise en place d'outils de suivi, l'expérimentation de nouvelles formes de garantie pour les propriétaires et l'engagement d'une démarche mutualisée de l'ensemble des opérateurs.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ORIENTATION 5 : CONDUIRE ET RENFORCER LA GOUVERNANCE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH 2017/2022****ACTION 22 - CONDUIRE ET RENFORCER LA GOUVERNANCE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH****Contexte**

La Métropole Nice Côte d'Azur est cheffe de file de la politique du logement sur un territoire de + de 550 000 habitants, composée de 51 communes (dont 16 assujetties à la loi SRU) et comptant de nombreux acteurs institutionnels de l'habitat : bailleurs sociaux, promoteurs, propriétaires privés, Etat, ANAH, Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, EPA Plaine du Var.

Déléataire des aides à la pierre et des aides à la personne, guichet unique pour la gestion de son budget dédié au logement et de ceux de l'Etat, de l'ANAH et de la ville de Nice, la Métropole a vocation à animer un partenariat actif pour impliquer l'ensemble de ces acteurs par une démarche mobilisatrice pour assurer l'animation, l'opérationnalité et le pilotage de la stratégie en matière d'habitat au service des objectifs du PLH.

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.

Objectifs de l'action

- ▶ Conduire la gouvernance en l'adaptant aux nouveaux enjeux du PLH 2017/2022 ;
- ▶ Pérenniser, renforcer et développer les partenariats en prenant en compte les nouveaux objectifs et le programme d'actions ;
- ▶ Poursuivre la mobilisation et renforcer la coordination des acteurs publics privés ;
- ▶ Mettre en œuvre et animer le PLH dans une démarche interactive ;
- ▶ Communiquer sur le PLH auprès des habitants et des usagers et auprès des partenaires ;
- ▶ Suivre et évaluer le PLH, à mi-parcours et en fin de période.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ 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 ;
- ▶ Tableaux de bords, réunions, publications, etc.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Le suivi et l'évaluation du PLH a été assuré dans un bilan à mi-parcours composé :

- ▶ D'un diagnostic actualisé produit par le service de la Métropole, Observatoire et dynamiques métropolitaines ;
- ▶ D'un document structuré autour de l'évaluation des actions réalisées ;
- ▶ D'un jalon pour le pilotage de la seconde période du PLH 3 : les propositions présentées pour les différentes actions permettent une mise en perspective de la réalisation du PLH 3 sur les trois années restantes.

Le partenariat avec les communes est assuré « au fil de l'eau » pour préparer chaque année la programmation de logements locatifs sociaux.

Des contacts réguliers avec les bailleurs sociaux, les partenaires de l'habitat privés et les associations sont réalisés afin de maintenir des relations constantes et adapter, en cas de besoin, les dispositifs portés par la Métropole (exemple de la charte partenariale public/privé). L'ensemble des partenaires ont été également mobilisés pour mettre en œuvre l'ensemble des dispositifs prévus par la réforme des attributions (CIL, CIA, PPGDID) ou encore pour la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord. Des réunions régulières entre les différents services de la Métropole ont été mises en place.

La communication sur le PLH auprès des habitants et des usagers est essentiellement assurée *via* le site internet de la Métropole. Le contenu est à la fois informatif sur les services proposés par la Métropole et ses partenaires, sur les aides mobilisables, sur les démarches à entreprendre, ... et interactif en permettant d'initier des démarches ou de vérifier son éligibilité aux aides en fonction de sa situation (logement social, cotation de la demande, aides à la rénovation) sur le site ou *via* des liens avec d'autres sites institutionnels. L'ensemble des éléments du PLH est également en ligne.

En revanche, les instances de suivi technique et de pilotage permettant d'échanger avec l'ensemble des partenaires sur l'avancée du PLH n'ont pas été réunies formellement.

Synthèse de l'action n°22, enjeux et perspectives

Si les instances de suivi du PLH n'ont pas été mises en place, la Métropole et ses partenaires se retrouvent très régulièrement dans le cadre d'instances de travail ou de partage afin d'avancer sur l'ensemble des sujets en lien avec l'habitat.

La gouvernance sera plus affirmée sur le futur PLH, avec notamment l'organisation régulière de rencontres avec les communes pour échanger sur les sujets de l'habitat.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan positif

AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**ACTION 25 - DEVELOPPER ET ORGANISER LA FONCTION D'OBSERVATOIRE****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.

Objectifs de l'action

- ▶ 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, ...) ;
- ▶ Suivre et évaluer les politiques menées ;
- ▶ Mettre en perspective les évolutions constatées avec les tendances nationales sur d'autres métropoles tendues, analyser les particularités locales.

Indicateurs de suivi de l'action et outils à mobiliser :

- ▶ 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.
- ▶ Bases de données, etc.

Bilan

Sur le territoire métropolitain, plusieurs observatoires spécifiques ont été mis en place :

- ▶ La création du service métropolitain « Observatoire et dynamiques métropolitaines » en 2017, en charge du suivi des permis de construire, de la promotion immobilière, du foncier, des données de recensement démographique, de la réalisation d'études spécifiques (occupation du parc social, étude sur la vacance, ...). Cet observatoire a fonctionné entre 2017 et 2020. L'agence d'urbanisme qui avait fermé en 2016 a été reconstituée en 2022. Elle aura pour mission de contribuer/porter l'observatoire de l'habitat en lien avec l'ensemble des partenaires de la Métropole.
- ▶ Une gestion de la base de données des résidences de logements sociaux par la Maison de l'habitant a été mise en place. Depuis 2019, au-delà de la base de données des résidences de logements sociaux, le service Politiques Sociales de l'Habitat a mis en place un observatoire du logement social sur l'offre, la demande et les attributions de logements sociaux.
- ▶ Dans le cadre de sa compétence en matière d'information du demandeur, de gestion des demandes et des attributions, la Métropole a approuvé le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) en mars 2019. Un des 5 axes thématiques du PPGDID concerne la connaissance et l'observation des demandes et des attributions avec notamment la mise en place d'un observatoire du

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

logement social. A ce titre, la Métropole a compilé plusieurs bases de données et développé des outils mis à disposition des communes et partenaires.

Les données utilisées sont les suivantes :

- ▶ Les bases de données au logement social et à la résidence
 - ▶ Contenu : gestionnaire, année de construction/type de financement/typologie, ... Les résidences comprennent les mêmes variables à l'échelle d'un programme ou résidence.
 - ▶ Sources : inventaire SRU et RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux).
 - ▶ Responsable des données : Service Politiques Sociales de l'Habitat.
 - ▶ Mise à jour : tous les deux ans.
 - ▶ Mise à disposition : interne NCA.
- ▶ Les données sur les demandes et les attributions par commune
 - ▶ Contenu : répartition des demandes et attributions par commune et selon 9 variables : typologie recherchée, financement, taille du ménage, motif, nature des revenus, tranche d'âge, situation professionnelle, logement actuel, ancienneté.
 - ▶ Sources : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social.
 - ▶ Responsable des données : Service Politiques Sociales de l'Habitat.
 - ▶ Mise à jour : annuelle.

Cet observatoire permet notamment d'élaborer des fiches synthétiques par commune sur la connaissance du parc social, les demandes et les attributions de logements locatifs sociaux à destination des communes assujetties à la loi SRU. Une application cartographique sur l'offre, la demande et les attributions a également été développée en lien avec ces bases de données.

Un observatoire territorial du logement étudiant des Alpes-Maritimes (OTLE06) a été mis en place. La co-candidature de la Métropole et de l'ADIL a été retenue en 2019 suite à un Appel national à Manifestation d'Intérêt pour créer un observatoire du logement étudiant dans les Alpes-Maritimes associant les acteurs de l'enseignement supérieur, du logement et les collectivités territoriales. Cet outil pérenne d'observation et d'analyse dont la maîtrise d'œuvre a été confiée à l'ADIL permet de comprendre l'évolution des besoins et de l'offre et d'intégrer la problématique du logement étudiant dans les politiques locales de l'habitat.

L'Observatoire des loyers privés a été mis en place sur le territoire métropolitain depuis 2017 *a minima*.

L'Observatoire de l'Immobilier et de l'Habitat (OIH) est tenu par la CCI, depuis 1978. Il a vocation à analyser le marché de l'immobilier.

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Synthèse de l'action n°23, enjeux et perspectives

Sur la Métropole, plusieurs observatoires ont été mis en place. Ils analysent les prix du marché immobilier, les prix des loyers privés, le logement étudiant, le logement social.

Bien que différentes entités apportent de la donnée d'observation par thématique, un observatoire global et permanent ne couvre pas toutes les thématiques sur la durée du PLH.

Un nouvel observatoire est en cours d'étude par la Métropole, en lien avec l'agence d'urbanisme azuréeenne.

Engagement de l'action	Résultat de l'action
 Non mise en œuvre Partiellement mise en œuvre Mise en œuvre	Bilan mitigé

PREFECTURE

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole Nice Côte d'Azur au 14 novembre 2024

Acte exécutoire

006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture

006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

