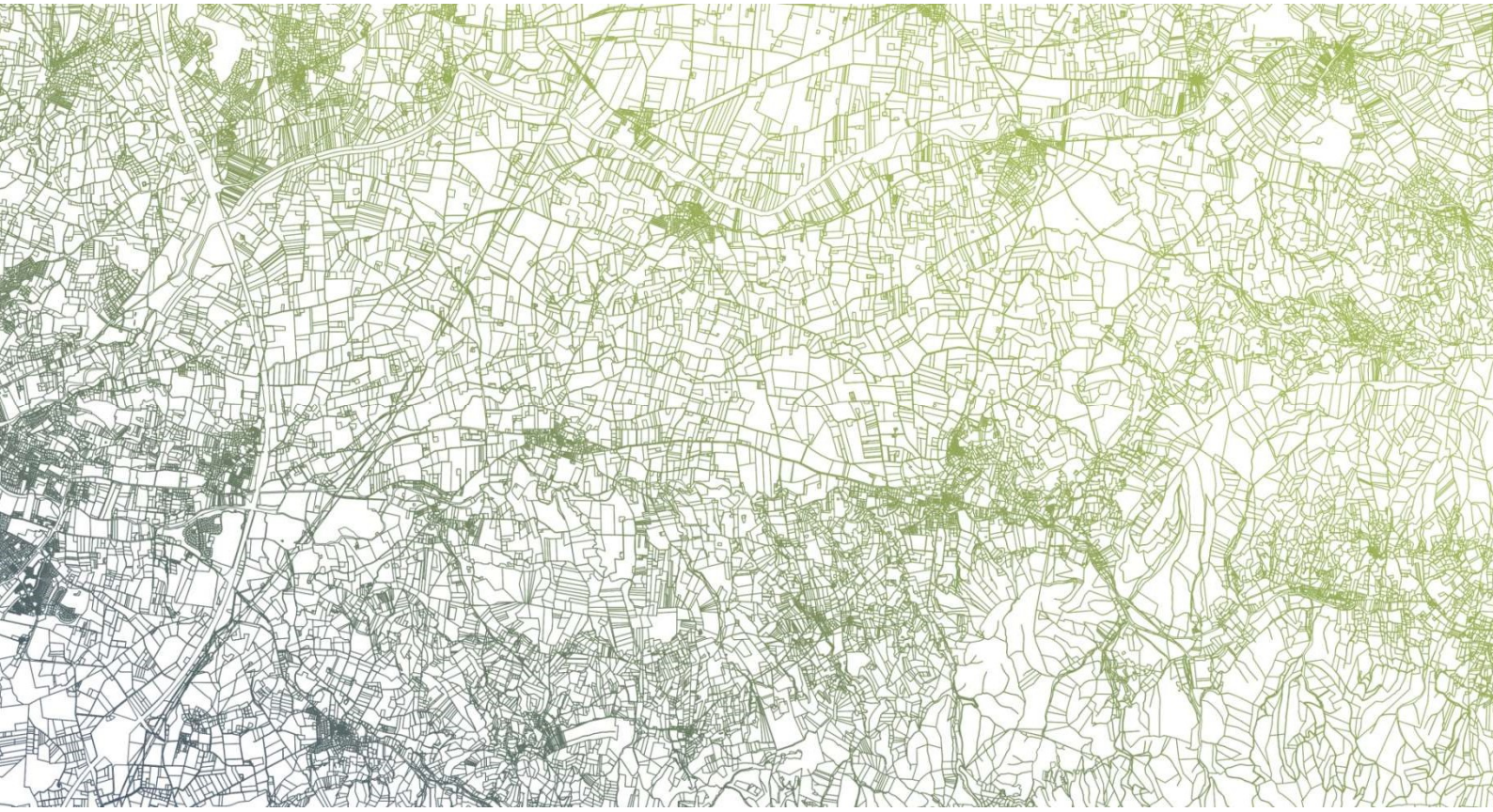
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2024-2029

DIAGNOSTIC



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Sommaire

Sommaire 2
Introduction 4
Le contexte juridique et réglementaire du PLH 4
Les attendus du nouveau PLH de la MNCA 7
la méthode et le calendrier d'élaboration du PLH 8
La méthode d'élaboration du diagnostic de ce PLH 8
L'organisation spatiale de la Métropole 12
Un territoire fortement contraint 12
Une concentration de l'emploi dans les communes littorales 12
Les migrations pendulaires essentiellement internes à la Métropole 13
L'Evolution démographique et du profil des habitants 15
Les dynamiques démographiques 15
Les migrations résidentielles à l'échelle de la Métropole 17
Les caractéristiques de la population 20
La structure du parc de logements 26
Les résidences principales 27
Les résidences secondaires et touristiques 29
Des logements inoccupés ou vides à remettre sur le marché immobilier 33
Le Parc Privé 39
L'occupation du parc privé 39
Des niveaux de loyers selon la localisation 42
La qualité du parc existant et le traitement du logement indigne 46
Les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en œuvre par la Métropole 51
Le Parc Public 60
L'offre et les loyers 60
La demande 64
Une attention particulière sur la qualité des logements : le référentiel qualité 67
Un outil incontournable mis en place par la Métropole pour mettre en adéquation l'offre et la demande : la Maison de l'habitant 68
La production de logements récente 70
La construction neuve : un rythme de production en forte baisse à partir de 2019 70
La production de logements locatifs sociaux au regard des objectifs du PLH3 76
Focus sur l'OIN 82
La consommation foncière à l'échelle de la Métropole 91
Une consommation foncière globalement stable 91
Les secteurs les plus dynamiques 91
Le potentiel en dehors des secteurs identifiés 93
Les différents marchés immobiliers 96

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le marché de la revente 96
Marché de la promotion immobilière 99
L'accession aidée 104
L'analyse des capacités d'acquisition des ménages 109
Des disparités selon les secteurs 109
Les budgets des ménages 110
Les besoins des publics spécifiques 111
Les personnes âgées 111
Les personnes en situations de handicap 115
Les ménages en situation de grande précarité socio-économique 116
Les jeunes 124
Le logement étudiant 126
Les saisonniers 128
Les gens du voyage et l'enjeu de la sédentarisation 129
Enjeux 132
Le territoire dans son environnement fonctionnel 132
L'évolution démographique et du profil des habitants 132
Les caractéristiques du parc de logements : 133
La production récente 133
Une consommation foncière stable 134
L'analyse des capacités d'acquisition des ménages 134
Les besoins des publics spécifiques 135
ANNEXE 1 : FICHES SECTEURS 136
Synthèse des marchés immobiliers par sous-secteur 153
Les capacités des ménages par secteur 156
ANNEXE 2 : TEXTES REGLEMENTAIRES 166

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Introduction

LE CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PLH

Le contenu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). L'élaboration d'un 4ème PLH sur la Métropole Nice Côte d'Azur répond à l'obligation de l'art.L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible ;
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

- À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

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

- Les PLU/PLU-i doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage…).
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

Les trois volets du PLH

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

- Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier ;
- Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- Un programme d'actions qui précisera :
  - Les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale ;
  - Des fiches communes localisant les secteurs potentiels de développement de l'offre nouvelle ;
  - Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants ;
  - Les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ;
  - Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Un contexte législatif qui positionne la MNCA en cheffe de file de la politique habitat

1983	Loi de décentralisation	**Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal**
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	**Définit le contenu et la procédure d'élaboration du PLH**
1996	Pacte de relance pour la ville	**Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS**
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	**PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations**
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)	**Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)**
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	**Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités**
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	**PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants**
2009	Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	**Renforce l'opérationnalité des PLH/mise en compatibilité PLU, SCoT** **PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants**
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	**Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH**
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	**Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3500 habitants**
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un urbanisme renforcé (ALUR)	**Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**
2017	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	**Renforcement du volet foncier des PLH**
2018	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	**Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues**
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	**Modification de la loi SRU**

Depuis l'approbation du précédent PLH de la MNCA (2017-2022), le contexte législatif a fortement évolué et le nouveau PLH de l'agglomération devra intégrer ces orientations nationales en matière de politique de l'habitat.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

LES ATTENDUS DU NOUVEAU PLH DE LA MNCA

Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

Ce document a mis en avant 6 grandes priorités ciblées par l'Etat pour le territoire de la Métropole :

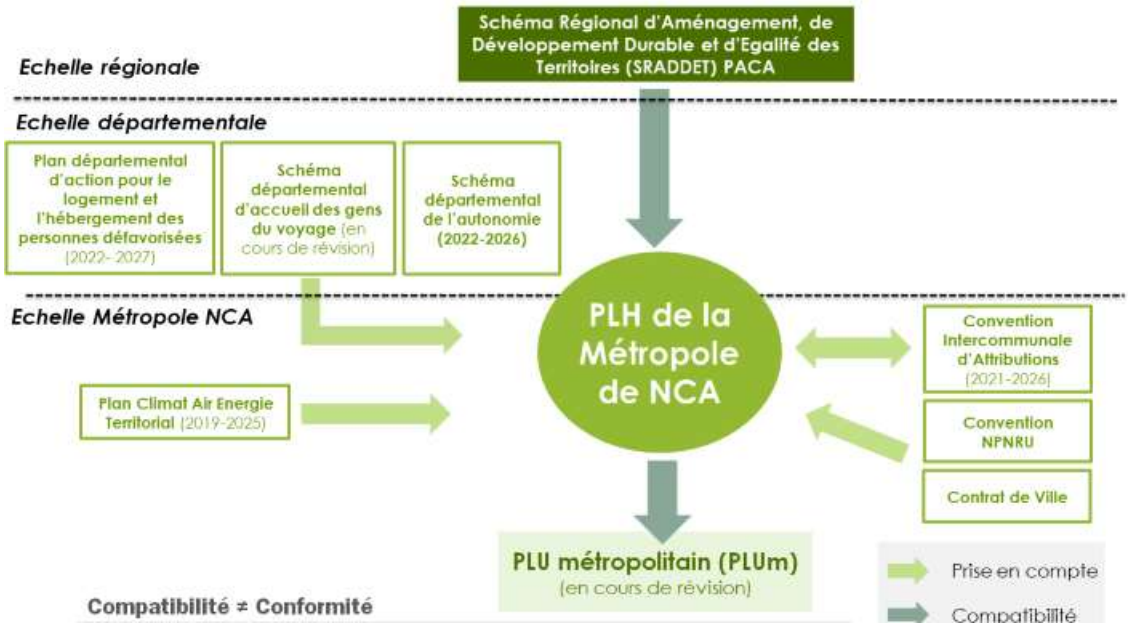
- 1- Répondre aux obligations de l'article n°55 de la loi SRU en renforçant et rééquilibrant l'offre de logements locatifs sociaux
- 2- Territorialiser les objectifs afin de développer et mieux répartir l'offre en logements sociaux
- 3- Mobiliser les outils fonciers pour la production de logements sociaux
- 4- Produire une offre de logements pour les publics spécifiques
- 5- Garantir la protection des populations les plus fragiles en assurant une offre d'hébergement adaptée
- 6- Agir sur le parc de logements anciens et lutter contre l'habitat indigne

Les enjeux pour l'Etat sont les suivants :

- Assurer un développement équilibré des territoires en mobilisant les outils des politiques d'urbanisme et d'aménagement ;
- Construire et améliorer l'habitat en répondant aux besoins de chacun et en protégeant les plus fragiles ;
- Réhabiliter le parc de logements privés les plus dégradés ;
- Soutenir la transition énergétique et numérique.

Un PLH au cœur des orientations territoriales

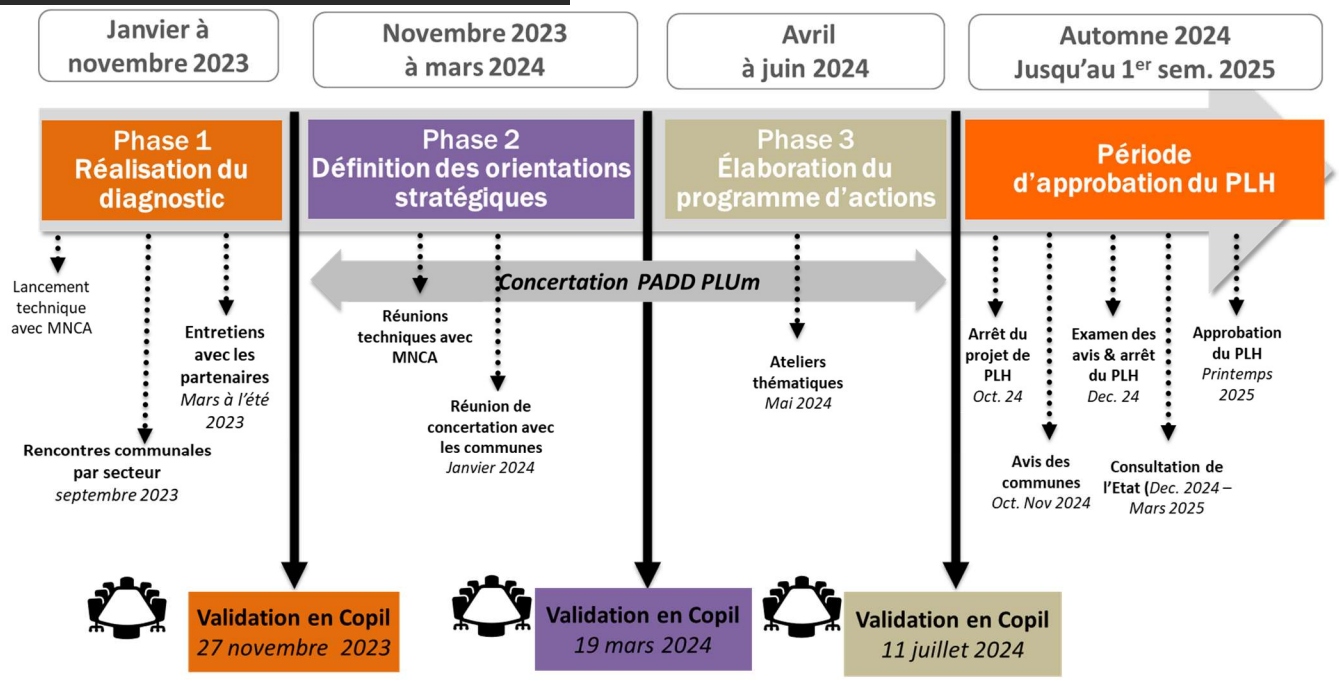
Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SRADDET et PLUm) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210660110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

LA METHODE ET LE CALENDRIER D'ELABORATION DU PLH



LA METHODE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC DE CE PLH

Le bilan du PLH 3

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, a identifié les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il a aussi identifié et traduit en projet politique les ambitions en matière d'habitat, qu'il a décliné dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH. Le diagnostic a donc dans un premier temps identifié les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

Enfin, la construction de l'analyse du diagnostic du PLH s'est nourrie de la réflexion menée dans l'élaboration du bilan du PLH n°3.

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens et ateliers communaux, a permis, outre de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

L'objectif de cette méthodologie était d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

Les sources de données mobilisées

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, secteurs, EPCI et Département). Les données utilisées dans le cadre de ce PLH sont issues des sources suivantes :

Insee 2013 à 2019 : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils socio-démographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (type de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales, la vacance, les années de construction du parc de logement, le parc privé, le parc social… pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

Filosofi 2022 : ces données permettent de reconstituer un revenu déclaré (avant impôt) et un revenu disponible (après impôt et y compris prestations sociales et revenus financiers non déclarés) avec une estimation plus précise des prestations réellement perçues à des niveaux locaux fins : jusqu'à la commune et prochainement à des niveaux infra-communaux.

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2022 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, **au 31 décembre 2022.**

Registre national des copropriétés (base de données très récente) : en recensant les copropriétés à usage d'habitat, le registre permet d'accéder à des données statistiques caractérisant le parc des copropriétés (gestion, nombre de lots et taille des lots, étiquettes de consommation d'énergie, …). Les données utilisées **s'arrêtent en mars 2022.**

Sit@del : données relatives au rythme des constructions neuves **pour la période 2016-2021** pour les logements commencés, **2017–2022** pour les logements autorisés.

DV3F 2014-2020 : données statistiques concernant les marchés immobiliers (sans distinction entre l'ancien et le neuf) et des terrains à bâtir.

LOVAC : Ce fichier a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2021, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés. Le nouveau millésime 2022 de LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

Histologe 2023 : Statistiques issues de la plateforme Histologe, lancée par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires. Ce service public permet de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du "mal logement".

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_II-DE
Reçu le 26/03/2025

Ce diagnostic a été élaboré avec les **derniers millésimes de données parus au moment de l'élaboration du PLH**. Le décalage temporel existant entre la disponibilité de ces données statistiques et l'année de réalisation de l'étude explique les dates parfois « anciennes » utilisées dans le présent document. Lorsqu'elles sont disponibles, des estimations plus récentes sont fournies afin de préciser les tendances observées sur le territoire.

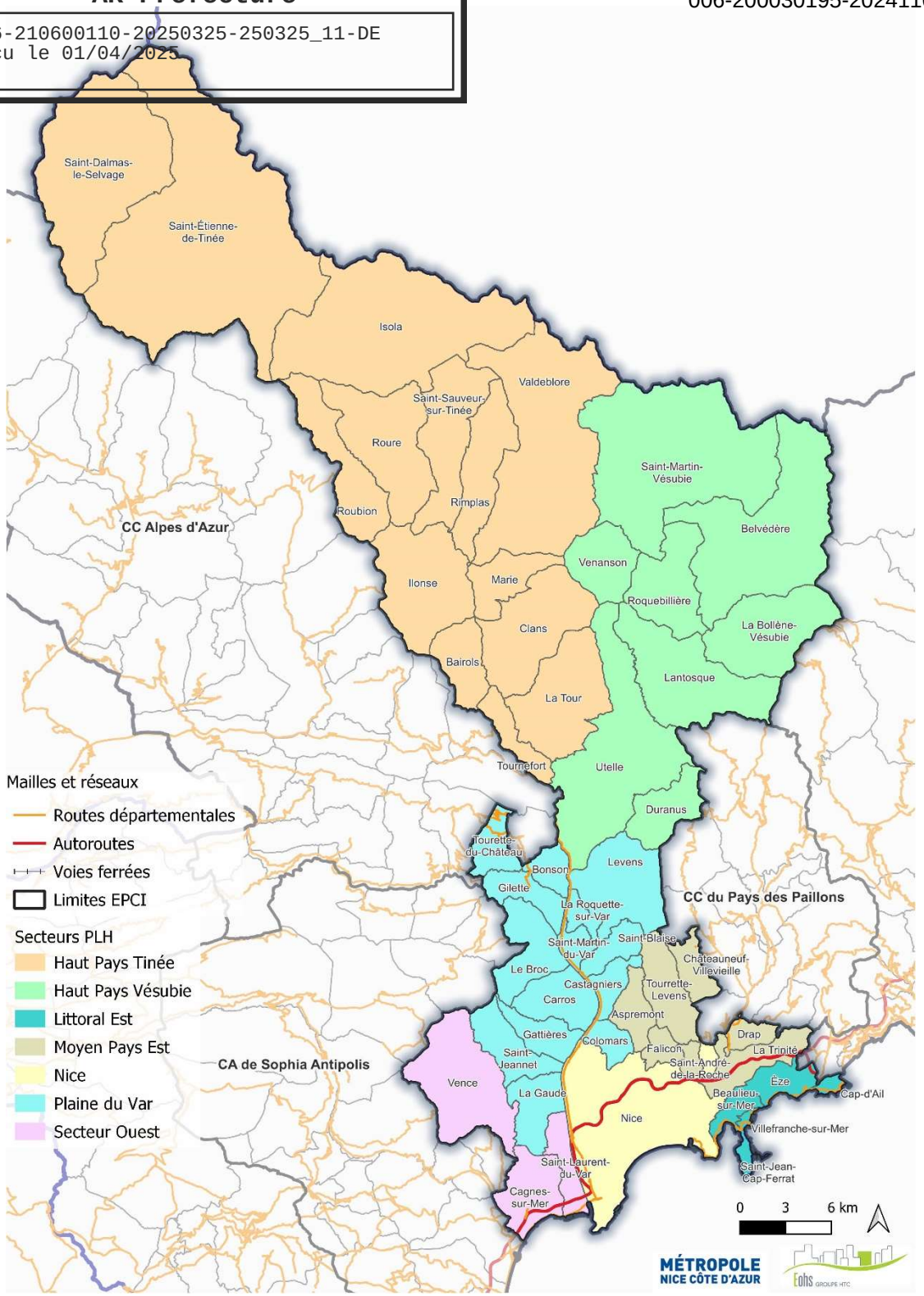
La sectorisation du territoire métropolitain

La MNCA compte 51 communes regroupant une population totale de plus de 560 490 habitants au 1er janvier 2021 (RP Insee 2021) 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.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

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

L'organisation spatiale de la Métropole

UN TERRITOIRE FORTEMENT CONTRAINT

La Métropole est bordée par le littoral méditerranéen et la chaîne des Alpes Maritimes, en partie en espace protégé. De fait, **le territoire est fortement contraint par des barrières géographiques**, rendant son développement, notamment en matière de logement, complexe. En termes de mobilité, la Métropole est desservie par l'autoroute A8, l'aéroport Nice Cote d'Azur et différentes gares. Le réseau de transports en commun est varié avec près d'une centaine de lignes de transport répondant aux différents besoins de mobilités du territoire. La desserte en transport en commun, en lien avec la densité de population, est plus développée sur le secteur littoral. Elle est très logiquement moins dense sur le Haut Pays, ce qui peut générer certaines difficultés de mises en location du parc locatif social.

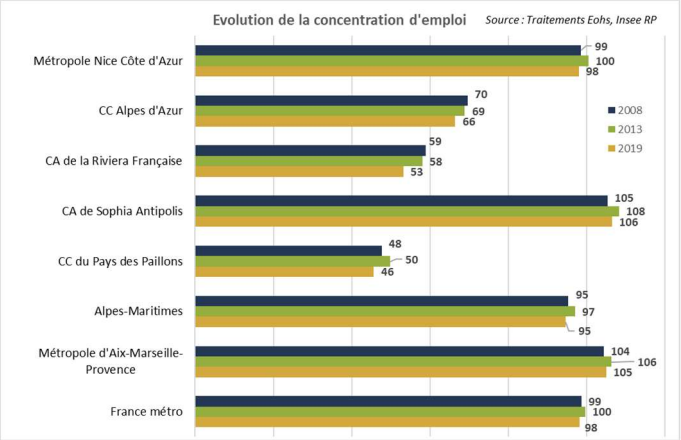
En lien avec les contraintes géographiques, la densité de population est élevée (plus de 370 habitants au km² contre un peu plus à l'échelle nationale). Elle est particulièrement élevée à Nice et dans les communes du littoral, nettement moindre dans l'arrière-pays.

Secteurs	Nombre d'habitants	Répartition géographique	Superficie (en km²)	Densité de population
Haut Pays Tinée	5 476	1%	727	8
Haut Pays Vesubie	6 952	1%	381	18
Littoral Est	17 059	3%	20	861
Moyen Pays Est	31 148	6%	63	496
Nice	342 669	62%	72	4 765
Plaine du Var	46 907	9%	150	313
Secteur Ouest	100 287	18%	67	1 490
MNCA	**550 498**	**100%**	**1 480**	**372**

Source : Traitements Eohs, d'après INSEE RP 2019

UNE CONCENTRATION DE L'EMPLOI DANS LES COMMUNES LITTORALES

Compte tenu de son rôle économique et administratif, l'indice de concentration de l'emploi de la Métropole de Nice Côte d'Azur est comparable à celui de la France, légèrement au-dessus de celui des Alpes-Maritimes. A l'exception de la CA Sophia-Antipolis, l'indice de la Métropole est plus élevé que dans les territoires voisins.



L'indice de concentration de l'emploi (Insee) : rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi ou en recherche d'emploi) qui y résident (INSEE).

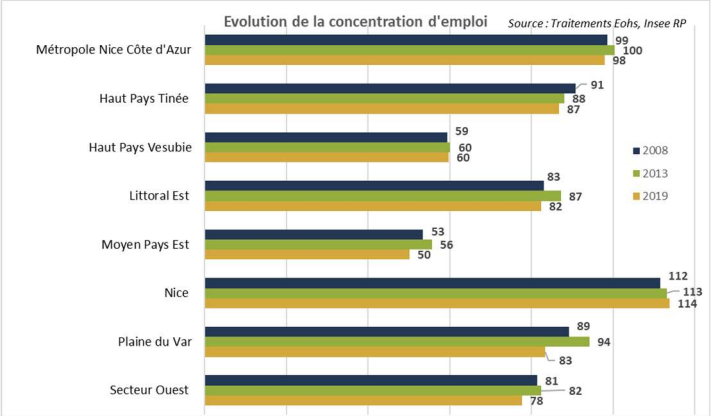
Emploi (Insee) : Le nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

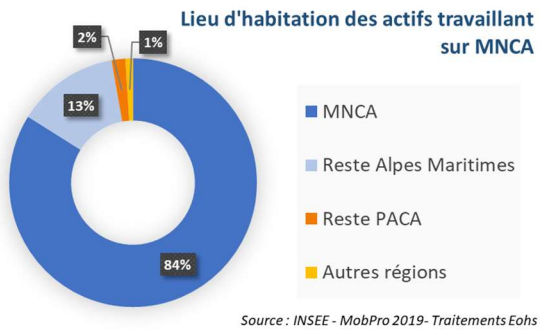
La Métropole est un bassin d'emploi qui tire avant tout son dynamisme de la commune de Nice où l'indice est le plus élevé. Le Haut Pays Tinée constitue également, mais dans une moindre mesure un bassin d'emploi, les autres secteurs ont une vocation plus résidentielle que d'autres.

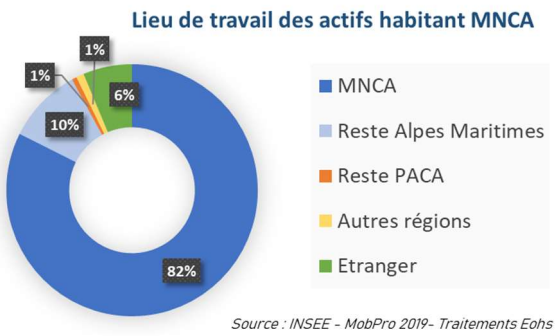
L'indice augmente uniquement à Nice, indiquant un renforcement de son activité économique, alors que les autres secteurs renforcent leur dimension résidentielle. Avec ces tendances, les flux pendulaires en direction de Nice ont tendance à se renforcer.



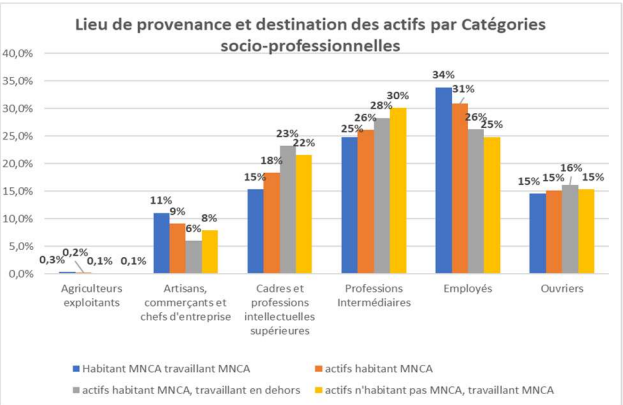
Les migrations pendulaires essentiellement internes a la Metropole

La très large majorité des actifs travaille et habite la Métropole. Parmi les actifs de la Métropole, 16% vivent en dehors de celle-ci. Parmi les actifs habitant la Métropole 18% travaillent en dehors du territoire, notamment à Monaco. Ces rations s'observent sur tous les secteurs à l'exception du Littoral Est marqué par l'importance d'actifs travaillant à Monaco (34%).





Les actifs des catégories intermédiaires et supérieures de la Métropole sont plus nombreux à ne pas y résider, illustrant les difficultés d'accéder à un logement. Les employés et les ouvriers habitant et travaillant la Métropole sont de leur côté plus représentés que ceux qui habitent l'extérieur et viennent y travailler.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Ce qu'il faut retenir :

- Une très forte densité démographique sur le littoral qui s'atténue en remontant dans le Haut-Pays, ce qui crée de forte disparité au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Un territoire accessible par de nombreuses infrastructures : A8, gare SNCF, aéroport, port, transport en commun malgré une forte contrainte par des barrières naturelles ;
- En dehors de Nice, une prédominance de la fonction résidentielle au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Un bassin d'emploi qui capte des travailleurs au-delà du territoire sans installation sur celui-ci.

Les enjeux en termes d'habitat

- Répondre aux besoins de logements sur l'ensemble du territoire, de manière spatialisée et adaptée à l'offre en TC ;
- Développer une offre de logement permettant de loger les actifs de la Métropole.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

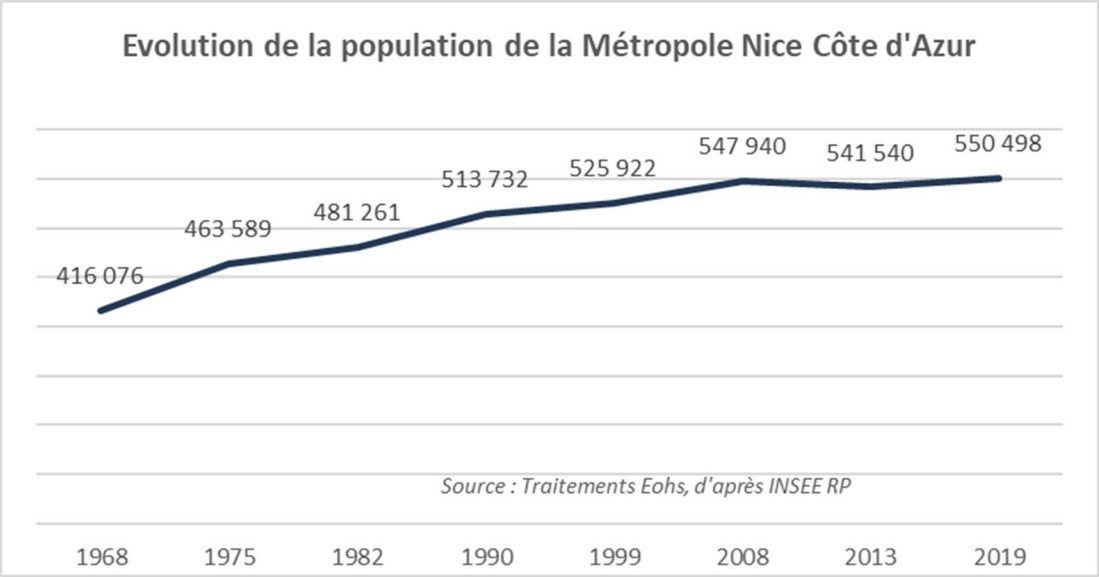
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

L'Evolution démographique et du profil des habitants

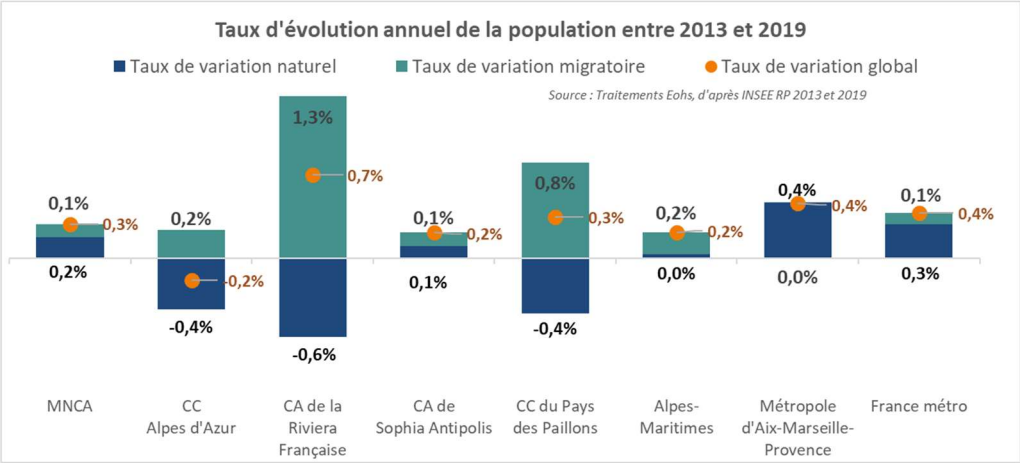
LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Une reprise de la croissance démographique

A périmètre constant et à l'exception de la période 2008-2013, marquée par une légère déprise, le territoire connaît une croissance démographique régulière depuis 1968. Le nombre d'habitants atteint 550 498 habitants en 2019 et 560 493 en 2021 (selon le dernier recensement de l'INSEE).



Après avoir baissé de 0,2% en moyenne par an entre 2008 et 2013, du fait d'un déficit migratoire négatif (-0,4%), la croissance démographique redevient positive sur la période récente. Elle reste néanmoins plus faible que la moyenne nationale et la Métropole marseillaise mais légèrement plus importante que celle du Département. La Métropole Nice Cote d'Azur est le seul territoire porté par une croissance migratoire positive. **Ces tendances sont confirmées par les derniers chiffres de l'INSEE en 2021 (+0,5%, dont +0,4% de flux migratoire).**



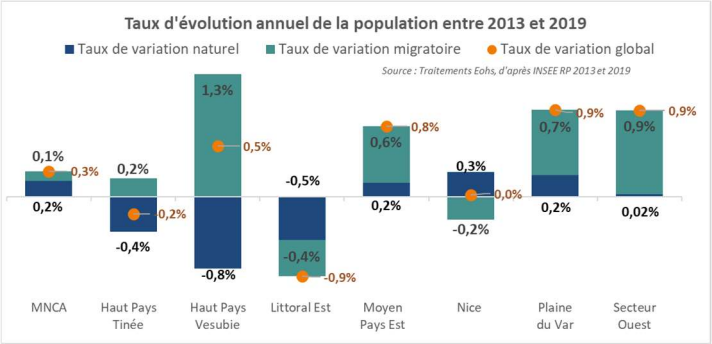
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

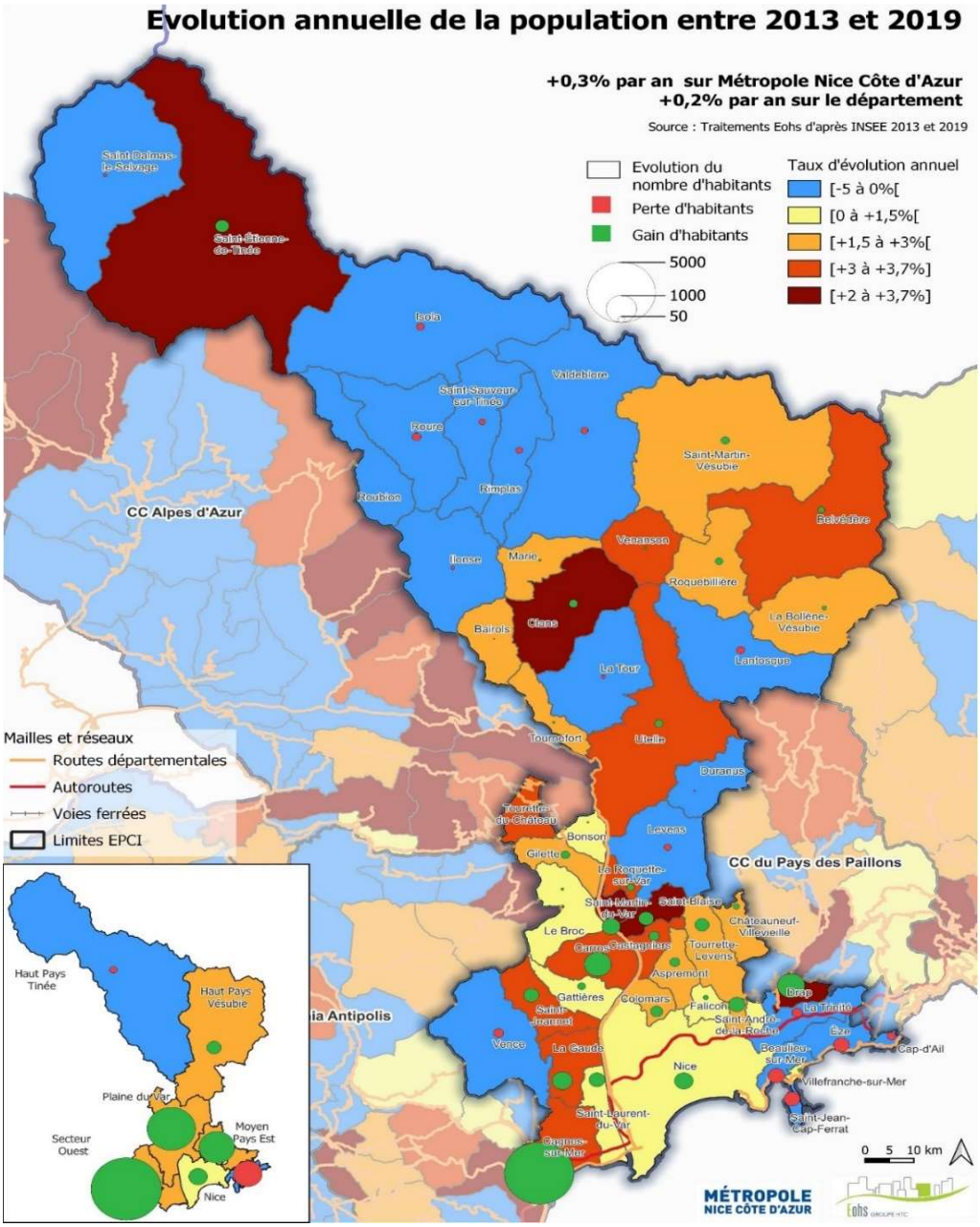
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Une forte dynamique dans le Moyen Pays

Les secteurs du « Moyen Pays » (secteurs Ouest, de la Plaine du Var et du Moyen Pays Est) sont les plus dynamiques, en lien avec les disponibilités, accessibilités foncières.

La Vésubie connait également une croissance démographique contrairement au Haut Pays Tinée. Le Littoral Est, secteur le plus contraint, est en nette déprise démographique .





PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

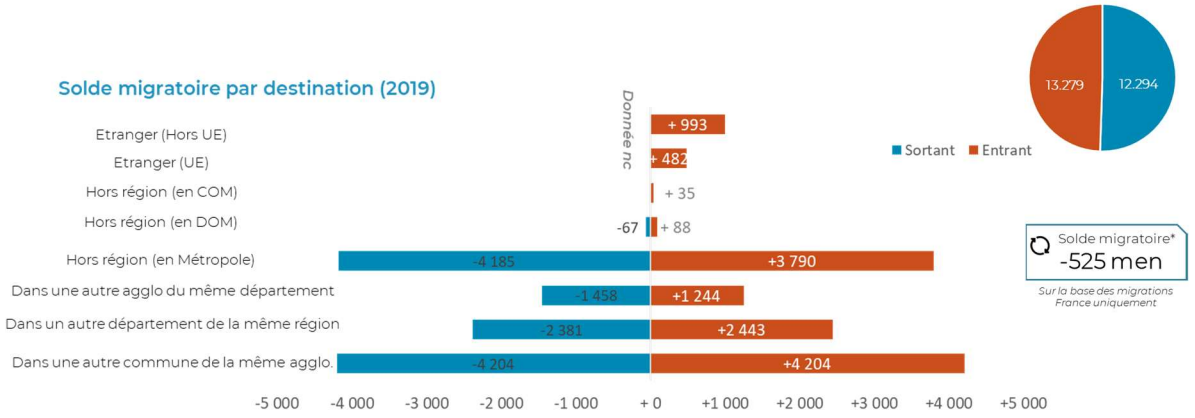
AR Prefecture
006-210000110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Les migrations résidentielles à l'échelle de la Métropole

Un solde migratoire positif mais en déficit avec les EPCI voisins

Le solde migratoire est positif à l'échelle de la Métropole, en lien notamment avec l'excédent de flux en provenance d'un autre département de la région PACA.

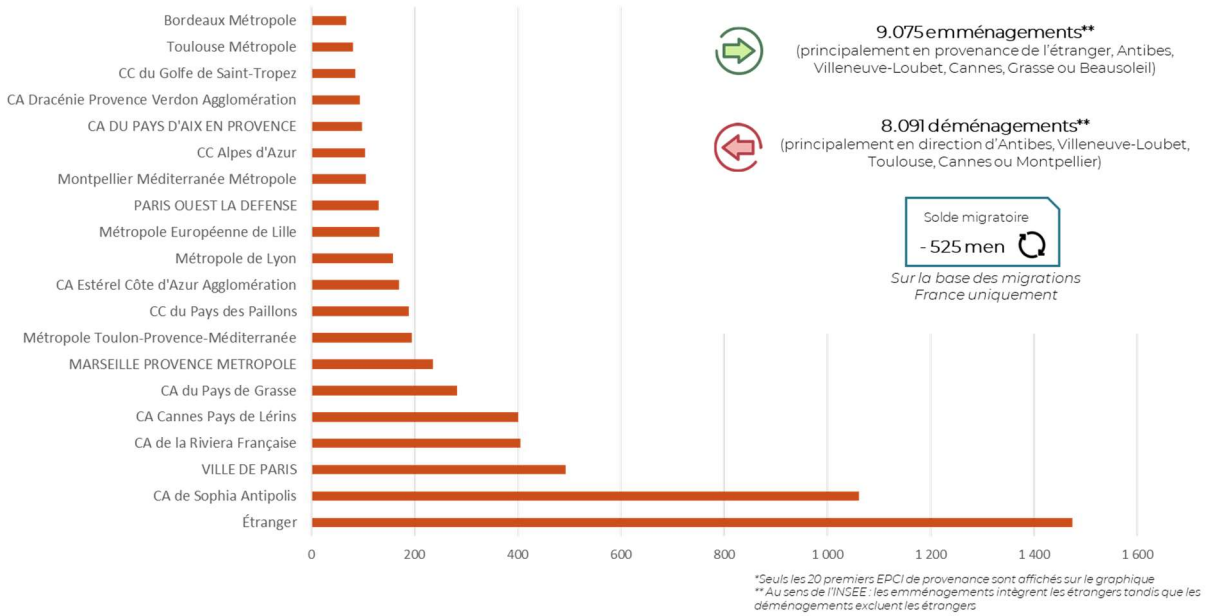
Inversement, le solde migratoire est largement négatif pour les mouvements concernant des territoire situés en dehors de la région. Le déficit concerne également les EPCI du département, les départs à destination de ces EPCI étant plus nombreux que les arrivées, pouvant traduire les difficultés à se loger au sein de la Métropole.



*L'INSEE sous-estime le nombre « réel » de migrants puisqu'il est impossible de recenser ceux partis à l'étranger au cours de la période : ils « échappent » au recensement au sens de l'INSEE.

Des emménagés provenant principalement de l'étranger

Concernant les flux arrivant de l'extérieur de la Métropole, ce sont principalement des populations étrangères qui arrivent sur le territoire. Les habitants des agglomérations proches sont également attirés par MNCA (CA de Sophia Antipolis, de la Riviera Française, Cannes pays de Lérins, CA du Pays de Grasse…), mais le solde reste toutefois négatif entre la Métropole et ces territoires.



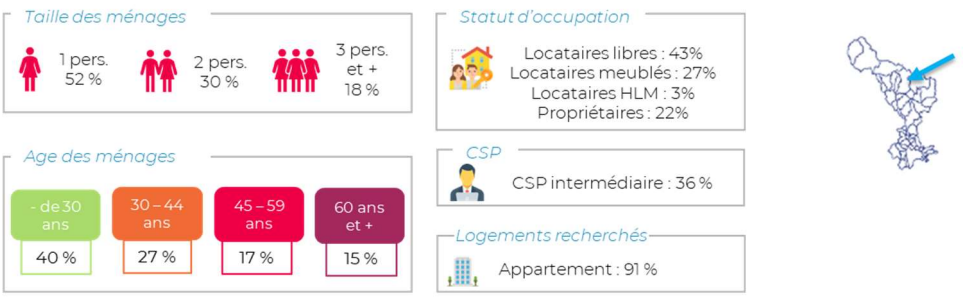
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Des entrants et des sortants au profil comparable

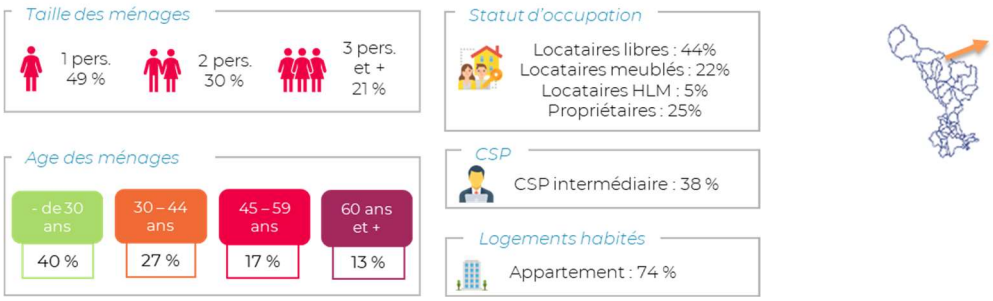
Les ménages qui se sont installés dans la Métropole sont principalement des petits ménages, jeunes (- 30 ans) et relevant des CSP intermédiaires. Ils se dirigent principalement vers un logement collectif du marché locatif libre.

Profil des emménagés récents sur la Métropole Nice Côte d'Azur (2019) – hors migrations internes :



Le profil de ceux qui quittent la Métropole NCA ont un profil assez comparable à celui des ménages qui s'y installent : la moitié sont des personnes seules, 40% ont moins de 30 ans. Néanmoins, la part des familles, au CSP intermédiaire, accédant à la propriété sont un peu plus représentés parmi les sortants, pouvant illustrer là encore des départs de ménages ne pouvant accéder à la propriété au sein de la Métropole.

Profil des ménages quittant la Métropole Nice Côte d'Azur (2019) – hors migrations internes



Des flux internes marqués par les mouvements de Nice vers les autres communes de la Métropole

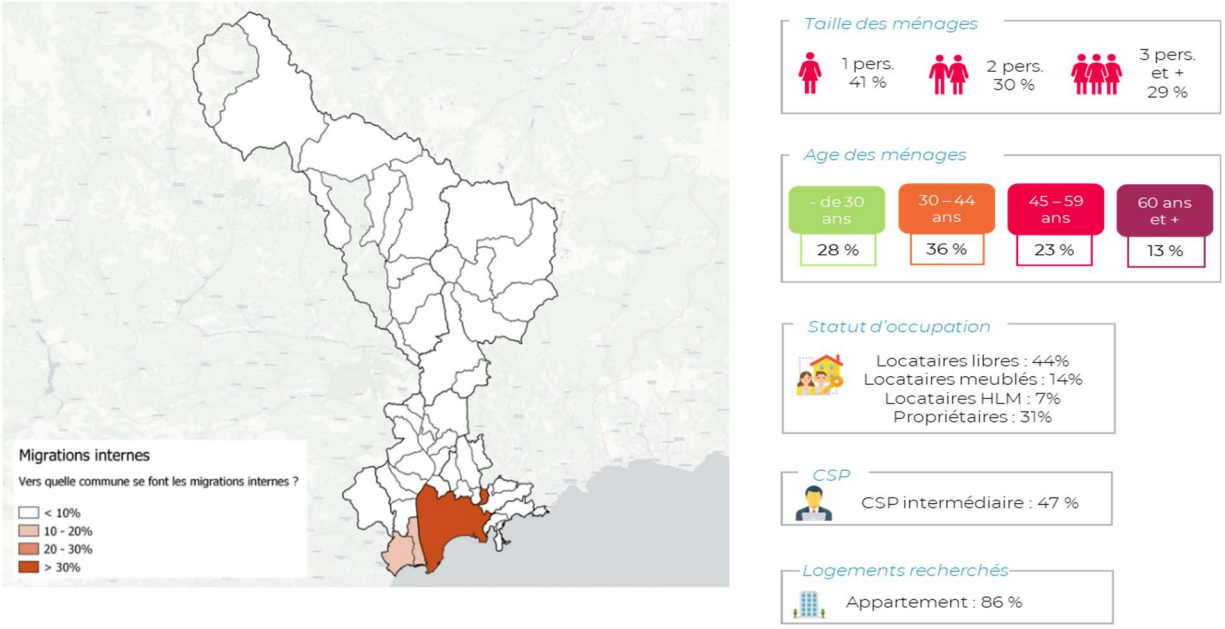
Au sein de la Métropole, on observe encore un peu plus de mouvements de la ville de Nice vers les autres secteurs, et notamment des secteurs du moyen pays, Ce phénomène d'étalement urbain est en partie lié à la plus grande accessibilité du marché de ces secteurs, même si

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 31/03/2025

L'essentiel des mouvements internes à la Métropole concerne les villes de Nice, Cagnes-sur-Mer et Saint-Laurent-du-Var.

Les migrations internes à la Métropole concernent principalement des ménages au profil plus familial, d'âge intermédiaire, de CSP intermédiaire à la recherche d'un appartement en location mais également en capacité d'accéder. Ils se dirigent principalement vers les 3 communes où l'offre est la plus développée (Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent du Var et Nice).

Le profil des migrations internes sur la Métropole Nice Côte d'Azur (2019) :



La Métropole répond donc en partie à la demande de ménages aux ressources supérieures mais elle rencontre des difficultés à fixer les jeunes qui cherchent à devenir propriétaires et qui auront tendance à se reporter sur les autres territoires.

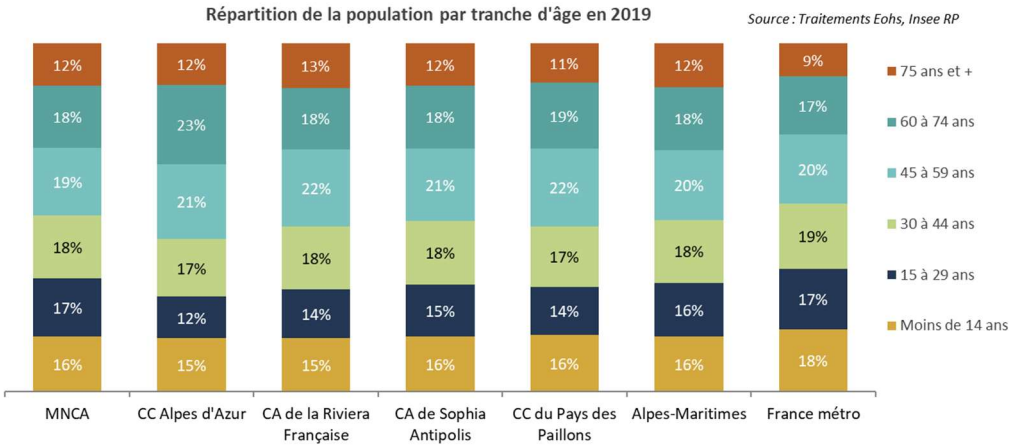
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250326-250325_I1-DE
Reçu le 01/04/2025

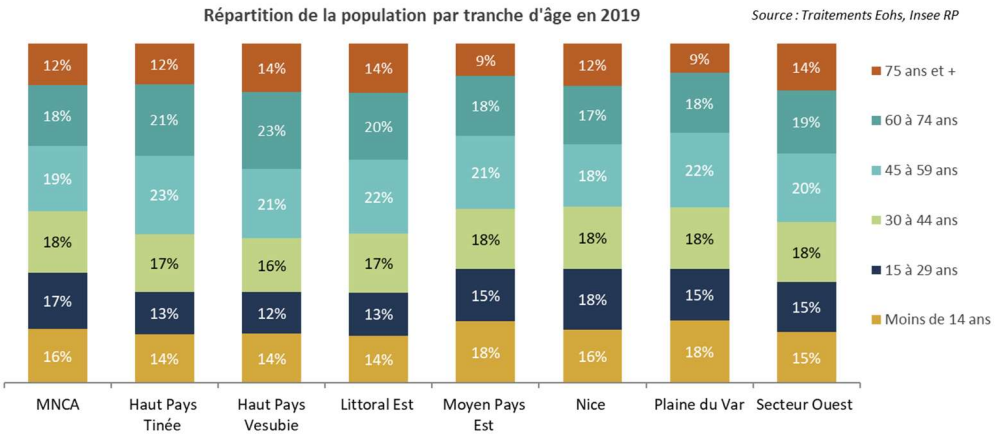
LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Une population plus âgée dans la Métropole

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



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



A noter que la Métropole compte environ 24 000 personnes de + de 85 ans, âge qui correspond à l'âge moyen d'entrée en EPAHD (dont près des 2/3 à Nice).

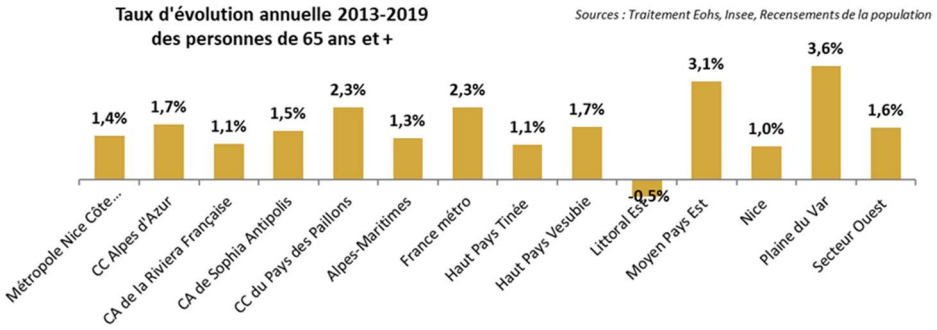
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Un vieillissement mesuré

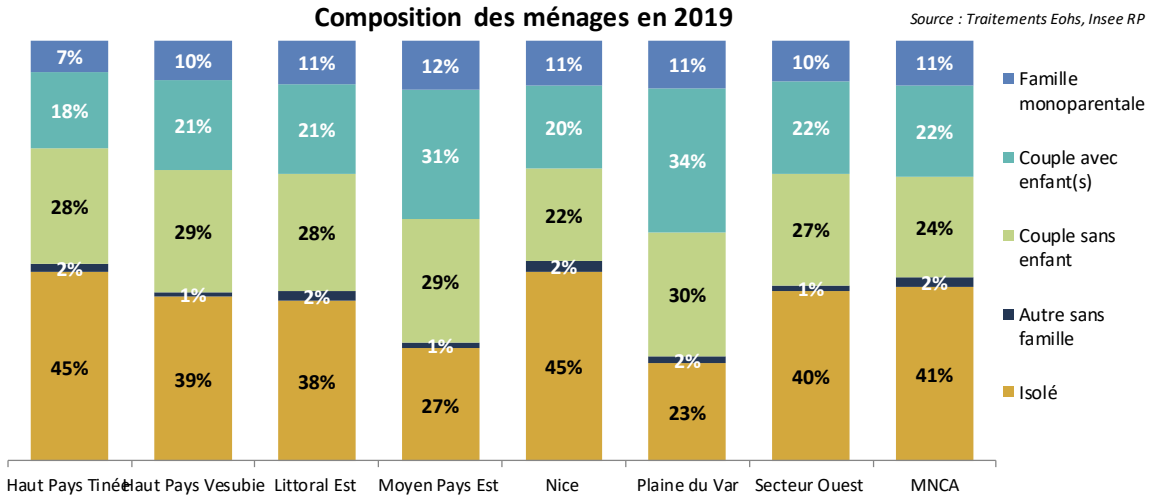
Comme tous les territoires, la Métropole est concernée par le vieillissement de sa population, avec une augmentation de la part des + de 60 ans, ou des + de 75 ans. L'augmentation de la part des + de 60 ans se situe dans la moyenne du département mais est nettement plus faible qu'à l'échelle nationale.

A l'échelle de la Métropole, le vieillissement est plus important pour le Moyen Pays Est et la Plaine du Var. on observe une diminution de la part des personnes âgées sur le Littoral Est.



Une majorité de ménages sans enfant

Plus des 2/3 des ménages de la Métropole sont sans enfant, proportion relativement proche de la moyenne nationale et départementale. La Métropole compte la part la plus élevée de personnes seules et leur part augmente sur tous les territoires. Les familles monoparentales représentent un peu plus de 10%, leur part augmente également légèrement sur l'ensemble des territoires.



Si Nice et le Haut Pays Tinée comptent la plus forte proportion de personnes seules, leurs profils ne sont pas comparables, avec une part de jeunes à Nice et de personnes âgées isolées dans le haut pays. Le Moyen Pays Est et la Plaine du Var sont les secteurs au profil plus familial, avec la plus forte proportion de ménages avec enfants.

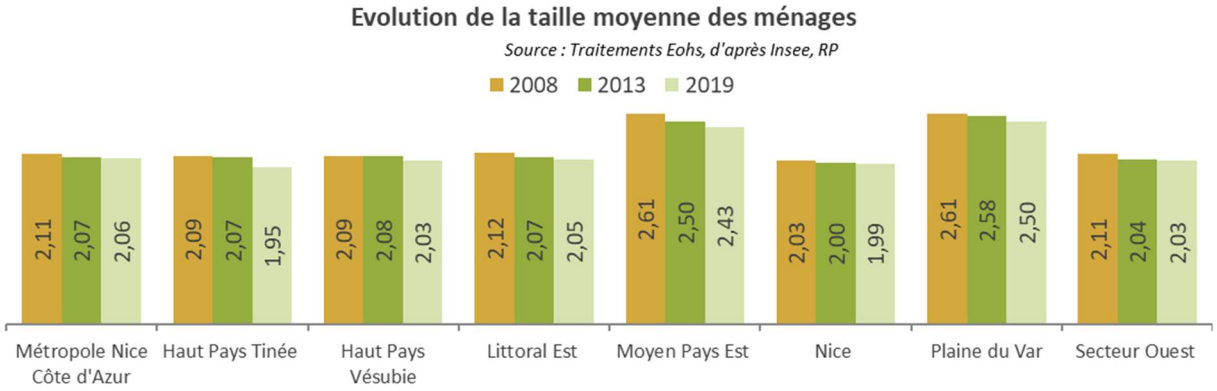
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

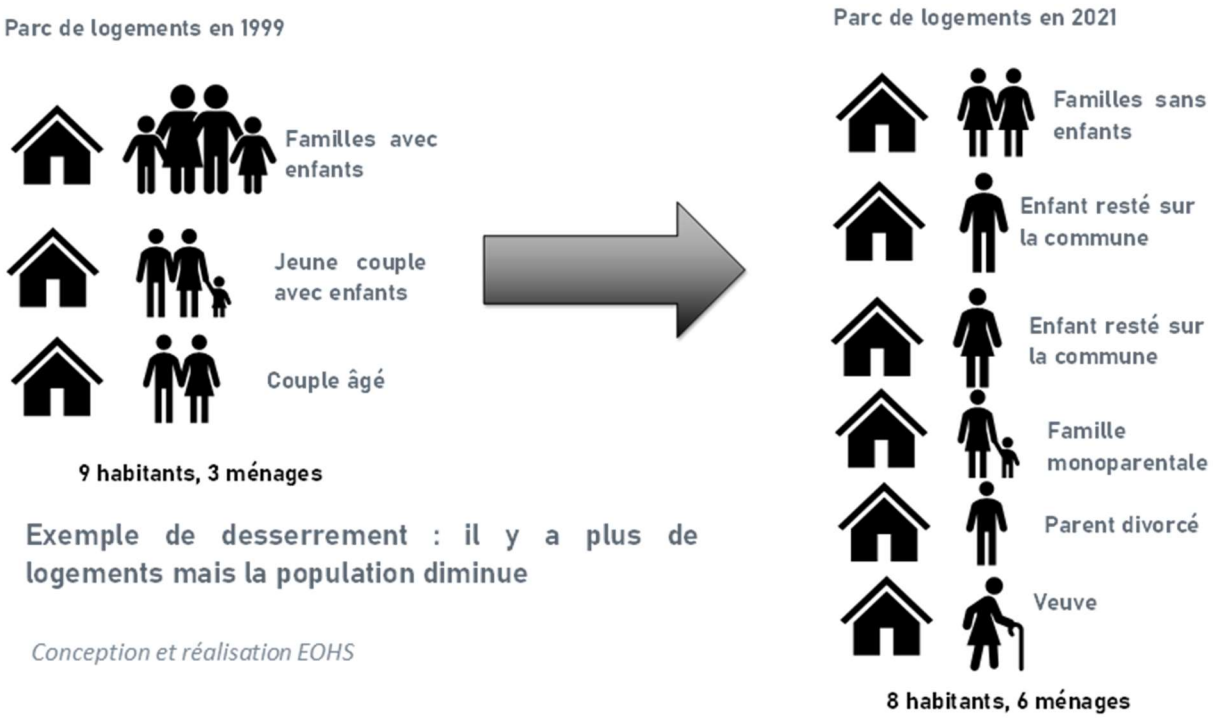
Un faible desserrement des ménages

La croissance des ménages (+0,4%) est légèrement plus importante que celle de la population (+0,3%), indiquant un phénomène de desserrement, mais relativement faible. Les besoins en logements sont donc renforcés par ce desserrement mais de façon mesurée.

Tous les secteurs de la Métropole sont concernés par le desserrement des ménages, de façon importante dans le Haut Pays Tinée. A Nice, la taille des ménages, la plus faible de la Métropole, reste globalement stable.



A l'échelle des communes, on peut noter que pour Bairols, Clans, Belvédère, Duranus, Venanson, Beaulieu-Sur-Mer, Drap, Castagniers, La-Rouquette-Sur-Var, Saint-Blaise, Saint-Martin-Du-Var et Cagnes-Sur-Mer, communes majoritairement de la plaine du Var ou du Haut pays, la taille des ménages augmente, signe d'une attractivité pour de jeunes ménages.



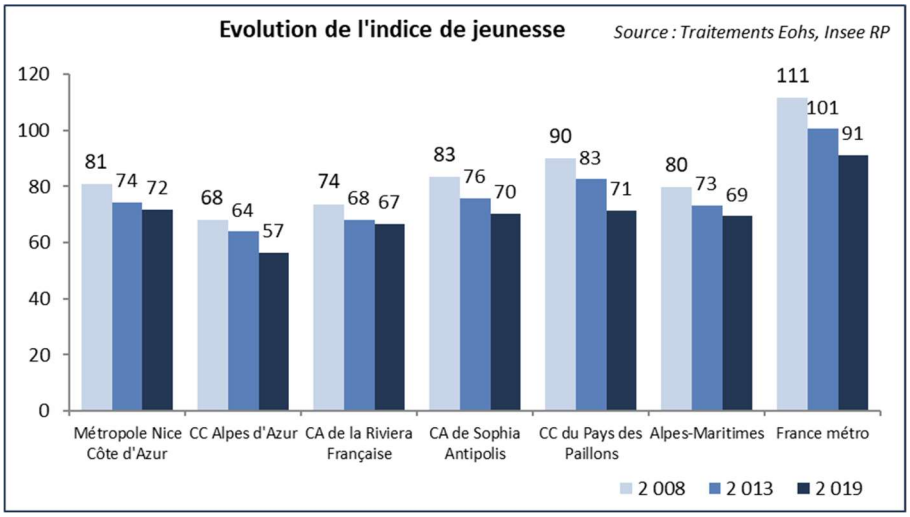
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

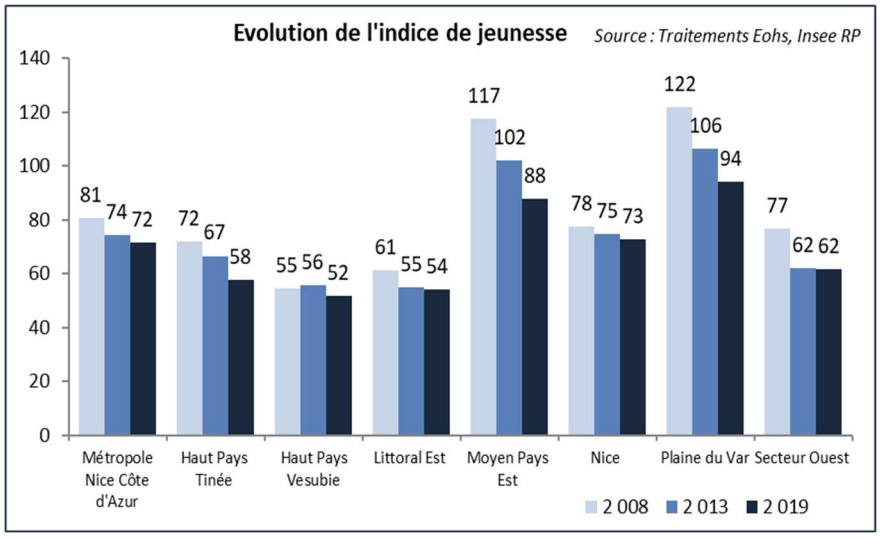
Un indice de jeunesse qui reste plus élevé que dans les territoires voisins

L'indice de jeunesse baisse sur la Métropole depuis 2008, il tend à se stabiliser avec une baisse moins prononcée en 2019.

L'indice est plus faible qu'à l'échelle de la France métropolitaine mais est plus élevé qu'à l'échelle du département et des territoires de comparaison.



Au sein de la Métropole, l'indice de jeunesse est logiquement plus élevé dans le Moyen Pays Est et la Plaine du Var. En revanche, sa baisse est bien plus marquée que sur les autres secteurs, en lien avec la diminution de la taille des ménages et du vieillissement de la population plus marqués sur ces secteurs. *A contrario*, sur les autres secteurs, dont l'indice de jeunesse est bien plus faible, la baisse devient moins importante.



Des inégalités de revenus marqués

Le revenu médian par ménage de la Métropole Nice Côte d'Azur est inférieur à celui de l'ensemble des territoires de comparaison, à l'exception de la CC Alpes d'Azur. La Métropole est également le territoire comprenant le plus fort taux de pauvreté. Son rapport interdécile entre le 9ème et le 1er décile, illustre les fortes inégalités du territoire (plus marqué que pour les échelles de comparaison).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

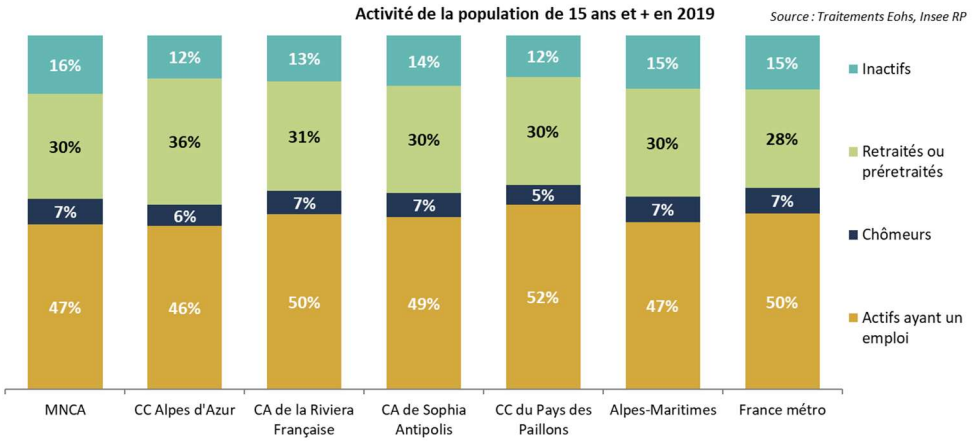
A l'échelle de la Métropole, la situation des ménages du Littoral Est est la plus favorable mais également la moins contrastée, elle est plus fragile à Nice, en lien avec le poids du parc locatif, qu'il soit privé ou social.

Secteur	Médianes du niveau vie - *estimation pour les secteurs*	Part des ménages fiscaux imposés	Taux de pauvreté-Ensemble	1er décile du niveau de vie (€)	9e décile du niveau de vie (€)	Rapport interdécile 9e décile/1er décile
Haut Pays Tinée	21 432 €	NR	NR	NR	NR	NR
Haut Pays Vésubie	20 639 €	NR	NR	NR	NR	NR
Littoral Est	25 380 €	63,5%	13,5%	11 613 €	52 295 €	4,5
Moyen Pays Est	23 438 €	58,5%	13,0%	13 702 €	44 192 €	3,2
Nice	20 870 €	49,0%	21,0%	10 110 €	39 930 €	3,9
Plaine du Var	25 078 €	60,9%	9,2%	14 134 €	43 147 €	3,1
Secteur Ouest	23 464 €	56,7%	13,7%	12 127 €	41 967 €	3,5
Métropole Nice Côte d'Azur	21 970 €	52,0%	17,9%	10 820 €	40 650 €	3,8
CC Alpes d'Azur	20 460 €	40,6%	17,7%	10 810 €	33 320 €	3,1
CA de la Riviera Française	22 510 €	56,2%	16,5%	10 880 €	40 480 €	3,7
CA de Sophia Antipolis	24 750 €	58,8%	12,9%	12 200 €	46 710 €	3,8
CC du Pays des Paillons	23 760 €	55,3%	11,0%	13 090 €	37 820 €	2,9
Alpes-Maritimes	22 630 €	53,7%	16,2%	11 230 €	41 950 €	3,7
France métro	22 400 €	51,1%	14,4%	11 910 €	39 920 €	3,4

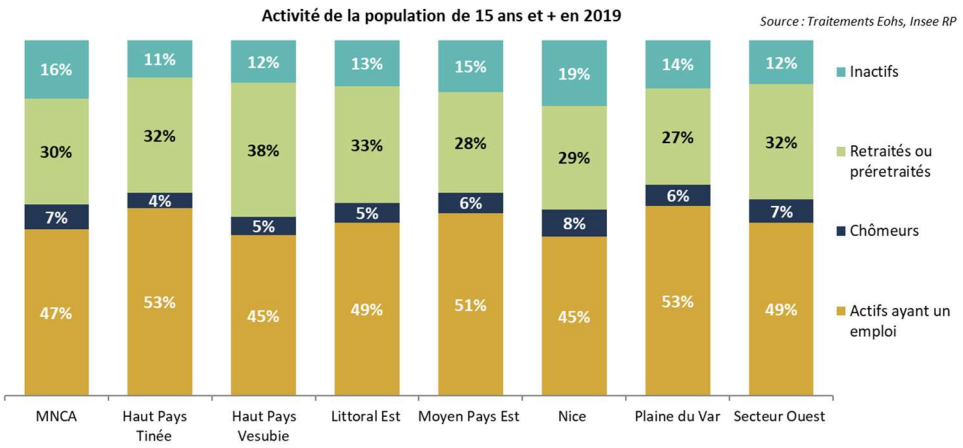
Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

Une situation face à l'emploi un peu plus fragile qu'à l'échelle nationale

La situation face à l'emploi est légèrement plus précaire qu'à l'échelle nationale mais est proche de celle du département.



La situation face à l'emploi des ménages est plus stable sur les 3 secteurs du moyens pays, celle des Niçois est inversement la plus précaire, avec notamment les plus fortes proportions d'inactifs et de chômeurs. Le Haut Pays Vésubie se démarque par sa forte proportion de retraités.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Ce qu'il faut retenir :

- Une reprise de la croissance démographique sur le territoire qui se confirme à l'exception du Littoral Est en déclin ;
- Un desserrement des ménages homogène et modéré entre les secteurs qui cependant induit tout de même des besoins en logements ;
- Une forte proportion de personnes seules, notamment à Nice et le Haut Pays Tinée, un profil plus familial sur La Plaine du Var et le Moyen Pays Est ;
- Une difficulté à maintenir les familles sur la Métropole ;
- Un indice de jeunesse qui témoigne d'un vieillissement de la population ;
- Une diagonale d'attractivité se dessine entre Cagnes-sur-Mer (Secteur Ouest) et Belvédère (Haut Pays Vésubie), plutôt familial au Sud et vieillissant au Nord ;
- Des écarts de revenus très importants, une part de la population en difficulté pour accéder ou rester dans un logement.

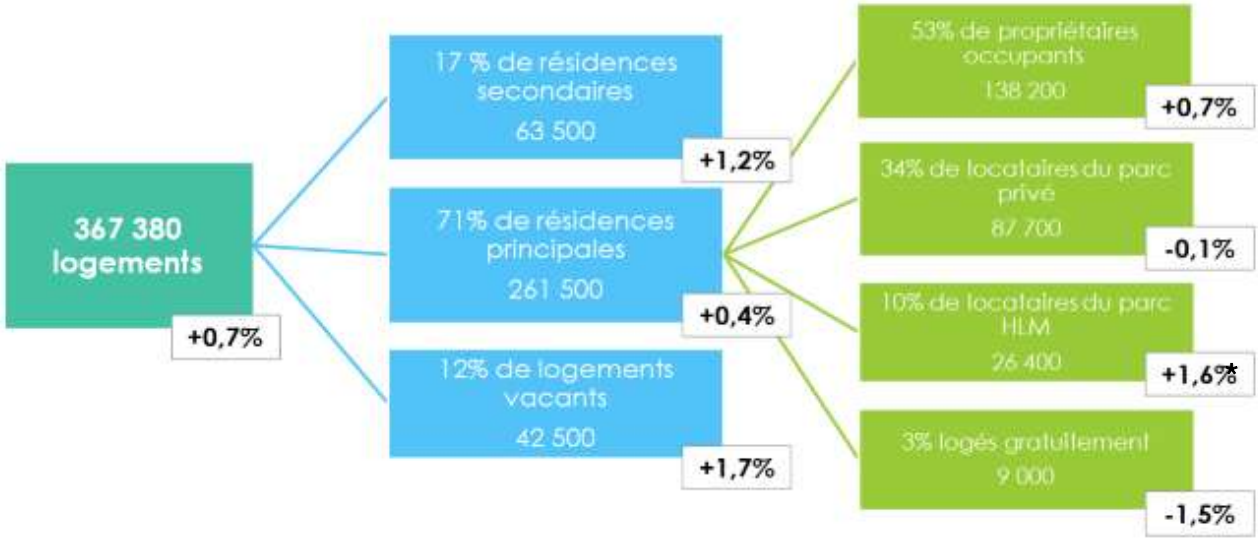
Les enjeux en termes d'habitat

- Construire du logement pour subvenir aux besoins liés à l'accroissement démographique et au desserrement des ménages ;
- Maintenir les familles par le biais d'une offre de logement adaptée ;
- Proposer une offre de logements adaptés au vieillissement de la population ;
- Penser des formes d'habitats pour pallier l'isolement des personnes seules et âgées ;
- Assurer une offre d'équipements et de services pour répondre aux besoins de la population nouvelle ;
- Produire une offre de logement diversifiée pour satisfaire aux mieux les besoins des habitants de la Métropole.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210690110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Le dynamisme du parc de logements



Source RP 2019 - INSEE

En lien avec les évolutions démographiques, le nombre de logements progresse chaque année. Du fait de son attractivité, de son activité touristique importante, les résidences secondaires progressent plus fortement que les résidences principales (illustrant la concurrence entre logement à l'année et logement touristique).

Malgré la tension du marché, la part de logements vacants progresse de façon plus prononcée.

Parmi les résidences principales, le parc locatif social progresse 4 fois plus vite que celle des résidences principales, illustrant les efforts produits sur la période récente.

La diminution de la part des ménages logés gratuitement illustre la tension toujours plus forte sur le marché immobilier de la Métropole.

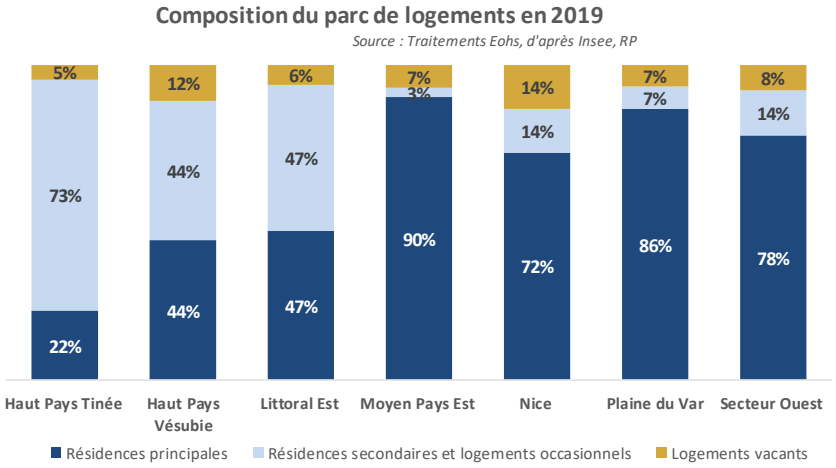
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

LES RESIDENCES PRINCIPALES

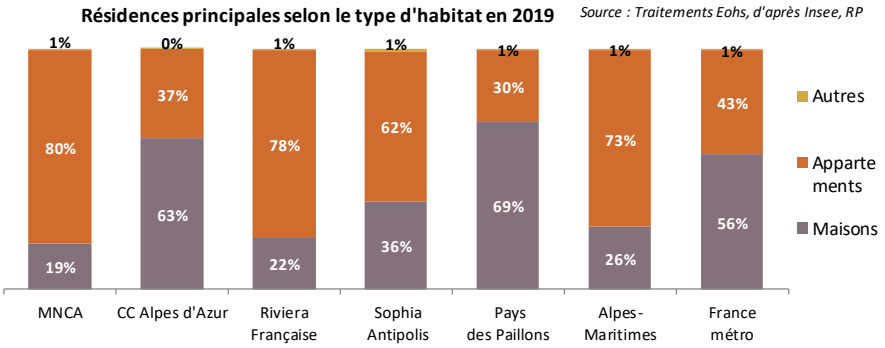
Si la part des résidences principales est largement majoritaire parmi l'offre de logements, le poids des résidences secondaires n'est pas négligeable. Leur part est plus faible qu'à l'échelle départementale (25%) mais nettement plus élevée qu'en France métropolitaine (10%). Par ailleurs, leur part augmente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

Contrairement aux autres secteurs de la Métropole, la part de résidences secondaires du Haut Pays Vésubie, et dans une moindre mesure du Haut Pays Tinée et le Littoral Est est plus importante que celle des résidences secondaires.

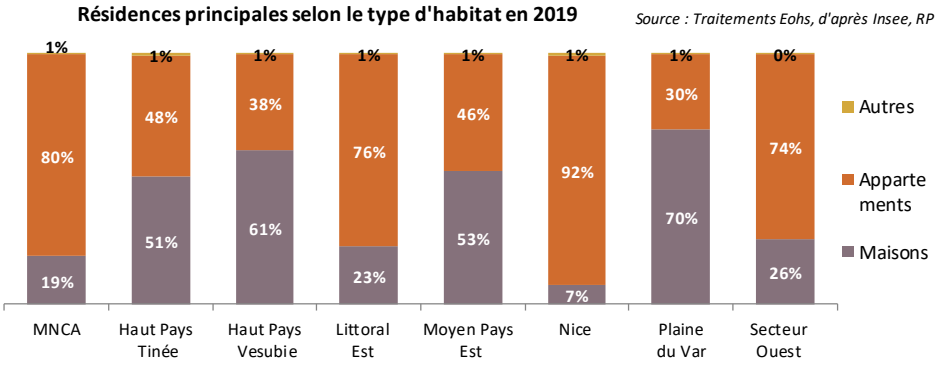


Une part importante de logements en collectif, de petite taille

La Métropole se caractérise par une grande majorité d'appartements, (nettement) plus importante qu'à l'échelle de l'ensemble des territoires de comparaison.



La part des logements en collectif est largement majoritaire sur les communes du littoral, notamment à Nice, en revanche, sur les autres secteurs, l'individuel prédomine encore.



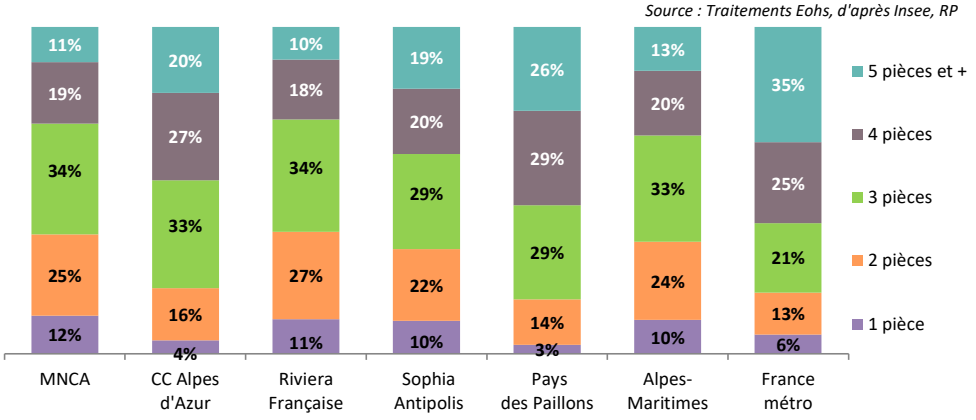
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Comme dans le département et la CA Riviera Française, la MNCA se caractérise par la prédominance des petits logements (T1 et T2) et logements de taille moyenne (70% contre 40% à l'échelle nationale).

Résidences principales selon la taille du logement en 2019

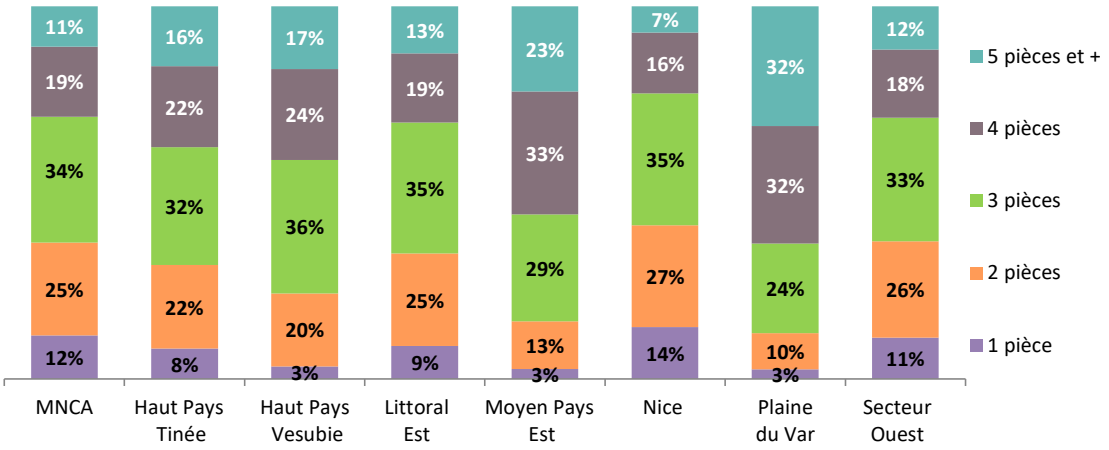
Source : Traitements Eohs, d'après Insee, RP



Le Moyen-Pays et le Haut-Pays sont caractérisés par une dominance de grandes typologies alors que les secteurs qui bordent le littoral sont caractérisés par les petites typologies.

Résidences principales selon la taille du logement en 2019

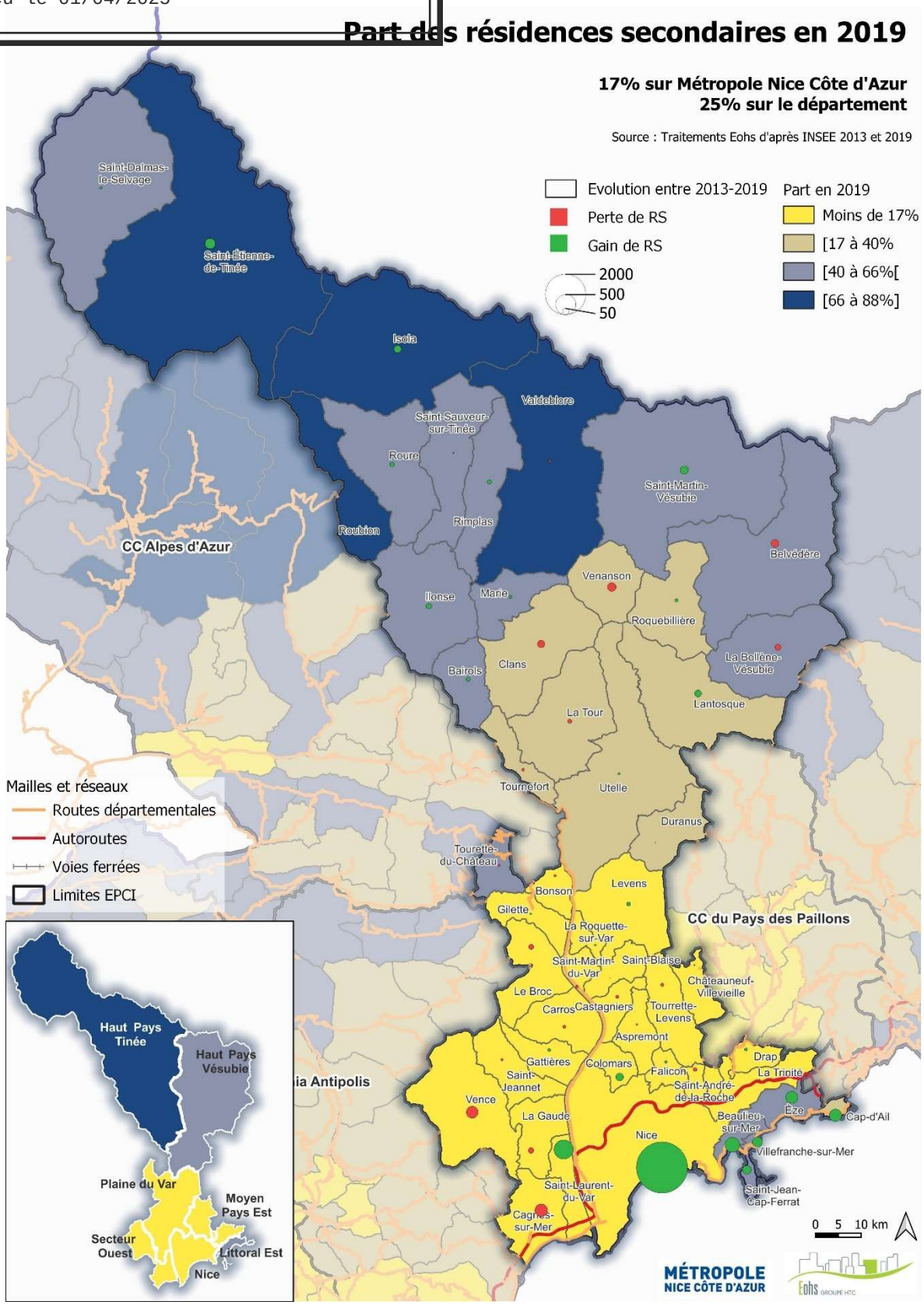
Source : Traitements Eohs, d'après Insee, RP



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600116-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

LES RESIDENCES SECONDAIRES ET TOURISTIQUES



Le poids et la croissance des résidences secondaires, notamment sur le littoral, contribue à la diminution des solutions abordables pour des ménages recherchant à se loger à l'année sur la Métropole mais également pour les saisonniers. Ces difficultés sont renforcées avec le meublé touristique, en très fort développement sur la Métropole.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Afin de favoriser le maintien ou le développement de l'offre de résidences principales en zone tendue, les communes ont la possibilité d'instaurer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. En 2023, 13 communes ont appliqué cette majoration à l'échelle de la Métropole.

Commune	Date Délibération	Taux 2023
Beaulieu sur Mer	18/02/2015	20%
Cagnes sur Mer	30/09/2016	20%
Carros	07/07/2016	20%
Drap	11/08/2016	20%
Eze	19/01/2015	20%
Falicon	24/02/2015	20%
La Gaude	03/07/2021	50%
Nice	02/02/2018	60%
Saint-André de La Roche	23/06/2015	20%
Saint-Jean-Cap-Ferrat	01/10/2020	40%
Saint Laurent du Var	05/04/2017	40%
Vence	27/02/2017	40%
Villefranche sur Mer	23/02/2015	20%

Une activité des meublés touristiques importante

La Métropole, mais plus particulièrement la ville de Nice et les communes littorales, notamment du littoral Est sont marquées par une activité importante des meublés touristiques.

Ce phénomène déjà amorcé en 2018-2019, place la ville de Nice parmi les « cities européennes » et conjugue rayonnement touristique et stagnation démographique. En effet, selon l'INSEE, La « city » enregistre 9,5 millions de nuitées de touristes dans des établissements agréés, soit un ratio de 14 nuitées par habitants et par an, presque trois fois plus que pour les « cities » européennes de taille comparable : elle est au 2ème rang après Lisbonne sur ce critère. À cela, s'ajoutent les nuitées dans des hébergements loués par des particuliers *via* internet: cela représente 5,4 millions de nuitées en 2019.

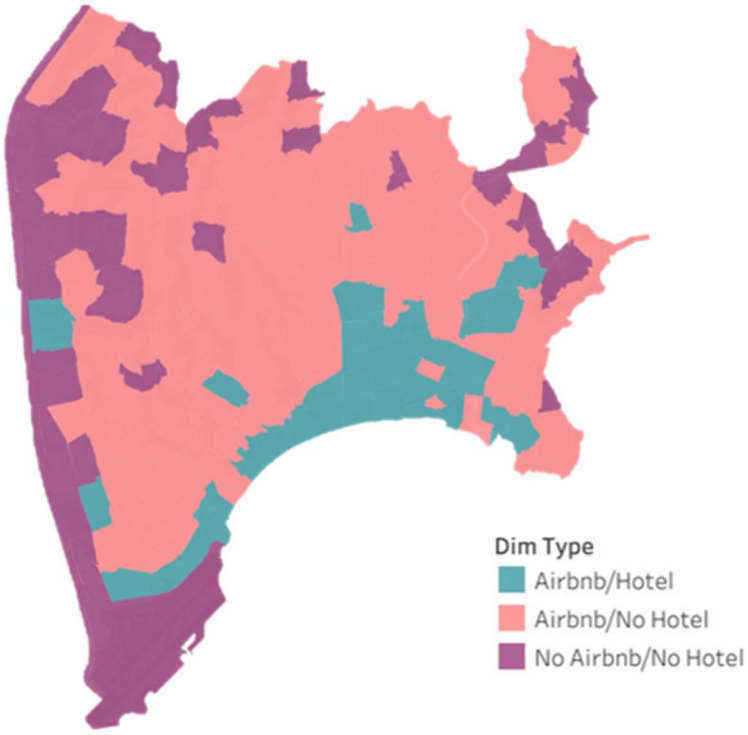
Ainsi, ce sont plus de 2.200 logements qui ont perdu leur vocation de résidence principale en 2019.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 31/03/2025

Par ailleurs, la reprise de l'activité touristique post-covid a impacté les locations saisonnières, notamment les meublés touristiques qui sont près de 2 fois moins impactés par la baisse des revenus locatif en comparaison aux hôtels, laissant présager une amplification du phénomène.

Répartition de l'offre en logements Airbnb & Hôtels - Nice



Source : Airbnb 2022

Si l'offre en logement airbnb permet de répartir l'offre en logement touristique, elle a également comme effet d'élargir les tensions locatives à l'ensemble des territoires concernés et de ne plus limiter le phénomène à l'hypercentre. Par ailleurs, elle impacte également la dynamique de vie de quartier, proportionnellement moins attractive à la part de meublés touristiques.

Ce sont plus de 10.600 annonces qui sont recensées sur la plateforme airbnb à l'été 2022 et plus de 12.500 annonces sur l'ensembles des plateformes (observatoire touriz). Parmi le volume d'annonces recensées annuellement, 22% d'entre-elles sont louées plus de 120j/ an.

A Nice, la nuitée moyenne en 2023 sur Airbnb est de 145€, pour un taux d'occupation moyen des logements de l'ordre de 71% (43% en période creuse, soit en janvier et 86% en haute saison) ce qui permet d'envisager un revenu annuel moyen de plus de 37.000€, soit 8% de plus qu'en 2022. Particulièrement rentable et malgré une règlementation et une fiscalité parfois contraignante, la location saisonnière reste une source de revenus importante.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

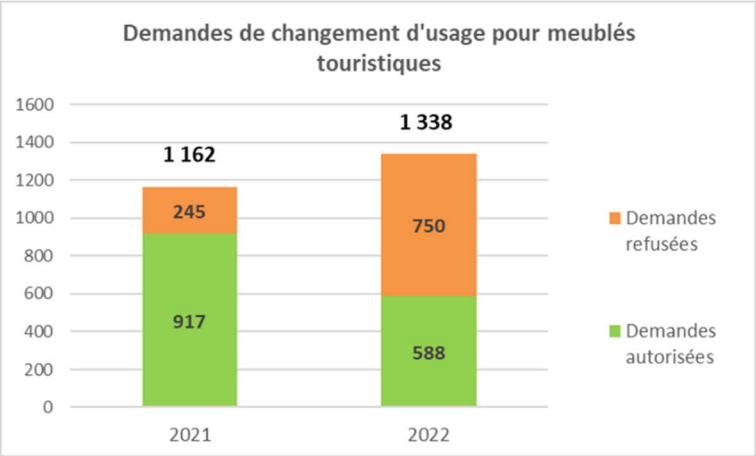
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Les logements loués sont pour la plupart des petits logements, avec un cœur d'offre en T1 et T2, pour une surface moyenne de 28m², soit plus compact que dans les autres villes européennes comparables.

Une règlementation des changements d'usage à Nice

En vue de concilier les besoins en logement des habitants tout en préservant un dynamisme économique en faveur des professionnels du secteur hôtelier, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice ont décidé de règlementer la location meublée saisonnière. 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 1er 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.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

DES LOGEMENTS INOCCUPES OU VIDES A REMETTRE SUR LE MARCHE IMMOBILIER

La vacance en quelques mots :

Vacance conjoncturelle ou frictionnelle :

La vacance conjoncturelle correspond à une inoccupation du logement depuis moins de 2 ans. Cette vacance contribue au bon fonctionnement du parc (entretien) et facilite la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.

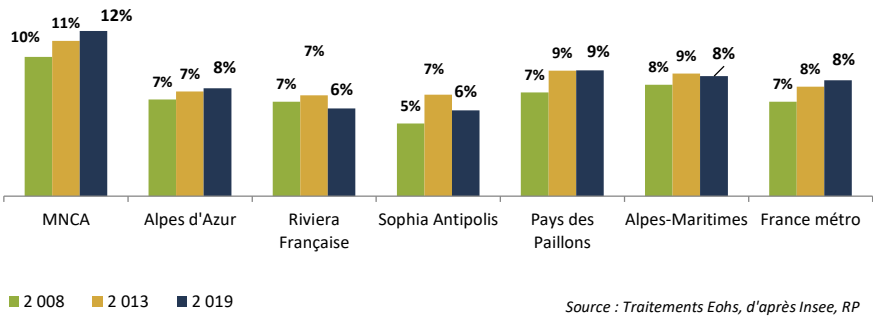
Vacance structurelle ou dite de longue durée :

Elle correspond à une vacance de plus de deux ans. Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande (trop chers, inadaptés à la demande, désintérêt…) soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché (en attente d'une démolition ou travaux, bloqué - indivision, succession…-, réservé – pour soi ou pour un proche…).

Une vacance conjoncturelle élevée et en hausse

La vacance totale est à la fois plus élevée et en plus forte progression sur la Métropole que sur les territoires de comparaison. Avec 11% de vacance, ce sont plus de 42 000 logements qui sont inoccupés à l'échelle de la Métropole.

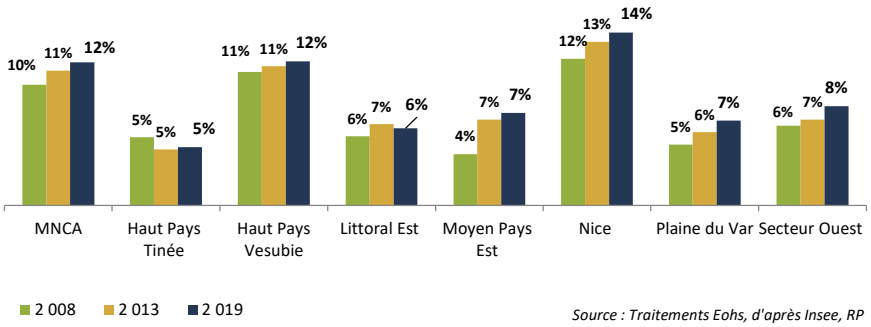
Evolution du taux de vacance



Source : Traitements Eohs, d'après Insee, RP

Le Haut Pays Vésubie et Nice sont les secteurs avec les taux de vacance totale les plus élevés. La vacance est en revanche faible et en baisse dans le Haut Pays Tinée et le Littoral Est.

Evolution du taux de vacance



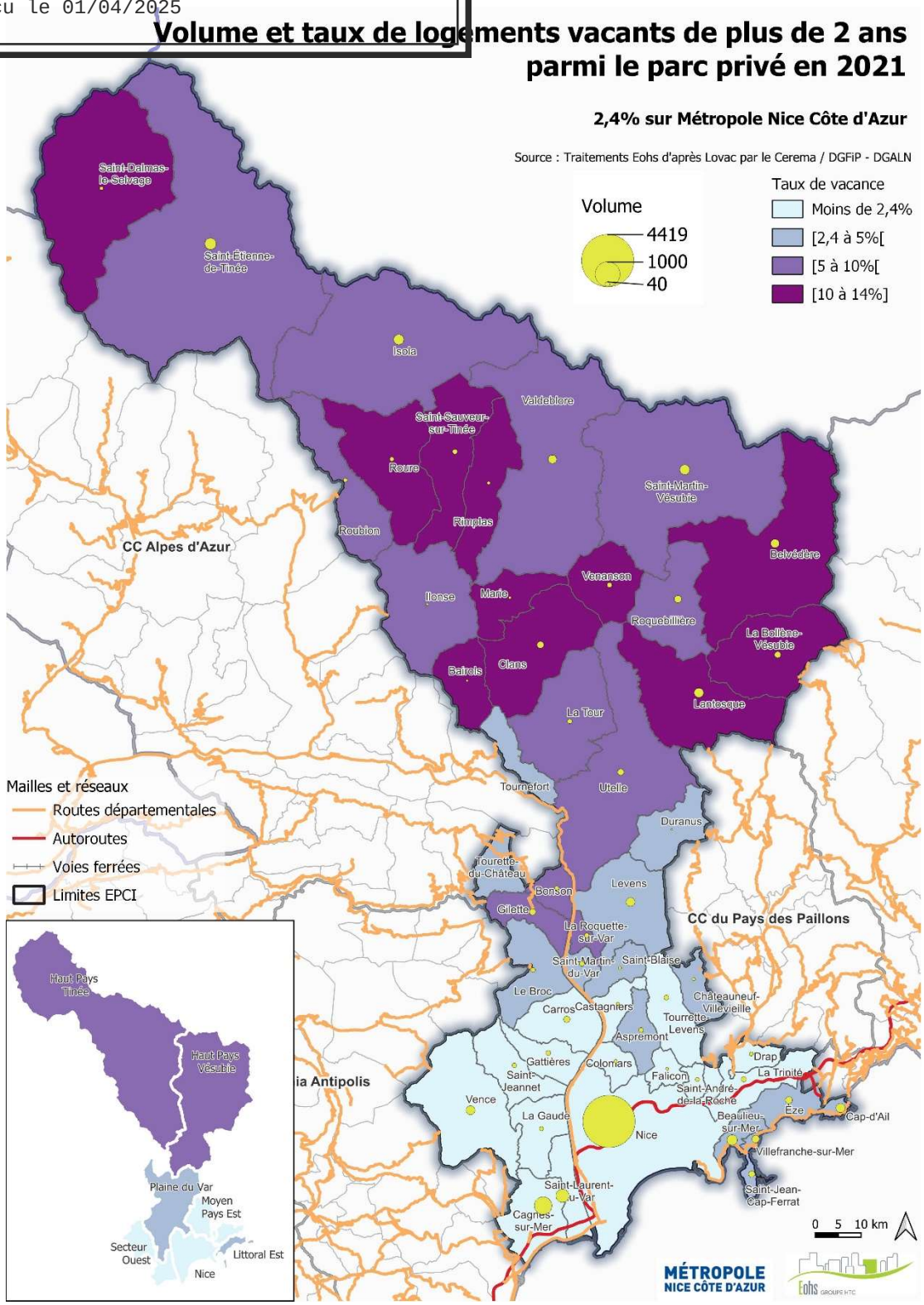
Source : Traitements Eohs, d'après Insee, RP

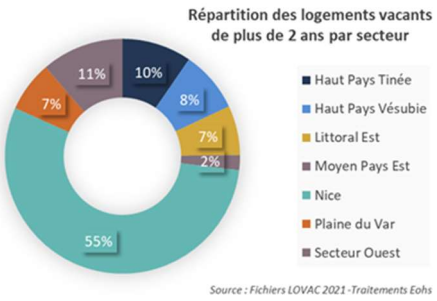
Ces chiffres sont à relativiser dans la mesure où ils intègrent la vacance de courte durée. Sur 42 000 logements vacants, 8 000 le sont depuis plus de 2 ans, soit 2,4% des logements.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Une vacance structurelle peu élevée



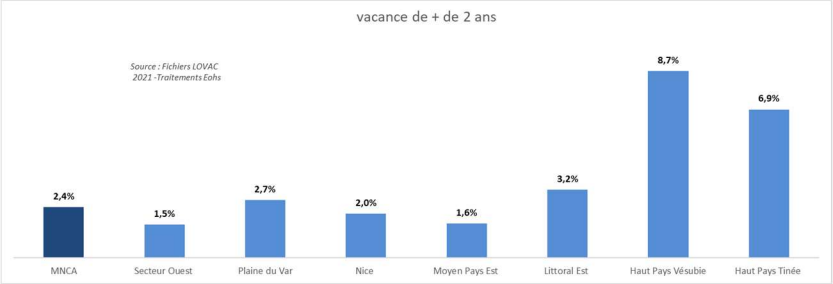


PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

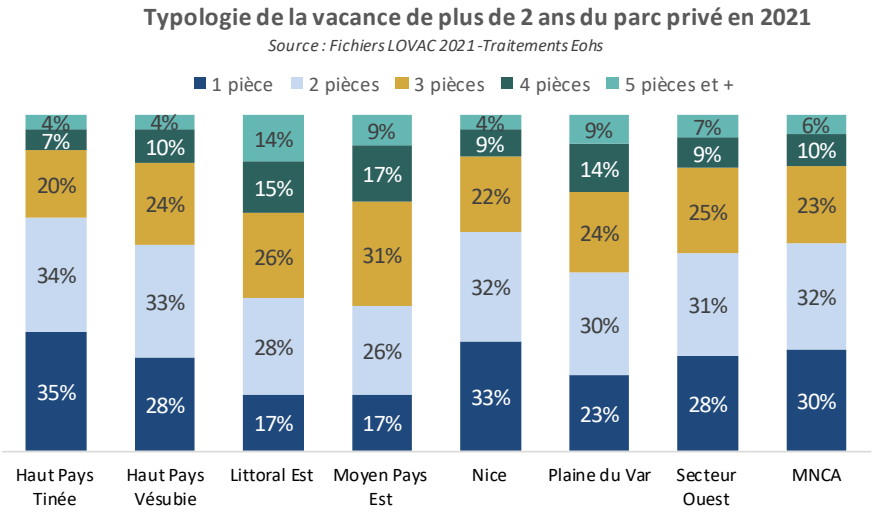
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

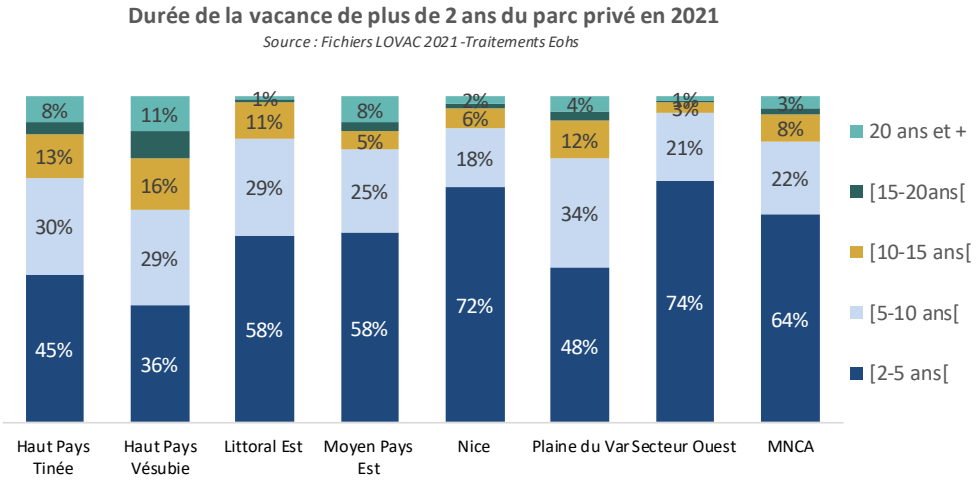
Un potentiel de 5000 logements à remettre sur le marché

Selon le fichier LOVAC[1], sur la Métropole près de 80% des logements vacants le sont donc depuis moins de 2 ans. La vacance structurelle s'élève donc à 2,4% et concerne un peu plus de 8 000 logements. Ce faible niveau de vacance structurelle illustre bien la tension sur le marché immobilier de la Métropole, notamment sur le littoral et beaucoup moins dans le Haut Pays Tinée et Vésubie.



La vacance structurelle touche plus fortement les petites typologies, et notamment les T1. Alors que les T1/T2 représentent 46% des logements privés de la Métropole, ils représentent 62% des logements vacants de plus de 2 ans (18% et 30% pour les T1). Par ailleurs, la vacance structurelle touche plus fortement les logements les plus anciens et donc potentiellement plus dégradés (68% des logements vacants datent d'avant 1970 contre 51% des logements).





[1] Fichier LOVAC : croisement de plusieurs fichiers sur les logements vacants et fonciers permettant de mieux qualifier la vacance de + de 2 ans

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

En considérant que la remise sur le marché des logements vacants depuis 2 à 5 ans est plus « aisée » (état du logement moins dégradé, situations moins complexes, …), ce sont plus de 5 000 logements qui pourraient être captés dont près de 4 200 à Nice (donc essentiellement des T1/T2).

En septembre 2021, la DREAL a réalisé une étude relative aux logements vacants du parc privé en Provence-Alpes-Côte-d'Azur avec un focus sur la Métropole.

Cette étude montre que si la vacance ne touche pas de la même façon les différents secteurs de la Métropole, les causes sont relativement comparables d'un secteur à l'autre.

La vacance, plus importante dans le Hauts Pays, est à rapprocher de la détente du marché, de son orientation vers l'activité touristique. En lien avec son dynamisme, la vacance sur le moyen pays reste modérée pour ce territoire qui fait office d'un marché intermédiaire à l'échelle de la Métropole. Enfin, sur le littoral, dans un marché très tendu, une vacance structurelle existe néanmoins, notamment sur les cœurs de villes couverts par des QPV.

Pour autant, quel que soit le secteur, les principales causes de la vacance sont liées à :

- L'inadéquation de l'offre à la demande (maison de ville/village sans extérieur, à étage, petite typologie en collectif)
- L'état dégradé des logements, leur faible performance énergétique, l'importance des travaux à réaliser
- Faible intérêt du conventionnement privé (incitation financière faible, dispositif contraignant, …)
- Logique patrimoniale (conservation du bien sans véritable projet)
- Des successions, indivisions complexes
- Une appréhension de louer (dégradation du bien, risques d'impayés)

L'étude met en avant un panel de l'ensemble des solutions déployables pertinentes selon le type de vacance :

Causes de la vacance	Outils les plus pertinents
Marché atone / contexte socio-éco non porteur	Toute action de soutien à l'emploi, à l'économie, aux commerces, etc. Dispositif Petite Ville de demain, ORT, FISAC (Fonds d'investissement pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce), etc. Équilibre à trouver entre aménités et services du centre-ville et de sa périphérie (lotissements, centres commerciaux, équipements publics, etc.).
Biens irrémédiablement obsolètes	Acquisition / amélioration, démolition / reconstruction, partenariat collectivité, EPF (Établissement Public Foncier), bailleurs, etc. : - Opération d'urbanisme large : démolition pour créer une place, pour dédensifier, pour apporter de la lumière, un extérieur, du stationnement ; - Regroupement de plusieurs immeubles pour recréer des grands plateaux ; - Négociation avec ABF (architecte des bâtiments de France) si patrimoine historique ; - etc.
Dégradation réversible du bâti	Opah-RU / PIG peuvent être efficaces quand l'intention de louer existe. Les Opah-RU sont moins efficaces si les propriétaires sont âgés (difficulté à obtenir un prêt ou peur de l'engagement locatif sur 6 ou 9 ans). En périmètre ORT, grâce au Denormandie, la défiscalisation est une incitation supplémentaire. Étudier la possibilité d'octroyer une prime de sortie de la vacance. Bail emphytéotique.
Biens vacants sans maître / état d'abandon manifeste	Utilisation de la procédure *ad hoc* existante par la commune ; procédures complexes pour lesquelles la collectivité ou l'intercommunalité peuvent proposer une assistance aux petites communes. L'achat peut se faire par la commune ou un bailleur puis prise de décision selon état du bien, enjeu sur les besoins en logement, etc.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

L'étude définit trois niveaux de priorité de lutte contre la vacance :

La vacance non prioritaire	▪ Les programmes neufs et les résidences services seniors ou résidences de tourisme en cours de commercialisation ; ▪ Les ruines de maisons individuelles ou de fermes en secteur rural ou en secteur détendu qui ne pose pas de danger particulier ; ▪ Les logements vides bien entretenus dans un contexte de marché détendu.
La vacance pour laquelle on se pose la question	▪ Logements vides bien entretenus dans un marché tendu ; ▪ Les « bien sans maître » ou « en état d'abandon manifeste » : – Prioritaire s'il s'agit d'un immeuble de centre-ancien qui se dégrade, sur un emplacement stratégique ou qui concourt à la perte d'animation du centre-ancien, – Non prioritaire si cela concerne une maison individuelle isolée, dans un secteur rural.
La vacance à traiter obligatoirement	▪ Immeuble de centre-ancien qui se dégrade et pose un problème de sécurité ; ▪ La vacance chronique concentrée ou en emplacement stratégique qui concourt à la perte d'animation du centre-ancien et à l'augmentation de la vacance commerciale ; ▪ Dans un contexte de marché tendu, en manque de logements locatifs ou à l'accession notamment dans des budgets abordables ou lorsque les possibilités d'extension de la commune sont contraintes.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Ce qu'il faut retenir :

- Une majorité de résidences principales qui se développent de façon mesurée
- Une activité touristique qui impacte le marché de l'habitat avec une hausse de la part des résidences secondaires et touristiques
- Un déséquilibre en matière de typologie, avec le Haut Pays en déficit de petites typologies et le littoral de grandes typologies
- Une vacance structurelle relativement faible mais qui représente un potentiel de remise sur le marché important

Les enjeux en termes d'habitat

- Encadrer les différents marchés pour qu'ils permettent de répondre mieux aux besoins des différents publics concernés
- Accentuer les efforts de production et de diversification des formes de logements sociaux
- Programmer des typologies de logements variés spatialement réparties sur la Métropole
- Capter une part de logement vacant pour la remettre sur le marché de la location

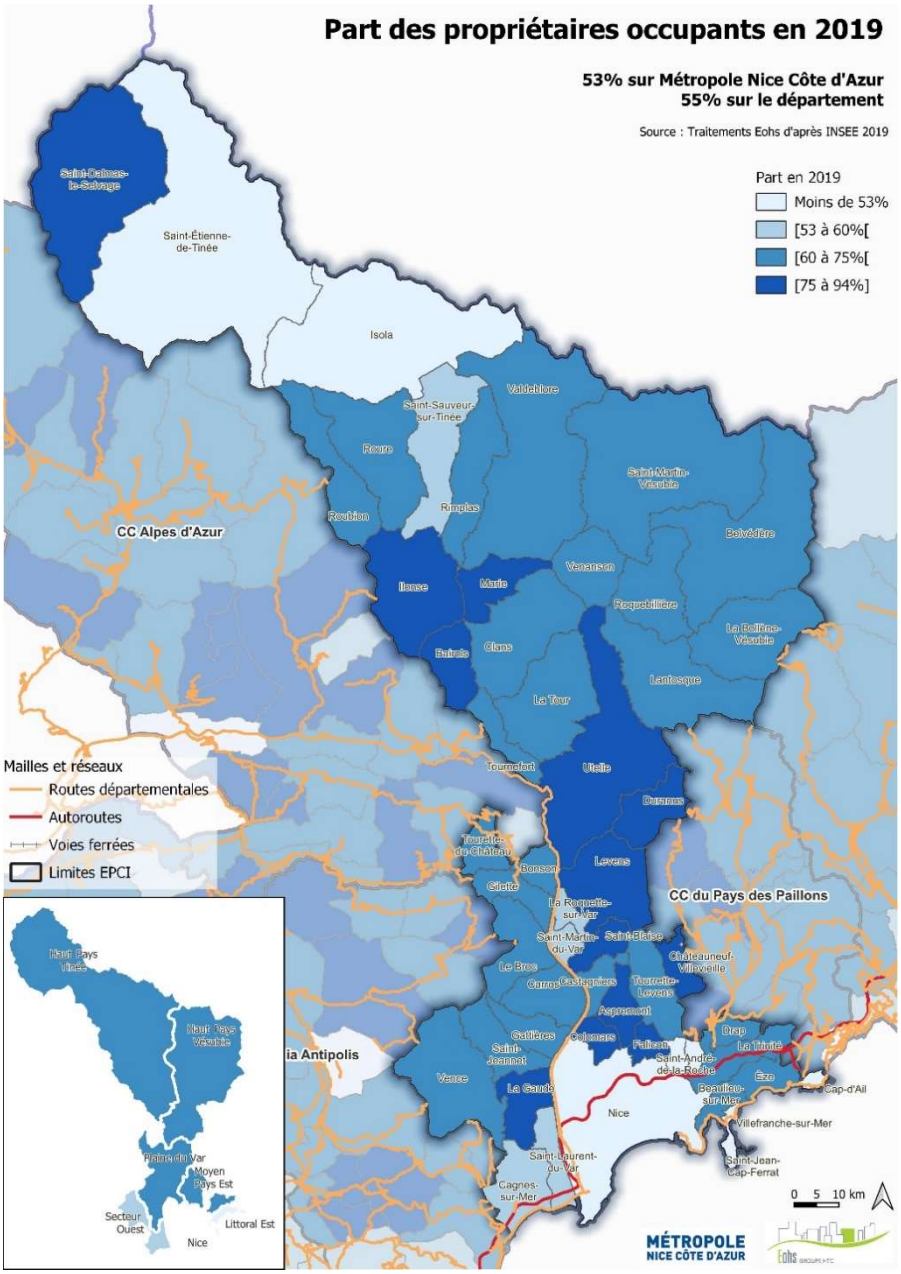
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le Parc Privé

L'OCCUPATION DU PARC PRIVE

Une petite majorité de propriétaires occupants

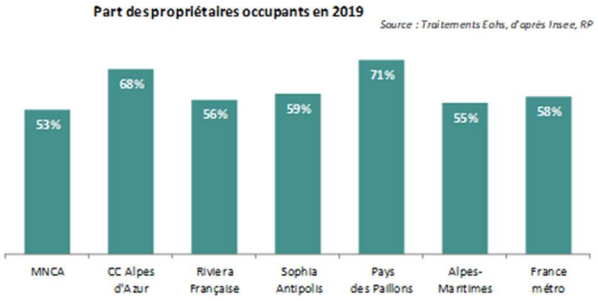


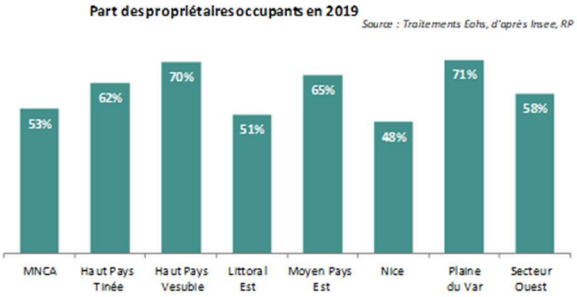
La part de propriétaire occupant est inférieure aux secteurs de comparaison mais en légère hausse.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

- Elle est moins importante sur le Littoral et est plus importante dans le Moyen et l'arrière-pays.

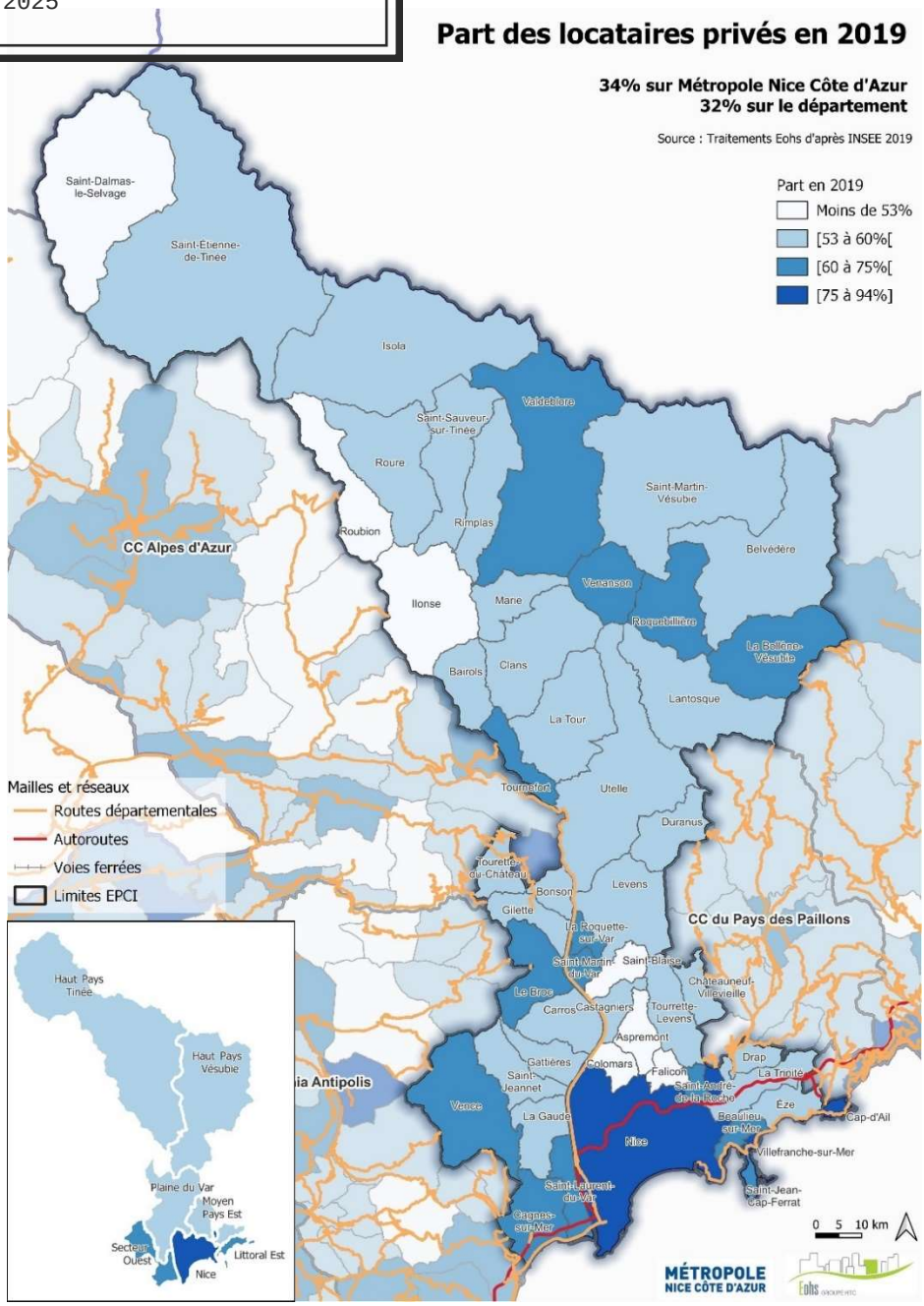




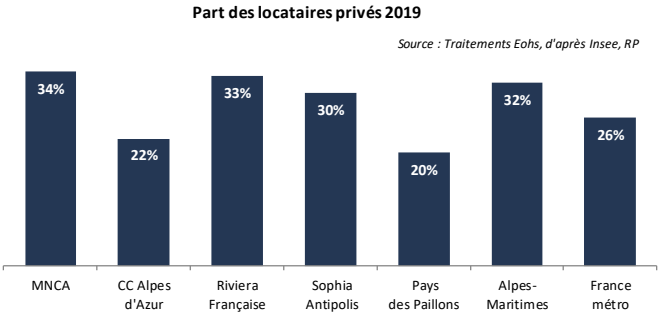
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

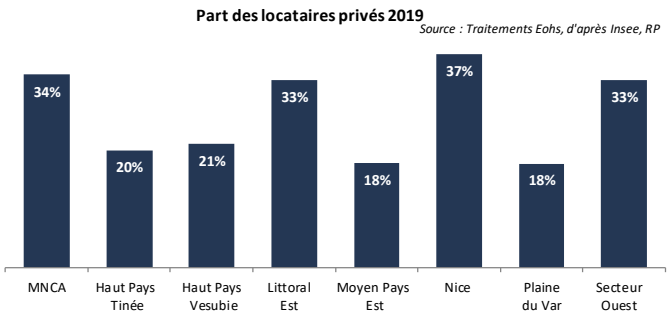
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Un parc locatif privé bien développé, notamment sur le littoral



Avec un peu plus d'1/3 de locataires du parc privé, leur part est plus importante que sur les secteurs de comparaison. Elle est plus développée dans les secteurs du littoral et notamment à Nice.





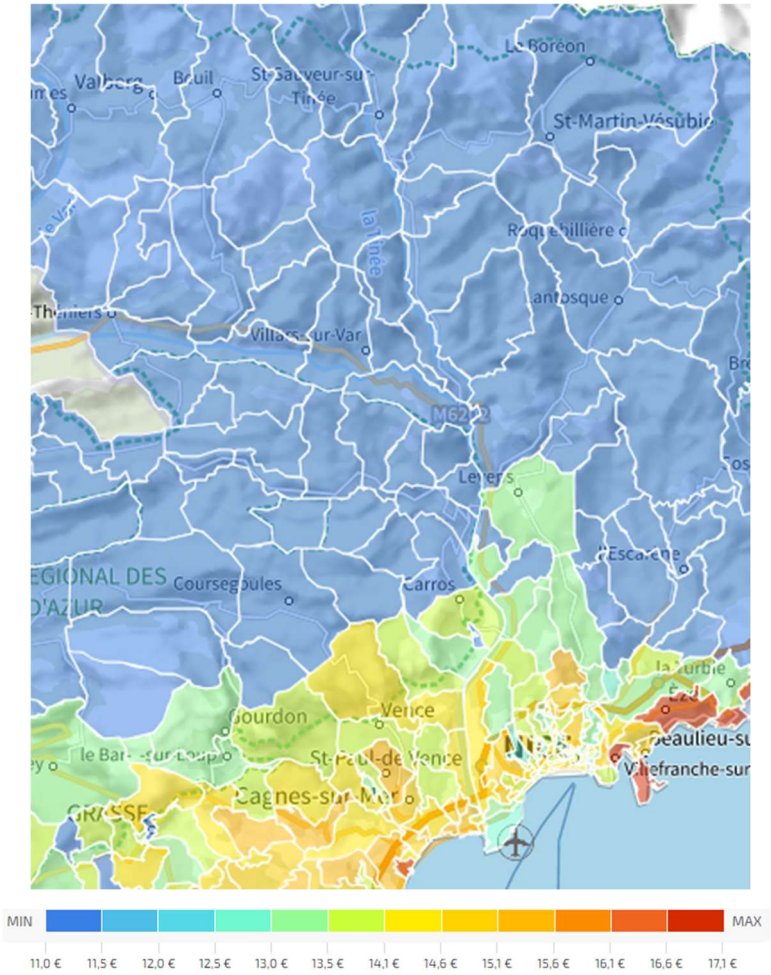
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

DES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA LOCALISATION

Selon l'observatoire des loyers de l'Adil, le loyer moyen d'un appartement à l'échelle de l'agglomération de Nice s'élève à 14,1€/m² hors charges pour 55m² (en 2021).

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



Prix à l'échelle de la Métropole vs. Prix à Nice

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

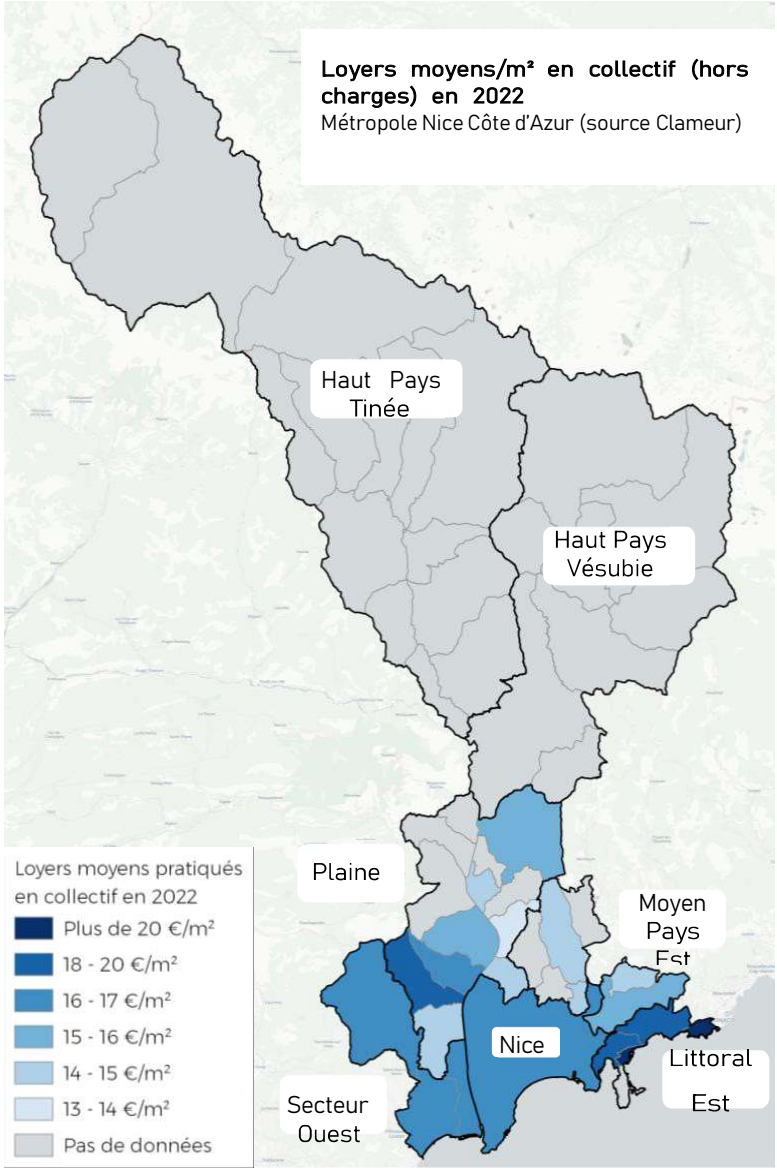
Prix en fonction de la date de construction du logement :

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

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

A l'échelle de la Métropole, les valeurs locatives en collectif sont nettement plus importantes sur le littoral.



Nice :

- 16,2 €/m²

Littoral Est :

- Cap-d'Ail : 26,6 €/m²
- Beaulieu-sur-Mer : 20,7 €/m²
- Èze : 19,9 €/m²

Secteur Ouest :

- Cagnes-sur-Mer : 16,3 €/m²
- Saint-Laurent-du-Var : 16,2€/m²
- Vence : 16,2 €/m²

Moyen Pays Est :

- La Trinité : 15 €/m²
- Saint-André-de-la-Roche : 14,9 €/m²
- Tourrette-Levens : 14,7 €/m²

Haut Pays Vésubie et de Tinée :

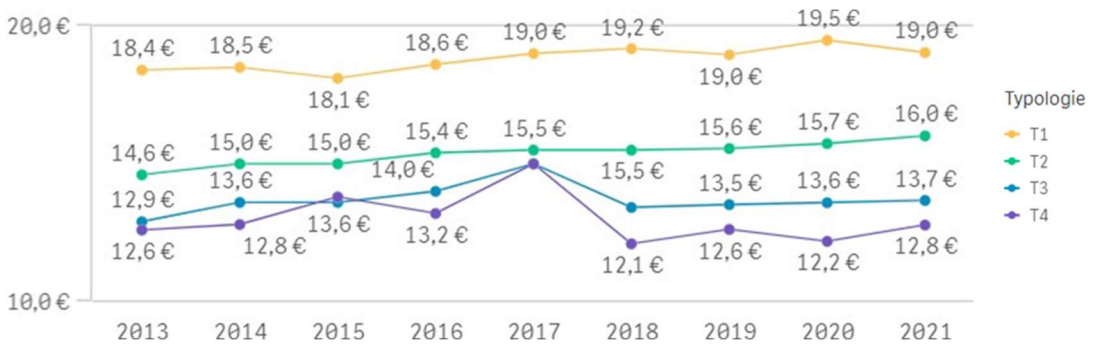
- Pas de données

Plaine du Var :

- Saint-Jeannet : 18,9 €/m²
- Gattières : 16,4 €/m²
- Carros : 15,5 €/m²

Quelles que soient les typologies, les loyers au m² augmentent légèrement.

Evolution des loyers moyens/m² en collectif (hors charges) · Clameur · Métropole NCA

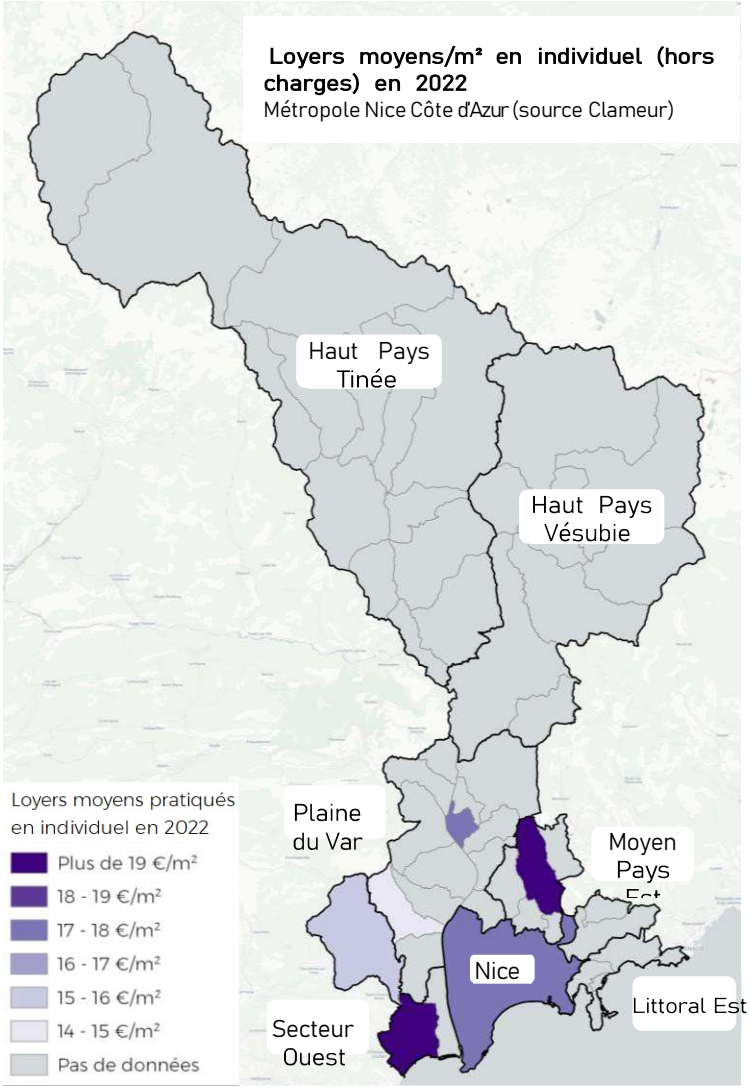


A noter un écart entre la donnée Clameur qui met en exergue un loyer moyen de 16-17€/m² pour la Métropole. Cette donnée est à nuancer puisqu'elle se concentre sur les communes principales (Nice, Cagnes, Saint Laurent du Var).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

L'activité locative est particulièrement restreinte en individuel, concentrée sur de grandes typologies aux prestations qualitatives, se valorisant autour de 18€/m² hors charges et hors stationnement.



Nice :

- 17,8 €/m²

Littoral Est :

- Pas de données

Secteur Ouest :

- Cagnes-sur-Mer : 19,1 €/m²
- Vence : 15,7 €/m²
- Tourrette-Levens : 21,3 €/m²

Plaine du Var :

- Saint-Martin-du-Var : 17,5 €/m²
- Saint-Jeannet : 14,6 €/m²

Moyen Pays Est :

- Tourrette-Levens : 21,3 €/m²

Haut Pays Vésubie et de Tinée :

- Pas de données

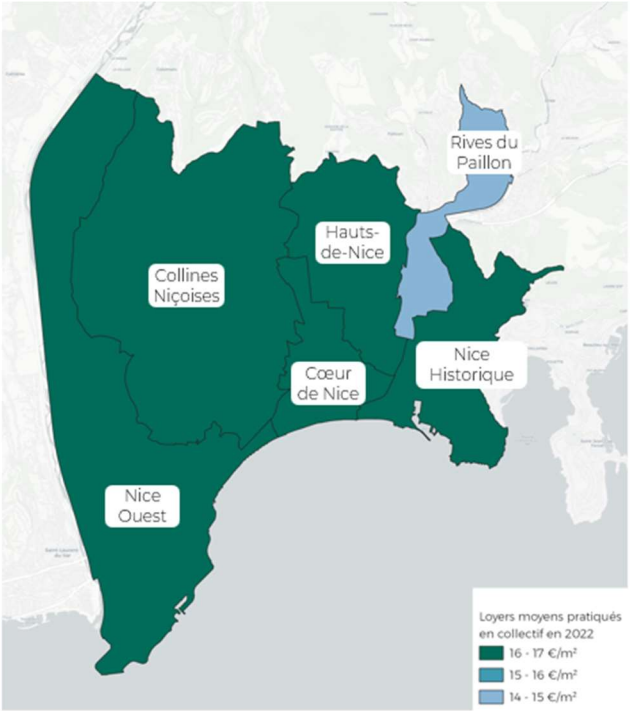
En collectif, l'activité est principalement concentrée sur les communes de la frange littoral et, dans une moindre mesure, sur la plaine du Var. Les communes marquées par une prédominance du parc individuel connaissent de fait, un volume locatif moins important.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Des valeurs locatives relativement homogènes à Nice

Le marché locatif en collectif se valorise globalement entre 16 et 17€/m² à Nice avec un cœur d'offre en T2 et T3.



Loyers moyens/m² en collectif (hors charges) en 2020

Rives du Paillon :
➢ 14,9 €/m²

Nice Ouest :
➢ 16,1 €/m²

Hauts de Nice :
➢ 16,1 €/m²

Collines niçoises :
➢ 16,2 €/m²

Cœur de Nice :
➢ 16,2 €/m²

Nice historique :
➢ 16,3 €/m²

Evolution des loyers moyens/m² en collectif (hors charges) · Clameur · Nice

L'offre locative en individuel est quasi inexistante à l'Est et des valorisations très variables en fonction des sous-secteurs.

Rives du Paillon :
- Absence de données

Nice historique :
- Absence de données

Collines niçoises :
- 15,3 €/m²

Hauts de Nice
- 16,4 €/m²

Cœur de Nice :
- 17,2 €/m²

Nice Ouest :
- 18,2 €/m²

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

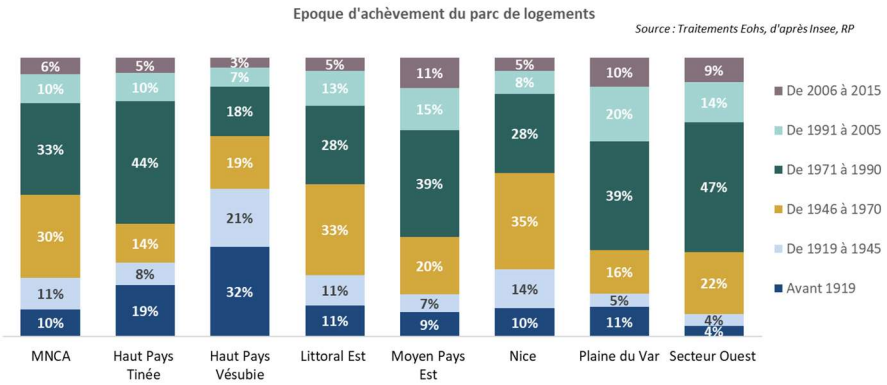
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

LA QUALITE DU PARC EXISTANT ET LE TRAITEMENT DU LOGEMENT INDIGNE

Une partie du parc existant présentant des besoins d'amélioration

Le parc immobilier de la MNCA est ancien et susceptible d'être énergivore dans la mesure où la moitié de celui-ci a été construit avant 1975, période où les premières réglementations thermiques ont été mises en place.

Le Haut Pays Vésubie et, dans une moindre mesure, celui de Tinée compte le parc le plus ancien ; le parc du Moyen Pays est nettement plus récent, en lien avec sa dynamique démographique.

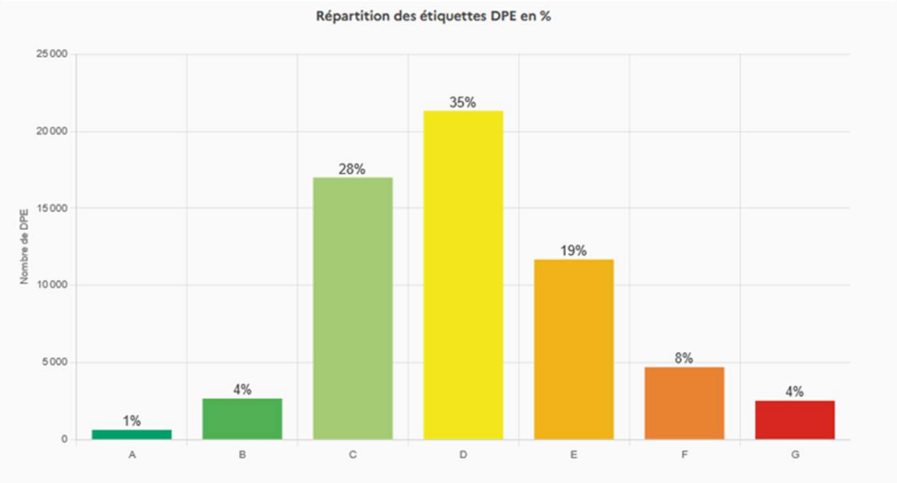


Près de 30% des logements diagnostiqués en étiquettes E, F ou G

Selon l'observatoire de l'ADEME des DPE, qui porte sur plus de 65 000 logements du parc privé diagnostiqués à l'échelle de la Métropole, 29% des logements ont été classés en étiquette E, F et G dont 12% en F et G dont la location sera interdite d'ici 2025 (étiquette G) et 2028 (étiquette F).

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

Dans le cadre de sa politique, la MNCA 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 logement par an.



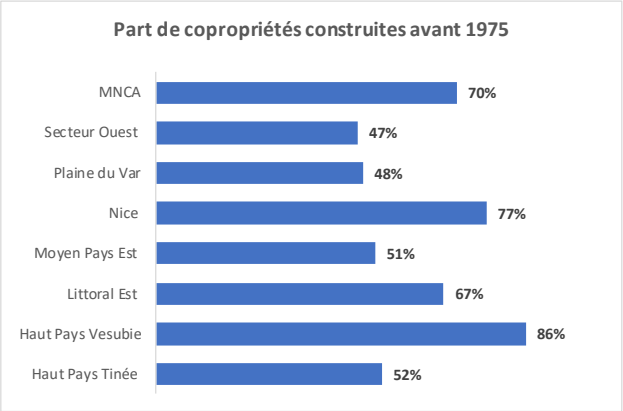
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

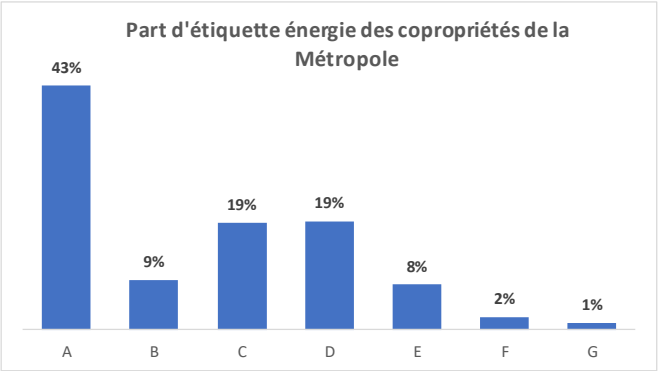
Une légère augmentation des copropriétés fragiles

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

La très large majorité de ces copropriétés ont été construites avant les premières réglementations thermiques (>70% datent d'avant 1975). Cette part est particulièrement élevée à Nice mais également sur le Haut Pays de Vésubie.



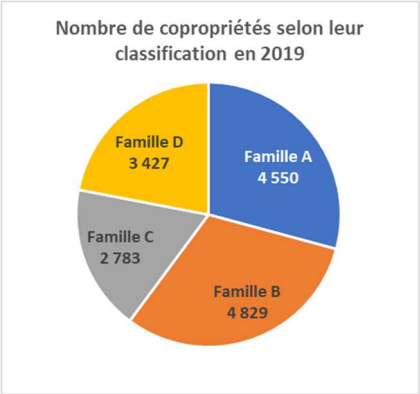
Sur la Métropole, seules 13% des copropriétés ont été classées selon leur performance énergétique. La part des copropriétés les moins performantes ne représente que 11% des logements. Les diagnostics étant réalisés au moment de la revente ou de la relocation hors logement neuf, ce chiffre est à prendre avec précaution et doit être largement sous-estimé.

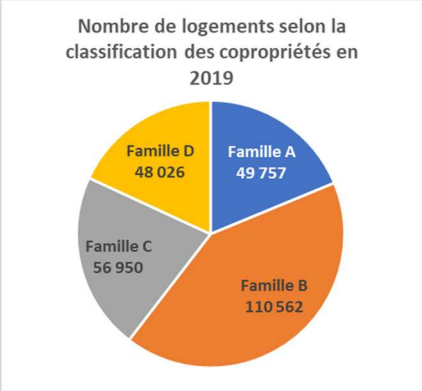


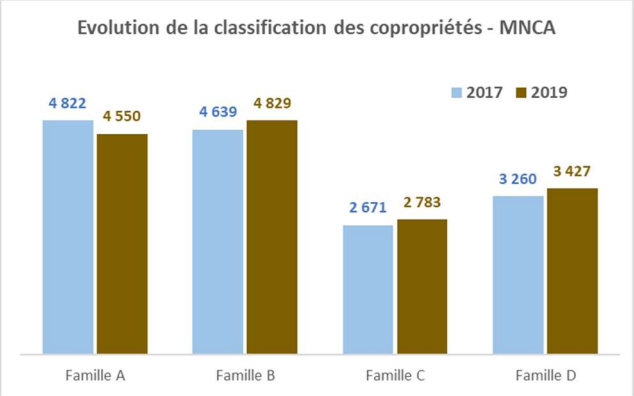
10 213 logements sont considérés comme dégradés ou fragiles (soit 3,8% de l'ensemble des copropriétés), dont 32% « en difficulté » (Porter à connaissance de l'Etat – Filocom 2015, DDTM06), 3 communes sont en situation délicate : Tournefort, Roure et Lantosque (plus de 65% des propriétés classées en famille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

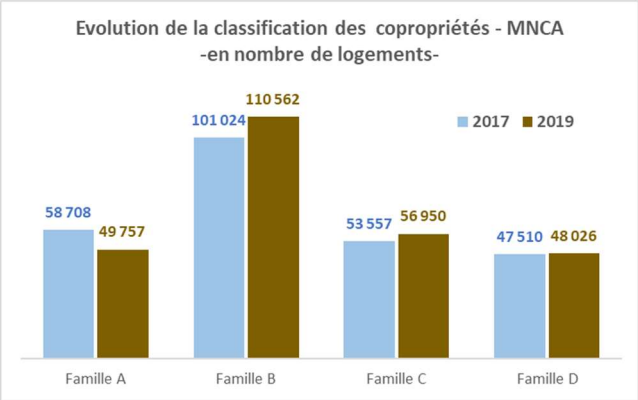
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 26/03/2025

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 tendance à légèrement augmenter entre 2017 et 2019.





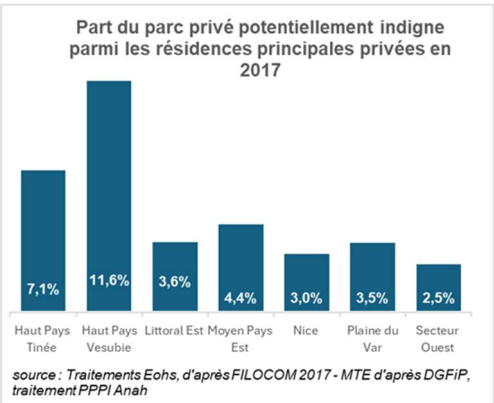


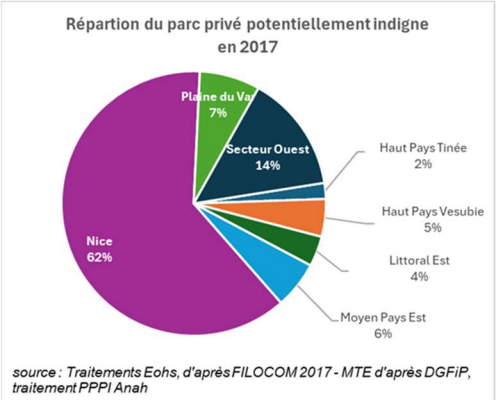


Un parc privé potentiellement indigne, peu développé et en baisse

En 2017, 7 842 logements du parc privé sont potentiellement indignes, soit 3,1% des résidences privées (PPPI-DDTM06). 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-DDTM06).





PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

- **Parc privé potentiellement indigne (PPPI)**

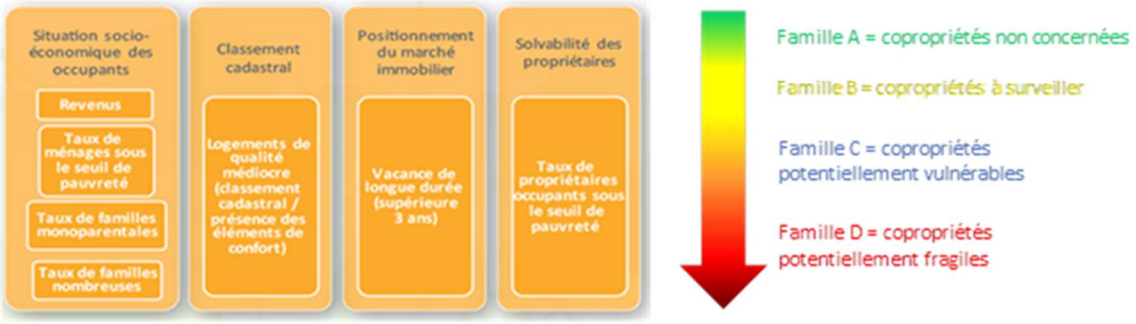
Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT.*

- **Classement cadastral (Filocom)**

La DGFiP a établi une classification à partir d'une nomenclature type comportant huit catégories (1 : *grand luxe* ; 2 : *luxe* ; 3 : *très confortable* ; 4 : *confortable* ; 5 : *assez confortable* ; 6 : *ordinaire* ; 7 : *médiocre* et 8 : *très médiocre*). Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.

L'Anah dispose et diffuse, depuis 2012, un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Les copropriétés fragiles ont été réparties en quatre familles (A, B, C et D) grâce à un ensemble d'indicateurs statistiques relatifs à la situation économique, à l'état du bâti, au positionnement sur le marché, aux difficultés des propriétaires pour maintenir le bien, la présomption de présence de marchands de sommeil.

Le classement ABCD s'effectue donc à partir d'une notation selon des critères de difficultés, évalués par rapport à un parc de référence, sur un territoire de référence. L'outil ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.



En la matière, la ville de Nice concentre les difficultés. Le bilan annuel du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Alpes-Maritimes fait ainsi état de 432 signalements LHI reçus pour la seule commune de Nice en 2021. Le chiffre est en augmentation régulière depuis 2019.

NOMBRE DE SIGNALEMENTS LHI REÇUS AU PDLHI

	2019		2020		2021	
SCHS Menton	14	2 %	7	1 %	12	1 %
SCHS Grasse	95	10 %	81	10 %	60	7 %
SCHS Cannes	71	8 %	60	8 %	56	6 %
SCHS Antibes	53	6 %	65	8 %	67	8 %
SCHS Nice	377	42 %	339	42 %	432	49 %
Diffus	297	33 %	247	31 %	261	29 %
TOTAL	**907**		**7**		**888**	

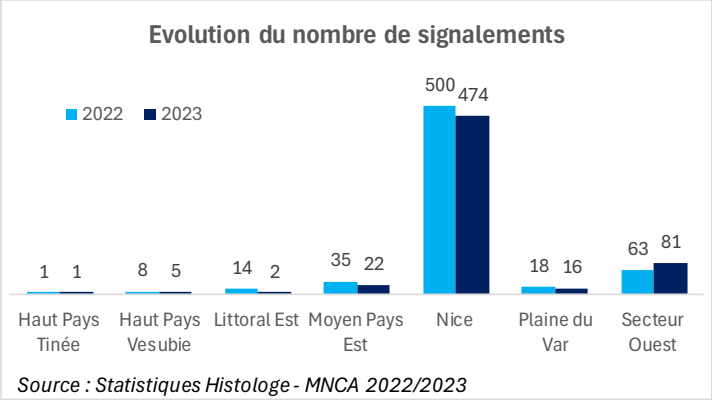
Note : 67,25 % des signalements proviennent des Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) en 2019, 69,08 % en 2020, 70 % en 2021
Source : Préfecture des Alpes-Maritimes, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Alpes-Maritimes, 27 janvier 2022

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

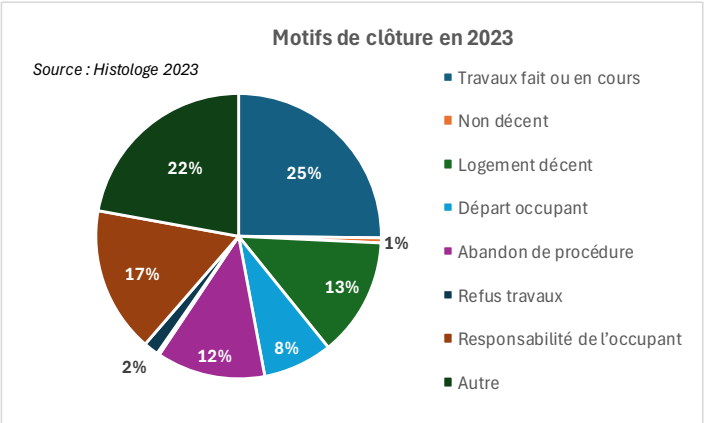
Une légère baisse des signalements sur la plateforme Histologe

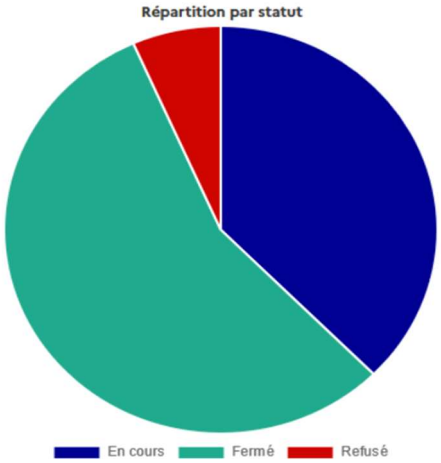
Sur l'ensemble du territoire de la MNCA, **601 signalements ont été recensés sur la plateforme Histologe**. Le parc privé contracte un total de 401 signalements en 2023, soit 2/3 des signalements (1/3 pour le parc public). **La ville de Nice concentre la grande majorité des signalements** sur le territoire 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.



Sur l'ensemble de la Métropole, **357 motifs de clôture ont été engagés en 2023.** Plus de la moitié du nombre de signalements a ainsi été traitée par les services publics du territoire**. Cela traduit une efficacité importante de traitement au sein du territoire**. Parmi ces motifs de clôture en 2023 :

- 25% concernent la mise en place de travaux déjà réalisés ou en cours (90 dossiers)
- 13% statuent le logement comme étant décent (48 dossiers)
- 17% pointent la responsabilité de l'occupant (59 dossiers)





Les dossiers fermés concernent plus de la moitié des dossiers. Les 244 dossiers restants sont répartis par statut, entre « Refusé » et « En cours ».

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

LES DIFFERENTS DISPOSITIFS D'AMELIORATION DE L'HABITAT MIS EN ŒUVRE PAR LA MÉTROPOLE

Le guichet de la rénovation énergétique

La Métropole s'est dotée d'un Guichet de la rénovation énergétique depuis 2021. Parallèlement la Métropole Nice Côte d'Azur a intégré le programme SARE - service d'accompagnement de la rénovation énergétique, piloté par l'ANAH 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 syndics, 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.

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**

AIDES FINANCIERES 2022	Nombre de dossiers "aide fioul" déposés	Nombre de dossiers "aide audit global" déposés	Total
	26	53	79
Montant des études et travaux concernés	655 321,91 €	220 003,76 €	875 325,67 €
Montant à financer par MNCA	100 201,06 €	177 397,00 €	277 598,06 €
Equivalent/logements	477	2154	

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Trois opérations de rénovations urbaines dans le cadre du NPNRU

Depuis plus de 15 ans, la Ville de Nice et la Métropole ont engagé, en partenariat avec l'ANRU, plusieurs programmes de rénovation urbaine, avec pour objectif la reconquête urbaine et sociale des territoires les plus fragiles.

A ce jour, 3 programmes achevés dans le cadre du 1er PRU : Pasteur, Ariane phases I et II, les Moulins. Un programme est en cours d'achèvement : le PNRQAD (Programme National des Quartiers Anciens Dégradés) de Nice Centre.

Au total ce sont :

- 490 millions d'euros investis par l'ensemble des partenaires (Ville de Nice, Métropole, bailleurs sociaux).
- 5 500 logements rénovés ou reconstruits.
- 45 000 habitants concernés.

Aujourd'hui, les quartiers qui ont bénéficié de ces projets de renouvellement urbain ont changé d'image, le cadre de vie des habitants s'est nettement amélioré, mais il a été convenu de poursuivre cette dynamique grâce au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le NPNRU

Après la mise en œuvre du programme d'études du protocole de préfiguration signé le 01/12/2017, la Déclaration d'engagement a été signée par les partenaires le 15/11/2019, pour démarrer les premières opérations du NPNRU des quartiers des Moulins, de l'Ariane et des Liserons à Nice.

Ces études ont permis d'affirmer la vocation des quartiers à l'horizon 2030 et ont approfondi les axes d'intervention.

Ainsi, pour **l'Ariane**, Projet d'Intérêt National de 12 000 habitants, la vocation résidentielle est réaffirmée, avec une ambition en termes de qualité de vie des habitants et la recherche d'une plus grande mixité dans les formes d'habitat et les fonctions (économiques, résidentielles, services, mobilité).

Aux **Moulins**, Projet d'Intérêt National de 8000 habitants, l'enjeu est de poursuivre l'ouverture du quartier, la diversification des logements et la qualité des espaces publics, pour augmenter son attractivité et s'inscrire dans la dynamique de développement de la basse vallée du Var.

Les **Liserons**, avec 2000 habitants, sont désignés Projet d'Intérêt Régional. Les enjeux stratégiques sont le désenclavement du quartier et une intervention forte sur les espaces publics et la qualité de l'habitat pour améliorer le cadre de vie des habitants.

La convention partenariale du NPNRU a été signée le 19/07/2021. Elle détaille le programme opérationnel pour chacun des quartiers et les engagements financiers des partenaires.

Un premier avenant signé le 2 avril 2024, permet d'intégrer des interventions plus ambitieuses pour les quartiers des Liserons, notamment la réhabilitation de l'ensemble du patrimoine social de Côte d'Azur Habitat.

Le NPRU de Nice a été retenu fin 2023 parmi les 25 premiers Quartiers Résilients de l'ANRU.

Un avenant n°2 spécifique à la démarche quartiers résilients, est en cours de rédaction permettant à la Métropole d'intégrer les enjeux de la ville perméable et de l'adaptation au changement climatique.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

	Les Moulins	L'Ariane	Les liserons
Constructions / Création	192 logements en accession sociale	184 logements en accession à la propriété	20 logements en accession sociale
		Création d'un pôle petite enfance, d'une recyclerie, d'une plate-forme mobilité ; d'une régie de quartier	
		Ouverture de la copropriété des Pléiades par la démolition de 15 logements (procédure DUP)	Création d'une maison du projet
		Construction d'un nouveau groupe scolaire, îlot des Bleuets	
Démolitions	235 logements locatifs sociaux	326 logements locatifs sociaux	Démolition partielle 68 logements locatifs sociaux
Requalifiaction	748 logements locatifs sociaux	Cité familiale des Chênes Blancs (35 logements locatifs sociaux	
		Résidentialisation de la résidence les Sitelles (36 logements locatifs sociaux)	
	Résidentialisation de 807 logements locatifs sociaux	Résidence les Ménestrels (28 logements locatifs sociaux)	
		Résidence les Ménestrels (28 logements locatifs sociaux)	
Restructuration et extension	Groupe scolaire du Bois de Boulogne		
	Ecole de la Digue des Français		
Aménagements	40 000 m² d'espaces publics et d'espaces verts	Nouvelle maison du projet	Aménagement de nouvelles voies de désenclavement et aires de stationnement public, d'une aire de retournement
	Aménagement d'un complexe sportif, socioculturel et d'animation		Réaménagement du parc municipal et traitement paysager des talus, création d'un équipement sportif et d'une aire de jeux pour enfants
Changement d'usage	43 logements locatifs sociaux en résidence universitaire		
	47 logements locatifs sociaux) en résidence pour séniors		
Autres dispositifs		Mise en place d'une OPAH pour les copropriétés dégradées	

Au titre de l'actuelle convention pluriannuelle NPNRU, la participation financière de l'ANRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels indiqué dans le tableau suivant :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU		Volume de prêt bonifié NPNRU		Concours financiers NPNRU totaux
	protocole	convention	protocole	convention	
06088 Nice 6006013 Paillon	53 750,00	5 752 116,74	0,00	1 155 000,00	**6 960 866,74**
06088 Nice, Saint-André-de-la-Roche 6006014 Ariane - Le Manoir	872 100,00	19 709 371,20	1 590 000,00	503 481,96	**22 674 953,16**
06088 Nice, Saint-Laurent-du-Var 6006010 Les Moulins - Le Point Du Jour	345 000,00	18 520 308,70	0,00	7 101 469,28	**25 966 777,98**
66666 6999999 QPV multisite (intérêt national)	166 250,00	4 522 400,00	0,00	8 140 000,00	**12 828 650,00**
Totaux :	**1 437 100,00**	**48 504 196,64**	**1 590 000,00**	**16 899 951,24**	**68 431 247,88**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Deux Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriété (POPAC) de la Métropole

Nice Centre – PNRQAD :

Un premier POPAC a été mis en œuvre dans le quartier Nice centre dans le cadre du PNRQAD (16 novembre 2018 pour une durée de 3 ans). Il ciblait les enjeux suivants :

- Poursuivre l'accompagnement de 5 copropriétés issues du suivi du précédent POPAC ;
- Intervenir de manière préventive sur 15 nouvelles propriétés ;
- Mettre en place des actions d'accompagnement social des ménages les plus fragilisés pour accroître l'efficacité du dispositif. A savoir, 30 accompagnements sociaux et 5 actions en vue de relogements éventuels ;
- Les financements prévus à cet effet sur la durée du dispositif sont les suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
Coût des prestations (**HT**)	*80 000 €*	*80 000 €*	*80 000 €*	*240 000 €*
*Coût total des prestations (**TTC**)*	*96 000 €*	*96 000 €*	*96 000 €*	*288 000 €*

Financement Anah prévisionnel (HT)	*40 000 €*	*40 000 €*	*40 000 €*	*120 000 €*
Reste à la charge du maître d'ouvrage (HT), la Métropole	*40 000 €*	*40 000 €*	*40 000 €*	*120 000 €*

Le quartier de l'Ariane – NPNRU :

La convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) sur le quartier de l'Ariane à Nice (28 octobre 2021 pour une durée de 3 ans) cible 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 copropriétés là où le POPAC est insuffisant.
- 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.
- Les financements prévus à cet effet sur la durée du dispositif sont les suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
Coût des prestations (**HT**)	*106 667€*	*106 667€*	*106 666 €*	*320 000 €*
*Coût total des prestations (**TTC**)*	*128 000,40 €*	*128 000,40 €*	*127 999,20€*	*384 000 €*

Financement Anah prévisionnel (HT)	*50 000 €*	*50 000 €*	*50 000 €*	*150.000€*
Reste à la charge du maître d'ouvrage (HT), la Métropole	*56 667 €*	*56 667 €*	*56 666 €*	*170 .000 €*

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les 2 POPAC ont pour objectifs de :

- Réaliser des diagnostics énergétiques en vue de la promotion du programme Habiter Mieux dans les copropriétés fragiles ou « Ma prime renov' copro » (5 maximum) et utilisables lors du montage des éventuels dossiers de subvention correspondant.
- Mettre en œuvre des missions de repérage des copropriétés.
- Mettre en place des partenariats avec les milieux professionnels locaux.
- Constituer des bases de suivi et (le cas échéant) d'aide à l'alimentation de l'observatoire local.
- Initier des actions de sensibilisation, d'informations générales et / ou ciblées, formation des acteurs de la copropriété.
- Réaliser des diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles.
- Faire de l'aide à la résolution des premières difficultés.
- Faire du signalement et de l'accompagnement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques). *Via* des actions d'accompagnement social et des actions d'accompagnement social dans le cadre d'éventuels relogements en 3 phases :
  - La constitution de la stratégie de relogement ;
  - Le relogement des familles ;
  - L'accompagnement post relogement.

L'OPAH-RU Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain du quartier Notre Dame / Vernier / Thiers, de la ville de Nice dans le cadre du PNRQAD pour une durée de 5 ans

Les objectifs du volet immobilier et foncier de l'OPAH – RU visaient à réhabiliter 305 logements dont 173 logements locatifs ; 132 logements de propriétaires occupants ; 25 immeubles en copropriété et 12 hôtels meublés.

Les objectifs du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé de l'OPAH – RU visaient à :

- Eradiquer les situations d'indignité avec le financement de 21 dossiers de propriétaires occupants et 64 propriétaires bailleurs.
- Aider la réalisation de travaux remédiant à la sécurité et à la salubrité de l'habitat avec le financement de 30 dossiers de propriétaires occupants et 56 propriétaires bailleurs.
- Aider à la réalisation de travaux dans les logements dégradés et lutter contre l'indécence des logements locatifs avec le financement de 70 dossiers de propriétaires occupants et 53 propriétaires bailleurs.

Les objectifs du volet copropriété en difficulté de l'OPAH – RU visaient à aider les syndicats de copropriété en vue de la requalification des parties communes, dont 5 copropriétés à sortir de l'insalubrité et 20 copropriétés dégradées.

Les objectifs du volet énergie et précarité énergétique, pour la mise en œuvre du Programme habiter mieux de l'OPAH – RU visaient à améliorer la performance énergétique des logements avec le financement de 51 dossiers de propriétaires occupants, 10 propriétaires bailleurs.

Les objectifs du volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat visaient à financer 11 dossiers de propriétaires occupants.

Les objectifs du volet hôtels meublés visaient à améliorer l'état des 12 établissements dégradés.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

- Les objectifs quantitatifs du volet réhabilitation visaient à :
  - Assurer l'amélioration des conditions d'accession et de maintien sur place de 132 propriétaires occupants ;
  - Développer une offre de 173 logements locatifs de qualité, à loyer maîtrisé ;
  - Rénover 295 logements minimum dont 122 occupés par leurs propriétaires et 173 appartenant à des bailleurs.

Récapitulatif des aides financières sur la période du dispositif :

		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Anah	subventions "travaux"	452 408 €	917 877 €	1 062 578 €	1 121 179 €	1 193 529 €	4 747 571 €
	subvention "ingénierie" - recette NCA	181 200 €	182 700 €	183 700 €	66 800 €	66 500 €	680 900 €
	Sous-total	633 608 €	1 100 577 €	1 246 278 €	1 187 979 €	1 260 029 €	5 428 471 €
Etat - Programme "Habiter Mieux"	subventions "travaux" - aide de solidarité écologique (ASE)	9 900 €	11 000 €	11 000 €	12 100 €	12 100 €	56 100 €
	aides à l'ingénierie	2 700 €	3 000 €	3 000 €	3 300 €	3 300 €	15 300 €
	Sous-total	12 600 €	14 000 €	14 000 €	15 400 €	15 400 €	71 400 €
Nice Côte d'Azur	subventions "travaux"	166 738 €	292 238 €	313 898 €	370 079 €	379 292 €	1 522 245 €
	subventions "Ingénierie"	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	1 750 000 €
	sous-total NCA	516 738 €	642 238 €	663 898 €	720 079 €	729 292 €	3 272 245 €
Région	subventions "travaux"	92 832 €	165 493 €	176 278 €	209 339 €	213 924 €	857 866 €
Conseil Général	subventions "travaux"	160 962 €	284 099 €	306 201 €	360 709 €	370 244 €	1 482 215 €
TOTAL	subventions "travaux"	882 840 €	1 670 706 €	1 869 955 €	2 073 406 €	2 169 089 €	8 665 996 €
	subventions "Ingénierie"	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	1 750 000 €
	GLOBAL	1 232 840 €	2 020 706 €	2 219 955 €	2 423 406 €	2 519 089 €	10 415 996 €

(*) Coût ingénierie pour NCA correspond à 1 750 000 € déduction de 696 200 € de subventions soit une dépense nette de 1 053 800 €

Le Programme d'intérêt général 2020 - 2023

Le 3ème Programme d'Intérêt Général (PIG) métropolitain s'inscrit dans la continuité du précédent, déclaré comme un franc succès. Il porte les enjeux suivants :

- La reconduction des actions du précédent PIG envers les propriétaires et bailleurs selon les thématiques prioritaires de l'ANAH.
- Le maintien du volet lutte contre l'habitat indigne.
- Un conseil aux communes qui a pour finalités :
  - D'accompagner les communes et la Métropole dans la mise en œuvre de toutes procédures coercitives requises liées aux pouvoirs de police de l'habitat.
  - De requalifier du patrimoine communal pour produire du logement conventionné.
- Des actions en faveur des copropriétés :
  - Aide à la constitution des copropriétés non organisées des centres anciens (10 copropriétés bénéficiaires dans la convention),
  - Accompagnement des copropriétés sous arrêté de péril ordinaire (6 copropriétés bénéficiaires dans la convention),
  - Accompagnement maximum de copropriétés désireuses de s'inscrire dans un dossier Habiter Mieux (12 copropriétés bénéficiaires dans la convention, vérification éligibilité, conseil en travaux, simulations, présentation des démarches etc…).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

- Des actions d'accompagnement des communes pour requalification en logements du patrimoine communal (12 sont bénéficiaires dans la convention).

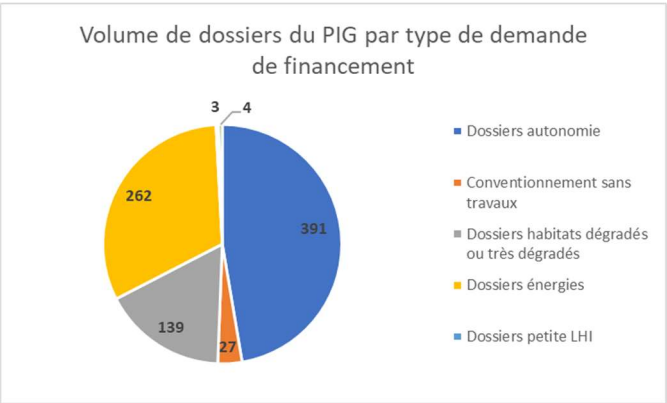
Le PIG comprend différents volets avec des objectifs chiffrés décrits, ci-après :

	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités					
dont logements indignes PO	2	5	5	3	**15**
dont logements indignes PB	6	14	14	9	**43**
dont logements très dégradés PO	4	10	10	6	**30**
dont logements très dégradés PB	12	29	29	16	**86**
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)					
PB énergie	5	13	13	7	**38**
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)					
dont aide pour l'autonomie de la personne	21	45	45	25	**136**
dont dossiers énergie	56	119	119	64	**358**
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés					
Dont loyer intermédiaire	0	0	0	0	**0**
Dont loyer conventionné social	21	45	45	23	**134**
Dont loyer conventionné très social	5	11	11	6	**33**
Nombre de logements estimé bénéficiant d'une PRL (double compte)	*24*	*50*	*50*	*26*	***150***
Nombre estimé de logement estimé bénéficiant d'une PIL (double compte)	*12*	*27*	*27*	*14*	***80***
Logements PB CST bénéficiant d'une subvention "remise à la location" MNCA					
LCTS ou LCS	3	8	8	6	**25**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement par type d'acteurs s'élèvent à 20 184 547€ :

- 8 827 180€ pour l'ANAH ;
- 10 157 367€ pour la Métropole dont 4 321 400€ pour la collectivité maître d'ouvrage et 5 835 967€ de dépenses d'ingénierie pour l'animation du PIG ;
- 1 200 000€ pour la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Au total, sur la période 2018-2023, 822 dossiers ont fait l'objet d'une demande dont 649 propriétaires occupants et 173 propriétaires bailleurs, avec 61% des dossiers sur la commune de Nice (502 dossiers). Le montant total de subventions est de 13 174 417€ demandés et de 11 405 197€ octroyés. La répartition par type de dossiers est la suivante :



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le PIG est terminé depuis le mois d'octobre 2023. Celui-ci n'a pas été n'a pas été reconduit en raison des importantes modifications réglementaires de l'ANAH. Dans l'attente, la Métropole continue d'aider les propriétaires et est en cours de négociation avec les services de l'Etat pour la mise en place d'un pacte territorial qui couvrirait les missions des anciens PIG et des missions plus généralistes de « service public de la rénovation de l'habitat. Ce pacte qui vise à offrir aux administrés un service public de la rénovation de l'habitat qui pourrait être animé sur la base du guichet de la rénovation énergétique métropolitain. En août 2024, 172 logements ont été subventionnés.

La convention de délégation des aides à la pierre

Dans le cadre de la 3ème convention de Délégation des aides à la pierre, l'Etat délègue à la Métropole Nice Côte d'Azur pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence des aides à la pierre, du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2023. Cette délégation implique des avenants pour fixer les objectifs annuels. Le tableau suivant récapitule les objectifs annuels et leurs réalisations, ainsi que le montant de l'enveloppe allouée et consommée.

La 4ème convention de Délégation des aides à la pierre est en cours de contractualisation.

	2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé
PARC PRIVE												
Logements de propriétaires occupants :	329	124	333	193	104	88	89	184	182	203	233	
• dont logements indignes et très dégradés	47		97	20	24	4	21	3	6	10	11	
• dont travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements	219	67	130	134	61	38	26	86	77	66	97	
• dont aide pour l'autonomie de la personne	63	47	106	39	19	49	42	92	99	127	125	
Logements de propriétaires bailleurs	43	44	69	44	42	10	30	23	26	44	46	
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires en difficulté	679	161	67	252	192	38	557	888				
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles									132	28		
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés, dont copropriété en état de carence)											19	
Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique :	792	98	276	166	307	42	583	146	921	108	116	
• *dont PO (MaPrimeRénov' Sérénité)*	266	67	130	142	61	38	26	89	77	75	97	
• *dont SDC (MPR Copropriété)*	486						557	39	844		19	
• *dont PB (Loc' Avantages/ Habiter Mieux)*	40	31		20		4		18		33		
Total droits à engagements ANAH	2 510 000	2 489 418	4 552 220	3 386 351	3 032 739	1 274 744	1 915 358	2 289 036	2 377 248 +3 292 18 4 MPR copro	2 834 031	3 258 415	
Total droits à engagements délégataire (aides propres)	1 000 000	861 271	2 290 000	735 185	1 310 000	298 588	1 426 062	840 945	1 426 062	1 085 542	1 250 000	

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Ce qu'il faut retenir :

- Une majorité de propriétaires occupants mais un parc locatif privé bien développé, jouant en partie un rôle de parc locatif social de fait ;
- Des besoins d'amélioration et d'entretien du parc de logements couvert par plusieurs dispositifs dédiés.

Les enjeux en termes d'habitat

- **Poursuivre les efforts engagés pour entretenir et améliorer l'état du parc de logement privé ;**
- Soutenir les copropriétés les plus fragiles et encourager la rénovation énergétique ;
- Capter une part de logements vacants pour la remettre sur le marché de la location.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

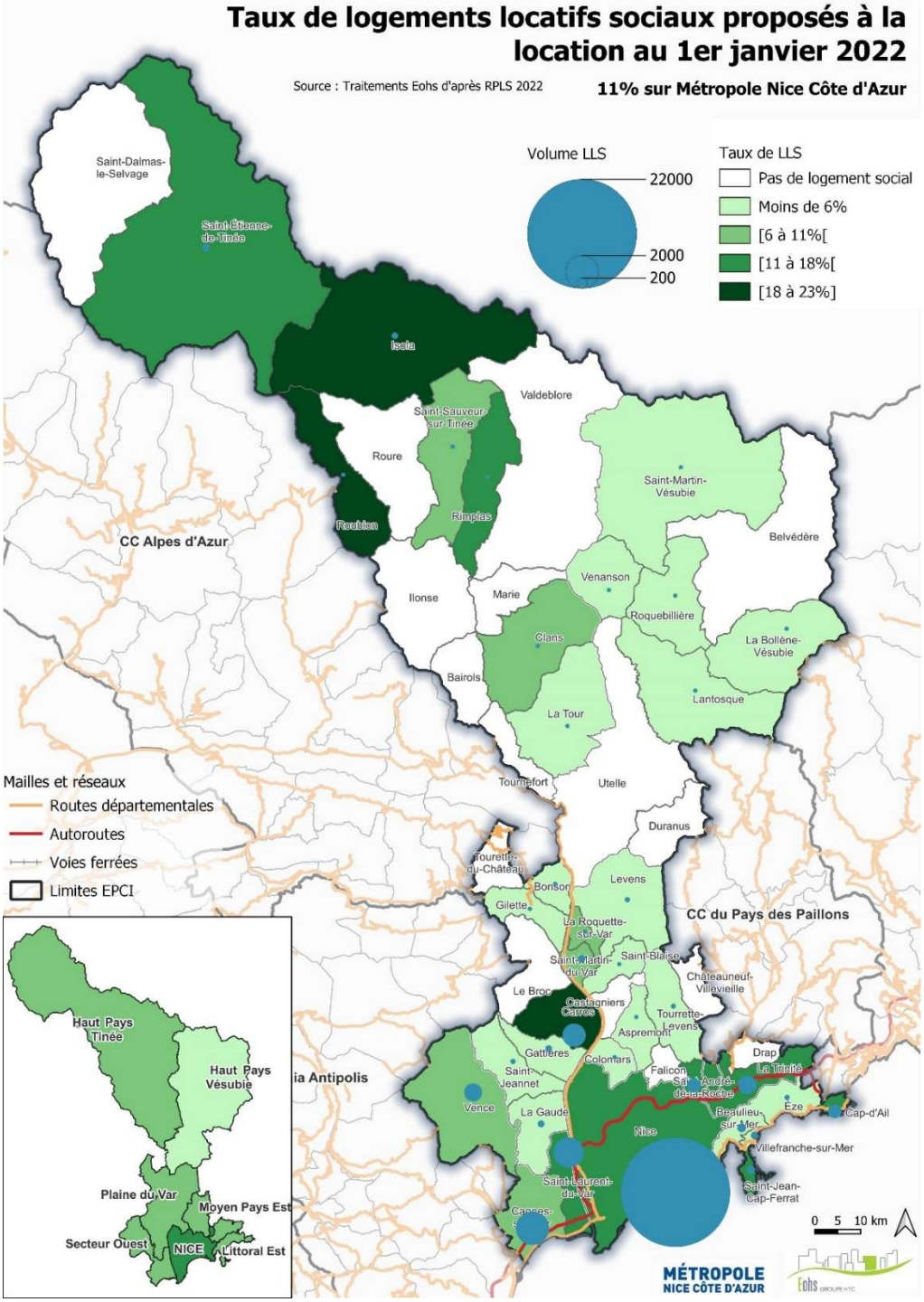
Le Parc Public

L'OFFRE ET LES LOYERS

Une offre locative sociale faible mais en progression

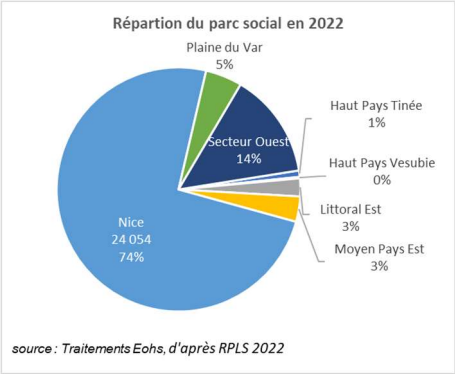
Selon le décompte de la loi SRU, la Métropole compte 36 425 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 dans les 16 communes concernées par l'article 55 de la SRU (source : DDTM06).

En s'appuyant sur le Répertoire du Logement Locatif Social qui couvre toutes les communes, la Métropole compte un peu plus de 32 000 logements sociaux familiaux à l'échelle de la MNCA, soit 11% des résidences principales.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Si le nombre de logement locatifs sociaux reste insuffisant pour répondre à la pression, il progresse également plus que celui des résidences principales entre 2013 et 2019 (+1,6% contre +0,4% pour les résidences principales).



36 communes possèdent des logements locatifs sociaux 15 n'en comptent aucun. La majorité de l'offre est concentrée à Nice (74% de l'offre locative sociale de la MNCA) (source RPLS 2022).

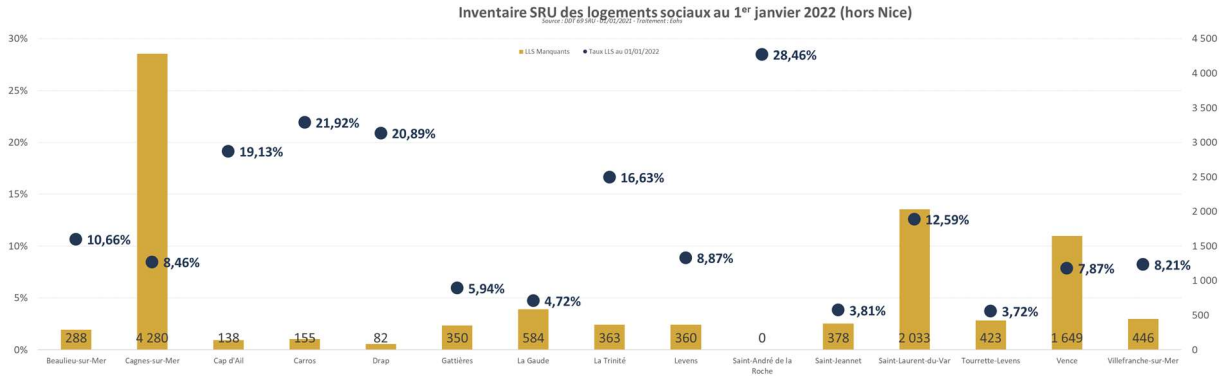
Un peu plus d'1/3 du parc social est situé en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), essentiellement à Nice et dans une moindre mesure sur la Plaine du Var. Plus de 90% du parc en QPV est situé sur la commune de Nice.

Un déficit SRU important

Selon le décompte de la loi SRU, la Métropole compte 36 425 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 dans les 16 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (source : DDTM06).

Le déficit de logement sociaux est de 32 099 logements au 1er janvier 2022. 7 communes sont carencées au titre du bilan triennal 2017 – 2019 (10 en 2002 – CF p 63).

L'inventaire SRU des logements sociaux au 1er janvier 2022 montre que seule Saint-André-de-la Roche atteint les 25%.



Source RPLS 2022	En QPV		Hors QPV	
Haut Pays Tinée	**0**	**0%**	**251**	**100%**
Haut Pays Vesubie	**0**	**0%**	**54**	**100%**
Littoral Est	**0**	**0%**	**751**	**100%**
Moyen Pays Est	**0**	**0%**	**1 051**	**100%**
Nice	**9 708**	**44%**	**12 356**	**56%**
Plaine du Var	**656**	**43%**	**856**	**57%**
Secteur Ouest	**211**	**5%**	**4 124**	**95%**
Total général	**10 575**	**35%**	**19 443**	**65%**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

La tendance 2023

Selon le décompte SRU 2023, la Métropole compte 37 393 logements locatifs sociaux au 1er 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.

Les communes de Cap d'Ail, Carros et Drap sont proches des objectifs avec un taux de logements sociaux qui avoisine les 20%. Nice, Cagnes-Sur-Mer, Saint-Laurent-Du-Var et Vence affichent un besoin de production supérieur à 1 000 logements sociaux pour atteindre les objectifs SRU.

Métropole Nice Côte d'Azur - 16 Communes SRU 2023

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

10 communes carencées au titre du bilan triennal 2020-2022

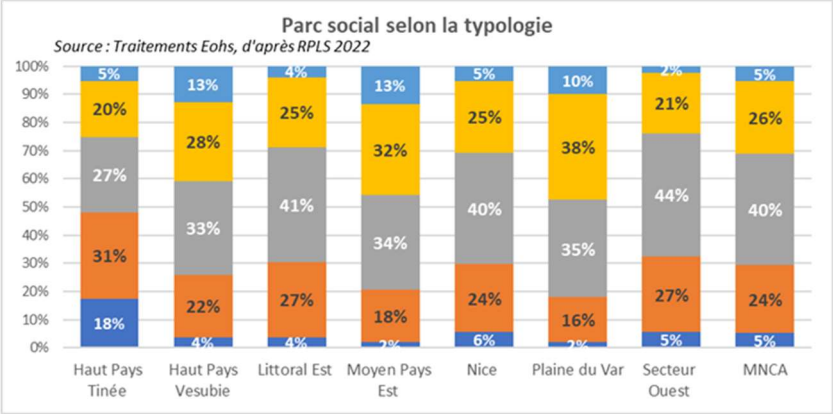
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Un déficit en petits logements

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

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



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

Des loyers vraiment abordables

Avec un niveau de loyer moyen de 7,5 €/m², le prix au m² du parc locatif social est inférieur de plus de 40% par rapport aux loyers libres (13,2 €/m² selon l'ADIL) et de plus de 54% selon Clameur).

Les taux de loyers sont les moins élevés dans le Haut Pays et le plus élevé sur les communes du littoral du fait d'un développement récent important mais également de la tension du marché, des équilibres d'opération plus élevés.

L'essentiel du parc est constitué de logements « ordinaires », en PLUS (ou HLMO), les PLAI et les PLS représentant entre 6 et 7% de l'offre. Les PLAi sont légèrement sous-représentés à Nice (avec 68% des PLAi de la Métropole pour 76% du parc social).

L'offre en logements intermédiaires (PLI, qui pourrait répondre à une part croissante de la population) représente moins d'1 % de l'offre.

	Logements sociaux par secteur prix au m² et type de financement											
Source RPLS 2022	PLAI			PLUS			PLS			PLI		
Secteur	Prix loyer (m²)	volume	(%)	Prix loyer (m²)	volume	(%)	Prix loyer (m²)	volume	(%)	Prix loyer (m²)	volume	(%)
Haut Pays Tinée	0,0	0	0%	5,1	251	100%	0,0	0	0%	0,0	0	0%
Haut Pays Vesubie	0,0	0	0%	5,2	54	100%	0,0	0	0%	0,0	0	0%
Littoral Est	6,3	30	4%	7,0	600	80%	10,7	121	16%	0,0	0	0%
Moyen Pays Est	6,1	52	5%	5,9	987	94%	8,4	2	0%	0,0	0	0%
Nice	6,3	1453	7%	6,7	18978	86%	9,4	1210	5%	10,8	180	1%
Plaine du Var	6,3	104	7%	6,0	1302	86%	9,6	105	7%	0,0	0	0%
Secteur Ouest	6,4	471	11%	6,9	3250	75%	9,5	506	12%	12,1	57	1%
Total général	**6,3**	**2110**	**7%**	**6,6**	**25422**	**85%**	**9,5**	**1944**	**6%**	**11,1**	**237**	**1%**

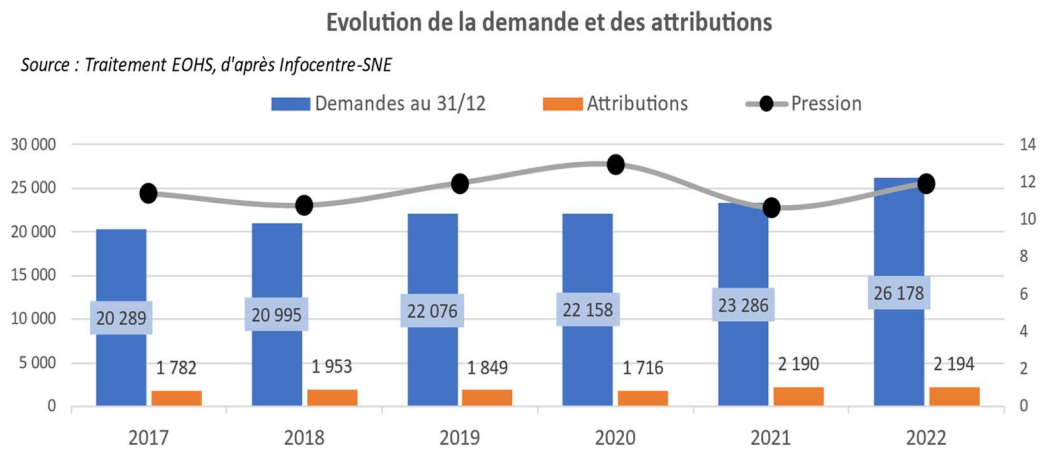
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

LA DEMANDE

Une forte demande en logements locatifs sociaux, en hausse

Plus de 26 000 demandeurs sont en attente d'un logement locatif social dans la MNCA au 1er janvier 2023 (source : SNE au 31/12/2022) ; en hausse de près de 7 000 demandeurs depuis 2016 (soit environ + 30%).

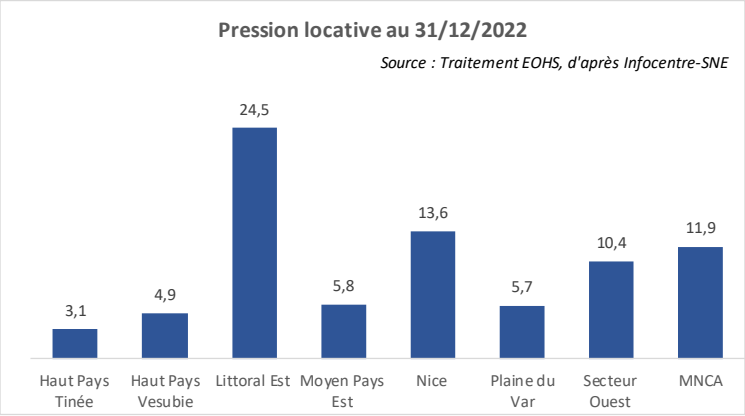


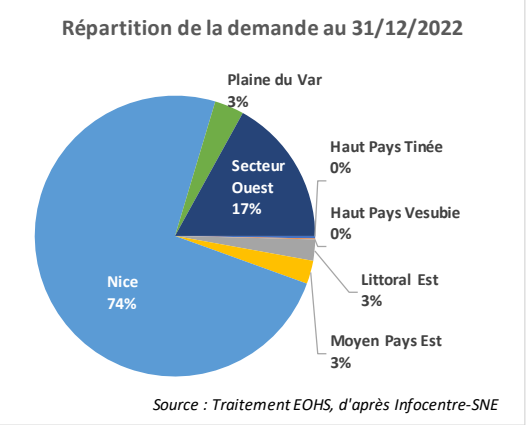
Avec un peu moins de 2 200 attributions réalisées en 2022, la pression de la demande est très élevée et plus importante qu'à l'échelle départementale ou régionale : 12 demandes pour 1 attribution, 9,9 pour les Alpes Maritimes et 8,7 pour la région PACA (moins de 5 à l'échelle nationale).

Cette tendance se confirme en 2023 dans la mesure où on recense 29 329 demandeurs, en hausse de 12% et 1833 attributions (en baisse d'un peu moins de 16%). De fait, la pression augmente fortement avec 16 demandes pour 1 attribution.

Une demande concentrée sur la ville de Nice

A l'échelle des secteurs, la pression de la demande est extrêmement élevée sur le Littoral Est, en raison d'un nombre d'attributions très faible ; sur Nice, en raison d'un volume très important de demandeurs (19 400, soit 74% des demandeurs) et sur le secteur Ouest, du fait du volume de la demande (près de 4500, soit 17% des demandeurs).

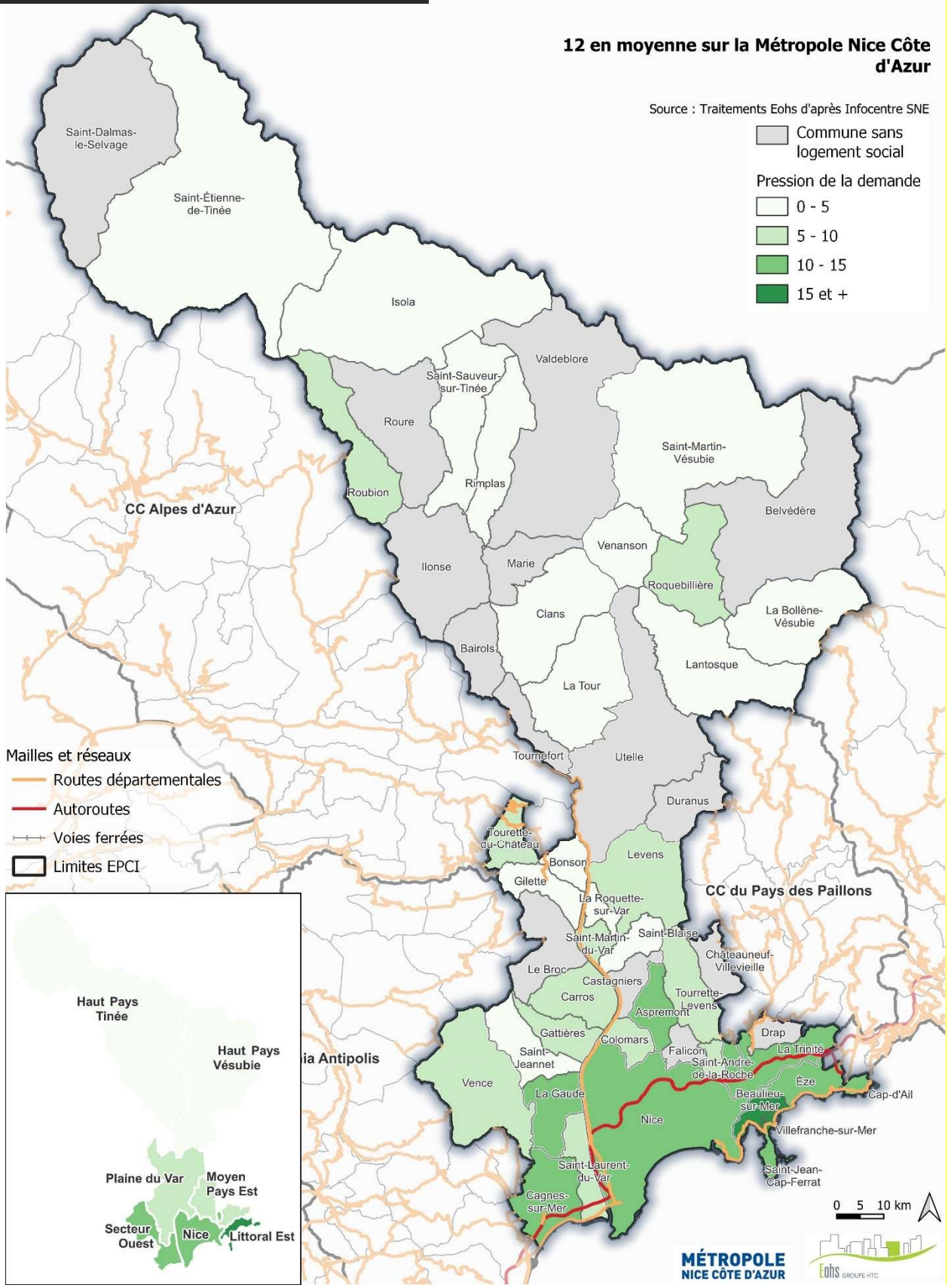




PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Pression de la demande au 31/12/2022

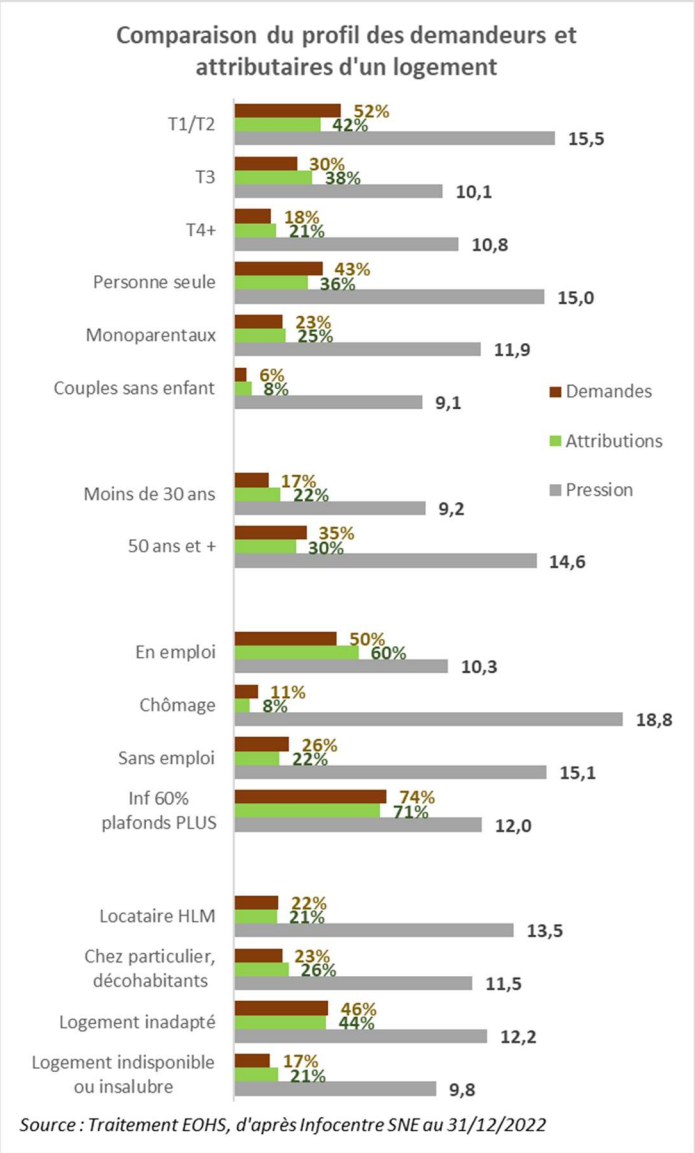


PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Une forte pression pour les personnes seules

Parmi les demandeurs, dont près de 90% habitent déjà une commune de la Métropole, l'accès au parc social est plus « difficile » pour :



- Les personnes seules
- Les demandes de T1/T2
- Les + de 50 ans
- Les personnes en situation fragile face à l'emploi (chômeurs ou sans emploi)
- Les locataires en demande de mutation, mais dans une moindre mesure

Peu de demandes mais une forte pression pour les logements intermédiaires :

- Environ 500 demandeurs au-dessus du PLS, une pression de 45
- Une pression importante également pour les PLS (15,5)

L'objectif serait de développer l'offre en T1/T2 afin de diminuer la pression sur ces logements et de s'assurer que le système de cotation permet de mieux répondre aux plus précaires.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

UNE ATTENTION PARTICULIERE SUR LA QUALITE DES LOGEMENTS : LE REFERENTIEL QUALITE

Dans un contexte de production de logement neuf marqué par de nombreux investisseurs et des surfaces, notamment sur les T1 et T2, de plus en plus compactes, accompagnées de prestations souvent moyennement qualitatives (chambres trop petites, pas de cuisine, pas de surfaces extérieures, etc.), la Métropole fait partie des collectivités ayant fait le choix de favoriser la qualité des logements ainsi que la coproduction avec les différents opérateurs du logement et ce dans une logique « gagnant/ gagnant ». Ainsi, il s'agira notamment de mieux coordonner les projets en amont, afin d'assurer un aspect qualitatif à l'ensemble de l'opération. Cela passera notamment par le fait de prévoir l'évolution des bâtiments dès leur conception, par la prise en compte accrue des performances énergétiques (empreinte carbone, déchet, eau, mobilités durables, place de la nature, ilot de chaleur, etc.).

Ainsi, **la Métropole adopte, le 16 décembre 2021, son référentiel sur la qualité de construction des logements et du cadre de vie** qui développe des règles de qualité s'appliquant à l'ensemble des logements neufs et pour toutes les opérations de plus de 10 lots. Des superficies minimales sont imposées :

- T1 > 30m² (contre 26m² moyen sur les ventes réalisées en collectif libre entre 2017 et 2023)
- T2 > 45m² (contre 42m² moyen sur les ventes réalisées en collectif libre entre 2017 et 2023)
- T3 > 65m² (contre 63m² moyen sur les ventes réalisées en collectif libre entre 2017 et 2023)
- T4 > 79m² (88m² en moyenne sur les ventes réalisées en collectif libre entre 2017 et 2023, tiré à la hausse par des T4 de la gamme supérieure proposant des surfaces particulièrement spacieuses)
- T5 > 96m² (133m² en moyenne sur les ventes réalisées en collectif libre entre 2017 et 2023, tiré à la hausse par des T4 de la gamme supérieure proposant des surfaces particulièrement spacieuses)

Outre le critère de surface minimale, d'autres critères viennent en complément :

- Une cuisine séparable à partir du T3
- Une double orientation à partir du T3
- Des chambres de taille suffisante pour accueillir rangements et espace bureau
- Un espace extérieur d'*a minima* 1m50
- Des immeubles de bureaux convertissables en logements.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

UN OUTIL INCONTOURNABLE MIS EN PLACE PAR LA METROPOLE POUR METTRE EN ADEQUATION L'OFFRE ET LA DEMANDE : LA MAISON DE L'HABITANT

La Métropole Nice Côte d'Azur a mis en place en 2019 une « Maison de l'Habitant » afin d'accompagner les populations dans leurs démarches en lien avec l'habitat. Celle-ci est **au cœur d'un réseau d'acteurs[2] et permet :**

- Un lieu d'accueil commun des demandeurs :
  - 6 agents composent l'équipe (dont deux agents mis à disposition par Côte d'Azur Habitat). Depuis début 2021, un travailleur social en lien avec le pôle accueil du public et le pôle Logement d'Abord ;
  - Une délégation de l'enregistrement au lieu d'accueil commun *via* l'utilisation du SNE.
- Une offre de service élargie, experte ; un partenariat resserré avec les professionnels de l'Habitat :

- De diffuser des supports à destination des professionnels de l'accueil et des demandeurs :
  - La Charte métropolitaine d'information du demandeur, application cartographique.
  - Depuis 2022 : un nouveau dépliant « Facile à Lire et à comprendre » (FALC) pour les usagers.

En termes d'activité, la Maison de l'habitant a :

- Reçu 22 400 contacts en 2022, soit 430 contacts en moyenne par semaine dont 70 % par téléphone et 30% en physique. Depuis 2019, elle a enregistré près de 69 000 contacts dont 74% des contacts en lien avec le logement social
- Organisé plus de 3 000 entretiens individuels, dont 70 % concernent le logement social. 30 % ont été gérés par les partenaires présents sur place : ADIL (13%), CLLAJ (11%), Action Logement (6%), …
- Reçu et traité près 13 000 courriers (mails, dossiers des bailleurs, courriers réponses aux administrés, documents des demandeurs, …

Les bailleurs ont délégué l'enregistrement de la demande de logements sociaux à la Maison de l'habitant, lieu d'accueil commun de la Métropole. Près de 30% du nombre total de demandes traitées sur le territoire sont enregistrées dans les guichets de proximité des communes témoignant d'une aide précieuse pour l'aide à l'accès aux droits. Quelques chiffres sur les demandes enregistrées par la Maison de l'habitant :

[2] Le rapport d'activité 2022 de la Direction de l'Habitat et des Territoires prioritaires - Service Politiques Sociales de l'Habitat en charge de la Maison de l'Habitant

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Ce qu'il faut retenir :

- Une offre locative sociale faible du point de vue de l'objectif SRU mais qui progresse quatre fois plus que les RP entre 2013 et 2019 ;
- Une pression sur le parc social toujours plus élevée émanant d'une demande largement endogène (90% des demandeurs habitent déjà la Métropole).

Les enjeux en termes d'habitat

- Accentuer les efforts de production et de diversification des formes de logements sociaux ;
- Programmer des typologies de logements variés, spatialement répartie sur la Métropole.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

La production de logements récente

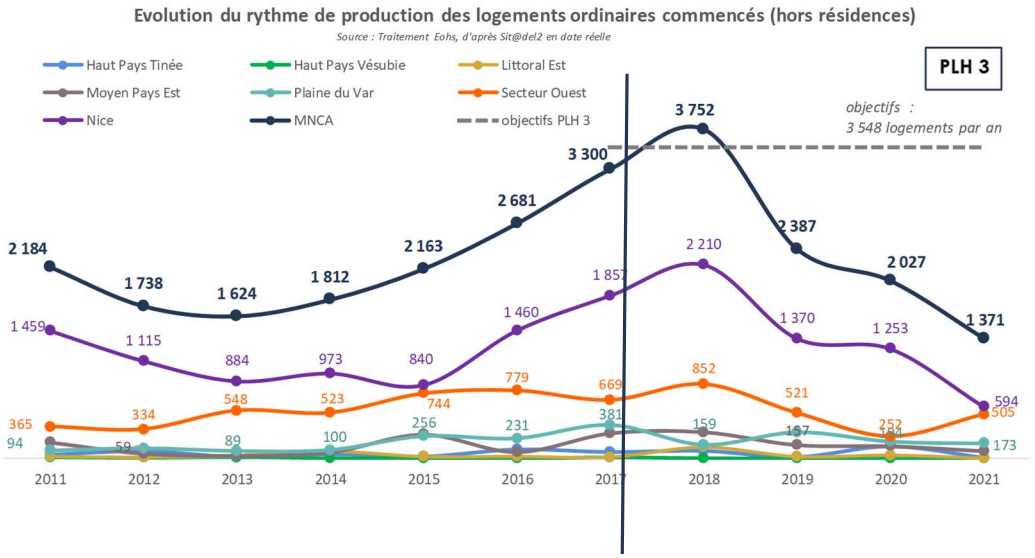
La construction neuve : un rythme de production en forte baisse a partir de 2019

Un rythme de production en forte baisse dès 2019

Près de 2 600 logements ordinaires ont été mis en chantier par an en moyenne entre 2017 et 2021 (données sur les logements commencés).

Après avoir fortement augmenté jusqu'en 2018, le nombre de logements construits a fortement diminué à partir de 2019. Cette baisse peut être rapprochée des élections locales en 2019, toujours synonyme de ralentissement de l'activité, diminution des projets, puis du COVID qui a touché l'ensemble du territoire. **La crise immobilière actuelle confirme cette tendance avec un volume de logements autorisés qui poursuit sa baisse en 2022 et 2023.**

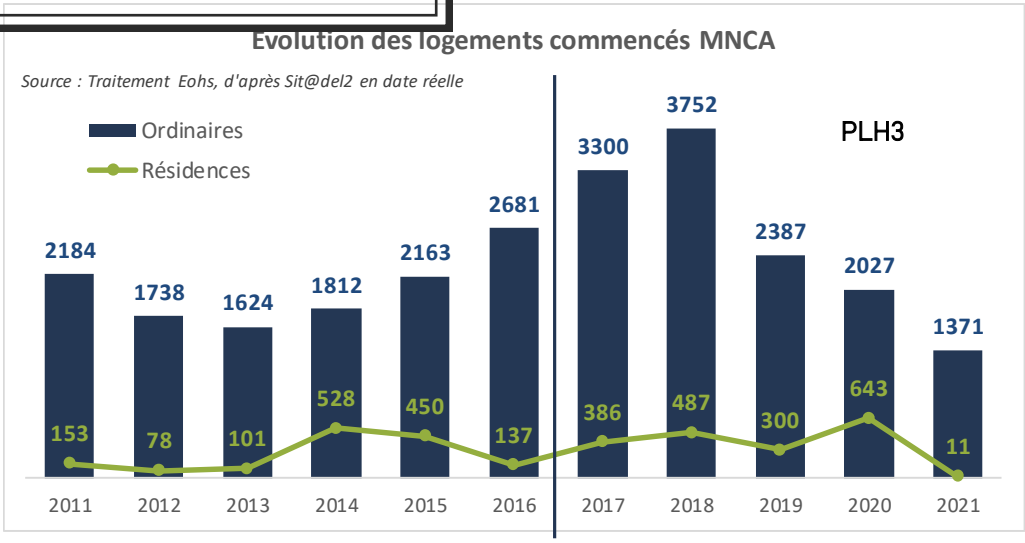
Cette tendance s'observe essentiellement à Nice qui représente près de 60% de la construction. Sur les autres secteurs, les tendances sont moins marquées, mais sont à la baisse également, notamment le secteur Ouest.



En parallèle, un peu plus de 400 logements ont été construits en résidence en moyenne par an.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_I1-DE
Reçu le 26/03/2025

La quasi-totalité des résidences ont été produites à Nice (95% de l'offre nouvelle), une résidence de 70 logements a été produite sur le Haut Pays Vésubie.

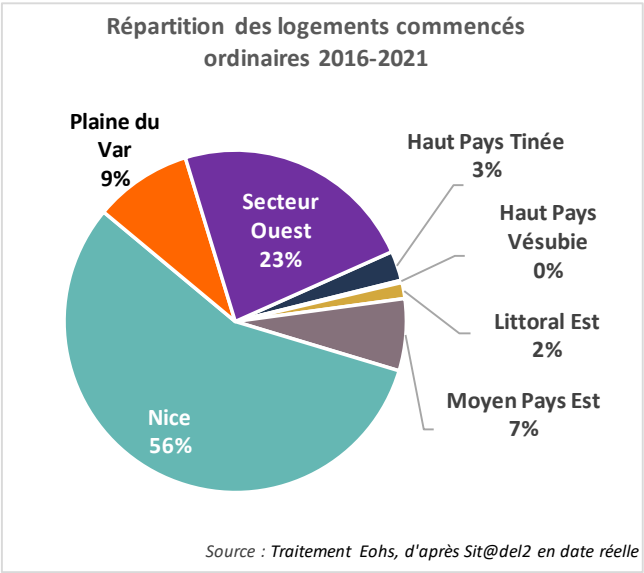


Hormis le secteur Ouest, compte tenu d'un volume d'activité nettement plus faible, les autres secteurs connaissent de fortes variations d'une année sur l'autre, mais globalement, l'activité a tendance à diminuer également sur l'ensemble des secteurs de la Métropole. Sur le secteur Ouest, l'évolution est similaire à celle de Nice, avec une tendance à la hausse jusqu'en 2018, puis en baisse.

Une activité portée essentiellement par Nice et le secteur Ouest

Entre 2015 et 2020, avec près de 1500 logements commencés en moyenne par an à Nice, près de 600 sur le secteur Ouest, ces deux secteurs représentent 80% de l'activité.

A l'échelle des communes, Cagnes sur Mer (avec 298 logements commencés en moyenne par an sur la période 2015 – 2020), Saint-Laurent-du-Var (215 logements commencés) et Vence (84 logements) sont les communes les plus actives.



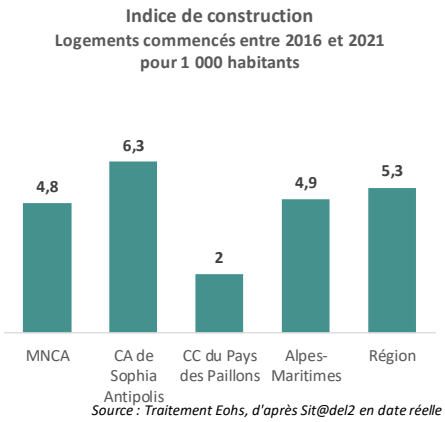
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

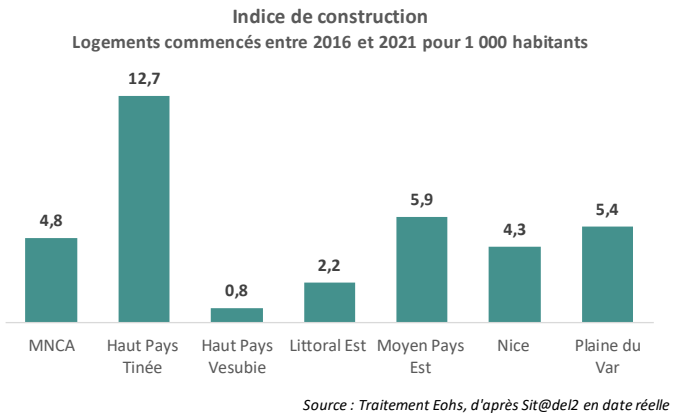
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

L'indice de construction de la Métropole Nice Côte d'Azur est de 5 logements pour 1000 habitants et est globalement conforme à son développement démographique.

A l'échelle de la Métropole, l'indice élevé du Haut Pays Tinée est lié à la production de logements en résidences touristiques ou secondaires. Il s'accompagne cependant d'une hausse de la vacance. Les indices également élevés sur le Moyen Pays illustrent la dynamique des 3 secteurs qui le composent.

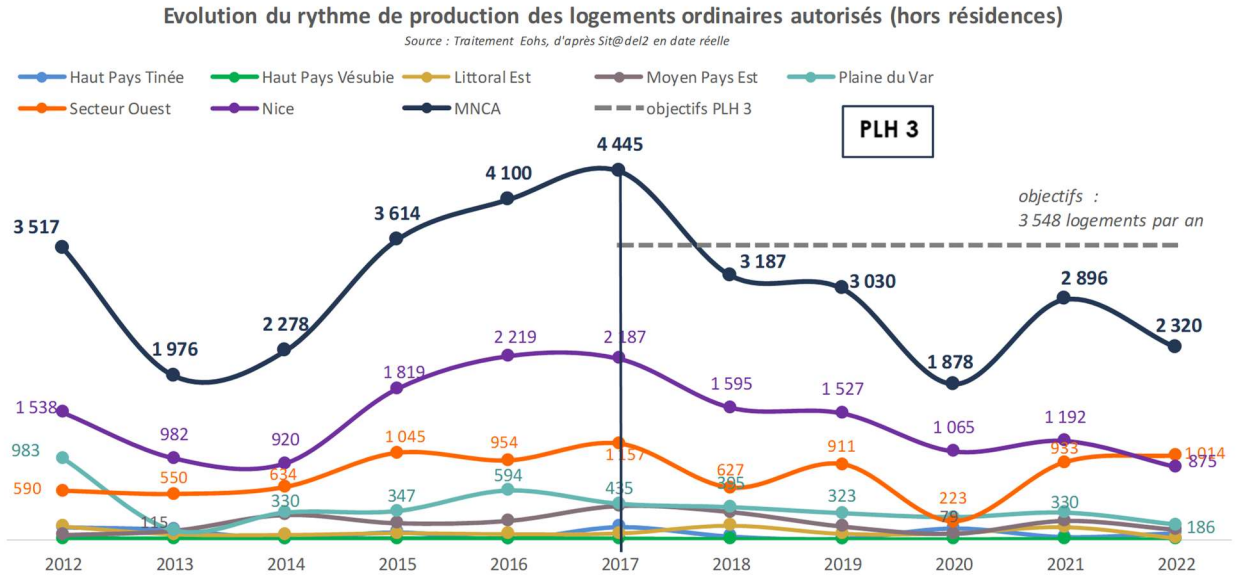
A l'inverse, les indices faibles sur le Haut Pays Vésubie et du Littoral Est illustrent la déprise démographique de ces secteurs.





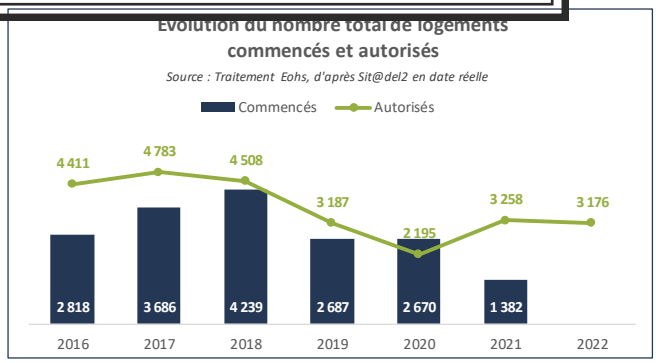
Indice moyen de construction : ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 hab.

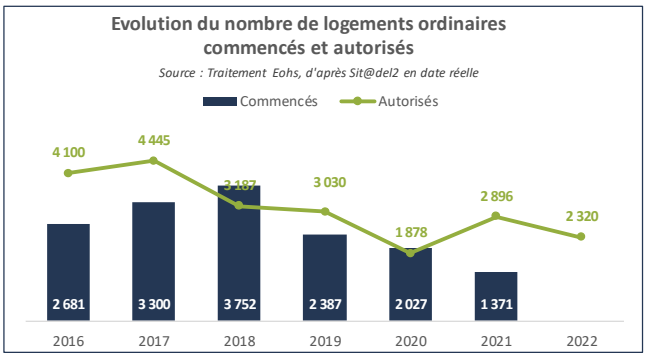
L'évolution du nombre de logements ordinaires autorisés entre 2017 et 2021 confirme la tendance à la baisse de l'activité observée. On retrouve l'écart de 20% environ entre le nombre d'autorisations et le nombre de logements commencés (17% pour la Métropole) dû au décalage dans le temps ou à l'abandon de certaines opérations. Le volume de logements autorisés est en moyenne de 3250 logements ordinaires par an.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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



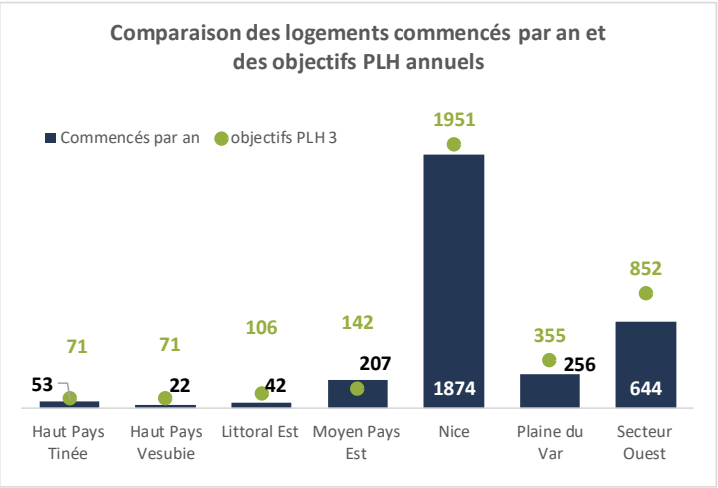


Un rythme de production proche des objectifs du PLH dans un contexte complexe

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, 75% de l'objectif est atteint. Ce résultat est à rapprocher des différentes difficultés liées au contexte : élections locales, crise, 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.

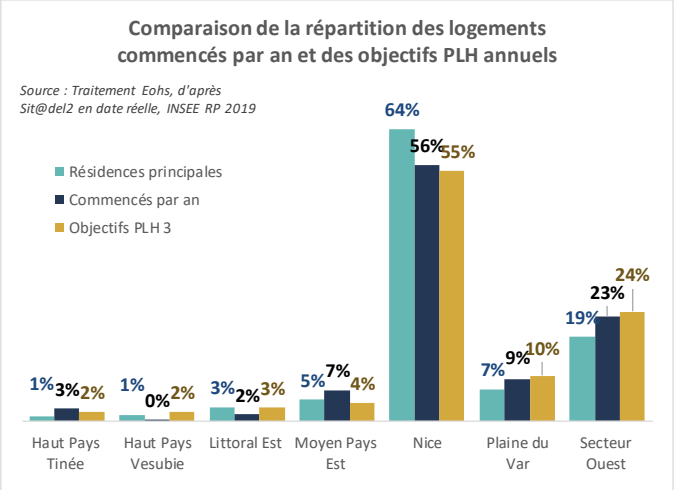
A l'échelle des différents secteurs :

- 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.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

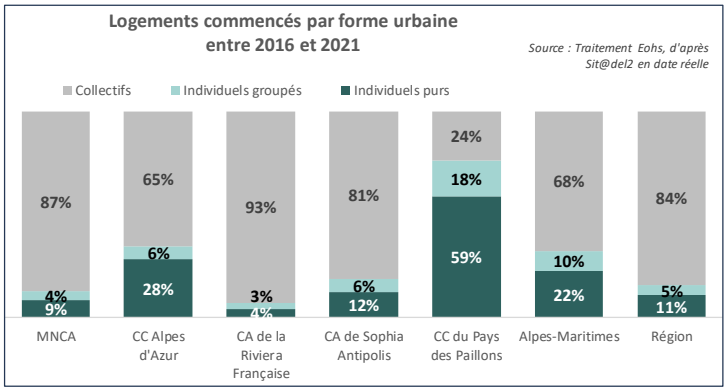
De fait, l'objectif de renforcement du poids de la Plaine du Var et du Secteur Ouest dans le développement de l'offre de logements est partiellement atteint : à l'échelle du Secteur Ouest qui représente 19% des résidences principales, l'objectif de produire 24% de l'offre nouvelle n'a pas été atteint (21%). La même tendance est observée pour la Plaine du Var. Alors que la ville de Nice devait moins contribuer au développement de l'offre, elle représente toujours l'essentiel du développement.



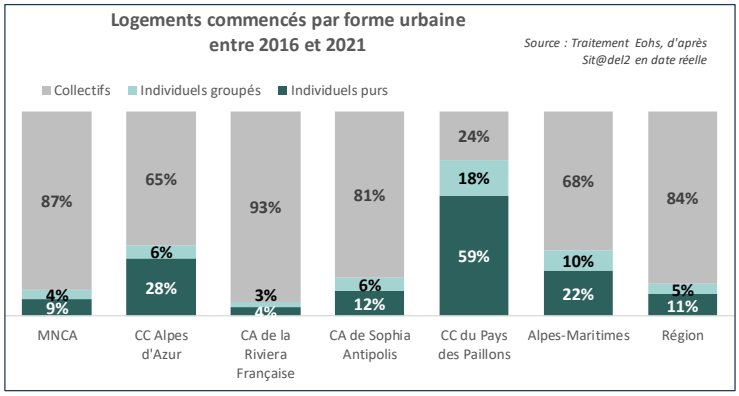
Une offre neuve essentiellement en collectif

Comme le département et les secteurs limitrophes du littoral, la Métropole développe essentiellement une offre de logements en collectif.

La situation est relativement homogène à l'échelle des différents secteurs, à l'exception du Haut Pays Vésubie et de la Plaine du Var où l'offre nouvelle en logements individuels est majoritaire. La forte proportion de collectif du Haut Pays Tinée est à rapprocher de l'offre touristique.



L'offre en collectif a donc plutôt tendance à se renforcer à l'échelle de la Métropole, en lien notamment avec la pression foncière (86% de l'offre nouvelle en collectif pour 80% des

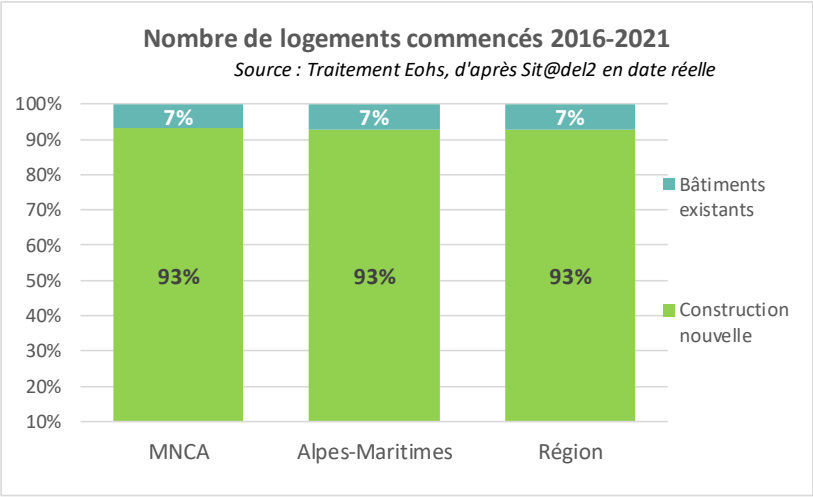


PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_I1-DE
Reçu le 01/04/2025

résidences principales). Ce renforcement s'observe sur tous les secteurs, notamment sur le Moyen Pays Est (71% de l'offre nouvelle en collectif pour 46% des RP) et la Plaine du Var (respectivement 43% et 30%).

Si l'essentiel de l'offre nouvelle se développe en collectif, moins consommateur de foncier, l'essentiel de l'offre est produit en construction nouvelle (7% de production sur des bâtiments existants).



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

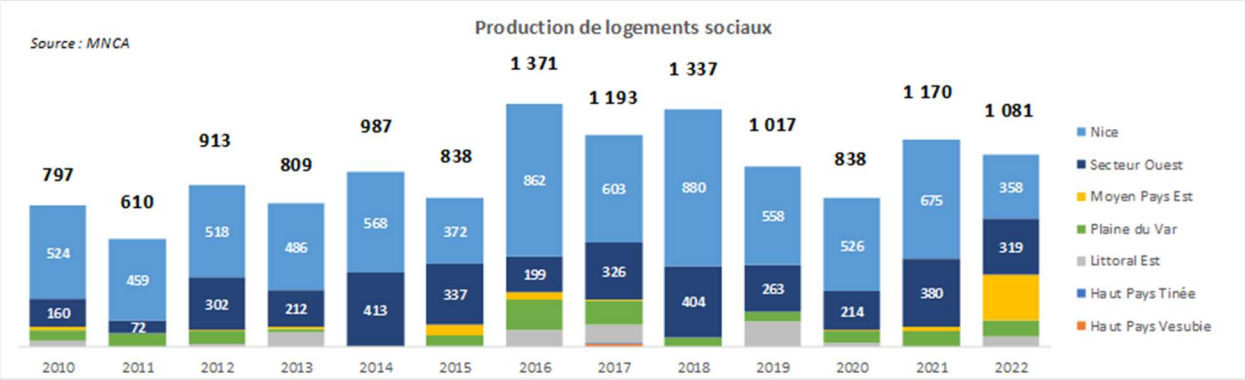
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

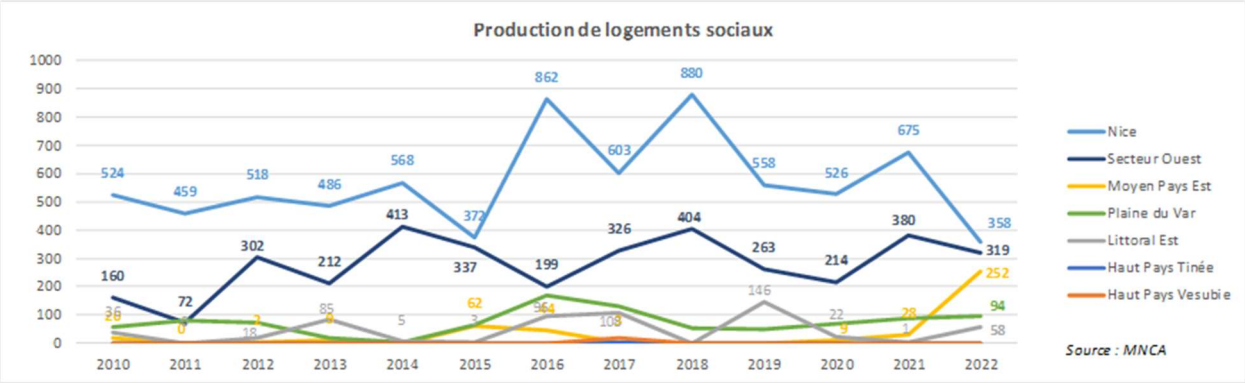
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU REGARD DES OBJECTIFS DU PLH3

Une production locative 2023 dans la tendance de la production globale

Comme pour 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 de la Métropole).

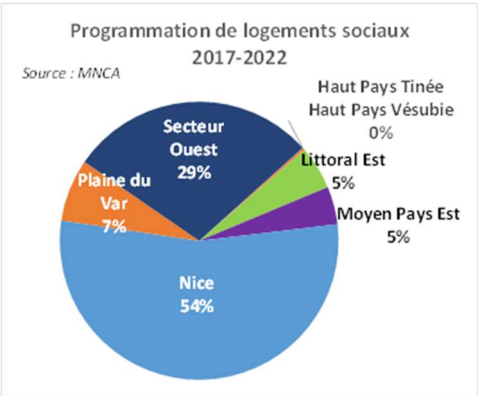




Une programmation centrée sur les communes SRU

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).



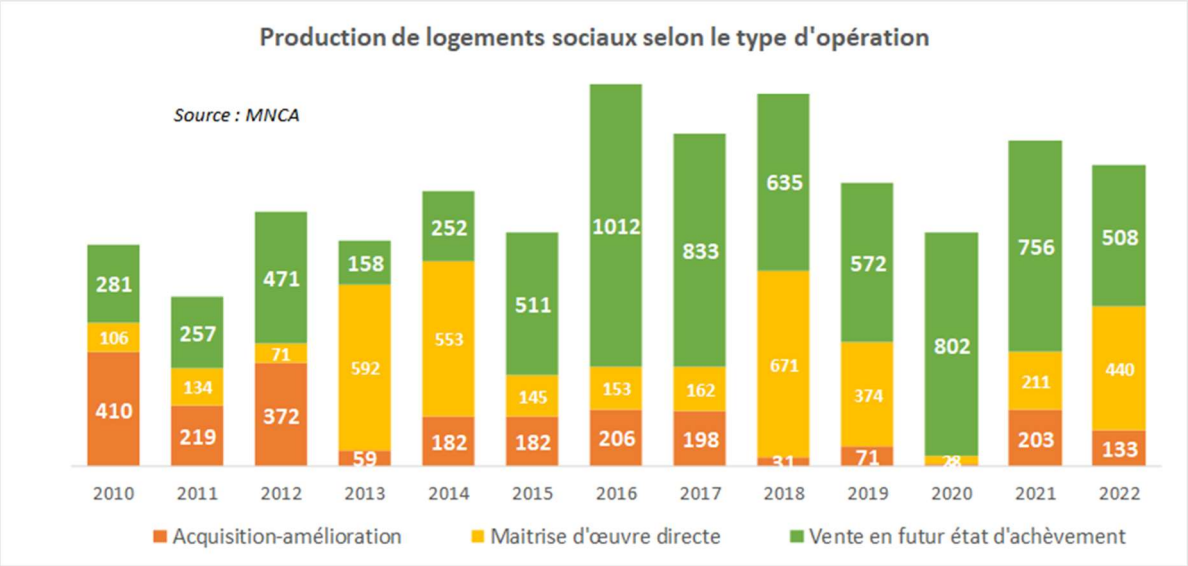
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Une programmation proche des objectifs du PLH 3

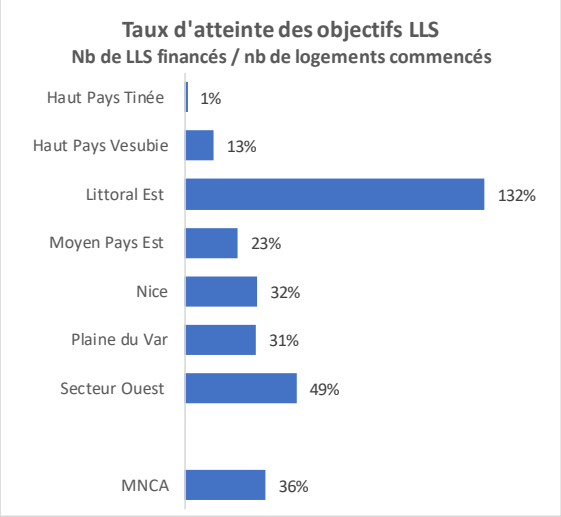
Près de 1 000 logements neufs financés par an entre 2017 et 2022 pour un objectif de 1 400 logements en moyenne/an (hors PRU, Acquisition/Amélioration et conventionnement), soit un peu plus de 71% de l'objectif du PLH (pour rappel l'objectif de production totale est atteint à 75%). Au total, ce sont 6 135 logements qui ont été agréés entre 2017 et 2022, dont 199 au titre du programme de renouvellement urbain avec l'ANRU.

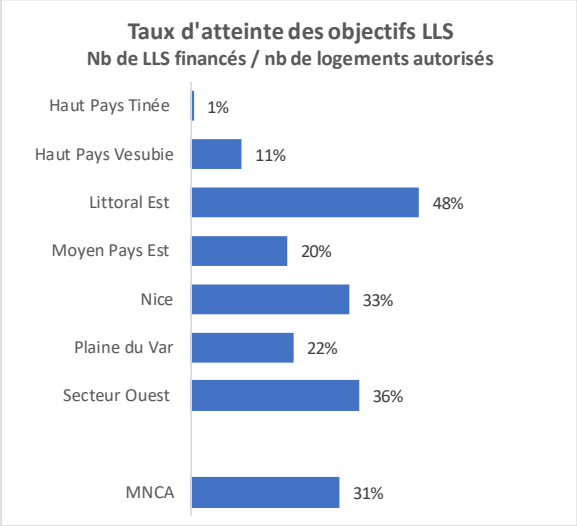
La programmation de logements sociaux représente donc 38% de la production neuve (logements commencés) pour un objectif fixé à 40% dans le PLH 3.



A noter que dans un contexte global de crise du logement, une chute des agréments s'est produite en 2023 : 402 logements sociaux agréés au lieu d'en moyenne plus de 1 000 par an.

Les résultats à l'échelle du Littoral Est sont dus à un décalage de données entre le volume total de logements commencés et la programmation sociale. En la reportant sur les logements autorisés, le résultat reste élevé mais plus réaliste. Sur les autres secteurs, les résultats sont légèrement plus faibles à l'exception de Nice.





En intégrant la programmation réalisée en Acquisition/Amélioration ou en conventionnement privé, qui s'élève à près de 110 logements par an, l'objectif fixé par le PLH de 1 700 logements est atteint à 65%, illustrant les difficultés de produire sur l'existant.

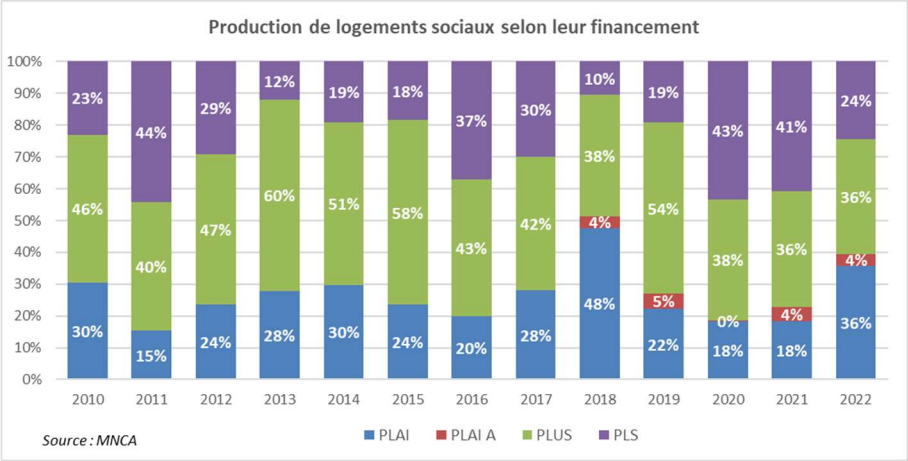
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Si les résultats sont proches des objectifs du PLH, ils restent éloignés des objectifs de rattrapage SRU pour les communes concernées qui étaient de 3 900 logements à produire par an.

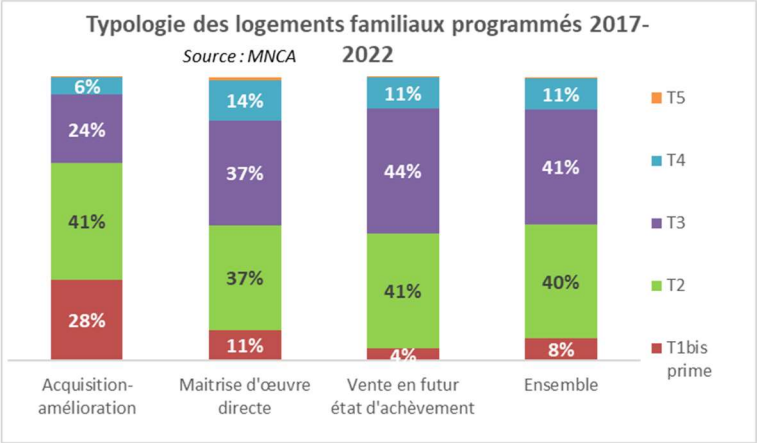
Des objectifs en PLAi atteints

Près des ¾ 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.



Une programmation importante en petits logements

En lien avec la pression de la demande, nettement plus élevée sur ces typologies, près de la moitié de la programmation des logements (hors résidences) concerne des petits logements, notamment des T2. Pour rappel, plus de la moitié de la demande porte sur des T1/T2 et la pression est de 15 demandes pour une attribution contre 10 pour les T3.

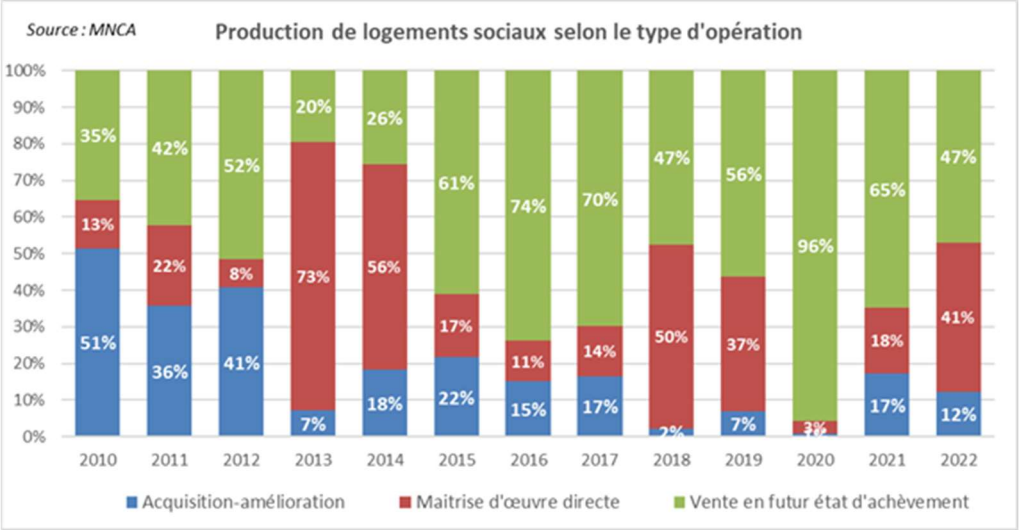


PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

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.

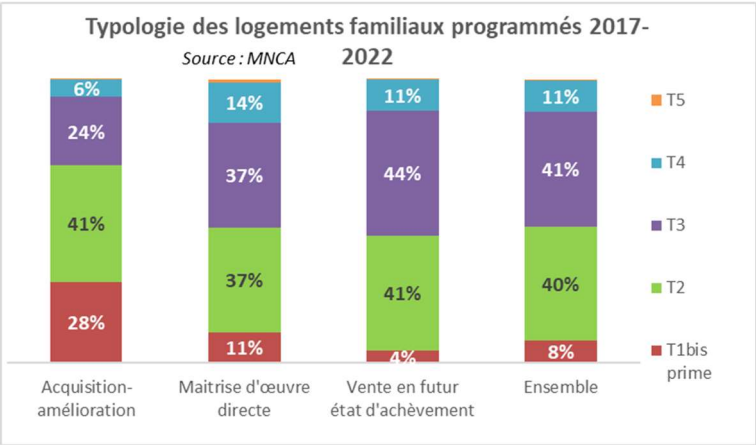


Même si les variations d'une année sur l'autre sont importantes, la production de logements en maitrise directe par les bailleurs reste relativement stable autour de 28% depuis 2010.

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 produits 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).

La programmation de logements par typologie en VEFA est comparable à l'ensemble alors que les opérations en A/A sont marquées par la forte proportion de petits logements (69% de T1/T2).



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

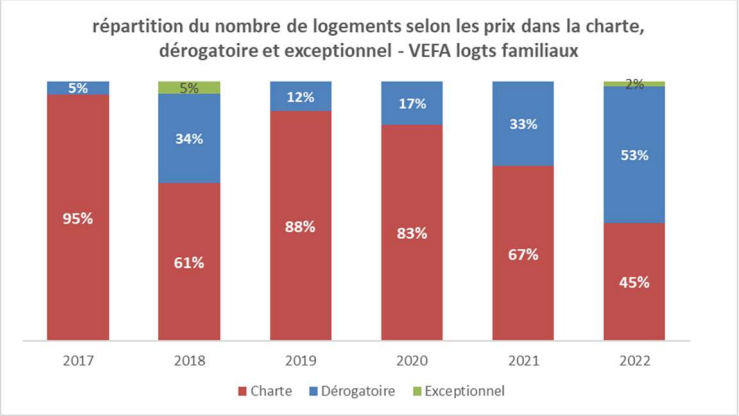
Des prix de vente respectant la Charte métropolitaine

La Charte de Partenariat Public/Privé « pour un cadre constructif en faveur du logement social durable » 2017-2022, portée par la Métropole et signée par les communes, les bailleurs sociaux et les promoteurs, vise à poursuivre la politique d'encadrement des prix pratiqués pour la production de logements sociaux. 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.

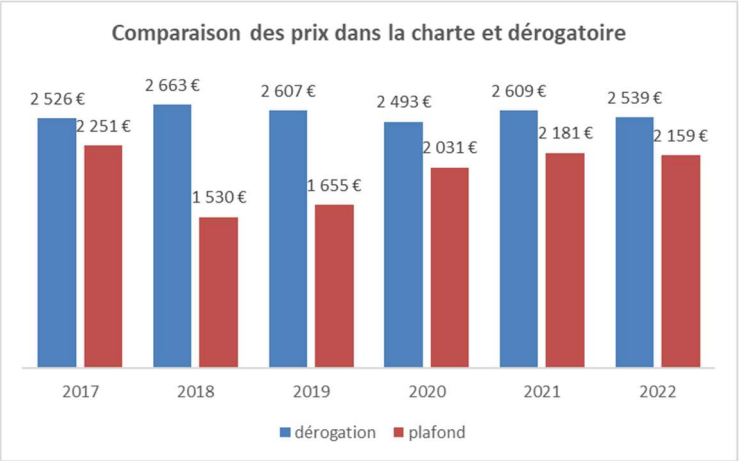
En VEFA, le prix d'achat par m² de surface habitable (yc une place de stationnement ne doit pas dépasser 2 370 €/m² en zone 2 ; 2 180 €/m² en zone 3).

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 €/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 de se rapprocher du prix plafond (2 370€/m²), illustrant les difficultés croissantes liées aux coûts de construction.



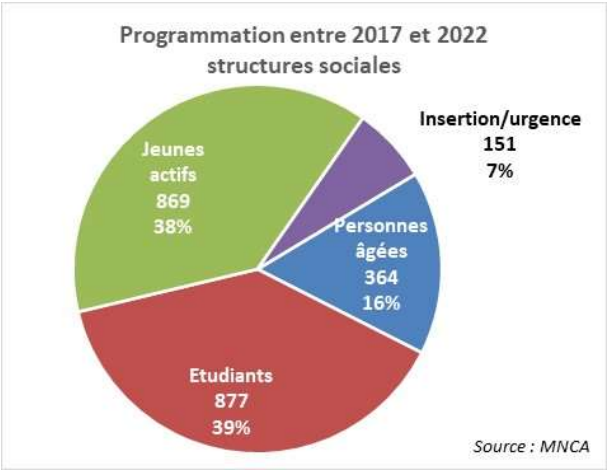
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

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.



La moitié de la production est réalisée en maitrise d'ouvrage directe, plutôt en direction des jeunes actifs (81%), les VEFA en direction des étudiants ou des personnes âgées. Les opérations en A/A qui représentent 7% de l'offre nouvelle, sont plus orientées vers les structures d'hébergement d'urgence ou d'insertion (30% des places créées en hébergement d'urgence, d'insertion de la Métropole).

- 70% des logements étudiants ont été produits en VEFA
- 81% des résidences pour jeunes actifs en MOD
- Les structures d'hébergement d'urgence ou d'insertion se répartissent entre les 3 modes de production (1/3 environ)

En 2023, la Métropole a souhaité réaffirmer son rôle de régulateur afin de permettre la sortie des opérations de logements sociaux, en freinant la spéculation foncière et en évitant la surenchère entre les opérateurs sociaux.

Dans l'attente de l'actualisation de la charte, le collectif des bailleurs sociaux et la Métropole Nice Côte d'Azur ont instauré ensemble le prix plafond en VEFA à hauteur de 2550 € HT / m² de surface habitable (SHAB), place de stationnement incluse et un coût de la charge foncière des logements en VEFA qui ne pourra dépasser 300 € HT / m² de Surface de Plancher (SdP).

La déclaration commune a eu lieu le 5 mai 2023 entre la Métropole, l'AR HLM et tous les bailleurs sociaux.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

FOCUS SUR L'OIN

Le périmètre de l'OIN et l'enjeu environnemental

L'OIN a été créée par décret du 7 mars 2008. Son périmètre est de 9 700 hectares (ha), pour 15 communes : Bonson, Castagniers, Colomars, Gilette, Levens, Le Broc, La Roquette-sur-Var, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint-Martin-du-Var, 5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : Nice, Carros, Gattières, La Gaude et Saint Laurent du Var. L'opération ne couvre pas la totalité des communes concernées.

L'objectif est de constituer un nouvel espace de vie et d'emplois au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur, au contact de l'Aéroport de Nice bénéficiant d'un rayonnement international, et réalisé sur des bases éco-exemplaires au service de la qualité de vie.

L'EPA de la Plaine du Var a été créé par décret du 30 juillet 2008. Pour l'ensemble de ses missions, il intervient dans les espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'OIN. Il est placé sous le contrôle du préfet des Alpes-Maritimes et est présidé par M. Xavier Latour, conseiller municipal de la ville de Nice. L'EPA est placé sous la tutelle du ministère de la Transition écologique.

Sur l'OIN Écovallée, 10 objectifs ont été définis pour faire du périmètre un espace remarquable d'un point de vue environnemental, économique et social.

Pour y parvenir, la protection des ressources implique une limitation de l'artificialisation. Sur les 10 000 Ha de l'OIN, 2 600 Ha sont couverts par des dispositifs de protections environnementaux. Les enjeux écologiques ont été définis en 2011, à travers le "Guide pour la prise en compte de la Biodiversité dans l'Ecovallée" élaboré par l'EPA Nice Ecovallée puis à travers le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) arrêté en 2014 et, plus récemment, l'étude très fine réalisée par la Métropole NCA pour définir la Trame Verte et Bleue du PLU Métropolitain.

La stratégie de création de logement, un pendant essentiel au développement économique de l'OIN

La ville de Nice, 5ème ville française, présente de nombreux atouts mais a néanmoins besoin de rééquilibrer sa structure économique fondée initialement essentiellement sur le tourisme dit d'agrément et d'opérer un rattrapage. La Ville ne produit pas suffisamment d'emplois rapportés à la population ce qui entraine, malgré un regain démographique (+0,3% par an), une perte d'actifs, une perte de ménages au profil familial (21% des ménages aux profils familiaux quittent le territoire chaque année contre 18% parmi les nouveaux emménagés). Forts de ce constat, l'EPA et ses partenaires publics ont décidé d'agir sur l'emploi, et notamment l'emploi qualifié sous-représenté, en cherchant à attirer de nouvelles entreprises sur le territoire métropolitain.

Or, pour attirer des entreprises, il faut entre autres, être en mesure de loger les futurs salariés à un prix qui soit en corrélation avec les salaires. L'un des principaux freins au développement économique du territoire est le manque de logements à prix abordable. Les évolutions récentes confortent plus encore ces constats. C'est dans ce contexte que la stratégie de création de logement sur l'Ecovallée s'est inscrite.

Des objectifs de production de logements ambitieux

Avec un potentiel de production de logements estimé entre 16 000 et 20 000 logements, l'OIN pourrait représenter 59% à 70% de la construction totale prévue par le PLUM d'ici 2030 (27 000 logements à l'échelle de la Métropole).

L'EPA devrait participer à ces objectifs avec environ 12 500 logements créés à terme, soit environ 46% de l'offre à produire d'ici 2030. L'EPA s'est fixé également de produire environ 30%

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 04/04/2025

de logements abordables : 25% en locatif (3 125 logements) et 5% en accession sociale (625 logements), dont des opérations en Bail Réel Solidaire.

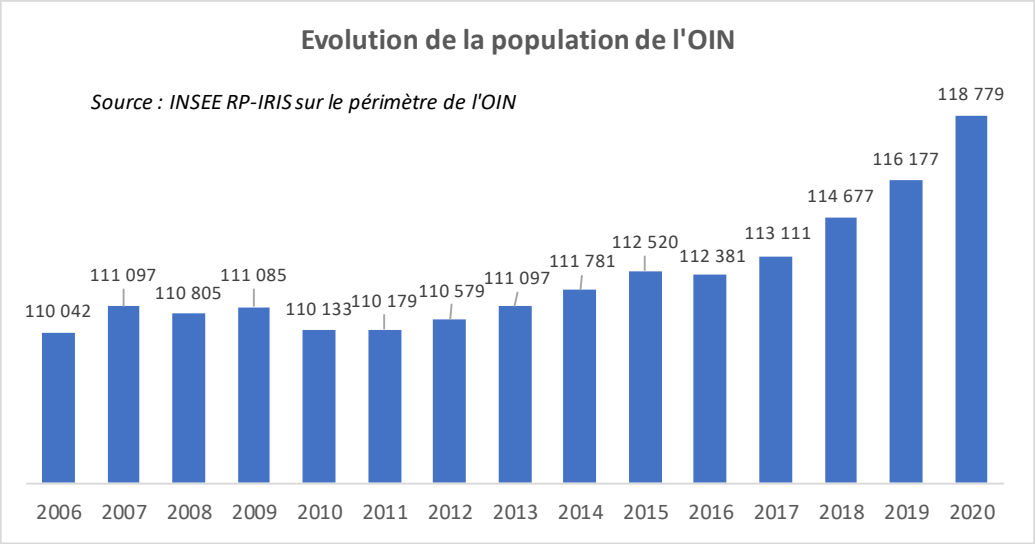
Cette programmation se veut qualitative, peu consommatrice d'espaces, proche des transports en commun tout en proposant d'une part des prix d'achat inférieurs à la moyenne et d'autre part des typologies répondant aux besoins.

Injecter de nouveaux logements actifs sur le marché immobilier local doit permettre en outre d'infléchir les prix du marché en général. A titre d'exemple, le prix moyen d'un logement neuf dans les projets récemment livrés dans les opérations de l'EPA est de 3 800 € TTC/m² SHAB (hors parking), contre 5 500 € TTC/m² sur la Métropole.

Parallèlement, les opérations portées par l'EPA contribuent significativement au développement de l'offre pour les étudiants. En effet, 1 000 logements pour étudiants sont prévus dans les projets portés par l'EPA, en lien direct avec la stratégie immobilière portée par l'Université sur la technopole Méridia (IMREDD, IPN…) qui vise à terme, à l'accueil de 5 000 étudiants sur l'OIN. Sur les opérations engagées à ce jour, ce n'est pas moins de 1 000 unités environ de logements étudiants qui vont être produites sur les périmètres de Nice Méridia et PEM/Grand Arenas (Campus des métiers CCI, JOIA, L'Avant-scène, Nouvel'R, OASIS, …). Une partie de l'offre locative sociale sera destinée aux étudiants.

Un développement plus important qu'à l'échelle métropolitaine

La croissance démographique sur l'OIN s'est accélérée sur la période récente et est nettement plus importante qu'à l'échelle de la Métropole. Relativement faible jusqu'en 2014, le taux de croissance a fortement augmenté passant de +0,3% par an à +1,02% par an sur la période 2014 – 2020 contre +0,3% à l'échelle de la Métropole. Avec près de 119 000 habitants, le secteur de l'OIN représenterait en 2020 21% de la population métropolitaine contre un peu plus de 20% en 2013.



Une production de logements inférieure aux objectifs fixés

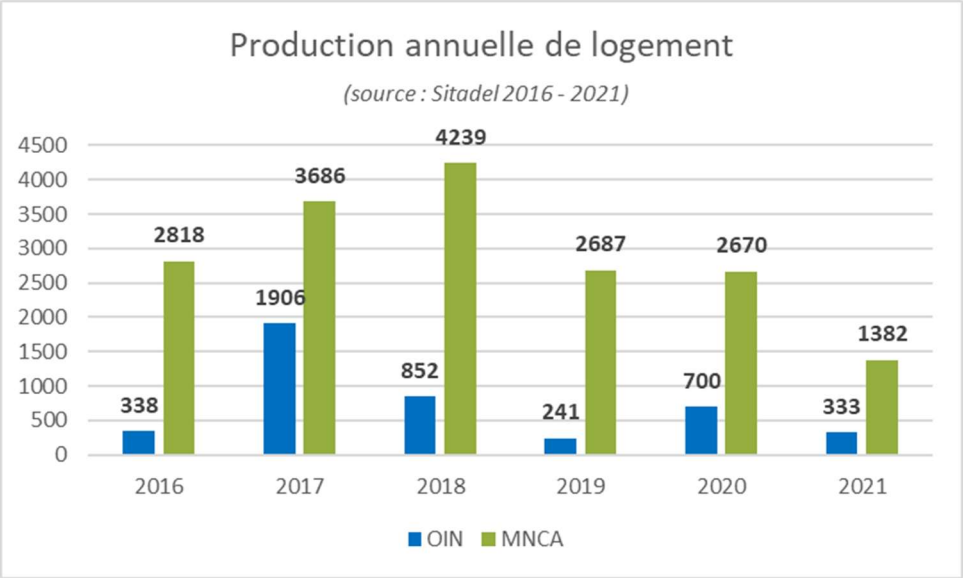
L'OIN comptait, en 2017, 66 243 logements contre 60 253 logements en 2006, soit une hausse de près de 10%, hausse plus importante qu'à l'échelle de la Métropole (+7,4% entre 2008 et 2019). A l'heure actuelle, le nombre de logements doit approximativement être de 71 000 logements.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

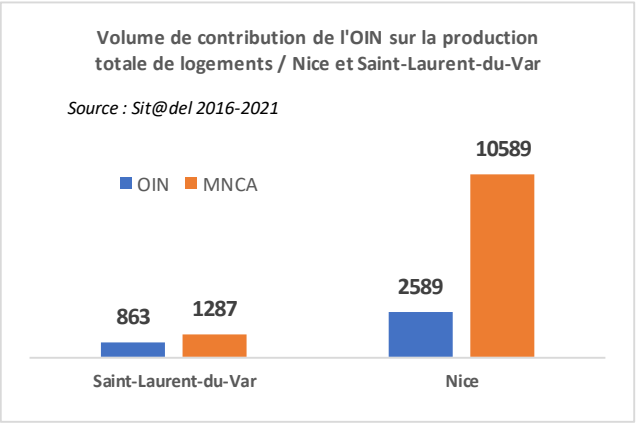
Avec près de 730 logements produits par an entre 2016 et 2021, l'OIN contribue à hauteur de 30% du développement de l'offre nouvelle de la Métropole (2 500 logements/an) et un peu plus de 20% de l'objectif du PLH 3 (3 500 logements/an) pour un objectif initial d'au moins 59%.

Parmi les 4 300 logements produits sur le secteur de l'OIN, 60% l'ont été en diffus et 1 735 logements ont été produits sur le périmètre de l'EPA, 40% de la production de l'OIN, soit environ 13% de l'objectif fixé à mi-parcours. La contribution propre de l'EPA doit être clarifiée entre les logements produits au sein de son périmètre impulsé par l'EPA et ceux en diffus. Les objectifs de production sur le périmètre devront être ajustés et recalés dans le temps, les outils réinterrogés pour lui permettre de jouer pleinement son rôle dans le développement de la Métropole.



Une production portée par Nice et Saint-Laurent-du-Var

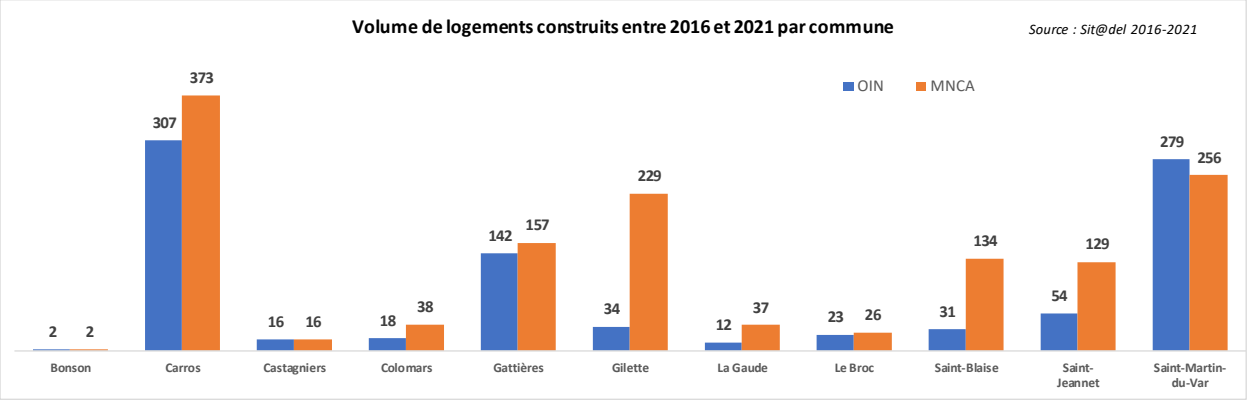
Sur la période 2016–2021, Nice représente en moyenne 50% de la production de logements sur l'OIN, Saint-Laurent-du-Var arrive en deuxième position avec près de 20% de l'offre nouvelle du secteur. Si un peu plus des 2/3 de la production de Saint-Laurent-du-Var sur cette période a été réalisée sur le périmètre de l'OIN, c'est un peu moins d'1/4 de l'offre nouvelle qui l'a été.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 26/03/2025

La contribution des autres communes au développement de l'OIN est moins importante mais peut représenter une forte part de la production de logements sur certaines communes : 82% à Carros, 90% à Gattières, la totalité à Saint-Martin-du Var[3]. Inversement, elle représente peu de logements à Gillette (15%) et à Saint-Blaise (23%).



Si les objectifs en termes de production ne sont pas atteints, l'objectif de limitation de l'étalement urbain, de la consommation foncière est respecté dans la mesure où les logements ont été produits sur moins de 1% de la surface de l'OIN (pour 40% des logements) : les opérations de Nice Méridia ont consommé 24 Ha, celles du Grand Arénas, 49 Ha, soit moins de 1% des 10 000 Ha de l'OIN.

Des objectifs en logements sociaux atteints à l'échelle de l'EPA

Si le volume de logements produits sur le périmètre de l'EPA n'est pas au niveau attendu, la programmation en logements locatifs sociaux dépasse les objectifs fixés sur la période 2017-2022 : avec 768 logements financés, le parc social représente 44% de la production totale sur la période, pour un objectif de 30%.

Cette offre est développée en structure d'hébergement spécifique à destination d'étudiants ou encore de personnes âgées.

[3] Le chiffre plus élevé sur l'OIN peut s'expliquer par le décalage de date de prise en compte des logements selon les sources (Sitadel et EPA)

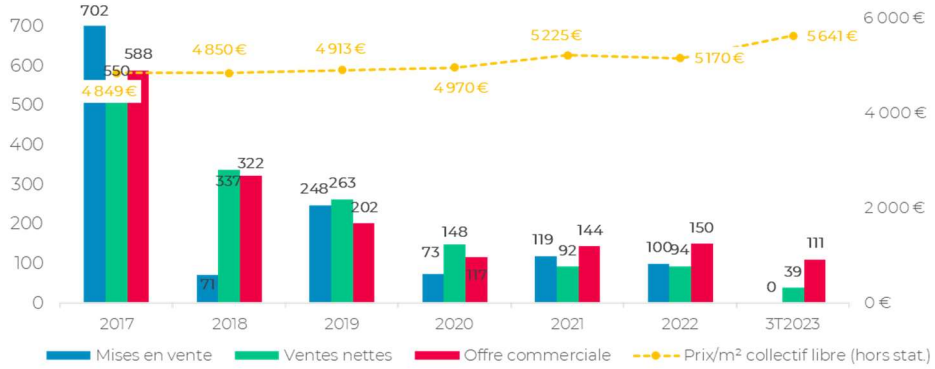
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Une forte baisse du marché de la promotion immobilière

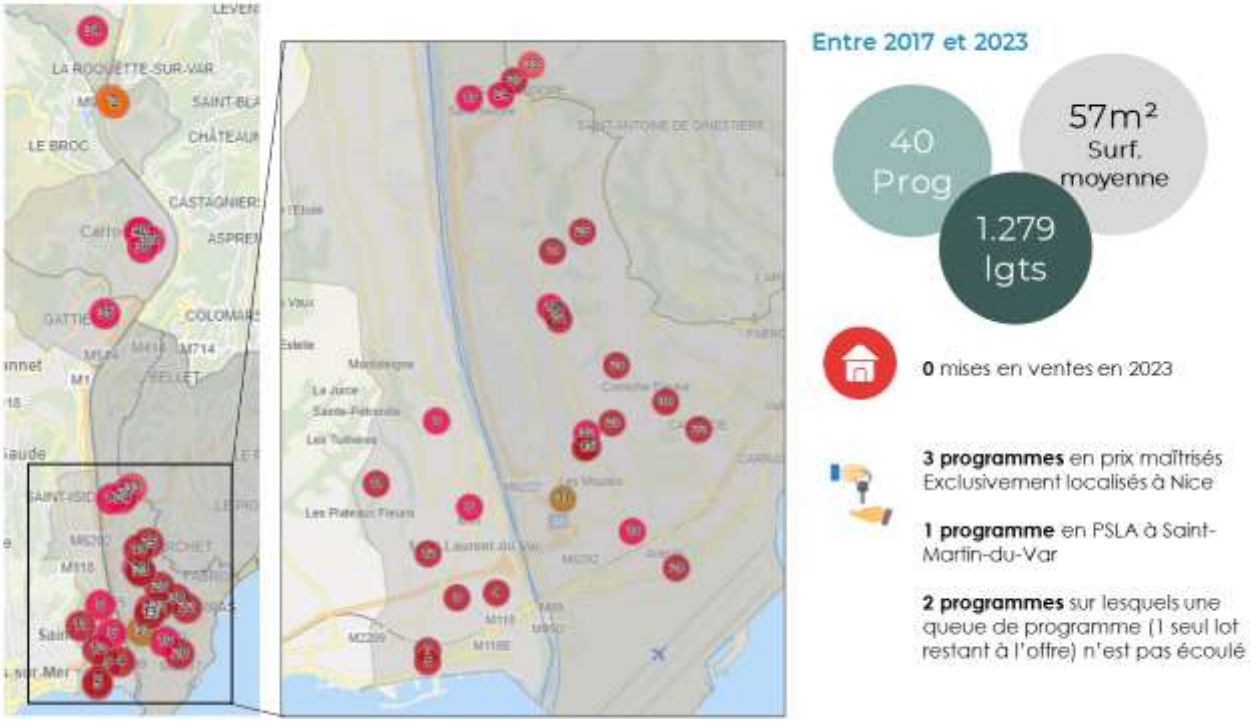
Fortement alimenté en 2016 et 2017, avec environ 700 mises en ventes, le marché s'est montré réactif et dynamique avec une absorption rapide du stock.

Avec une alimentation qui permet de maintenir un stock commercial en cohérence avec la demande jusqu'à fin 2018, le marché voit ses volumes se contracter, notamment à partir de 2020. Les ventes sont de moins en moins réactives dès lors que les valorisations sont en hausse et passent la barre des 5 000€/m² hors stationnement. Au 3ème trimestre 2023, elles dépassent 5 600€/m² hors stationnement soit plus de 6 000€/m² parking inclus.



Entre 2019 et 2023, 99 ventes en accession aidée ont été réalisées avec un prix moyen de 3 809€/m² Prix de vente (collectif hors stationnement). 40 désistements ont été enregistrés sur cette période.

- Depuis 2017 : 40 programmes commercialisés pour près de 1 280 logements



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

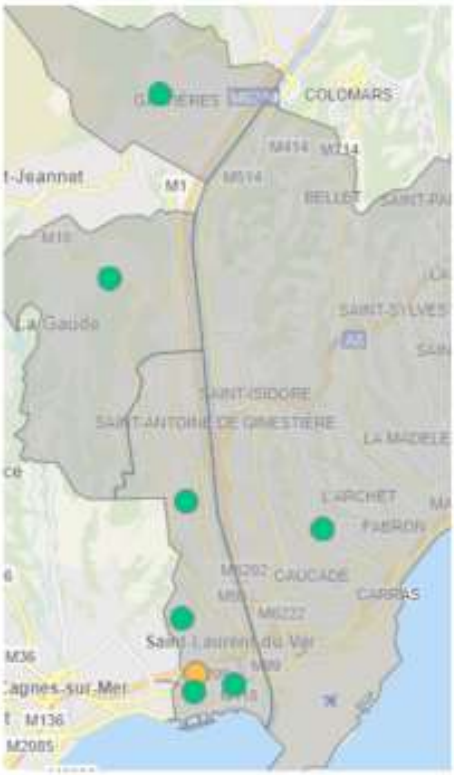
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

- Zoom sur les dernières opérations commercialisées

  - En moyenne, 20% de prix maitrisés sont pratiqués par l'EPA et ponctuellement de l'intermédiaire. Les prix moyens de sortie des opérations sont de 4 621€/m² (TVA pleine HPK) et 4 981€/m² (avec une TVA pleine et le stationnement inclus).

N°	Commune	Forme urbaine	Promoteur	Nom Programme	Adresse	MEV	LIV	SI	Offre	V/M	tx ecoul	% Inv	Surf moy. (m²)	Financement	Prix HPK (€)	Prix PKI (€)
1	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	EIFFAGE IMMOBILIER AZUR / PITCH IMMO	JOIA - HANA	3 Avenue Simone Veil	mars 22	mars 25	100	48	2,45	2,4%	33%	66	libre	6 931	7 254
2	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	PITCH IMMO	JOIA - AYLA	136 Avenue Simone Veil	oct 21	déc 24	4	0	0,44	11,0%	0%	63	prix maitrisés	4 137	4 183
2	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	PITCH IMMO	JOIA - AYLA	136 Avenue Simone Veil	oct 21	déc 24	32	4	1,07	3,3%	36%	56	libre	4 106	4 332
3	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	EIFFAGE IMMOBILIER AZUR	JOIA MERIDIA	6 Avenue Simone Veil	févr 21	janv 25	15	7	0,23	1,6%	0%	69	prix maitrises	4 131	4 314
3	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	EIFFAGE IMMOBILIER AZUR	JOIA MERIDIA	6 Avenue Simone Veil	févr 21	janv 25	41	32	0,26	0,6%	67%	59	libre	6 115	6 579
4	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	EIFFAGE IMMOBILIER AZUR / PITCH IMMO	JOIA MERIDIA	6 Avenue Simone Veil	déc 20	janv 25	11	1	0,27	2,5%	90%	52	libre	5 327	5 753
5	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	COGEDIM MEDITERRANEE	NICEO	45 Avenue Auguste Vérola	juil 20	mars 22	3	0	3,00	100,0%	33%	58	libre	4 128	4 475
6	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	QUARTUS RESIDENTIEL	GRAND CENTRAL - L'AVANT SCENE	27 Route de Grenoble	mai 20	déc 25	23	7	0,37	1,6%	50%	60	libre	5 322	5 559
6	Nice (NICE - NICE OUEST)	collectif	QUARTUS RESIDENTIEL	GRAND CENTRAL - L'AVANT SCENE	27 Route de Grenoble	mai 20	déc 25	38	5	0,71	2,0%	0%	69	périmètre ru	4 296 (TVA 5,5)	4 531 (TVA 5,5)
7	Gilette	collectif	PROMOFAR	RESIDENCE HARMONIA	19 Rue Armand Casati	sept 21	juil 24	27	5	0,81	3,0%	35%	56	libre	4 243	4 464

- Zoom sur les permis déposés en 2022-2023 pour des programmes de plus de 9 logements



Statut Permis	N° voie	Nom voie	Ville	Date d'autorisation	Nb logements collectifs	Nb logts locatifs sociaux	Nom MO	Catégorie MO
					437	**160**		
permis autorisé	246	Allee Hector Pintus	La Gaude	2022-05-31	152	85	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	Promoteurs (SAI)
permis autorisé	481	Chemin de Sidonie	Saint-Laurent-du-Var	2023-06-30	73	23	SCI MEDITERRANEE	SCI ou autres supports de programmes de construction
permis autorisé	267	Route de Carros	Gattières	2022-05-07	66	0	SNC GATTIERES DE L'HUBAC	SCI ou autres supports de programmes de construction
travaux commencés	197	Boulevard Jean Ossola	Saint-Laurent-du-Var	2022-04-19	55	17	MARINEO	Promoteurs reconnus comme tels
permis autorisé	125	Rue du Gros Chêne	Saint-Laurent-du-Var	2022-02-25	44	14	BNPPI RESIDENTIEL	Promoteurs reconnus comme tels
permis autorisé		Avenue du Zoo	Saint-Laurent-du-Var	2022-01-15	21	21	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	Promoteurs (SAI)
permis autorisé	239	Avenue de la Lanterne	Nice	2022-09-12	17	0	-	SCI ou autres supports de programmes de construction
permis autorisé	1316	Chemin des Plateaux Fleuris	Saint-Laurent-du-Var	2022-12-06	9	0	PROMOCA	Promoteurs (SAI)

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Un marché de l'ancien en progression en 2023 et des valorisations en hausse de +2%

Le niveau des loyers se situe dans la moyenne de la Métropole, entre 11€/m² et 14€/m².

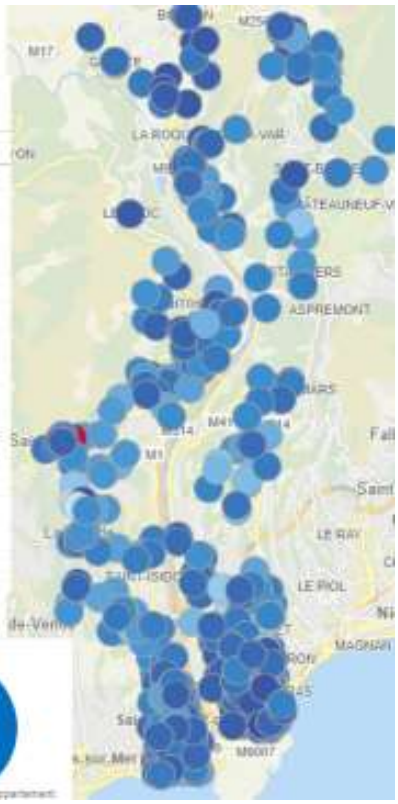
Niveau de loyer pour les communes de l'OIN

Exemple de biens proposés à la location

Le prix médian pour un logement dans l'ancien est de 4 600€/m² à l'échelle de l'OIN, avec des valeurs allant de 2 700€/ pour les plus abordables à + de 4 900€ sur la commune de Colomars.

Niveau de valorisation par communes sur les transactions effectuées entre 2022 et le 1S2023

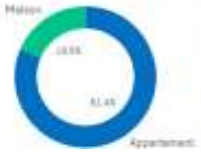
Commune	Part de Transactions	Nb Transactions	PUM Med	Prix m² Med	Surf Med
Totaux	**100%**	**1097**	**255 000€**	**4 615€/m²**	**64 m²**
Colomars	1%	8	351 500€	4 918€/m²	85 m²
Gattières	2%	19	488 000€	4 896€/m²	99 m²
La Gaude	3%	36	484 836€	4 894€/m²	83 m²
Saint-Blaise	1%	8	390 000€	4 844€/m²	85 m²
Nice	49%	539	246 000€	4 722€/m²	68 m²
Saint-Laurent-du-Var	28%	309	255 000€	4 717€/m²	62 m²
Carros	6%	58	298 000€	4 131€/m²	73 m²
Saint-Jeannet	2%	24	423 822€	4 092€/m²	88 m²
Castagniers	1%	8	474 300€	3 999€/m²	113 m²
Levens	2%	25	300 000€	3 998€/m²	65 m²
Saint-Martin-du-Var	2%	28	244 500€	3 883€/m²	59 m²
La Roquette-sur-Var	1%	7	148 000€	3 125€/m²	64 m²
Bonson	1%	6	148 000€	2 879€/m²	55 m²
Gilette	1%	12	117 000€	2 749€/m²	72 m²
Le Broc	0%	1	104 500€	2 613€/m²	48 m²



Marché de la revente :

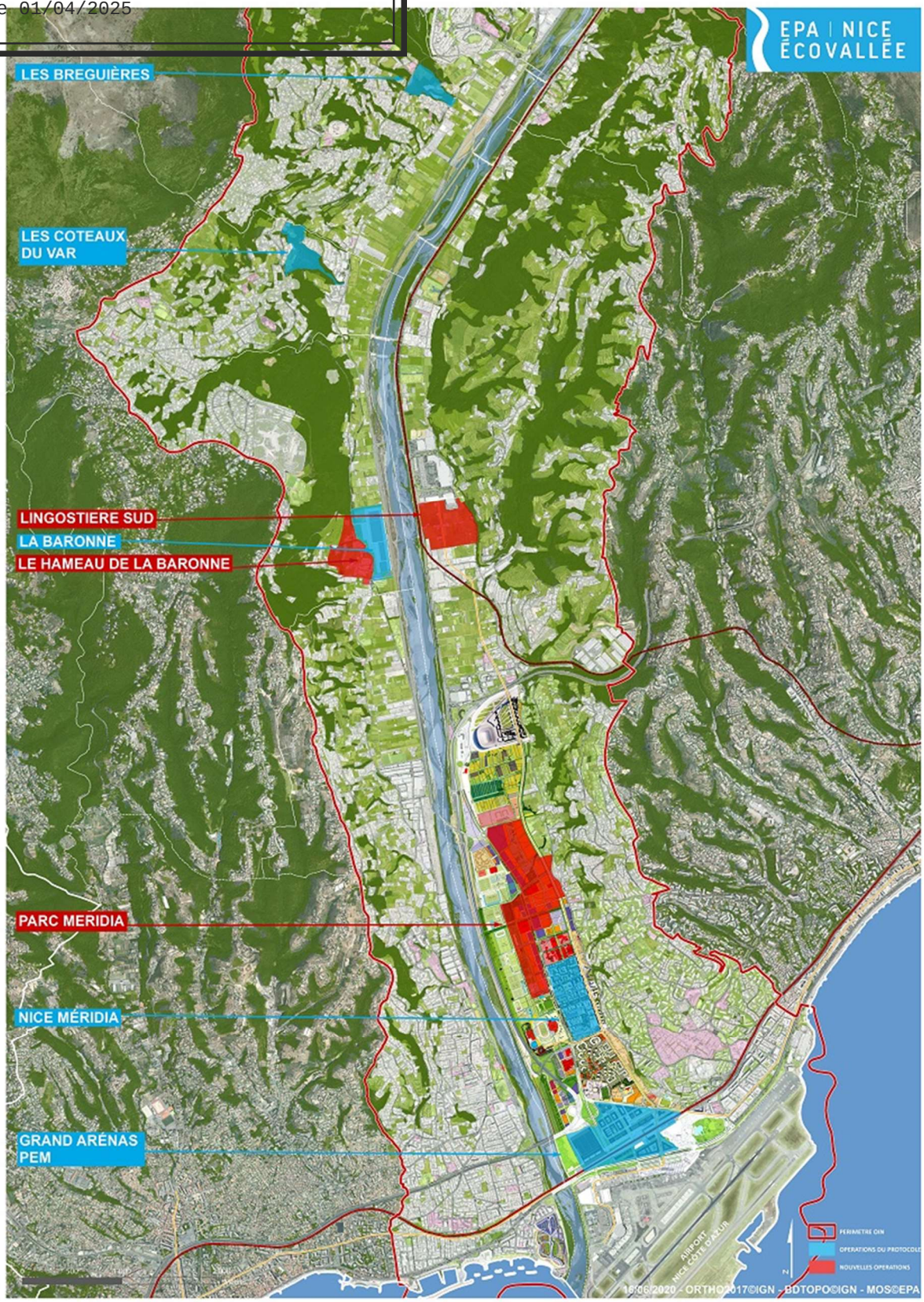
Collectif : **4.507 €/m²**
Individuel : **490 K€**
(96m² moyen)

Prix m² Med	Surf Med
4 615€/m²	64 m²



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

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

Ce qu'il faut retenir :

- Une forte baisse du rythme de production depuis 2019 ; une production centrée sur Nice et le secteur Ouest (Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var) ;
- Un rythme de production proche des objectifs du PLH malgré un contexte complexe, une crise immobilière nationale et des contraintes locales fortes. Des objectifs atteints pour Nice dépassé pour le Moyen Pays Est (du fait de « l'accessibilité » de son marché) ;
- Une dynamique insuffisante sur le secteur de l'OIN, de l'EPA ;
- Une offre locative sociale dans la tendance de la production totale : après une tendance à la hausse, baisse de la programmation depuis 2018, qui se s'accentue en 2023 ;
- Une programmation proche des objectifs du PLH 3 : 38% de la production contre un objectif de 40%. Une programmation centrée sur les communes SRU ;
- Une programmation locative, portée majoritairement par les VEFA, qui renforce l'offre en petits logements, atteint les objectifs en PLAi.

Les enjeux en termes d'habitat

- Malgré un contexte fortement dégradé, maintenir les efforts de production pour répondre aux besoins de la population dans sa diversité (très social, locatif social et accession sociale, locatif intermédiaire…) ;
- Poursuivre les efforts en matière de production de logements locatifs sociaux ;
- Diversifier les modes de production du logement social en renforçant les opérations en Acquisition/Amélioration ;
- Développer les opérations d'ensemble pour une plus grande maitrise de la programmation ;
- Réguler la programmation pour atteindre une part de production de logements libres et sociaux conforme aux objectifs fixés.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

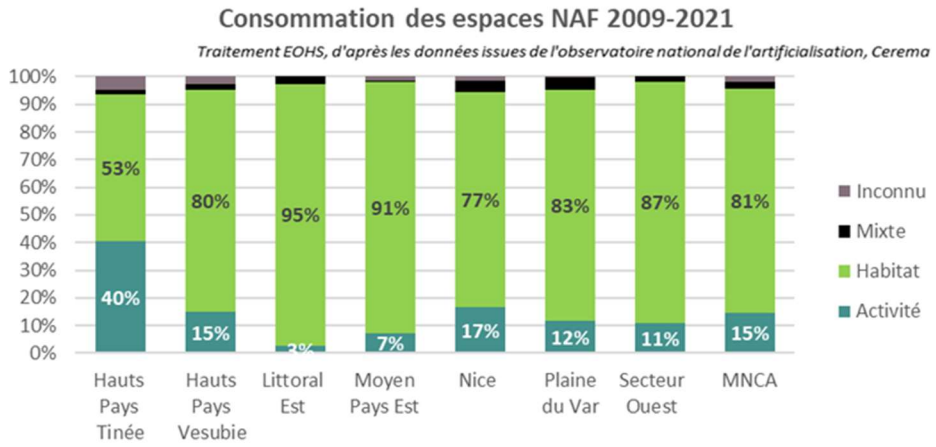
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

La consommation foncière à l'échelle de la Métropole

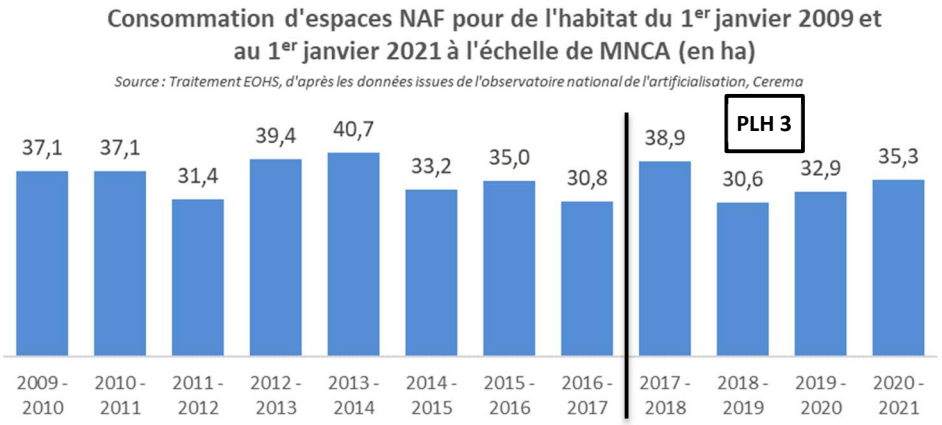
UNE CONSOMMATION FONCIERE GLOBALEMENT STABLE

521 hectares ont été consommés entre 2009 et 2021, soit environ 43 Ha en moyenne par an. La consommation pour l'habitat représente plus de 80% de la consommation foncière totale, soit 422 Ha (35 Ha par an).

Le poids de l'habitat est globalement comparable sur l'ensemble des secteurs à l'exception du Haut Pays Tinée avec 40% de foncier consommé utilisé pour de l'activité et Nice, avec une part un peu plus importante destinée à de l'activité (17%).



Même si elle a tendance à augmenter depuis 2019, la consommation foncière reste globalement stable depuis 2010, autour de 35 Ha.



LES SECTEURS LES PLUS DYNAMIQUES

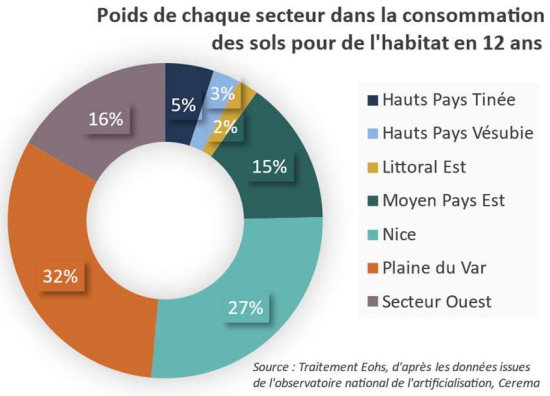
Les 3/4 de la consommation sont répartis entre Nice (27%), la Plaine du Var (32%) et le secteur Ouest (16%) du fait d'une urbanisation grandissante.

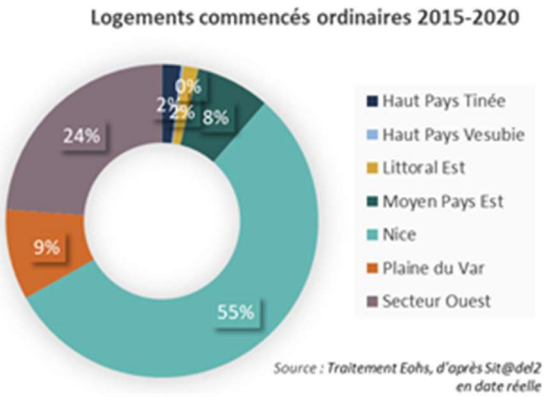
En lien avec les différentes contraintes géographiques, liées au marché, Nice utilise « efficacement » son foncier par rapport aux autres secteurs et notamment la Plaine du Var :

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

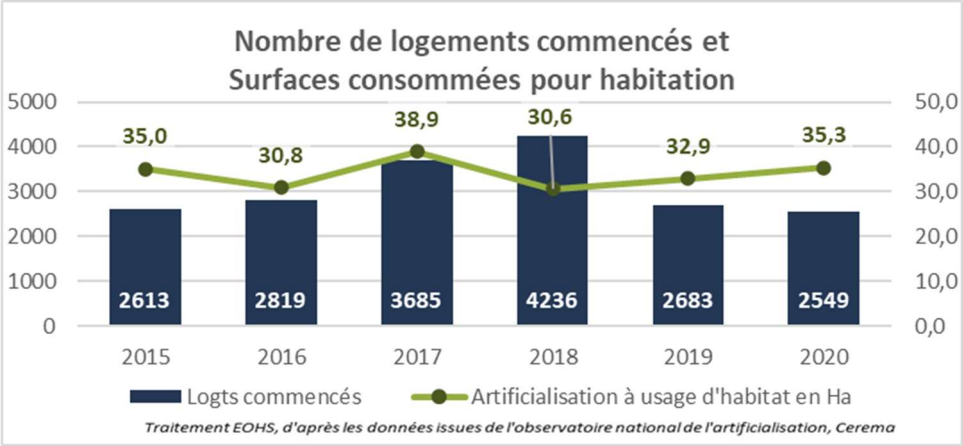
Nice a consommé 27% du foncier de la Métropole mais représente 56% de l'offre nouvelle alors que la Plaine du Var en a consommé 32% pour 9% de la production de logements.



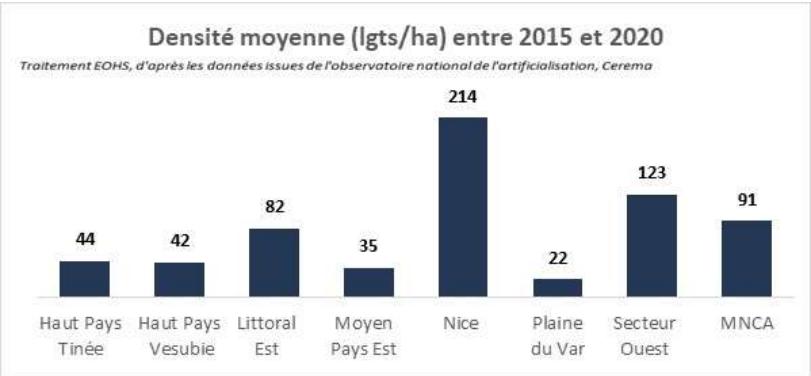


En rapportant production de logement et consommation foncière, le ratio est en moyenne de 90 nouveaux logements par Ha consommé entre 2015 et 2020. Sachant que ce ratio varie fortement d'un secteur à l'autre.

En hausse jusqu'en 2018, année la plus « dense » avec 138 logements produits par Ha, la densité a tendance à baisser du fait de la baisse de la production et d'une légère hausse de la consommation foncière (densité de 82 logements/Ha en 2019, 72 lgts Ha en 2020).



Assez logiquement la « densité » est nettement plus élevée à Nice. Viennent ensuite le Secteur Ouest et le Littoral Est, qui restent relativement peu denses au regard des prix pratiqués.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250326_11-DE
Reçu le 01/04/2025

LE POTENTIEL EN DEHORS DES SECTEURS IDENTIFIES

Méthodologie pour approcher la consommation foncière au regard du foncier identifié dans le PLH 3.

Cette approche permet de vérifier si le foncier identifié avec les communes comme étant mobilisable pour de la production de logements sur la durée du PLH 3 ou à plus long terme, a été réellement utilisé au cours du PLH.

Le croisement du référentiel foncier élaboré au cours du dernier PLH, avec les fichiers fonciers de 2022 faisant apparaître les secteurs nouvellement construits a permis la mise en exergue de deux types de consommation :

- La consommation au sein du foncier mobilisable
- La consommation hors foncier mobilisable

Par ailleurs, de nouvelles parcelles ont été repérées *via* une analyse croisée des parcelles mobilisables sur terrains nus, dont la surface est supérieure à 5.000m² qui ne comprend pas de construction mais qui ont fait l'objet d'une autorisation (foncier hypothétiquement consommé).

La surface consommée en Renouvellement Urbain probable est issue du croisement des fichiers fonciers et des parcelles bâties (superposition d'un PC sur un bâti existant).

Le potentiel foncier par secteur

A l'échelle de la Métropole,

- Près de 169 Ha avaient été repérés comme mobilisables dont près de la moitié sur la Plaine du Var.
- Sur la période, du PLH, un peu plus de 6,4 Ha ont été consommés sur ce foncier repéré, soit un peu moins de 4% du potentiel identifié. La Plaine du Var a le plus consommé de foncier identifié comme mobilisable (31%), dans une moindre mesure le Secteur Ouest (20%).
- 54 Ha l'ont été en dehors du foncier repéré. Sachant qu'il faudrait ajouter un peu plus de 17 Ha qui ont potentiellement été consommés ou le seront (dépôt de permis).
- A noter que le Renouvellement urbain probable est très marginal.

Secteur	Surface Totale du foncier mobilisable repéré par le dernier PLH (Ha)	Consomation dans le foncier mobilisable (ha)	Consommation hors du foncier mobilisable (Ha)	Foncier hypothétiquement consommé (Ha)	Renouvellement urbain probable sur la période (Ha)	Part de la consommation foncière dans le foncier mobilisable
Haut Pays Tinée	1,3	0,0	0,7	0,0	0,0	0%
Haut Pays Vésubie	9,2	0,0	0,4	0,0	0,0	5%
Moyen Pays Est	8	0	6	0	0	5%
Plaine du Var	81,8	3,0	6,5	1,6	0,0	48%
Secteur Ouest	23,7	3,4	13,2	1,7	0,1	14%
Littoral Est	19,7	0,0	2,2	0,1	0,0	12%
Nice	24,9		25,1	13,9	0,0	15%
MNCA	**168,8**	**6,4**	**54,1**	**17,3**	**0,2**	**100%**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

A l'échelle des communes :

- La consommation foncière à Nice est en partie réalisée sur les secteurs ciblés (15 %)
- Sur le Haut Pays Tinée, peu de secteurs ciblés et une consommation qui reste modérée, sur peu de communes
- Sur le Haut Pays Vésubie : une consommation très limitée, hors des secteurs ciblés, sur peu de communes
- Sur le littoral Est : une consommation limitée mais en dehors des secteurs ciblés
- Sur le Moyen Pays Est depuis 2017 : une consommation limitée, mais en dehors des secteurs ciblés
- Sur la Plaine du Var : une consommation plus importante dans les secteurs ciblés qu'en dehors
- Sur le Secteur Ouest : une forte consommation, notamment à Cagnes-sur-Mer

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Ce qu'il faut retenir :

- Un territoire particulièrement contraint, en dehors du secteur de la Plaine du Var, limitant les capacités constructives ;
- 41 Ha consommés annuellement depuis 2010 ;
- Plus de 80% de la consommation foncière est dédiée à l'habitat ;
- Une consommation foncière principalement recensée en diffus ;
- Une tendance à la densification hétérogène depuis 2015 ;
- La Plaine du Var est le secteur qui consomme le plus d'hectares pour l'artificialisation de la Métropole.

Les enjeux en termes d'habitat

- Réduire la consommation foncière pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre du zéro artificialisation net d'ici 2050 ;
- Accentuer le développement d'outils de maîtrise foncière ;
- Densifier la production de logements pour limiter l'artificialisation des sols ;
- Penser les usages des fonciers fléchés.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les différents marchés immobiliers

LE MARCHE DE LA REVENTE

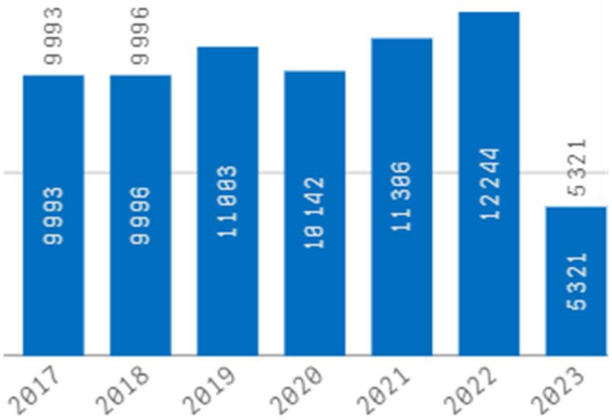
Le marché de la revente en collectif en progression, des prix en hausse

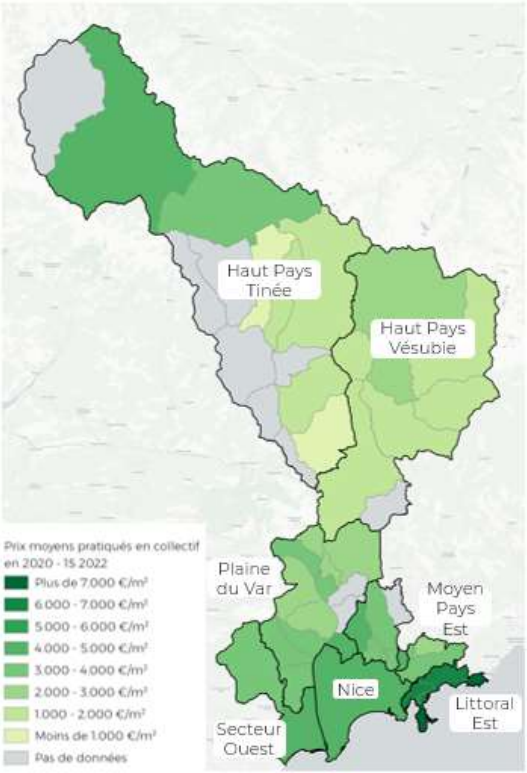
Les volumes de transaction sont en augmentation sur la période 2021-2022 s'expliquant principalement par des taux bas et des velléités plus marquées à devenir propriétaire de son logement avec la crise du COVID.

Sur l'ensemble de l'année 2022, le prix médian est de 4.350€/m² pour 54m² moyen, soit une augmentation du prix de +6% (à surface moyenne égale). Les dynamiques du 1er semestre 2023 semblent amorcer une légère baisse des transactions mais une augmentation continue des prix.

Les niveaux de prix sont plus importants sur la bande littorale et sur le secteur ouest. Saint-Etienne de Tinée se démarque et affiche des niveaux de prix supérieurs au reste du Haut-Pays inhérent à sa position de pôle de vie local.

Volume des ventes en collectif





Prix moyens/m² en collectif en 2020 – 1S 2022 •
Métropole Nice Côte d'Azur

Nice :
- 4.178 €/m²

Littoral Est :
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : 9.606 €/m²
- Cap-d'Ail : 7.586 €/m²
- Villefranche-sur-Mer : 6.721 €/m²

Secteur Ouest :
- Saint-Laurent-du-Var : 4.231 €/m²
- Cagnes-sur-Mer : 4.116 €/m²
- Vence : 3.738 €/m²

Plaine du Var :
- Colomars : 4.010 €/m²
- La Gaude : 3.860 €/m²
- Saint-Martin-du-Var : 3.600 €/m²

Moyen Pays Est :
- Aspremont : 4.128 €/m²
- Falicon : 3.656 €/m²
- Saint-André-de-la-Roche : 3.615 €/m²

Haut Pays Vésubie :
- Saint-Martin-Vésubie : 2.497 €/m²
- Roquebillière : 2.014 €/m²
- Utelle : 1.983 €/m²

Haut Pays Tinée :
- Saint-Etienne-de-Tinée : 4.320 €/m²
- Isola : 3.611 €/m²
- Valdeblore : 1.800 €/m²

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

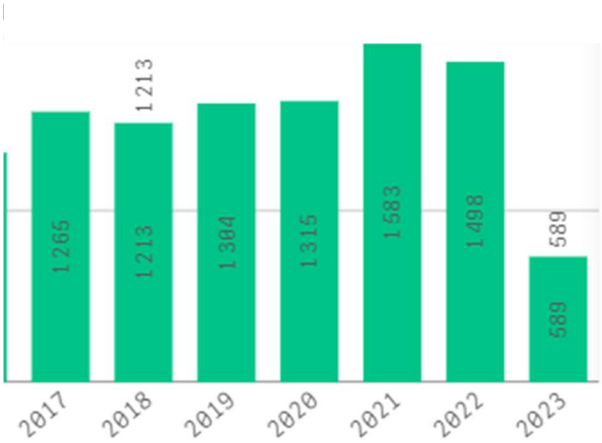
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

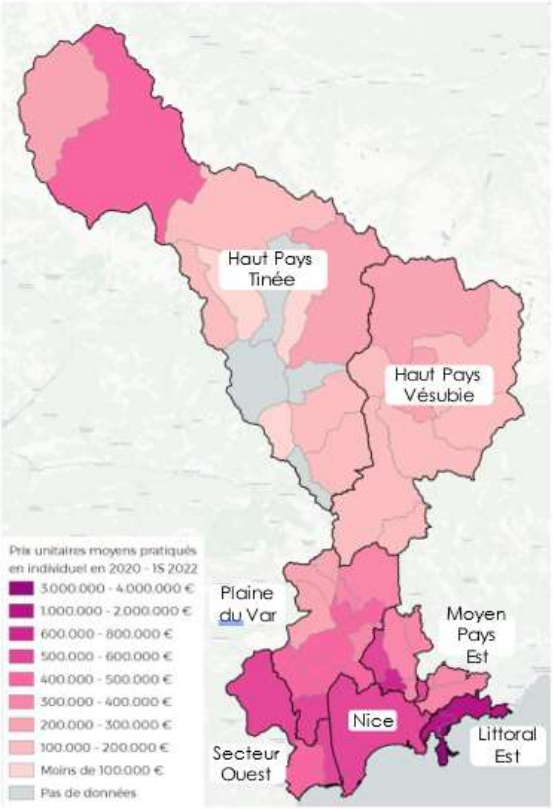
Le marché de la revente en individuel de moins en moins accessible

Les dynamiques sont similaires sur le marché individuel mais avec des disparités plus marquées qu'en collectif.

Les prix de vente sont en hausse de +11% entre 2021 et 2022, atteignant en fin d'année 2022 un prix médian de 5.275€/m² pour une surface moyenne de 100m², soit un prix moyen de l'ordre de 527 500€ ne répondant aux budgets que des ménages les plus aisés. Les prix du littoral relèvent plus de la niche pour une clientèle particulière.

Volume des ventes en individuel





Prix unitaires moyens en individuel en 2020 – 1S 2022 •
Métropole Nice Côte d'Azur

Nice :
- 595.669 €

Littoral Est :
- Beaulieu-sur-Mer : 3.195.374 €
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : 3.189.760 €
- Villefranche-sur-Mer : 1.935.200 €

Secteur Ouest :
- Vence : 585.360 €
- Saint-Laurent-du-Var : 501.024 €
- Cagnes-sur-Mer : 484.623 €

Plaine du Var :
- La Gaude : 503.800 €
- Saint-Jeannet : 479.053 €
- Colomars : 445.500 €

Moyen Pays Est :
- Falicon : 781.184 €
- Aspremont : 513.000 €
- Saint-André-de-la-Roche : 390.816 €

Haut Pays Vésubie :
- Saint-Martin-Vésubie : 222.869 €
- Roquebillière : 217.045 €
- La Bollène-Vésubie : 182.399 €

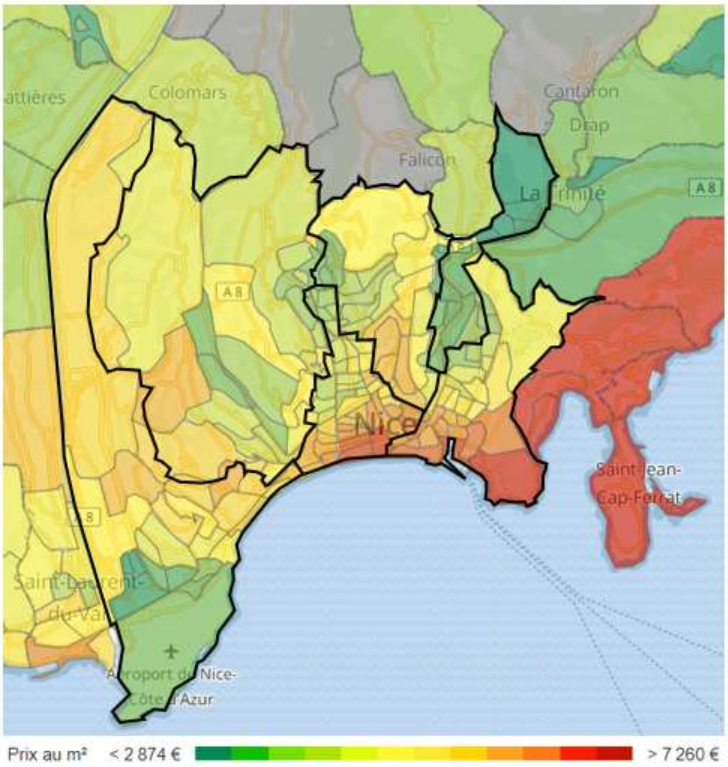
Haut Pays Tinée :
- Saint-Etienne-de-Tinée : 418.088 €
- Valdeblore : 252.700 €
- Saint-Dalmas-le-Selvage : 205.660 €

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Des prix élevés sur le littoral de Nice en collectif

- Un marché de la revente plus cher à l'ouest et sur la bande littorale
- Des valorisations plus basses sur les hauteurs nord et proche de l'Ariane



Prix moyens/m² en collectif en 2022 •
Sous-secteurs de Nice

Rives du Paillon :
- 3.520 €/m²

Nice historique :
- 5.780 €/m²

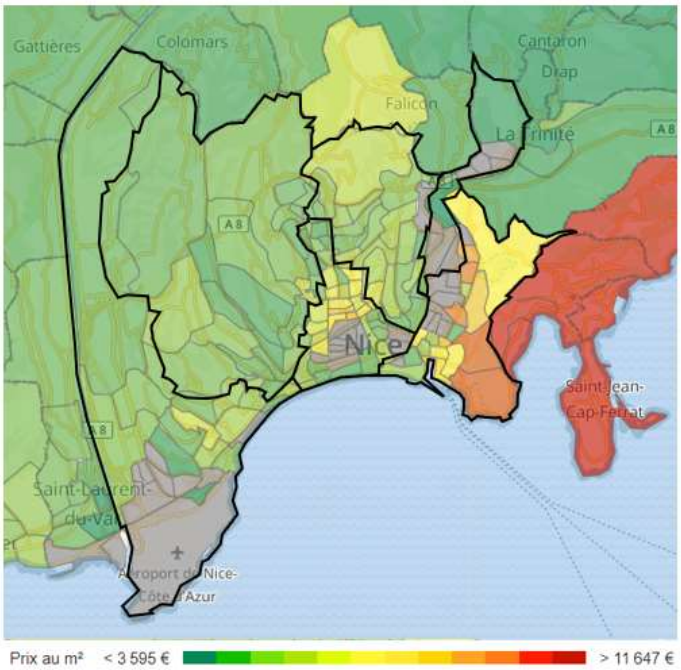
Collines niçoises :
- 5.020 €/m²

Hauts de Nice
- 5.110 €/m²

Cœur de Nice :
- 5.590 €/m²

Nice Ouest :
- 5.160 €/m²

Le marché de la revente en individuel peu accessible à Nice



Prix unitaires moyens en individuel en 2022 •
Sous-secteurs de Nice

Rives du Paillon :
- 1.088.800 €

Nice historique :
- 1.606.000 €

Collines niçoises :
- 844.800 €

Hauts de Nice
- 953.840 €

Cœur de Nice :
- 1.048.420 €

Nice Ouest :
- 890.610 €

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

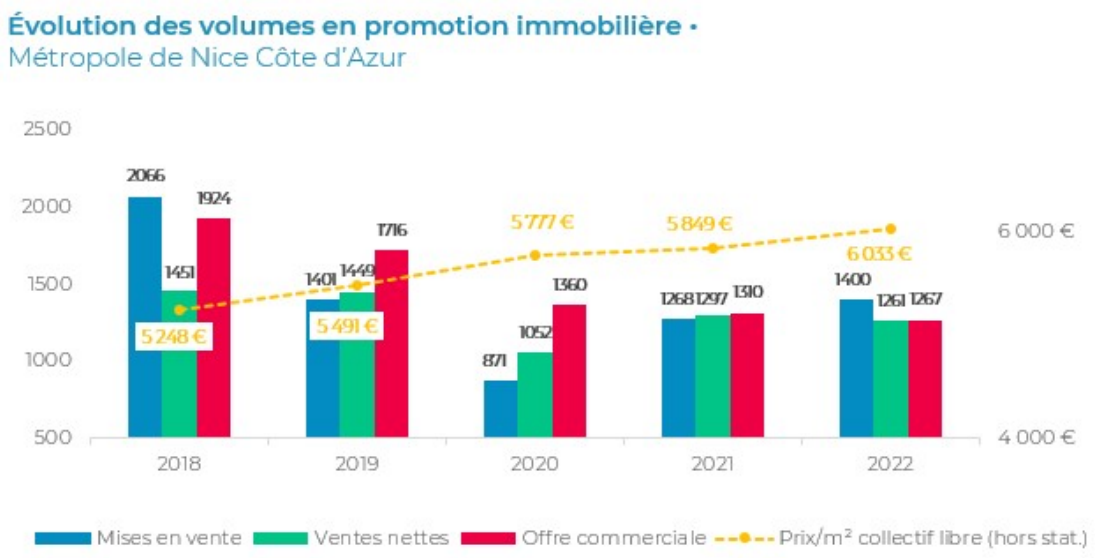
MARCHE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Un marché de la promotion immobilière dynamique sur l'année 2022, principalement porté par Nice, Saint-Laurent-du-Var et Cagnes-sur-Mer

A l'échelle de l'ensemble de la Métropole, les volumes d'activités étaient particulièrement élevés avant 2020, année de retombée des volumes inhérente à la crise sanitaire et au contexte électoral. Les volumes sont relativement stables entre 2021 et 2022 et traduisent un marché en situation d'équilibre, où l'alimentation permet un maintien d'un volume d'offre commercial en capacité de répondre aux besoins annuels.

La contraction du marché après 2020, conjuguée à la situation conjoncturelle et structurelle, entraine une hausse continue des prix qui s'établissent, en fin d'année 2020, légèrement au-dessus de 6.000€/m² hors stationnement.

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



Sur les 3 premiers trimestres 2023, les volumes poursuivent leur forte baisse avec 330 mises en ventes soit près de 75% par rapport aux 3 premiers trimestres 2022. Les ventes sont divisées par 2 tandis que les prix augmentent de 13% (6.830€/m² hors stat.). A noter une progression des ventes aidées de +2%. De même les désistements progressent de près de 4%.

Nice Côte d'Azur

51 communes

Top des mises en vente sur la période :

- Nice : 3.746 logements
- Saint-Laurent-du-Var : 909 logements
- Cagnes-sur-Mer : 540 logements

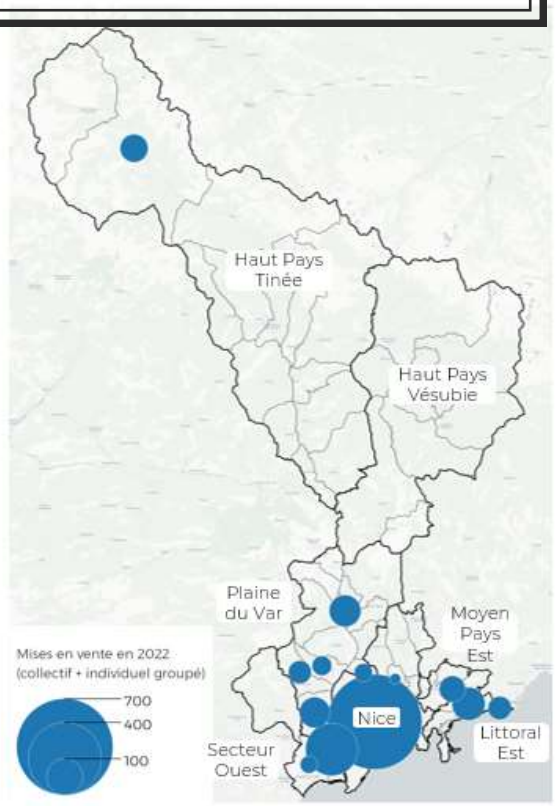
Top des ventes sur la période :

- Nice : 3.348 logements
- Saint-Laurent-du-Var : 784 logements
- Cagnes-sur-Mer : 612 logements

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les mises en vente en 2022 sur la Métropole Nice Côte d'Azur

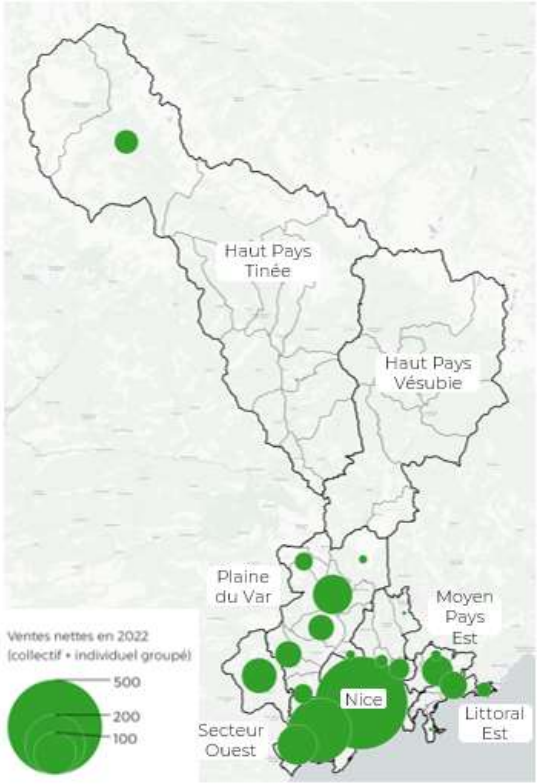


Mises en vente en 2022 (collectif + individuel groupé) •
Métropole Nice Côte d'Azur

Mises en vente en 2022 :

- Nice : **682 logements**
- Saint-Laurent-du-Var : **209 logements**
- Èze : **83 logements**
- Saint-Martin-du-Var : **76 logements**
- La Gaude : **72 logements**
- Saint-Etienne-de-Tinée : **59 logements**
- La Trinité : **52 logements**
- Cap-d'Ail : **41 logements**
- Saint-Jeannet : **40 logements**
- Gattières : **29 logements**
- Colomars : **25 logements**
- Cagnes-sur-Mer : **23 logements**
- Falicon : **9 logements**

Les ventes nettes en 2022 sur la Métropole Nice Côte d'Azur



Ventes nettes en 2022 (collectif + individuel groupé) •
Métropole Nice Côte d'Azur

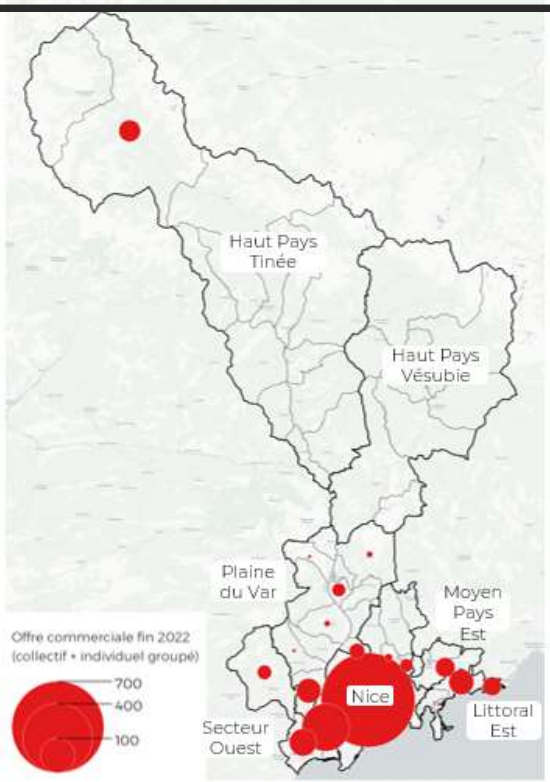
Ventes nettes en 2022 :

- Nice : **478 logements**
- Saint-Laurent-du-Var : **225 logements**
- Cagnes-sur-Mer : **90 logements**
- Saint-Martin-du-Var : **88 logements**
- Vence : **69 logements**
- La Trinité : **55 logements**
- Èze : **43 logements**
- Saint-Jeannet : **40 logements**
- Carros : **38 logements**
- Saint-Etienne-de-Tinée : **32 logements**
- Saint-André-de-la-Roche : **24 logements**
- La Gaude : **22 logements**
- Gilette : **19 logements**
- Cap-d'Ail : **12 logements**
- Falicon : **9 logements**
- Drap : **6 logements**
- Colomars : **5 logements**
- Levens : **4 logements**
- Châteauneuf-Villevieille : **1 logement**
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : **1 logement**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

L'offre commerciale fin 2022 sur la Métropole Nice Côte d'Azur

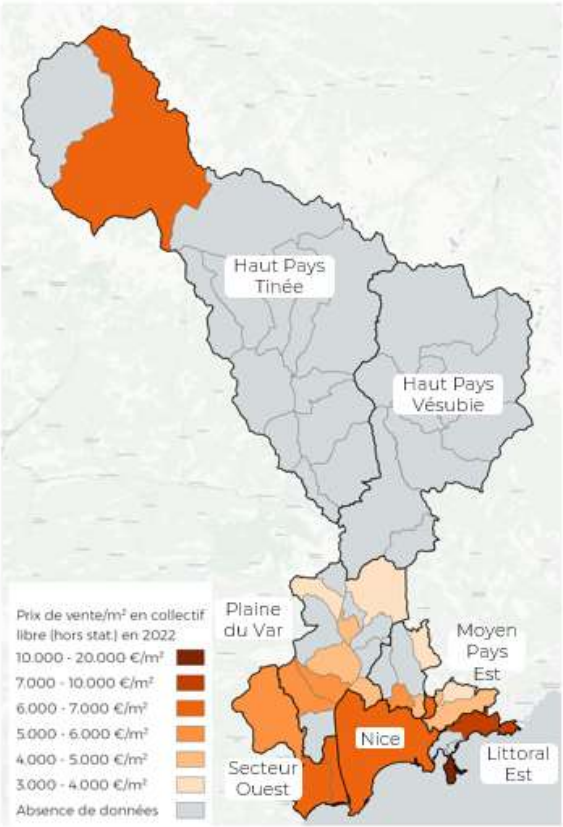


Offre commerciale fin 2022 (collectif + individuel groupé) · Métropole Nice Côte d'Azur

Offre commerciale fin 2022 :

- Nice : **735 logements**
- Saint-Laurent-du-Var : **188 logements**
- Cagnes-sur-Mer : **62 logements**
- Èze : **52 logements**
- La Gaude : **50 logements**
- Saint-Etienne-de-Tinée : **39 logements**
- La Trinité : **32 logements**
- Cap-d'Ail : **29 logements**
- Colomars : **20 logements**
- Vence : **17 logements**
- Saint-Martin-du-Var : **15 logements**
- Saint-André-de-la-Roche : **14 logements**
- Falicon : **5 logements**
- Carros : **3 logements**
- Levens : **3 logements**
- Saint-Jeannet : **1 logement**
- Gilette : **1 logement**
- Beaulieu-sur-Mer : **1 logement**

Les prix de vente/m² (hors stat.) en collectif libre en 2022 sur la Métropole Nice Côte d'Azur



Prix/m² collectif libre (hors stat) · Métropole Nice Côte d'Azur

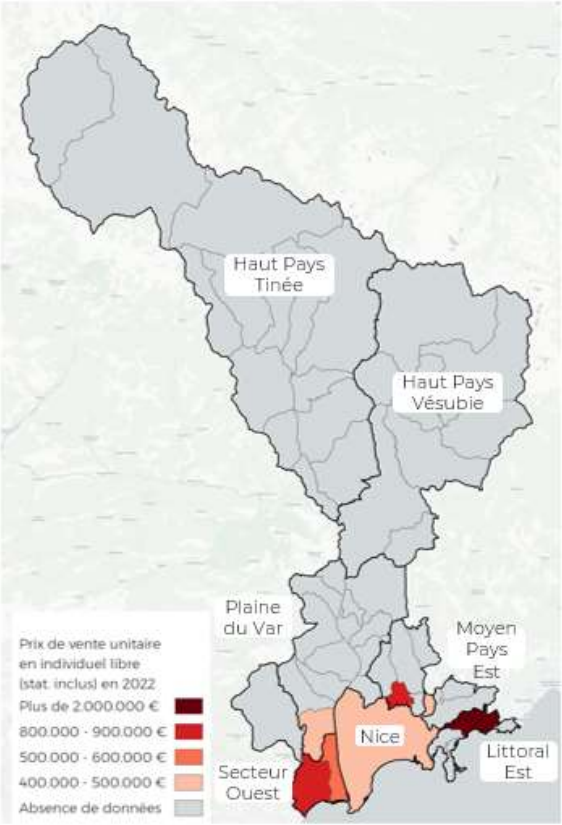
Prix de vente/m² en collectif libre (hors stat.) en 2022 :

- Saint-Jean-Cap-Ferrat : **18.287 €/m²**
- Èze : **8.790 €/m²**
- Cap-d'Ail : **7.165 €/m²**
- Saint-Etienne-de-Tinée : **6.823 €/m²**
- Cagnes-sur-Mer : **6.513 €/m²**
- Nice : **6.412 €/m²**
- Saint-Laurent-du-Var : **6.156 €/m²**
- Gattières : **5.799 €/m²**
- Saint-Jeannet : **5.469 €/m²**
- Vence : **5.234 €/m²**
- Falicon : **5.039 €/m²**
- Saint-André-de-la-Roche : **4.924 €/m²**
- Carros : **4.645 €/m²**
- La Trinité : **4.558 €/m²**
- Colomars : **4.406 €/m²**
- Saint-Martin-du-Var : **4.134 €/m²**
- Gilette : **3.991 €/m²**
- Drap : **3.864 €/m²**
- Levens : **3.647 €/m²**
- Châteauneuf-Villevieille : **3.537 €/m²**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les prix de vente unitaire (stat. inclus) en individuel libre en 2022 sur la Métropole Nice Côte d'Azur



Prix unitaires individuel libre (stat. inclus) •
Métropole Nice Côte d'Azur

Prix unitaire en individuel libre (stat. inclus) en 2022 :

- Èze : **2.762.500 €**
- Cagnes-sur-Mer : **853.000 €**
- Falicon : **805.000 €**
- Saint-Laurent-du-Var : **506.271 €**
- Nice : **495.629 €**
- La Gaude : **452.750 €**

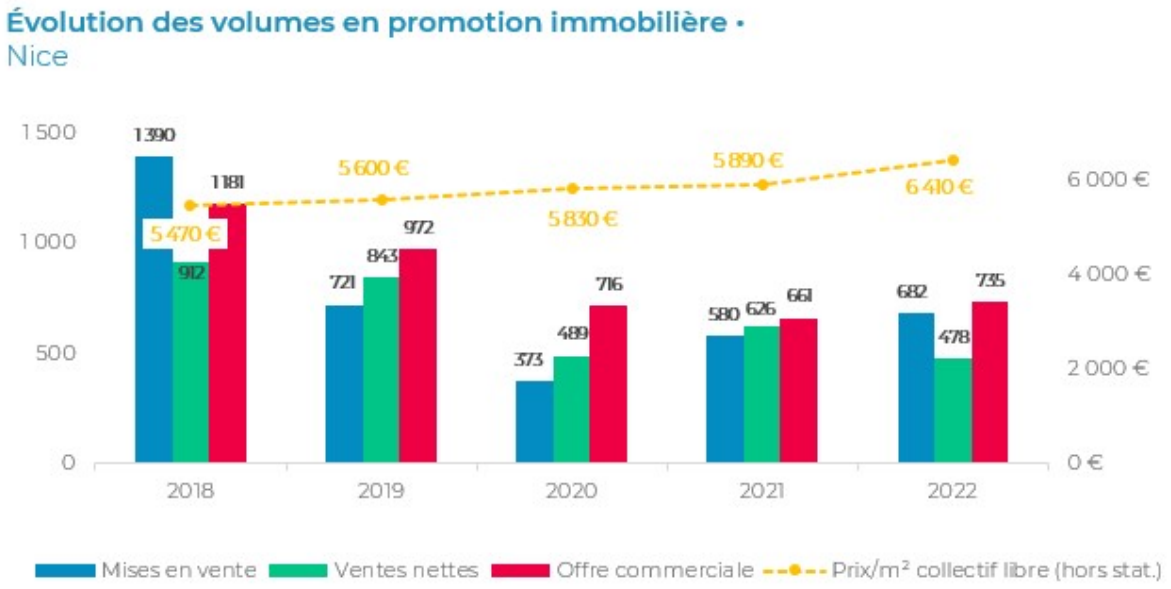
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

À Nice, un marché qui repart à la hausse en 2021 et se valorise en 2022 autour de 6.400 €/m² (hors stat.)

Le marché de la promotion immobilière à Nice a connu un pic d'alimentation en 2018 avec près de 1.400 logements mis en vente. Les ventes se sont montrées moyennement réactives face à cette forte alimentation. En 2019 et 2020, l'activité est en baisse mais les ventes restent réactives. Depuis 2021, les mises en vente repartent à la hausse : entre 600 et 700 logements mis en vente.

Le prix de vente augmente et se situe autour de 6.400 €/m² (hors stat.) en 2022, soit une hausse de plus de 17% par rapport à 2018.



<u>Au 1-3T2023</u> : Les mises en ventes sont en chute libre (-85% par rapport au 1-3T2022) alors que les ventes, bien qu'en baisse de -43% traduisent un marché où la demande reste présente. A noter que les ventes à investisseurs sont de 40% soit -7 points. Le prix connaît une augmentation de +3%, soit une augmentation plus mesurée que celle de la Métropole.

Nice

6 sous-secteurs

Top des mises en vente sur la période :

- Nice Ouest : 856 logements
- Nice Historique : 796 logements
- Hauts de Nice : 661 logements

Top des ventes sur la période :

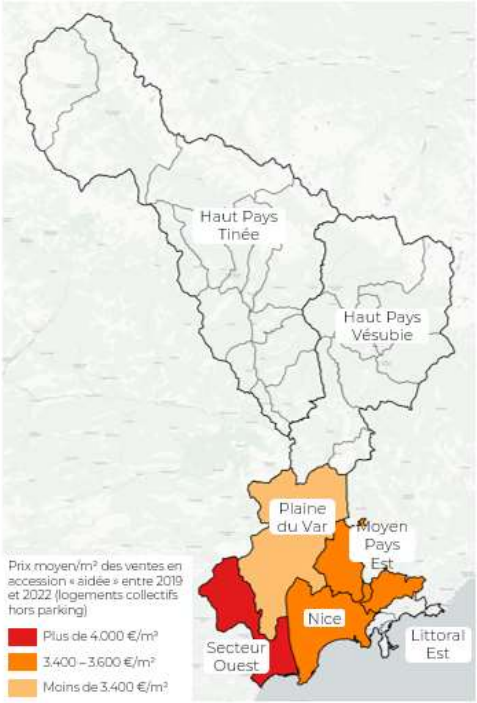
- Nice Ouest : 828 logements
- Nice Historique : 615 logements
- Hauts de Nice : 587 logements

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

L'ACCESSION AIDEE

Une accession aidée localisée sur les secteurs sud de la Métropole, en cohérence avec les niveaux de tension sur les valorisations



Prix/m² des ventes en accession « aidée » et nombre de ventes (2019 / 2022) ·
Métropole Nice Côte d'Azur

Prix/m² des ventes en « accession aidée » 2019 / 2022 :

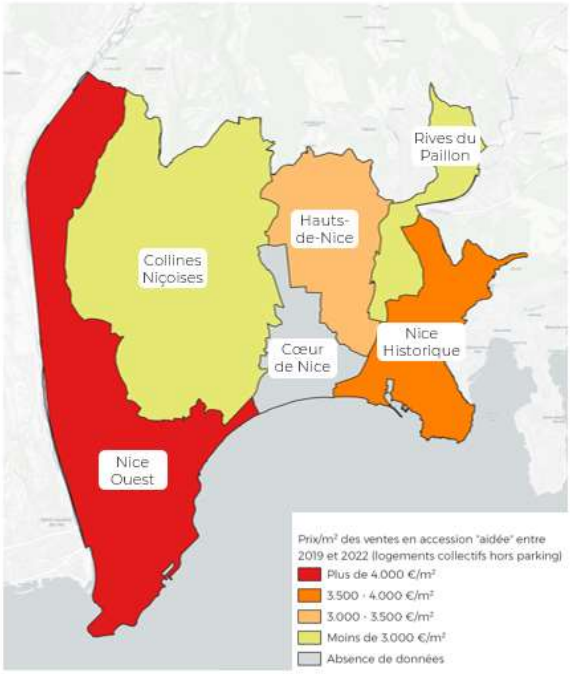
- Secteur Ouest : **4.060 €/m²**
- Nice : **3.560 €/m²**
- Moyen Pays Est : **3.490 €/m²**
- Plaine du Var: **3.210 €/m²**

Nombre et part des ventes 2019 / 2022 :

- Nice : **140 ventes : 43%**
- Plaine du Var: **117 ventes : 36%**
- Moyen Pays Est : **45 ventes : 14%**
- Secteur Ouest : **20 ventes : 6%**

Sur les 3 premiers trimestres 2023, la part des ventes aidées augmente de +2% (soit 36 ventes sur la période) mais seulement 34 mises en vente. Les ventes se sont principalement réalisées à La Gaude (15), Nice (9) et Saint-Laurent-du-Var (5). Elles se valorisent en moyenne à 3.500€/m² hors stat.

Le stock de logements aidés reste important (133), avec un cœur d'offre en T3. L'offre est principalement localisée à Nice (70), La Gaude (29) et Saint-Laurent-du-Var (26).



Prix/m² des ventes en accession « aidée » et nombre de ventes (2019 / 2022) ·
Sous-secteurs de Nice

Prix/m² des ventes en « accession aidée » 2019 / 2022 :

- Collines Niçoises : **2.700 €/m²**
- Nice Rives du Paillon : **2.960 €/m²**
- Hauts de Nice : **3.290 €/m²**
- Nice Historique : **3.780 €/m²**
- Nice Ouest : **4.250 €/m²**

Nombre et part des ventes 2019 / 2022 :

- Nice Rives du Paillon : **57 ventes : 41%**
- Nice Ouest : **42 ventes : 30%**
- Nice Historique : **31 ventes : 22%**
- Hauts de Nice : **9 ventes : 6%**
- Collines Niçoises : **1 vente : 1%**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Écoulement des programmes en accession « aidée »

- Les Programmes en PSLA :

Depuis 2019, 4 programmes en PSLA ont été commercialisés sur la Métropole, à La Trinité, Saint-Martin-du-Var et Levens. Ils ont tous été mis en vente entre janvier et septembre 2019. Seuls les 26 lots sur les 31 mis en vente au sein du programme TOTEM sont disponibles à Saint-Laurent.

L'opération « Résidence Villa Victor » composée de 21 logements a connu de très bons rythmes de vente. Les deux autres programmes, « L'Orangeraie » et « Les Traverses » commercialisés par La Maison Familiale de Provence, ont des taux d'écoulement moins satisfaisants en raison notamment d'un stock initial plus important (environ 50 logements).

Les prix sont globalement homogènes : entre 3 100 €/m² et 3 300 €/m² (hors stat.) à l'exception du dernier commercialisé, qui se vent autour de 4.600€/m², soit 1.000€/m² de plus que les programmes de 2019.

- **Les Programmes à prix maîtrisés :**

Les 3 programmes en prix maîtrisés recensés sur la Métropole se trouvent tous dans la ville de Nice, dans le secteur Ouest (secteur de la ZAC Méridia). Ils sont récents avec une commercialisation entre 2021 et 2022).

L'opération Ayla de seulement 4 logements s'écoule très rapidement. Les autres programmes connaissent des difficultés d'écoulement, en lien peut-être avec le volume important et les prix qui restent assez élevés, entre 4 100 €/m² et 4 200 €/m² (hors stat.)

- **Les Programmes en périmètre RU :**

Les opérations en périmètre RU sont les plus représentées depuis 2019 en accession « aidée » sur le territoire avec 6 programmes au total : 4 à Nice, 1 à Saint-Laurent-du-Var et 1 à La Trinité. Les prix et les rythmes de vente diffèrent beaucoup d'une opération à une autre en fonction de la localisation. Le cœur d'offre en dehors de Nice est compris entre 3 800 €/m² et 4 000 €/m² (hors stat.) A Nice, il monte à 4 300 €/m² voire 4 700 €/m² (hors stat.)

- **Les Programmes en BRS :**

En BRS, les programmes sont récents, les 4 recensés ont été commercialisés en 2022 (3 à Nice et 1 à La Gaude). L'opération à La Gaude est conséquente avec 67 logements, mais les rythmes de vente sont très bons. Les 3 autres opérations à Nice se vendent plus difficilement. Le cœur d'offre se positionne entre 3 100 €/m² et 3 200 €/m² (hors stat.) Le dernier programme commercialisé, Gare du Sud – Villa Rossa, se valorise sur des prix bien plus élevés, autour de 3 900 €/m² (hors stat.)

En 2023 un programme supplémentaire alimente le marché à Colomars et se valorise autour de 3.500€/m².

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les différentes opérations en accession « aidée » sur la Métropole depuis 2019 (hors Nice)

	Commune	Promoteur	Nom Programme	Adresse	MEV	LIV	SI	Offre	V/M	tx ecoul	Surf moy. (m²)	Prix TVA Réduite HPK (€)	Prix TVA Réduite PKI (€)	Financement
Secteur Ouest	Saint-Laurent-du-Var	3F SUD - IMMOBILIERE MEDITERRANEE	TOTEM	51 Route des Vespins	juil-23	mars-26	31	26	0,96	3,08%	55	4 374 €	4 591 €	psla
	Saint-Laurent-du-Var	SAGEC MEDITERRANEE	VILLA GIOIA	119 Avenue du Général Leclerc	mars-19	déc-22	8	0	0,36	4,47%	51	3 944 €	4 409 €	périmètre ru
Plaine du Var	Levens (LEVENS)	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	LES TRAVERSES	259 Route de la Roquette	sept-19	déc-22	47	0	1,01	2,15%	56	3 094 €	3 266 €	psla
	La Gaude	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	BAOU VISTA RESIDENCE	270 Allee Hector Pintus	oct-22	mars-25	67	29	2,65	3,96%	63	3 194 €	3 437 €	brs
	Colomars	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	LA VALLADE	Avenue du Train des Pignes	sept-23	juin-26	3	3	0,00	0,00%	61	3 266 €	3 500 €	brs
	Saint-Martin-du-Var	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	L'ORANGERAIE	16 Avenue Pasteur	juin-19	févr-22	48	0	1,10	2,29%	59	3 283 €	3 537 €	psla
Plaine du Var	La Trinité	LOGIREM	RESIDENCE VILLA VICTOR	113 Route de Laghet	janv-19	juin-21	21	0	0,99	4,69%	61	3 267 €	3 464 €	psla
	La Trinité	NEXITY COTE-D'AZUR	RIVE GAUCHE	6 Boulevard Général de Gaulle	déc-21	juin-24	29	4	1,02	3,52%	52	3 842 €	4 059 €	périmètre ru

Les différents Programmes en accession « aidée » commercialisés à Nice depuis 2019

Commune	Promoteur	Nom Programme	Adresse	MEV	LIV	SI	Offre	V/M	tx ecoul	Surf moy. (m²)	Prix TVA Réduite HPK (€)	Prix TVA Réduite PKI (€)	Financement
NICE - RIVES DU PAILLON	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	L'AIGLON	Impasse Guidotti	juil-22	juin-24	17	11	0,34	2,03%	60	3 125 €	3 363 €	brs
	SPIRIT	CITABELLA	62 Avenue de l'Arbre Inférieur	mai-22	déc-24	10	0	1,86	18,63%	64	4 507 €	4 737 €	périmètre ru
	BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL	LA DOLCE VIA	120 Route de Turin	sept-20	déc-23	6	1	0,13	2,10%	64	4 104 €	3 759 €	périmètre ru
	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	BELLANISSA	182 Route de Turin	janv-19	déc-21	27	0	0,63	2,35%	56	2 881 €	3 090 €	périmètre ru
NICE OUEST	BOUYGUES IMMOBILIER COTE D'AZUR	OASIS	rue Emmanuel Grout	août-22	mars-25	16	7	0,59	3,66%	75	4 280 €	4 042 €	prix maitrisés
	PITCH IMMO	JOIA - AYLA	136 Avenue Simone Veil	oct-21	déc-24	4	0	0,44	11,03%	63	4 183 €	4 137 €	prix maitrisés
	EIFFAGE IMMOBILIER AZUR	JOIA MERIDIA	6 Avenue Simone Veil	févr-21	janv-25	15	7	0,23	1,54%	69	4 314 €	4 131 €	prix maitrisés
	QUARTUS RESIDENTIEL	GRAND CENTRAL - L'AVANT SCENE	27 Route de Grenoble	mai-20	déc-25	36	5	0,71	1,97%	69	4 295 €	4 531 €	périmètre ru
Nice (NICE - NICE HISTORIQUE)	VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE	NEOROCH	53 avenue Virgile Barel	sept-22	mars-25	5	3	0,13	2,61%	62	4 239 €	4 594 €	périmètre ru
Nice (NICE - HAUTS DE NICE)	GROUPE GAMBETTA	VILLA MUSSO	10 Avenue Henry Musso	avr-22	déc-24	31	21	0,49	1,59%	60	3 151 €	3 375 €	brs
Nice (NICE - CŒUR DE NICE)	ICADE PROMOTION COTE D'AZUR	GARE DU SUD - VILLA ROSSA	29 Rue de Dijon	oct-22	juin-25	15	15	0,00	0,00%	55	3 884 €	4 100 €	brs

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Focus sur les ventes en TVA réduite par secteur et les cibles de clientèle

Le dispositif est particulièrement intéressant puisqu'il permet de gagner 20% des ménages par rapport au marché libre.

Secteurs	Logements commercialisés	Logements en stock	Prix de vente	Cibles	Budget	Part ménages gagnée par rapport au libre
NICE	170 logements mis en vente : 37% en BRS 52% en périmètre RU 11% en prix maîtrisés	70 logements encore en stock : 69% en BRS 20% en périmètre RU 11% en prix maîtrisés	Prix moyen : 3.725 €/m² (hors stat.) BRS : 3.210 €/m² (hors stat.) Périmètre RU : 3.750 €/m² (hors stat.) Prix maîtrisés : 3.950 €/m² (hors stat.)		4ème à 6ème déciles : 155 - 285 K€	20%
SECTEUR OUEST	8 logements mis en vente : 100% en périmètre RU	0 logement en stock	Prix moyen : 3.940 €/m² (hors stat.)		4ème à 6ème déciles : 160 – 295 K€	20%

Source : Adequation

Secteurs	Logements commercialisés	Logements en stock	Prix de vente	Cibles	Budget	Part ménages gagnée par rapport au libre
MOYEN PAYS EST	50 logements mis en vente : 58% en périmètre RU 42% en PSLA	4 logements encore en stock : 100% en périmètre RU	Prix moyen : 3.510 €/m² (hors stat.) : Périmètre RU : 3.730 €/m² (hors stat.) PSLA : 3.270 €/m² (hors stat.)		4ème à 6ème déciles : 180 – 355 K€	10%
PLAINE DU VAR	162 logements mis en vente : 59% en PSLA 41% en BRS	44 logements en stock : 2% en PSLA 98% en BRS	Prix moyen : 3.210 €/m² (hors stat.) : PSLA : 3.210 €/m² (hors stat.) BRS : 3.200 €/m² (hors stat.)		4ème à 6ème déciles : 180 – 340 K€	10%

Source : Adequation

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Ce qu'il faut retenir :

- Une croissance de l'activité sur le marché de la revente en collectif jusqu'en 2022 du fait des taux bas qui s'accompagnent d'une hausse des prix. Un léger tassement des ventes depuis mais des prix qui se maintiennent à hauteur de 4 350 €/m²
- Des évolutions similaires pour le marché de la revente en individuel avec des prix qui augmentent et qui ne répondent plus qu'aux budgets des ménages les plus aisés : 5. 275 €/m², soit 527 750 € (prix médian)
- Un volume de mises en vente promotion immobilière en forte baisse et qui se concentre à Nice, Saint-Laurent-du Var et Cagnes-sur-Mer. Des prix qui ne cessent d'augmenter pour s'établir au-dessus de 6 000 €/m² (hors stationnement)
- Un marché de l'accession aidée concentré sur la partie sud de la Métropole en lien avec la tension sur ces secteurs. Un volume en hausse qui reste faible mais qui permet de solvabiliser fortement les ménages avec des prix compris entre 3 100 €/m² et 3 500 €/m²
- Quels que soient les segments de marché, des prix plus élevés sur le littoral, plus accessibles dans le Haut Pays
- Quel que soit le segment, mais plus encore pour le marché libre, des prix inaccessibles financièrement à une partie grandissante de la population, notamment les familles

Les enjeux en termes d'habitat

- Développer une offre abordable pour les ménages intermédiaires, et notamment les familles pour qui l'accession devient impossible
- Accélérer le développement de l'accession sociale en PSLA ou BRS qui joue pleinement son rôle
- Mettre en œuvre une stratégie foncière permettant une plus grande maitrise des prix, s'appuyer sur les opérations d'ensemble, notamment sur le périmètre de l'EPA pour produire des logements abordables

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

L'analyse des capacités d'acquisition des ménages

DES DISPARITES SELON LES SECTEURS

Des budgets en cœur de demande compris entre 150 k€ et 280 k€

A l'échelle de l'ensemble de la Métropole, les budgets sont compris, en cœur de demande, entre 150.000€ et 280.000€.

A l'échelle des secteurs, les disparités en termes de capacités budgétaires des ménages sont fortes :

- Les ménages du littoral Est bénéficient de revenus plus confortables (cœur de demande entre 300 k€ et 350 k€). Inversement les budgets sont relativement bas en Haut Pays Vésubie (175 k€/240 k€) et Tinée (200 à300 k€) ;
- A Nice et sur la Plaine du Var les écarts entre les déciles de revenus sont fortement marqués, traduisant une multiplicité des profils d'habitant sur la commune. Le cœur de demande se situe entre 200 k€ et 325 k€).

Un marché inaccessible pour les familles

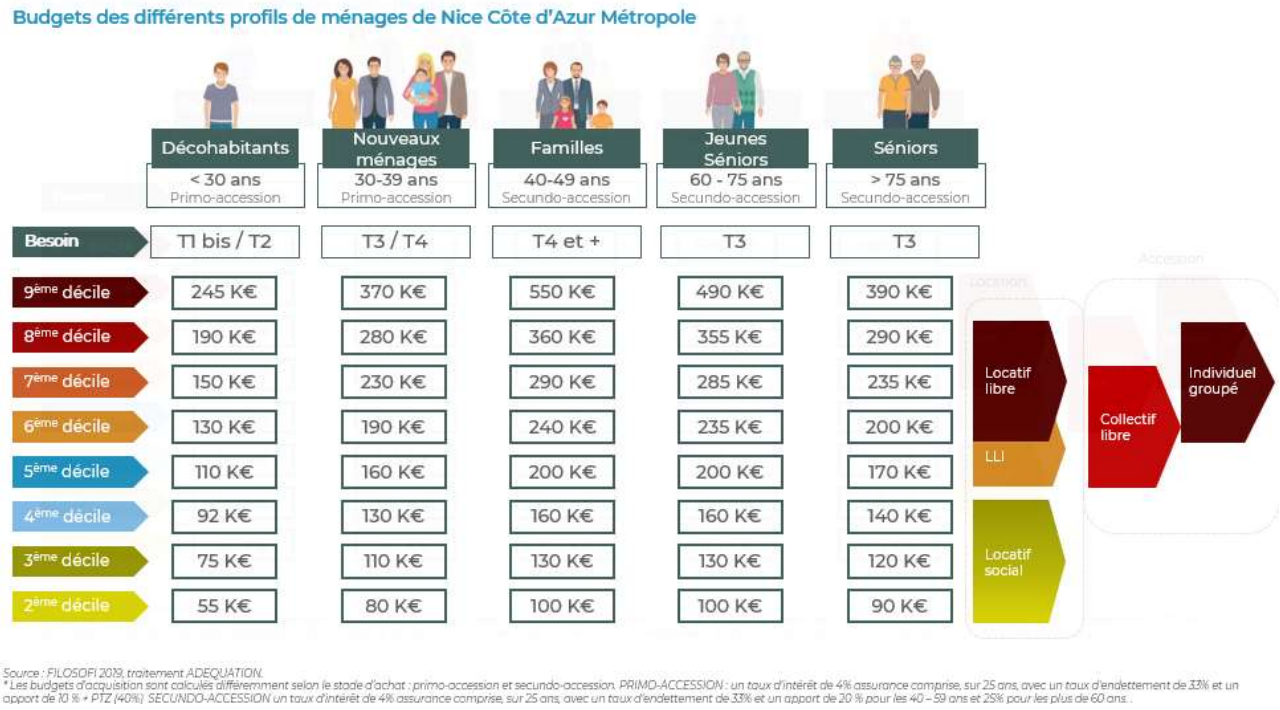
- Les budgets en cœur de demande, compris entre 150.000€ et 280.000€ permettent, en moyenne, l'achat d'un T2.
- Dans le neuf, les T3 et les logements individuels ne sont accessibles qu'au 9ème décile de revenus, soit les 10% les plus aisés de la Métropole (au 20% les plus aisés en cas d'apport >30%).
- En accession libre : seul les T1 et T2 sont accessibles aux cibles de clientèles de la promotion immobilière (5ème au 7ème déciles) ; les T3 ne sont accessibles que pour 15% de la population métropolitaine.
- L'accession aidée permet d'offrir une pièce supplémentaire mais la décote n'est pas suffisante pour viser le cœur de cible. En effet, l'accession aidée à l'échelle de la Métropole permet à peine de desservir les cibles du marché libre, notamment sur les plus grandes typologies.
- Sur le marché de la revente, les T4 sont accessibles aux plus aisés et les T3 et T4 sont hors budgets dès lors que l'apport n'est que de 20%.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

LES BUDGETS DES MENAGES

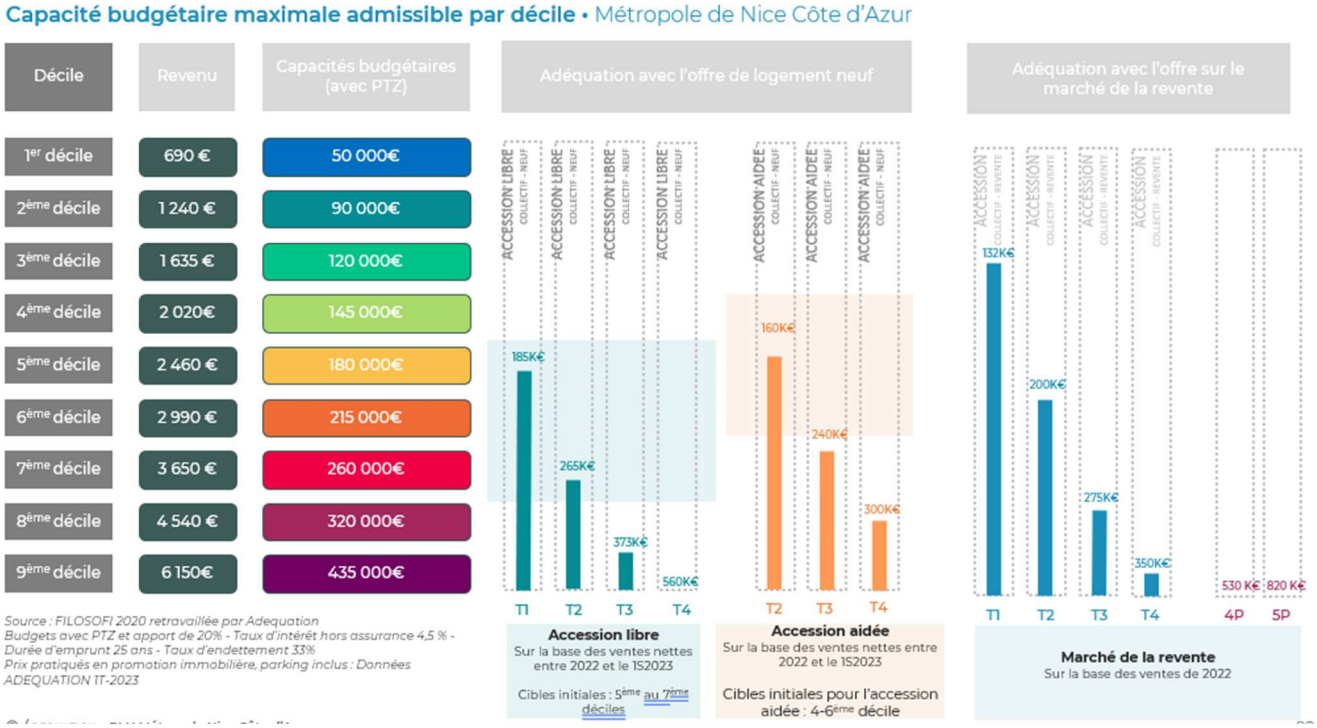
Les budgets des ménages selon leur composition, les logements répondant à leur situation



Source : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION.
* Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : primo-accession et secundo-accession. PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (40%) SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 25% pour les plus de 60 ans.

Mise en perspective de l'offre proposée sur la Métropole et de la demande en fonction des budgets

Echelle Métropole : Mise en perspective des budgets adaptés aux taux bancaires du 1-3T2023 et aux ventes nettes entre 2022 et le 1-3T2023 sur les différents marchés : libre, aidé et ancien (budgets avec un apport de 20%).



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les besoins des publics spécifiques

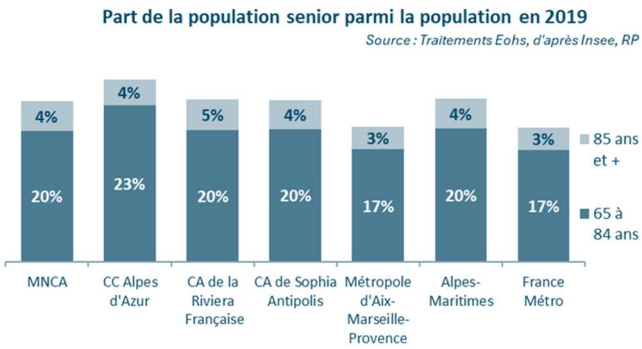
LES PERSONNES AGEES

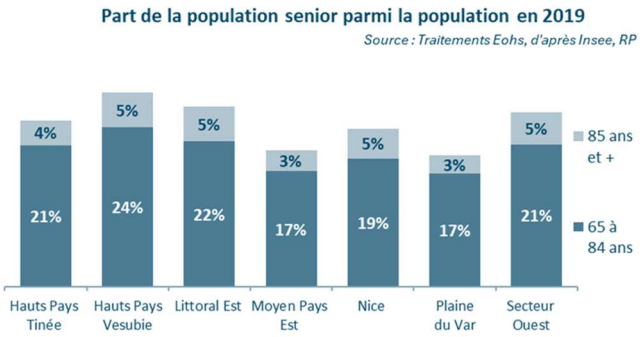
Une part importante de personnes âgées, en hausse

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).

Ces proportions sont proches des secteurs limitrophes et du Département mais supérieures à la Métropole Aix Marseille ou la moyenne nationale.

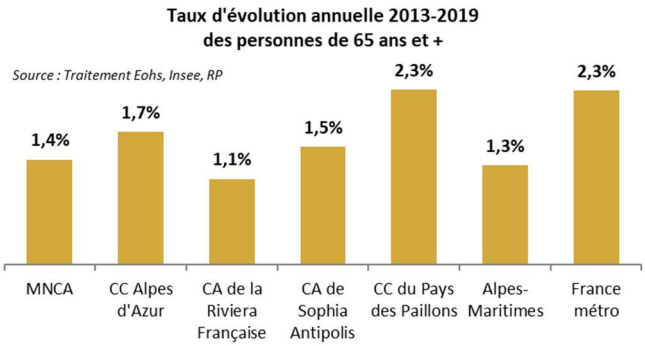
A l'échelle des secteurs, la population est plus âgée dans le Haut Pays Vésubie, le Littoral Est et le Secteur Ouest.

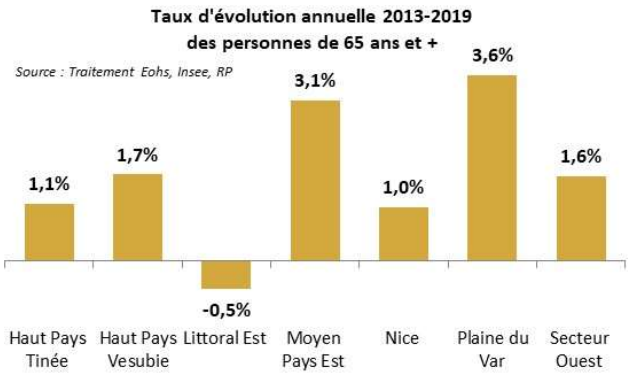




La part de séniors est en hausse de 1,4% en moyenne par an, contre +0,3% par an pour l'ensemble de la population. Si le vieillissement est avéré, il reste moins prononcé qu'à l'échelle nationale ou la Métropole Aix Marseille Provence et dans la moyenne des secteurs limitrophes.

Tous les secteurs de la Métropole à l'exception du Littoral Est sont concernés par le vieillissement de sa population. Les différences de hausse indiquent une sorte de rééquilibrage au sein des secteurs : les hausses les plus importantes concernent la Plaine du Var et le Moyen Pays Est, secteurs comptant le moins de séniors ; inversement, sur les secteurs plus « âgés » les hausses sont plus mesurées.





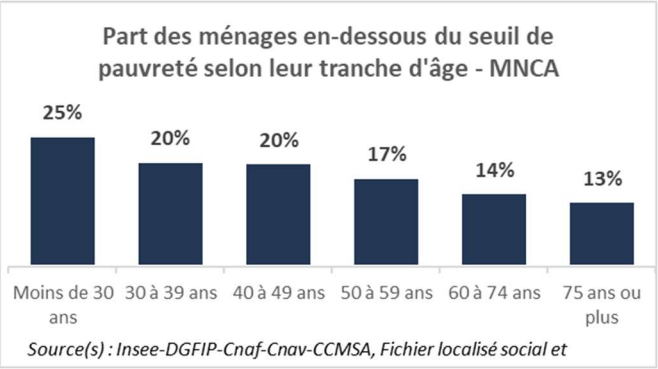
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Une situation plus favorable que l'ensemble de la population mais des signes de fragilités

La part des propriétaires est « classiquement » plus importante parmi les séniors : près de 70% des ménages dont le titulaire est âgé de plus de 65 ans sont propriétaires, contre 51% pour l'ensemble des ménages. Inversement, ils sont moins locataires du parc privé (19% contre 31% pour l'ensemble) et légèrement moins dans le parc locatif social (7% contre 10%).

Le taux de pauvreté est plus faible parmi les plus de 60 ans (il décroit en fait avec l'âge) mais concerne 13 à 14% des séniors contre 18% des ménages de la Métropole.



Bien que le Haut Pays Vésubie détienne la plus forte part de séniors (34% du territoire), Nice recense près de 17 300 personnes âgées de plus de 60 ans bénéficiaires des aides au logement (soit 15% de son territoire).

Source : CAF au 31/12/2021	Nombre de bénéficiaires des aides au logement de plus de 60 ans	Part en (%)
Hauts Pays Tinée	125	16%
Hauts Pays Vesubie	187	19%
Littoral Est	285	15%
Moyen Pays Est	600	12%
Nice	13340	15%
Plaine du Var	528	7%
Secteur Ouest	2245	13%
MNCA	**17310**	**14%**

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).

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**				
	Demandes		**Attributions**		**Pression**
	25 904		**2 076**		**12,5**
Age du titulaire	**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**

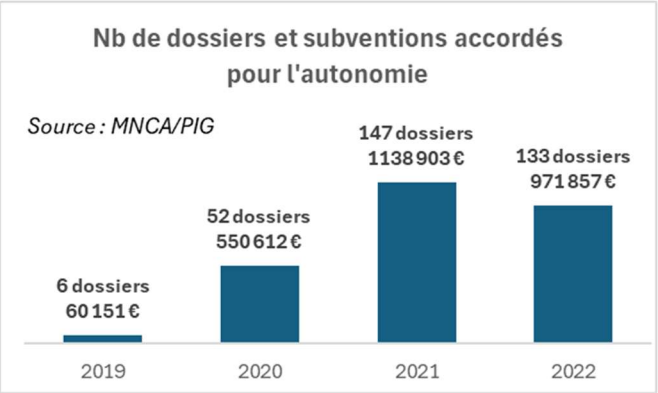
Source : SNE, traitement EOHS au 31/12/2022

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Une hausse des aides pour l'adaptation des logements

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 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 seules. Une partie de ces personnes pourraient prétendre, relever d'un hébergement en EHPAD (l'âge moyen d'entrée en EHPAD est de 86 ans).

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‰)[4].

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 parait 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 seniors

La direction des séniors et le CCAS de la ville de Nice 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

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

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

(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.

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.

Le label porte sur 8 thématiques :

- Participation citoyenne et emploi : permettre une forme de démocratie participative pérenne dédiée aux seniors.
- Transport et mobilités : sécuriser les voies piétonnes et la cohabitation des différents usages, rendre tous les trottoirs accessibles.
- Espaces extérieurs et bâtiments : déployer davantage de toilettes publiques.
- Autonomie, services et soins : favoriser l'existence d'une offre de maisons de retraite « accessibles » et d'une offre de logements alternatifs.
- **Habitat** : centraliser l'information sur les services permettant de se maintenir à domicile et sur les aides pour adapter son logement. Penser un dispositif de petits travaux à domicile.
- Culture et Loisirs : permettre une offre de culture et de loisirs à d'autres horaires qu'en soirée.
- Lien social et solidarité : renforcer encore les activités intergénérationnelles.
- Information et communication : renforcer les dispositifs d'appropriation de l'outil numérique.

Les bailleurs sociaux s'impliquent également pour les séniors *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 d'une visibilité sur le panel des solutions d'adaptation du logement et d'aide à la rénovation adaptation.

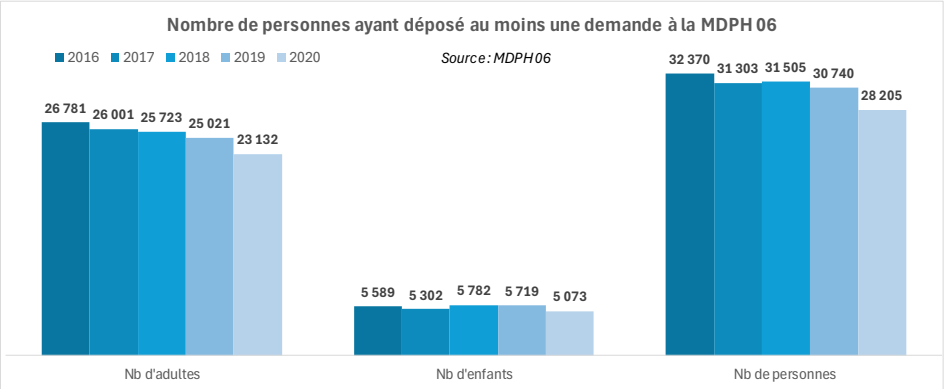
Parallèlement, ils développent ou cherchent à développer des solutions alternatives de type collocation, béguinage, habitats participatifs, maison partagée, habitats inclusifs, résidences séniors et intergénérationnelles.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

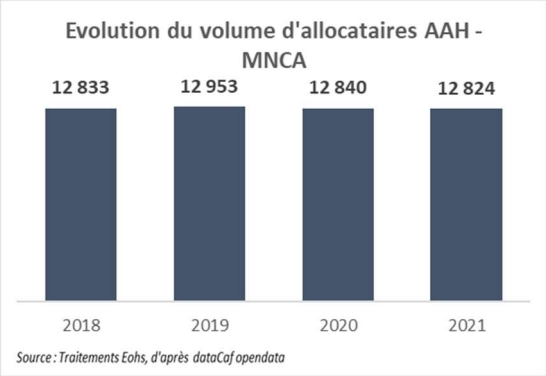
AR Prefecture
006-210600110-20250326-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

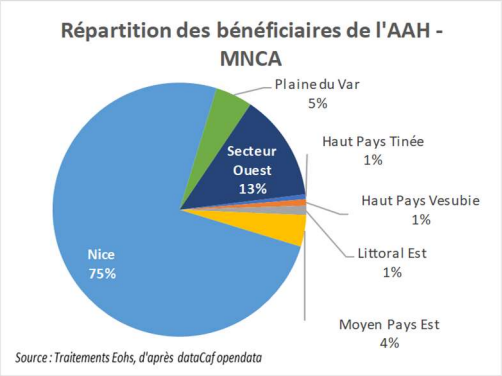
LES PERSONNES EN SITUATIONS DE HANDICAP

Le nombre de personnes en situation de handicap est difficile à identifier. La MDPH recense entre 28 000 et 32 000 demandes par an entre 2016 et 2020 dans les Alpes Maritimes (pour rappel, MNCA représente 50,3% de la population du département).



D'après la CAF, sur la MNCA, le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé est d'environ 13 000 à l'échelle de la Métropole, chiffre stable depuis 2018.





En lien avec la proximité des équipements, services, Nice accueille un peu plus que les autres secteurs ces bénéficiaires (75% des allocataires contre 62% de la population totale).

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).

	Demandes		Attributions		Pression
	25 904		2 076		12,5
Motif de la demande	**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%	-

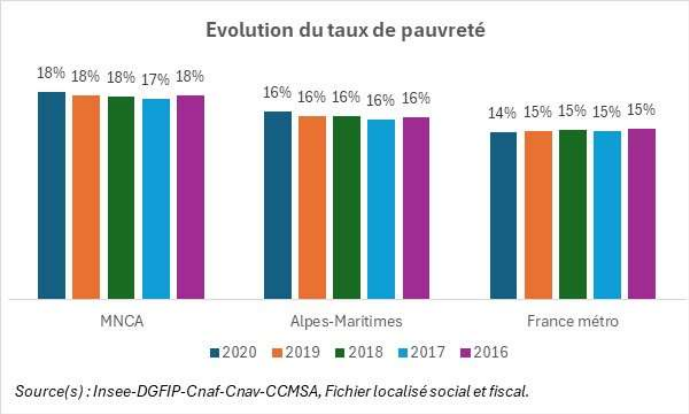
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210000110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

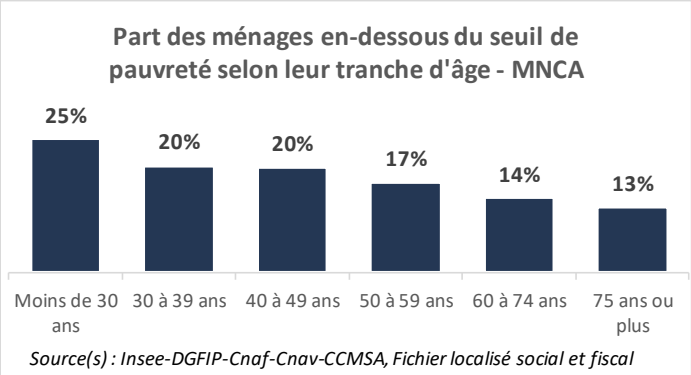
LES MENAGES EN SITUATION DE GRANDE PRECARITE SOCIO-ECONOMIQUE

Une fragilisation économique d'une partie de la population

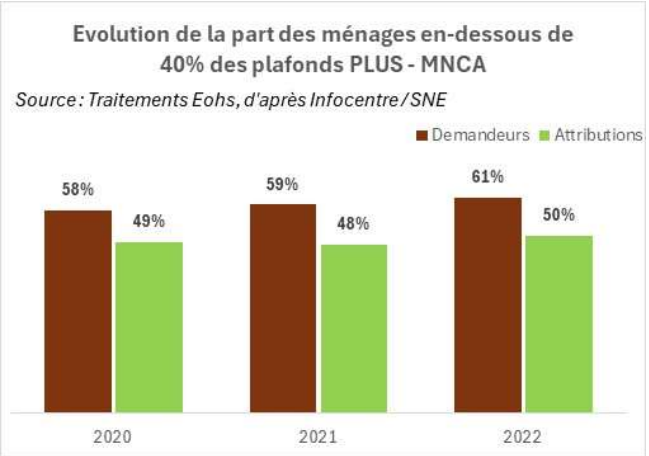
Le taux de pauvreté des ménages de la MNCA est de 18%, soit 48 175 ménages, contre 14,5% à l'échelle nationale, avec un revenu mensuel inférieur à 1 100€ par mois. La ville de Nice détient le taux de pauvreté le plus élevé de la Métropole (21%).



Les moins de 30 ans sont le plus souvent sous le seuil de pauvreté (25% des – de 30 ans), les proportions sont également importantes parmi les 30-50 ans.



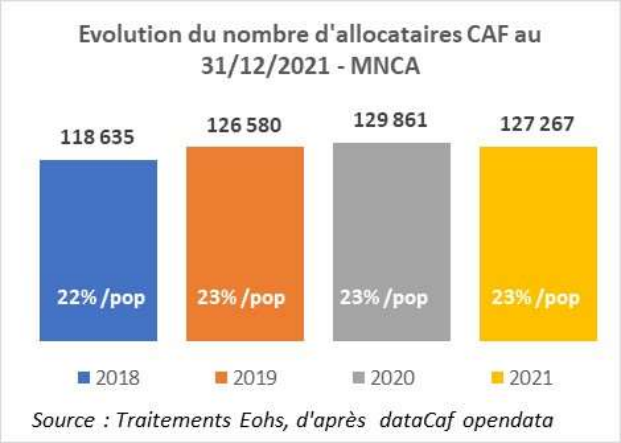
Environ 60% des demandeurs d'un logement locatif social disposent de revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM, montant proche du seuil de pauvreté. Cette part élevée est relativement stable dans la demande et les attributions.



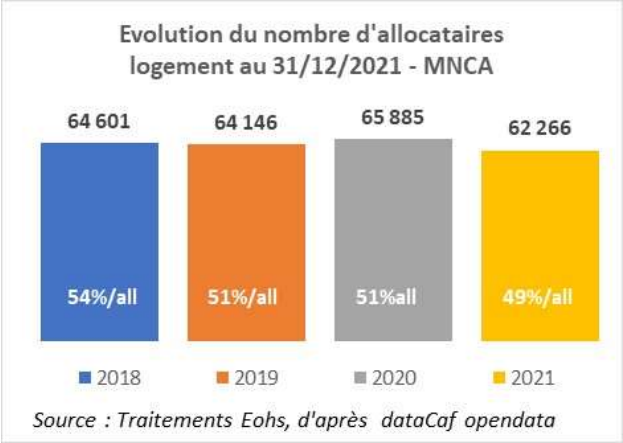
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

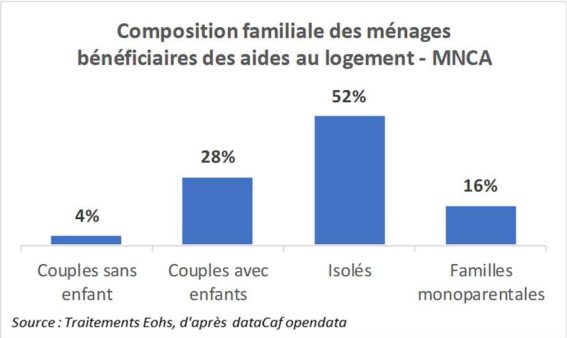
Le nombre d'allocataires d'une aide versée par la CAF augmente très légèrement depuis 2018 et concerne un peu moins d'1/4 de la population métropolitaine.



En lien avec la réforme des APL, le nombre d'allocataires d'une aide au logement a baissé en 2021.



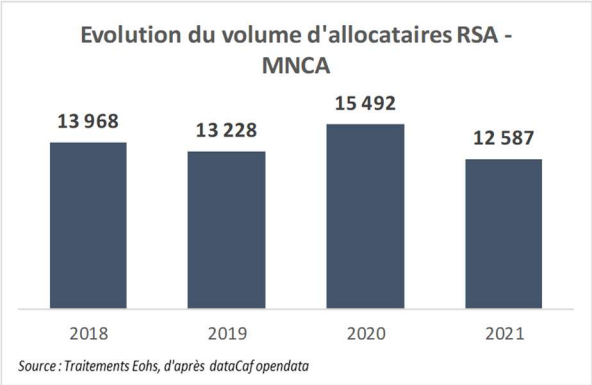
Les personnes seules, les familles monoparentales sont plus représentées pami les bénéficiaires de l'aide au logement (respectivement 52% contre 41% dans la population totale et 16% contre 11%).

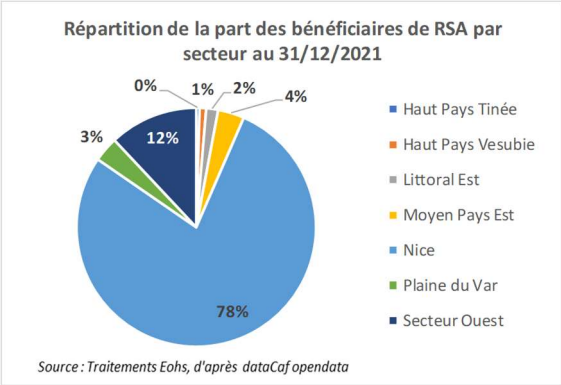


PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le nombre de personnes bénéficiaires du RSA a tendance à baisser depuis 2018, malgré une forte hausse en 2020 (effet COVID ?). Ils sont largement plus représentés à Nice, du fait de la plus grande proportion de logements en locatif, privé ou social, et de la proximité des services, équipements.





Les bénéficiaires du RSA représentent 2% de la population de la Métropole mais 9% des demandeurs d'un logement locatif social (2 100 demandeurs). La pression de la demande est comparable à l'ensemble, traduisant une bonne prise en compte de ces situations dans le parc social.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Le FSL instauré par la loi « Besson » du 31 mai 1990 et renforcé par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, distribue des aides sous forme de cautionnements, prêts, garanties ou subventions pour favoriser l'accès ou le maintien dans le logement. Le FSL peut ainsi prendre en charge :

- Les frais d'assurance locative, les dettes de loyer et de factures d'énergie, d'eau, de téléphone et d'accès à internet pour les locataires occupant ou accédant à un logement.
- Les dettes de charges collectives et de remboursement d'emprunts locatifs pour les propriétaires occupants.
- Des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives.

Depuis 2017, la Métropole Nice Côte d'Azur assume la compétence de gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Le FSL verse des aides individuelles directement aux ménages ou bailleurs dont les aides :

- Accès : Premier Loyer - Dépôt de garantie - Frais d'agence - Frais d'installation / Cautionnement
- Maintien : Dettes locatives inférieures à 4000€ / Dettes locatives de moins de 24 mois
- Fluide : Factures d'électricité, de gaz naturel, de fioul et d'eau

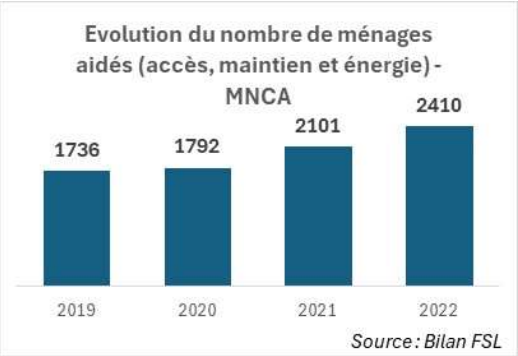
Par ailleurs, le FSL contribue au financement des associations intervenant dans le champs social (intermédiation locative, accompagnement des ménages, soutien aux jeunes, prévention des expulsions locatives : ALC et Fondation de Nice, Agis 06, Galice, API Provence, le CLLAJ, Habitat et Humanisme, l'ADIL).

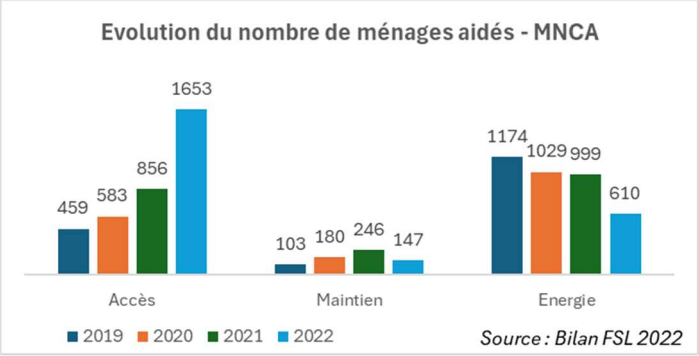
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le nombre de bénéficiaires ne cesse d'augmenter pour atteindre 2400 ménages en 2022. Son budget est passé d'un peu plus de 740 000 € à plus de 1,3 Million en 2021 et près de 1 Million d'€ en 2022.

Alors que les aides versées pour favoriser l'accès au logement augmentent, celles liées aux énergies diminuent depuis 2018.





Peu de dossiers reconnus DALO mais une part plus importante dans le parc social

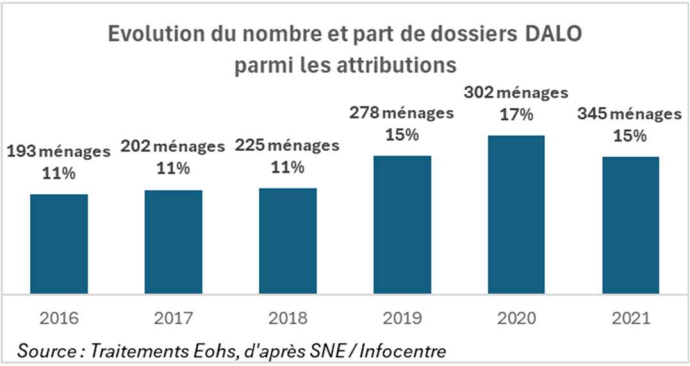
En 2022, dans le Département des Alpes-Maritimes, un peu plus de 3 400 recours DALO ont été déposés mais seuls 789 ont reçu une décision favorable.

ACTIVITÉ DES COMMISSIONS DE MÉDIATION EN 2022

	Recours reçus	Recours examinés	Décisions favorables	%décisions favorables
Bouches-du-Rhône	9 440	10 566	3 652	35 %
Var	3 324	3 363	868	26 %
Vaucluse	828	808	220	27 %
Alpes-Maritimes	3 422	3 383	789	23 %
Alpes-de-Haute-Provence	18	14	4	29 %
Hautes-Alpes	5	7	1	14 %
PACA	17 037	18 141	5 534	30 %

Source : InfoDALO, Bilan régional de la DREAL 2022.

Leur part progresse légèrement parmi les attributaires d'un logement social (+ de 300 attributions, soit 15% des attributions en 2021). La mise en place du système de cotation à l'échelle de la Métropole devrait permettre d'augmenter encore leur part parmi les attributaires d'un logement social.



PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Une offre en structure d'hébergement saturée

La Métropole propose près de 450 places d'hébergement d'urgence, essentiellement situées à Nice, réparties sur 13 structures.

Dispositif	Structures	Communes	Public accueilli	Nombre de places (réel)
CHU	CCAS NICE Abbé Pierre	Nice	Homme et femme isolés majeurs	60 places hommes 13 places femmes
Accueil de nuit	CCAS NICE El Nouzah	Nice	Homme et femme isolés majeurs	38 places hommes
	CCAS CAGNES SUR MER	Cagnes sur mer	Homme et femme isolés majeurs	25 places hommes 7 places femmes
	CCAS SAINT LAURENT DU VAR	Saint Laurent du var	Homme et femme isolés majeurs	5 places hommes
Halte de nuit	Fondation de Nice "Bruno Dubouoloz"	NICE	Homme et femme isolés majeurs	17 places hommes 12 places femmes
Hébergement d'urgence	CCAS NICE Sainte catherine	Nice		3 places
	GROUPE SOS PACHAMAMA	Nice	Famille monoparentale avec nourisson et enfant de moins de 3 ans et femmes enceinte à partir de 7 mois	48 places
	GROUPE SOS ALTHO	Nice	Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants dont le plus âgé a moins de 6 ans, - Des couples avec 1 enfant de – de 6 ans.	60 places
	MONTJOYE JEUNES	Nice	Jeunes isolés de 18-25 ans	31 places
	MONTJOYE PRE-POST MATERNITE	Nice	Femmes enceintes ou avec un nourrisson de - 1 an	24 places
	HU ASSOCIATION MIR	Nice	Accueils tout public	65 places
	ALC PUIP VILLA VICTORIA	Nice	Femmes seules ou avec enfants victimes de violences conjugales ou intrafamiliale	51 places
	ALC PUIP EPIS 06	Nice	Familles ou personnes isolés victimes de violence	100 places

En complément de cette offre, 800 places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CRHS) et plus de 100 places en Maisons Relais sont proposées à l'échelle de la Métropole.

Si cette offre se développe, 150 places ont été financées au cours du PLH actuel, elle reste saturée en raison de la demande toujours croissante et de la diminution des sorties vers le logement du fait de la tension sur le parc social.

Fin 2022, près de 1 100 personnes en situation très précaires (sans domicile, logées en hôtel, habitat mobile, squat, …) avaient déposé une demande de logement social (4% des demandeurs). Leur demande peut être considérée comme « bien » prise en compte dans la mesure où la pression de leur demande est inférieure à l'ensemble (9 contre 12,5).

A l'échelle départementale, le SIAO a traité en 2022 près de 8 700 demandes d'hébergement provenant de ménages différents, et seule 1/3 a été satisfaite.

Si les difficultés pour accéder à une place d'hébergement concernent toutes les catégories de ménages, les réponses favorables aux hommes sont nettement inférieures à la moyenne (25%).

LES DEMANDES D'HÉBERGEMENT AU 115 EN 2022

	Total des ménages	Femmes seules avec enfant(s)	Hommes seuls	Femmes seules	Couples avec enfants
Total des demandes d'hébergement	8 681	2 359	1 854	1 484	1 406
Demandes pourvues	2 936	953	469	485	517
Demandes non pourvues	5 745	1 406	1 385	999	889
Part des demandes pourvues	34 %	40 %	25 %	33 %	37 %

Source : SIAO 06

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le Plan Logement d'Abord[5]

En mars 2018, **la Métropole Nice Côte d'Azur a été retenue par l'Etat comme territoire d'expérimentation pour la mise en œuvre accélérée du « Plan Logement d'Abord et de lutte contre le sans-abrisme »**. Particulièrement concernée par la crise du logement, la Métropole Nice Côte d'Azur et ses partenaires se sont engagés dans ce plan pour réduire les fractures sociales, lutter contre la grande précarité, faciliter l'accès à un logement des personnes sans domicile stable ou en risque de rupture. 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 ».

Des moyens ont été mobilisés autour de cinq axes :

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés ;
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement des personnes défavorisées ;
- Mieux accompagner les personnes sans domicile ;
- Prévenir les ruptures et recentrer l'hébergement sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le Logement d'abord.

Un bilan positif

Sur la période de 2019 à 2022, 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 dispositif[6], 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. La collaboration entre tous les partenaires a été coordonnée, décloisonnée, en partie grâce à la Plateforme Territoriale d'Accompagnement. La Métropole et ses partenaires considère 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.

Le manque d'offre et les tensions sur l'ensemble du parc rendent difficiles la réalisation de parcours résidentiels positifs et la prise en compte de ces ménages précarisés.

---

[5] Conseil métropolitain du 25 septembre 2023 : Délibération 4.1 présentée par Anthony Borré

[6] Source : rapport d'activité de Galice et rapport d'exécution du LDA

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 25/03/2025

Les actions du Plan vont se poursuivre en 2023/2024 sur la **Métropole Nice Côte d'Azur avec notamment :**

- Le recrutement d'un coordinateur Logement d'Abord suite au départ du précédent
- L'accompagnement vers le logement des ménages mis à l'abri dans le cadre du dispositif des places d'accueil d'urgence
- Le renforcement du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et de la prévention des expulsions
- Les mesures d'accompagnement vers et dans le logement, publics invisibles/spécifiques, en renforçant les actions envers les ménages en précarité en assurant un suivi plus prolongé et personnalisé (visites à domicile par ex.),
- Le versement d'une aide financière dans le cadre de l'accès et du maintien en logement des ménages en situation de précarité.
- La mise en place d'équipes mobiles « santé mentale et logement »,

Le développement du PLAI adapté sur la Métropole Nice Côte d'Azur

Les PLAi adaptés sont essentiellement destinés à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement. Les PLAi représentent un levier d'action de la mise en œuvre de la stratégie pauvreté et du plan logement d'abord.

Entre 2018 et 2021, 159 PLAi adaptés ont été financés à l'échelle de la Métropole sur 19 opérations. L'objectif de production de 10% de PLAi adaptés, parmi les PLAi, est globalement atteint (11% sur la période).

De 2018 à 2023, on compte 236 PLAi adaptés financés.

Le développement de l'intermédiation locative

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.

L'Intermédiation locative, qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organismes agréés par l'État ou association agréée par l'État), de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur est au cœur de la stratégie nationale et locale pour le déploiement du Logement d'Abord. Elle permet ainsi la mobilisation d'une offre abordable (parc privé à loyer maîtrisé) et adaptée et s'inscrit en complémentarité du parc social public pour le logement des publics vulnérables.

Les apports de l'intermédiation locative :

- Elle s'inscrit dans un environnement plus global de mobilisation du parc privé, notamment *via* le Conventionnement ANAH, qui lui-même s'inscrit dans les politiques d'amélioration de l'habitat.
- C'est un dispositif à la croisée des priorités en matière d'accès au logement et d'amélioration de l'habitat.
- Elle est pensée comme un outil complémentaire au logement social pour favoriser l'accès au logement autonome.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_I1-DE
Reçu le 01/04/2025

Les 3 opérateurs intervenant à l'échelle de la Métropole

AGIS Habitat & Humanisme et SOLIHA sont les principaux opérateurs mobilisés pour développer l'IML sur la Métropole. En 2020, plus de 240 ménages ont pu bénéficier d'un logement *via* l'IML, dans les ¾ des cas par le bien d'une sous location.

Sur la base de référence, on constate un écart entre le nombre de ménages effectivement entrés dans le dispositif (298) et l'objectif annuel assigné aux opérateurs en la matière dans le cadre des formes classiques d'IML (403).

Publics cibles	Objectifs annuels	Opérateur
Ménages défavorisés, relevant PDALHPD, orientés par le SIAO	30 logements captés 75 relogements	Agis 06
Ménages défavorisés, relevant PDALHPD, orientés par le SIAO	6 logements captés 8 relogements	Habitat et humanisme
Jeunes de 18 à 30 ans, orientés par plusieurs partenaires	16 logements captés	Agis 06
Ménages défavorisés, relevant PDALHPD, orientés par le SIAO	60 logements captés 40 glissement de baux en sous location vers le mandat de gestion Gestion stock 396 logements	Agis 06
Ménages défavorisés, relevant PDALHPD, orientés par le SIAO	15 logements captés Gestion stock 64 logements	Habitat et humanisme
Ménages défavorisés, relevant PDALHPD, orientés par le SIAO	110 logements captés 30 glissements de baux en sous location vers le mandat de gestion Gestion stock 310 logements	Soliha
Ménages défavorisés, bénéficiaires du RSA relevant PDALHPD	60 ménages relogés	Agis 06
Ménages défavorisés, bénéficiaires du RSA relevant PDALHPD, orientés par le SIAO	75 ménages relogés	Soliha

La Convention d'Appui à la Lutte contre la Pauvreté et d'Accès à l'Emploi (CALPAE)

En complément du Plan Logement d'Abord, différentes conventions d'appui à la lutte contre la pauvreté et d'accès à l'emploi (CALPAE) 2020 – 2021 et 2022 – 2023 ont été signées entre l'Etat et la Métropole. Elles définissent une stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté en matière de logement, de développement économique, d'actions d'insertion vers l'emploi, de mobilité ou encore de lutte contre la précarité alimentaire.

Cette convention porte sur 6 axes d'interventions en complémentarité des actions définies par le Département, dont certains en lien direct avec la question du logement :

- Le soutien des ménages à l'emploi,
- L'appui au public jeune en situation de précarité et d'isolement,
- L'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement,
- La mise en valeur des sujets transversaux emploi / insertion / logement,
- L'attention particulière portée au public jeune,
- La territorialisation des actions avec une lisibilité sur les actions menées en quarter de la politique de la ville.

Dans ce cadre, une 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. En 2021, plus de 1800 ménages étaient en situation d'expulsion (commandements de payer, dont 50% avec recours de la force publique requis). L'objectif de l'ADIL, chargée de l'animation de la CCAPEX est de faire connaitre la commission auprès de l'ensemble des acteurs afin de minimiser les expulsions.

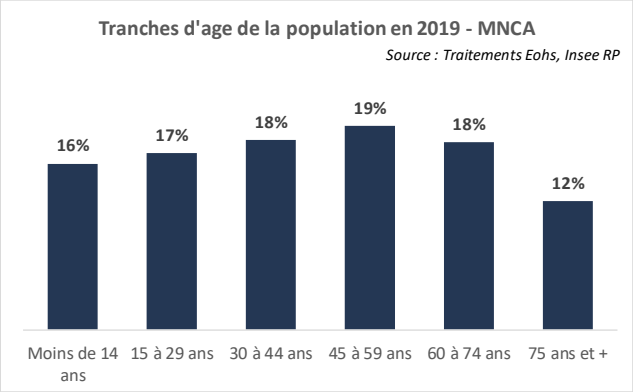
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

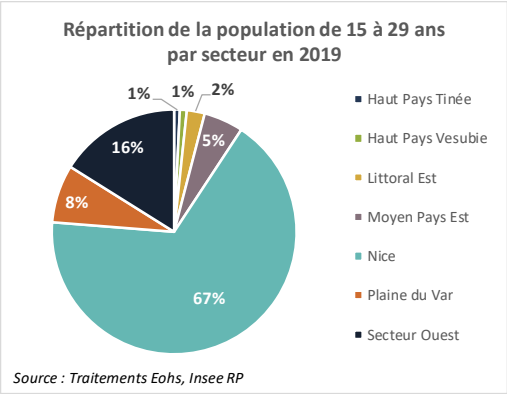
AR Prefecture
006-210060116-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

LES JEUNES

Une part de jeunes stable, aux besoins très variés

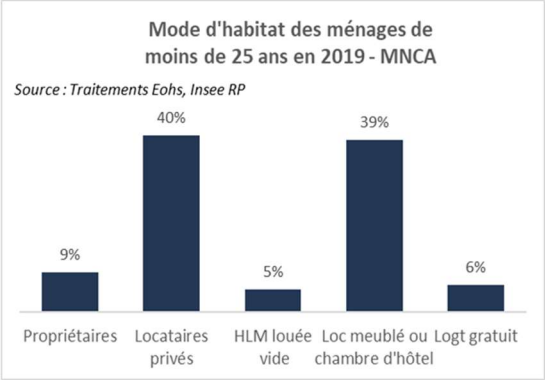
Sur la Métropole, près de 92 200 personnes ont entre 15 et 29 ans, soit 17% de la population. Leur part est stable sur la Métropole entre 2013 et 2019 (-0,02% /an). Ils sont légèrement plus représentés à Nice en lien avec son rôle de pôle universitaire mais également de l'offre plus





importante de logements locatifs privés et de résidences (67% de jeunes pour 62% de la population métropolitaine).

Sur la Métropole, la part de propriétaires est de 9% contre 79% de locataires d'un logement privé ou d'un hébergement.



Les moins de 30 ans représentent 17% de la demande de logement social (soit 4 297 demandes). 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. Le public demandeur d'un logement social est constitué de profils variés, par conséquence, les besoins en logements doivent être variés.

	Demandes		Attributions		Pression
	25 904		2 076		12,5
Age du titulaire	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 : Traitement EOHS, d'après Infocentre-SNE

La situation et les besoins des jeunes sont très variés et nécessitent des réponses diversifiées.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

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, actions ont été mis en place afin de faciliter leur accès et leur maintien dans un logement, développement 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 Autonome des Jeunes (CLLAJ), notamment ceux qui sont le plus en précarité. L'objectif est de faire de la captation de logements par une Agence intermédiaire à Vocation Sociale (AIVS) et Gestion locative adaptée.

Un parc privé inadapté financièrement

Compte tenu des prix pratiqués sur la Métropole, l'accession à la propriété, même encadrée est quasiment impossible pour les jeunes de – de 30 ans (CF pages 115 et 116).

Le parc locatif privé en petits logements est important avec plus de 85 000 T1/T2 à l'échelle de la Métropole, essentiellement à Nice et sur le secteur Ouest. En revanche, les prix pratiqués (de 13 € /m² en moyenne mais près de 20 €/m²) pour les petits logements sont inadaptés aux revenus d'une partie croissante des jeunes (Source observatoire des loyers 2023 de l'ADIL).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

LE LOGEMENT ETUDIANT

Un pôle universitaire important à Nice

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.

Effectifs étudiants par secteur et formation	Nice	%
Secteur public	**30 404**	**80%**
Dont Université	*20 124*	*66%*
Dont IUT de Nice (site de Nice)	*1 444*	*5%*
Dont UFR Médecine et Faculté de chirurgie dentaire	*3 998*	*13%*
Dont autres formations (établissements associés à UCA)	*2 117*	*7%*
Dont STS et assimilés	*1 662*	*6%*
Dont CPGE et assimilés	*1 059*	*4%*
Secteur privé	**7 630**	**20%**
Dont STS et assimilés	*184*	*2%*
Dont autres formations (établissements du secteur privé)	*7 446*	*98%*
ENSEMBLE	**38 034**	**100%**

Source : Données DEP/MESRI –2020-2021

Au-delà de l'offre locative privée ou sociale qui permet d'accueillir une partie de ces étudiants, la Métropole 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.

Une offre en hébergement insuffisante

Depuis 2008, près de 2009 logements locatifs étudiants ont été agréés/subventionnés par la Métropole et plus de 1 500 réhabilités (chambres ou studettes de 4 résidences du CROUS).

Parmi l'offre de logements spécifiques aux étudiants, 51% des 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%**

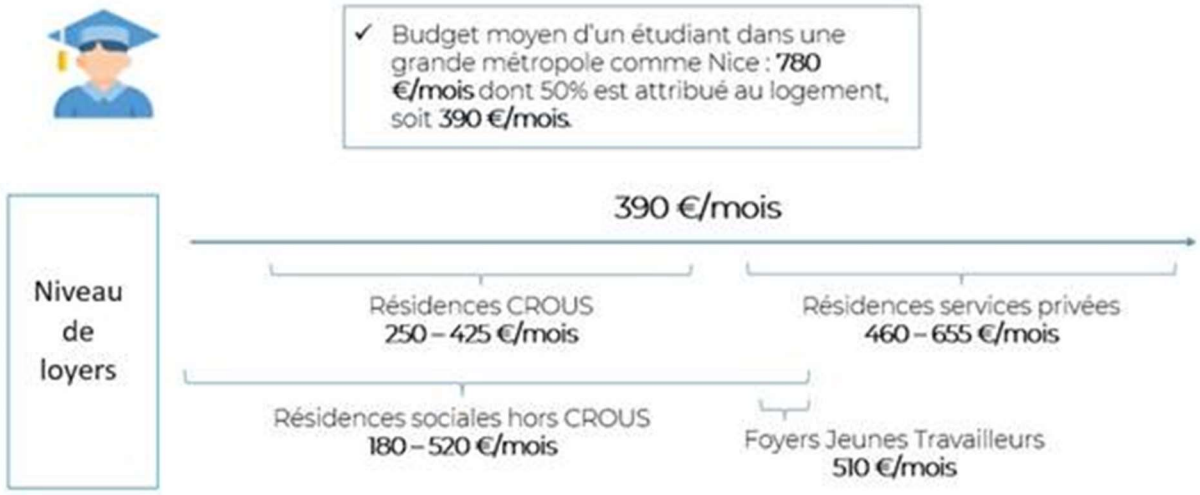
Source : Collecte OTLE 06 – Novembre 2022

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

En 2022, parmi les demandeurs de logements du CROUS, 1930 étudiants dont le dossier était complet n'ont pu obtenir un logement universitaire (dont 1 393 boursiers).

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 décorrélées du budget moyen des étudiants pour leur logement. Il parait donc nécessaire de développer cette offre mais de veiller à la production d'une offre financièrement abordable.



Les dispositifs mis en place par la direction de la vie étudiante de la MNCA

Depuis 2021, le logement intergénérationnel est développé avec plus de 60 binômes Etudiants/Séniors par an. Un partenariat avec les associations Toit en Tandem, 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 (le CLLAJ à la Maison de l'habitant) a été mis en place. Il comprend un service d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement pour la recherche de logement 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.

Les projets à venir sur le territoire métropolitain

Entre 2023 à 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).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Concernant plus spécifiquement le CROUS :

- La réhabilitation d'une partie de la résidence Jean Médecin à Nice s'est achevée avant la rentrée 2023, et le CROUS s'est engagé sur la réhabilitation de près de 370 logements de la cité Montebello à Nice
- Le projet Saint Jean d'Angely qui prévoit la construction de 320 logements étudiants (et un restaurant universitaire)
- La résidence Trotabas qui devrait permettre la construction d'une résidence étudiante de 75 logements

En réponse à l'évolution de la demande qui se porte de plus en plus vers des studios (au détriment des chambres), le CROUS devra également faire évoluer son offre : près de 1800 chambres de 9 m² (2500 demandes) et 1200 studios pour + de 3900 demandes.

Les saisonniers

La Métropole Nice Côte d'Azur est un territoire très touristique et le travail saisonnier est indispensable à son économie. Les travailleurs saisonniers doivent toutefois faire face au défi majeur du logement.

- En effet les saisonniers rencontrent régulièrement des difficultés à trouver des solutions de logement viables du fait de loyers trop importants ou encore d'un manque de solutions d'hébergement. La demande est importante et MNCA ne dispose pas des capacités d'hébergement correspondantes pour y répondre.
- Les difficultés liées à l'hébergement se posent tant sur le plan quantitatif que qualitatif. À noter aussi que l'éloignement du lieu de travail est problématique lorsqu'il est à l'origine de trajets domicile-travail longs, d'autant plus que les horaires des saisonniers sont parfois décalés des horaires classiques.

Sur la Métropole Nice Côte d'Azur, 14 communes possèdent une labellisation « commune touristique », elles ont toutes signées en 2019 une convention d'engagement avec l'Etat pour conserver leurs agréments :

- Sur le littoral, 8 communes sont concernées : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap-d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Laurent-du-Var et Villefranche-sur-Mer ;
- Sur le Moyen-Pays, 2 communes sont concernées : Levens et Vence ;
- Sur le Haut-Pays, 4 communes sont concernées : Isola, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Martin-Vésubie et Valdeblore.

Ces conventions se sont appuyées sur un diagnostic 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.
- 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 :

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

- 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 maitrisé 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.

Si la demande demeure locale et que les solutions se développent, les professionnels du tourisme, de l'hôtellerie s'accordent sur le fait qu'il est de plus en plus difficile de recruter des saisonniers, et plus globalement des salariés compte tenu de la rareté et la cherté de l'offre de logement sur la Métropole.

Ils insistent également sur l'importance de mieux communiquer auprès des professionnels et des saisonniers afin de mieux faire connaitre l'ensemble des dispositifs, l'offre et les aides mises en place.

15 communes sont à présent concernées par la signature d'une convention en 2024. A ce stade, elles sont entrain de renouveler leur convention pour une nouvelle période de 3 ans (2024-2027) : chacune ayant réalisé son propre diagnostic et plan d'actions.

LES GENS DU VOYAGE ET L'ENJEU DE LA SEDENTARISATION

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, prévoit dans chaque département un schéma d'accueil approuvé conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et le président du Conseil Départemental. Un nouveau schéma a été adopté pour la période 2023 – 2029.

La situation actuelle

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.

Les grands passages et grands rassemblements :

La Métropole ne dispose pas d'aire de grand passage et 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.

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.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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 itérant qui est présent en début d'année civile, de 3 à 5 semaines.

Les préconisations du nouveau schéma :

Un nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage a été adopté en 2024, il intègre les dernières évolutions législatives notamment en ce qui concerne les compétences des EPCI et revoit les obligations de la Métropole Nice Côte d'Azur en matière d'aires d'accueil pérennes, de terrains de grands passages temporaires et de terrains locatifs familiaux pour les ménages qui se sont sédentarisés.

Aire de grands passages

Le nouveau schéma, adopté début 2024 propose la réalisation de 3 aires de grands passages à l'échelle du Département, dont une sur la Métropole, d'une capacité d'environ 150 caravanes (sur 3 Ha minimum).

Les aires d'accueil

La Métropole Nice Côte d'Azur devrait :

- Créer 2 aires permanentes d'accueil dont 1 à La Gaude (20 places pour 10 emplacements) et une à Vence (20 places pour 10 emplacements)
- Aménager l'aire d'accueil actuelle de Nice en diminuant le nombre de places (passer de 50 à 40 places) et en individualisant les sanitaires

Les situations d'ancrage territorial

Afin de résoudre les situations d'habitat inadapté connues, il s'agira de :

- Finaliser l'opération de 46 PLAI à Cagnes-sur-Mer construits par ERILIA avec un accompagnement social de SOLIHA 06
- Produire 27 places en Terrain Familial Locatif Public ou en PLAI adapté à Saint-Laurent-du-Var
- Produire au minimum 30 places en Terrain Familial Locatif Public à Nice et Carros.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Ce qu'il faut retenir :

- La part des seniors augmente sur l'ensemble du parc. Alors que l'offre en hébergements est sous-dimensionnée
- Face à la fragilisation croissante d'une partie des ménages, des solutions d'accompagnement sont mises en place mais le déficit d'offre de logements et d'hébergements reste important
- Les jeunes ménages, au profil et aux besoins variés peinent à s'installer ou rester sur le territoire
- Une offre conséquente de logements à destination des étudiants qui reste à renforcer
- Une seule aire d'accueil permanente pour les gens du voyage à l'échelle de la Métropole
- Des solutions mises en place pour répondre aux besoins des saisonniers, besoins peu élevés du fait de la proximité avec leur lieu de travail mais les professionnels de l'hôtellerie et de la restauration font état de leurs difficultés à recruter faute de solution de logements

Les enjeux en termes d'habitat

- Adapter l'offre de logements pour permettre le maintien à domicile, pour compenser la perte d'autonomie.
- Renforcer l'offre en logements et en hébergements pour les plus précaires, poursuivre les actions du Plan Logement d'abord
- Développer l'offre en hébergements à prix abordable pour les étudiants et les saisonniers
- Développer l'offre en locatif social (très social), en petite typologie, en locatif intermédiaire, en accession sociale à la propriété pour permettre la réalisation des parcours résidentiels pour les jeunes ménages
- Se doter d'une aire de grand passage, deux aires d'accueil et améliorer l'aire d'accueil existante

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Enjeux

LE TERRITOIRE DANS SON ENVIRONNEMENT FONCTIONNEL

Le territoire métropolitain est enclavé dans un environnement géographique contraint. Sa répartition spatiale est homogène entre l'arrière-pays peu dense, à vocation plus résidentielle et le littoral bien plus dense avec une concentration de l'activité. Malgré les contraintes naturelles qui limitent le développement de la Métropole, son attractivité est certaine. Pour préserver ce dynamisme restreint par la concentration sur le littoral, un enjeu de desserte proportionné et homogène se dessine. Le territoire a besoin de fluidifier les mobilités de sa population pour connecter les étudiants, les familles, les actifs et les personnes âgées aux services et ressources de la Métropole.

- ➔ **Enjeu : faciliter les connexions entre habitats et ressources du territoire par des services de transport en commun, notamment vers l'arrière-pays.**

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU PROFIL DES HABITANTS

Dans un contexte où le territoire connaît un accroissement démographique disparate, l'indice de jeunesse tend vers la diminution et témoigne d'un vieillissement de la population, notamment de personnes seules, retraitées, inactives et plutôt âgées.

Les jeunes ménages se retrouvent en difficulté pour fonder une famille à cause des pressions sur le secteur de l'habitat (coût élevé, offre manquante), limitant l'accès à un habitat adapté à leurs besoins. Par conséquent, les familles ont tendance à quitter le territoire pour aller s'installer en zone moins tendue.

La Métropole comprend un indice de disparité très élevé avec un fort taux de pauvreté. Celui-ci renforce les difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus modestes. Cette difficulté se traduit à travers une forte pression de la demande en logements sociaux, marqueur d'un déficit d'offre adaptée.

Les rapports entre les prix de l'habitat et les revenus induisent un enjeu principal de maintien des populations sur le territoire. Notamment des familles, des étudiants et des travailleurs afin de conserver un niveau d'emploi et un dynamisme pour faire face au vieillissement de la population.

- ➔ **Enjeu : Maintenir les familles et les populations active sur le territoire pour assurer la pérennité d'un bassin d'emplois attractif pour limiter le vieillissement du territoire.**

De cet enjeu en découle d'autres intimement liés. Afin de répondre à l'accroissement démographique, le territoire a besoin de produire une offre de logements permettant le maintien des populations et des services aux populations sur le territoire. La question des travailleurs essentiels est soulignée ainsi que celle de l'adaptation des logements.

- ➔ **Enjeu : Proposer une offre de logements pour satisfaire l'accroissement démographique, en réponse aux besoins des ménages.**
- ➔ **Enjeu : Produire une offre de logements adaptée au vieillissement.**
- ➔ **Enjeu : produire une offre de logements abordable pour le maintien des ménages les plus modestes sur le territoire.**
- ➔ **Enjeu : Favoriser une offre de logements très sociale et d'hébergements pour répondre aux besoins des publics les plus précaires.**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250326-250326_11-DE
Reçu le 01/04/2025

LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS :

Le parc de logements comporte des segments de marché en concurrence. Entre résidences principales, résidences secondaires et meublés touristiques, l'offre se retrouve fragilisée, rendant difficile la satisfaction des différents usagers des logements. Les familles, les saisonniers et les étudiants se retrouvent impactés. La régulation des marchés du logement par des biais incitatifs ou coercitifs doit être mise en œuvre.

- ➔ **Enjeu : Réduire la part de résidences secondaires sur la Métropole**
- ➔ **Enjeu : Accentuer la régulation de la location meublée touristique**

Le parc de logements actuel peine à répondre aux besoins de la population. Là où le Haut Pays souffre d'un manque de petites typologies, le littoral a besoin de grandes typologies. Le maintien d'un habitat de qualité est primordial en matière de consommation énergétique et de qualité de vie. Ceci dit, une partie du parc, au vu de son âge, présente des besoins d'améliorations. Plusieurs dispositifs (PIG, POPAC, aide à la pierre), couvrent le territoire et doivent être maintenus. Les logements vacants de plus de 2 ans, représentent une opportunité de répondre aux besoins de la population, s'ils sont réintroduits sur le marché du logement.

- ➔ **Enjeu : Produire une offre de logements équilibrée et spatialisée pour répondre aux besoins de la population**
- ➔ **Enjeu : Poursuivre les actions en matière d'amélioration de l'habitat pour préserver le cadre de vie des habitants**
- ➔ **Enjeu : Remettre des logements vacants sur le marché pour consolider l'offre de logements et contribuer à l'effort de production**

Sur la Métropole, les communes assujetties à l'inventaire SRU sont toutes déficitaires à l'exception de Saint-André-de-La-Roche. Le besoin de logements sociaux se fait ressentir au vu de l'augmentation de la pression de la demande ces dernières années. Bien que l'offre de logements sociaux soit faible, elle progresse deux fois plus que les résidences principales sur la période 2013 – 2019 et témoigne d'un effort de production. Pour répondre à la demande de logements sociaux, plusieurs leviers sont à actionner.

- ➔ **Enjeu : Maintenir les efforts de production de logements sociaux**
- ➔ **Enjeu : Accentuer les incitations aux conventionnements privés pour renforcer l'offre en logement social**
- ➔ **Enjeu : Appuyer la production de logements sociaux en acquisition amélioration**

LA PRODUCTION RECENTE

La production récente de logements répond au desserrement des ménages, aux besoins de renouvellement du parc, à l'adaptation des types d'habitat, à l'accroissement démographique. La majeure partie de la production contribue au maintien de la population. Les conditions actuelles (économie de la construction, absence de foncier, COVID, coûts élevés), se sont traduites par un ralentissement de la production depuis 2019. Malgré la baisse de l'offre, la demande augmente. Il est important de maintenir le niveau de production pour satisfaire les besoins. Les objectifs de production de logements libres ont été légèrement dépassés là où ceux de logements sociaux

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 03/03/2025

sont remplis à 70%. Dans la prochaine programmation, la mise en place d'outils réglementaires (OAP, SMS, PMS, ERMS) peut permettre de respecter au mieux la répartition.

- ➔ **Enjeu : Réguler les autorisations de logements pour atteindre une part de production libre et sociale conforme aux objectifs fixés**

Au vu de la hausse des coûts, les ménages les plus modestes subissent une hausse des loyers difficile à assumer. En matière de logements sociaux, la Charte des prix dérogatoires devient difficile à respecter, l'application des prix dérogatoires devient la norme, la Charte a besoin d'être révisée. Pour continuer de produire une offre en adéquation avec la demande notamment en termes de loyer pour équilibrer les opérations, la maîtrise foncière doit partir des outils à mobiliser.

- ➔ **Enjeu : Revoir la Charte des prix dérogatoires avec un barème d'évolution**
- ➔ **Enjeu : Travailler sur la maîtrise foncière, avec l'EPF et les outils réglementaires (ZAC, OAP, etc…)**

- ➔ **Enjeu : Développer une stratégie foncière intercommunale dans le but de réduire le prix des opérations**

UNE CONSOMMATION FONCIERE STABLE

Dans un contexte où la consommation foncière métropolitaine est égale à un tiers de celle du département, plus de 80% de la consommation foncière est dédiée à l'habitat. La loi sur le zéro artificialisation net impose d'optimiser et réduire la consommation foncière.

- ➔ **Enjeu : Densifier la production de logements pour limiter l'artificialisation des sols**

La majorité de la consommation est recensée en diffus en dehors des périmètres fléchés. Peu de fonciers fléchés ont été consommés. Afin d'avoir un poids sur les opérations, la multiplication du fléchage foncier est une solution.

- ➔ **Enjeu : Accentuer les outils de maîtrise foncière pour définir des objectifs de production sur les espaces ciblés**

L'ANALYSE DES CAPACITES D'ACQUISITION DES MENAGES

La part de propriétaires occupants est légèrement majoritaire, plus concentrée dans le Haut Pays, elle est cependant plus faible sur le littoral. Les revenus des habitants du territoire sont très disparates, plus de la moitié de la population n'a pas les ressources suffisantes pour devenir propriétaire d'un logement. A l'échelle de l'ensemble de la Métropole, les budgets sont compris, en cœur de demande, entre 150.000€ et 280.000€ : des budgets permettant, en moyenne, l'achat d'un T2. Dans le neuf, les T3 et les logements individuels ne sont accessibles qu'au 9ème décile de revenus, soit les 10% les plus aisés de la Métropole (aux 20% les plus aisés en cas d'apport >30%). Afin de répondre aux besoins du territoire et de favoriser la possibilité d'accéder à la propriété, des actions sont nécessaires sur le marché de l'accession.

- ➔ **Enjeu : Garantir l'accès à la propriété pour le plus grand nombre**

- ➔ **Enjeu : Réduire le coût de sorti des opérations et produire du logement en accession sociale et à prix maîtrisés (TVA réduite, BRS etc…), pour répondre aux besoins non satisfaits en accession**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

LES BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Les besoins des publics spécifiques sont croissants sur le territoire. Avec la part de seniors grandissante, le parc de logements comporte des besoins d'adaptation et d'amélioration pour le maintien à domicile. Une offre d'hébergements doit être renforcée pour la perte d'autonomie.

Le taux de pauvreté est parmi les plus conséquents de France. Une fragilisation croissante des ménages précaires est constatée, ce qui implique des besoins d'accompagnement, de dispositifs de logement et d'hébergement comme l'intermédiation locative à renforcer.

Les jeunes ménages peinent à s'installer sur le territoire faute d'offre adaptée. Pour répondre à cette difficulté, le logement social, les loyers intermédiaires et l'hébergement sont des réponses à intensifier.

Les besoins de logements saisonniers sont contrastés entre les études actuelles qui n'indiquent pas de besoins et les communes qui font remonter des difficultés. La question mérite d'être réétudiée dans la prochaine programmation.

Les obligations du schéma départemental des gens du voyage impliquent l'identification d'une aire de grand passage et l'amélioration des aires d'accueil existantes.

➔ **Enjeu : Intégrer la diversité des besoins liés aux publics spécifiques dans la programmation de logement**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

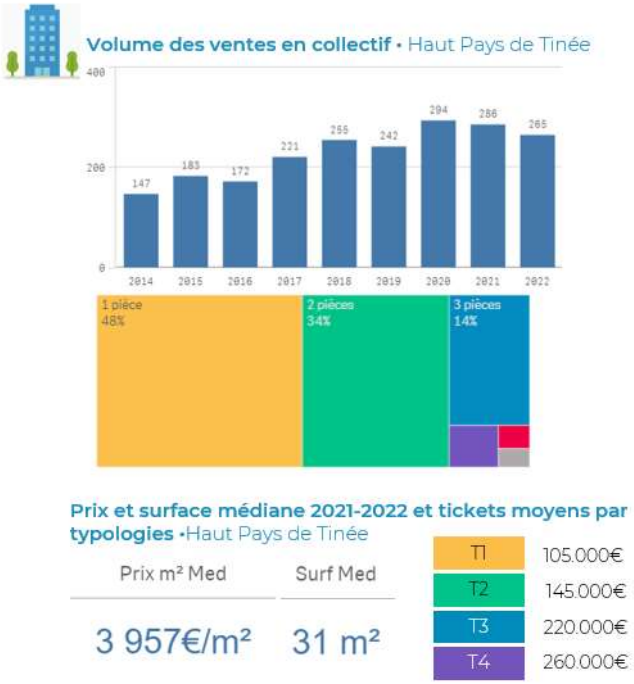
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

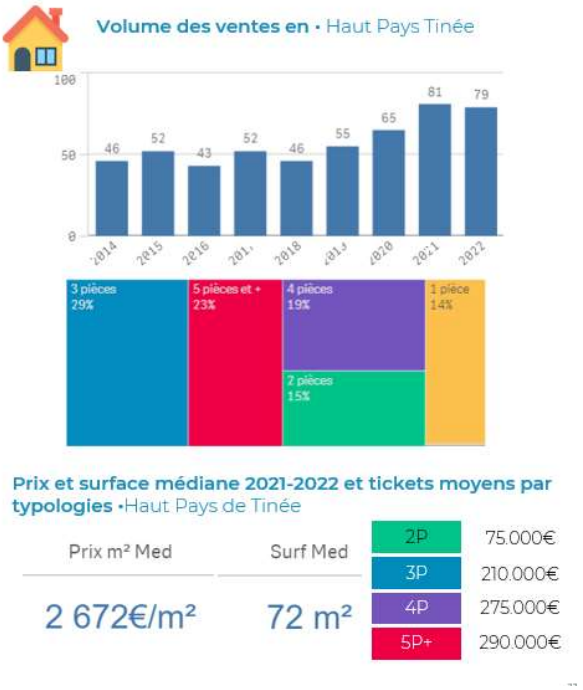
ANNEXE 1 : FICHES SECTEURS

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le marché de la revente du Haut Pays Tinée



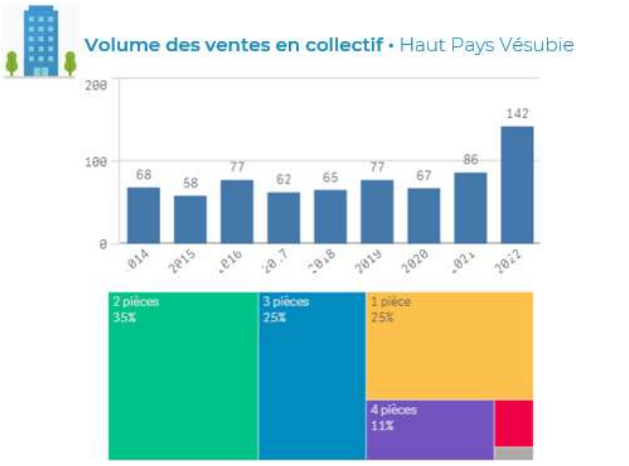


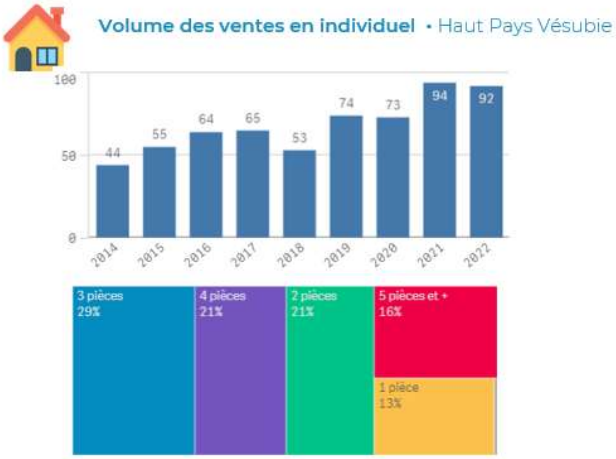
- Un marché porté par le collectif à 80% au sein duquel un cœur d'offre en T1 et T2 est recensé.
- De manière générale, les typologies développées par le marché de la revente sont assez compactes.
- Des volumes de vente en augmentation depuis 2020 en collectif et en 2021-2022 en individuel.
- Des enveloppes unitaires moyennes entre 150 et 250K€ en collectif ; entre 200 et 275K€ en individuel.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le marché de la revente du Haut Pays Vésubie





Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies •Haut Pays Vésubie

Prix m² Med	Surf Med
2 141€/m²	42 m²

T1	60.000€
T2	90.000€
T3	120.000€
T4	160.000€

Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies •Haut Pays de Tinée

Prix m² Med	Surf Med
2 649€/m²	70 m²

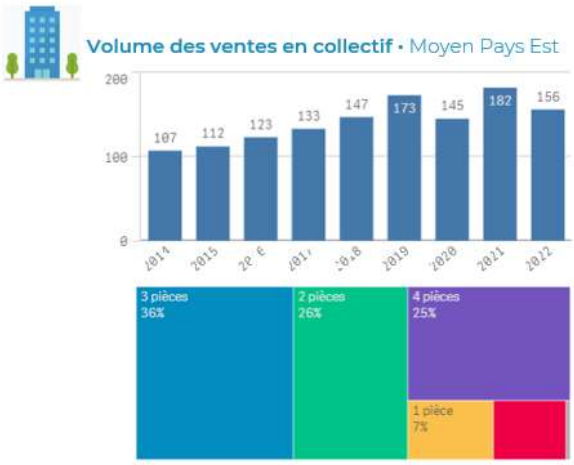
2P	130.000€
3P	170.000€
4P	255.000€
5P+	325.000€

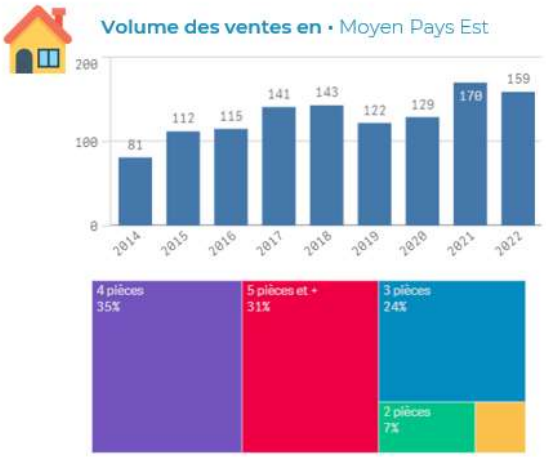
- Un marché également réparti entre collectif et individuel avec un cœur d'offre en T2 et T3.
- Les valorisations moyennes les moins chères observées à l'échelle de la Métropole.
- Un volume de vente en forte augmentation en 2022, notamment en collectif.
- Des enveloppes unitaires moyennes entre 80 et 150K€ en collectif ; entre 150 et 275K€ en individuel. A noter un niveau de prix largement supérieur en individuel (un bien en collectif permet de gagner plus d'une pièce supplémentaire).

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

Le marché de la revente du Moyen Pays Est





Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies • Moyen Pays Est

Prix m² Med	Surf Med
3 324€/m²	62 m²

T1	105.000€
T2	160.000€
T3	210.000€
T4	240.000€

Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies • Moyen Pays Est

Prix m² Med	Surf Med
4 317€/m²	93 m²

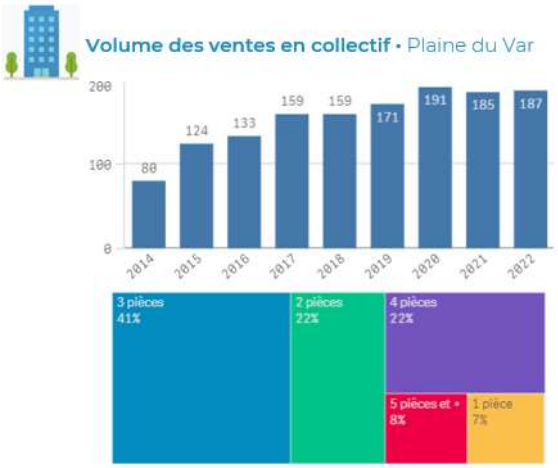
2P	185.000€
3P	305.000€
4P	425.000€
5P+	530.000€

- Un marché qui est également réparti entre collectif et individuel, proposant des typologies plutôt spacieuses et un cœur d'offre en T2/T3 et en 4P/5P.
- Des volumes de vente relativement stables en comparaison aux autres sous-secteurs.
- Des enveloppes unitaires moyennes entre 150 et 225K€ en collectif ; entre 350 et 500K€ en individuel. A noter un niveau de prix largement supérieur en individuel (un bien en collectif permet de gagner une à deux pièces supplémentaires).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

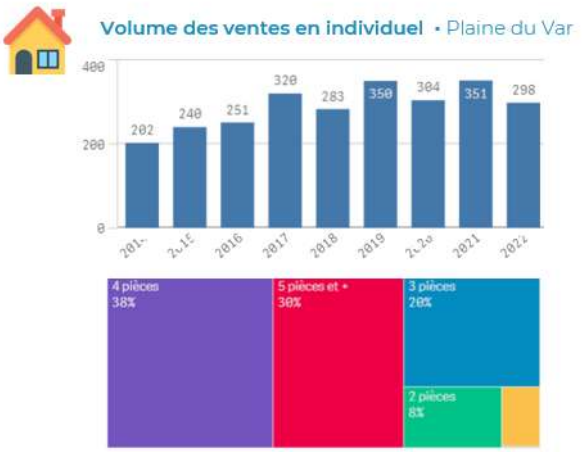
Marché de la revente du secteur Plaine du Var



Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies • Plaine du Var

Prix m² Med	Surf Med
3 211€/m²	64 m²

T1	95.000€
T2	150.000€
T3	225.000€
T4	305.000€



Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies • Plaine du Var

Prix m² Med	Surf Med
4 426€/m²	100 m²

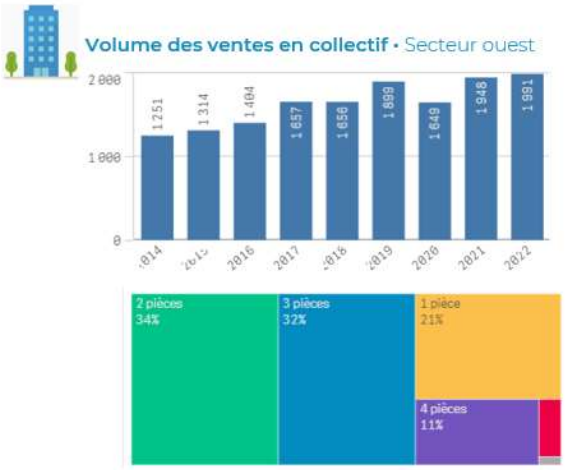
2P	220.000€
3P	350.000€
4P	440.000€
5P+	570.000€

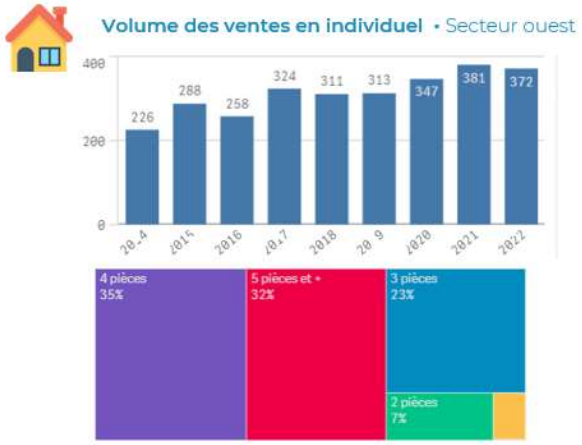
- Un marché porté par l'individuel, notamment par les grandes typologies, qui ont tendance à se valoriser sur la fourchette haute.
- Des volumes en augmentation depuis 2020, témoignant du rôle de territoire de report opéré par les communes de la Plaine du Var, inhérent notamment aux valorisations plus attractives sur le collectif.
- Des enveloppes unitaires moyennes entre 150 et 225K€ en collectif ; entre 350 et 500K€ en individuel. A noter un niveau de prix largement supérieur en individuel (un bien en collectif permet de gagner une à deux pièces supplémentaires).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le marché de la revente du Secteur Ouest





Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies • Secteur ouest

Prix m² Med	Surf Med
4 242€/m²	55 m²

T1	140.000€
T2	215.000€
T3	270.000€
T4	325.000€

Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies • Secteur ouest

Prix m² Med	Surf Med
5 322€/m²	101 m²

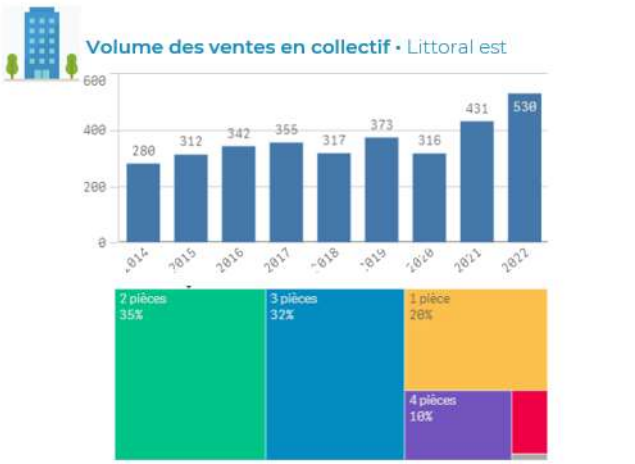
2P	290.000€
3P	415.000€
4P	530.000€
5P+	740.000€

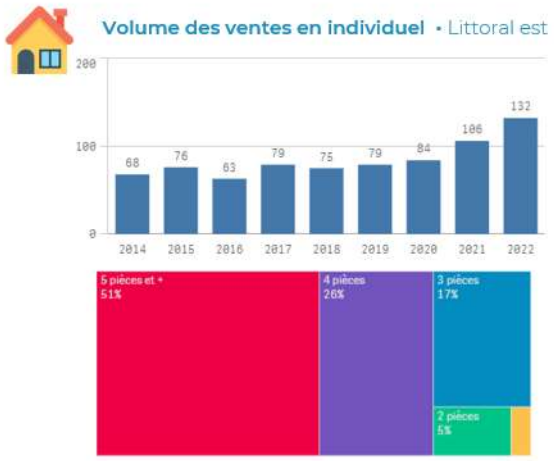
- Un marché largement porté par le collectif, notamment les T2 et T3.
- Le marché de l'individuel se valorise sur des niveaux de prix importants.
- Des volumes de vente qui ont tendance à être stables et une attractivité plus liée à la notoriété puisque les valorisations sont particulièrement hautes.
- Des enveloppes unitaires moyennes entre 200 et 300K€ en collectif ; entre 425 et 600K€ en individuel. A noter un niveau de prix largement supérieur en individuel (les fourchettes entre les T4 et les 3P se chevauchent à peine : les ménages ciblés diffèrent complètement).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le marché de la revente du Littoral Est





Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies • Littoral est

Prix m² Med	Surf Med
7 276€/m²	56 m²

T1	210.000€
T2	370.000€
T3	525.000€
T4	770.000€

Prix et surface médiane 2021-2022 et tickets moyens par typologies • Littoral est

Prix m² Med	Surf Med
14 699€/m²	148 m²

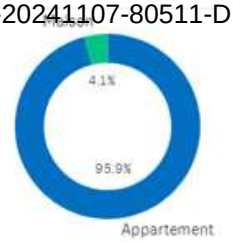
2P	815.000€
3P	975.000€
4P	1.340.000 €
5P+	3.325.000€

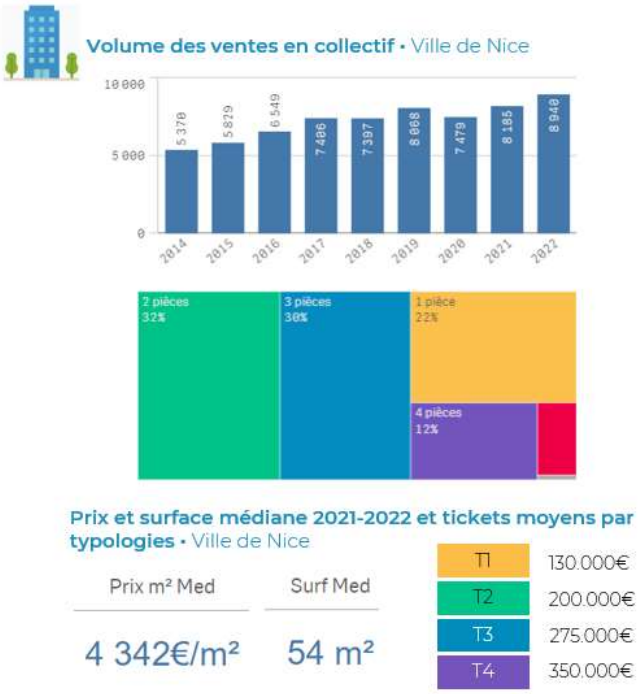
- Un marché de la revente largement porté par le collectif.
- Une part de l'individuel marquée par de très grands logements (148m² de surface moyenne) et des valorisations 2x supérieures à celles du collectif.
- Le marché valorisé le plus cher à l'échelle de la Métropole.
- Des volumes de vente en légère augmentation, plus marquée sur l'individuel.
- Des enveloppes unitaires moyennes à partir de 300K€ en moyenne en collectif ; autour d'1M°€ en individuel. Des niveaux de prix complètement décorrélés des revenus des ménages de la Métropole.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le marché de la revente de la ville de Nice



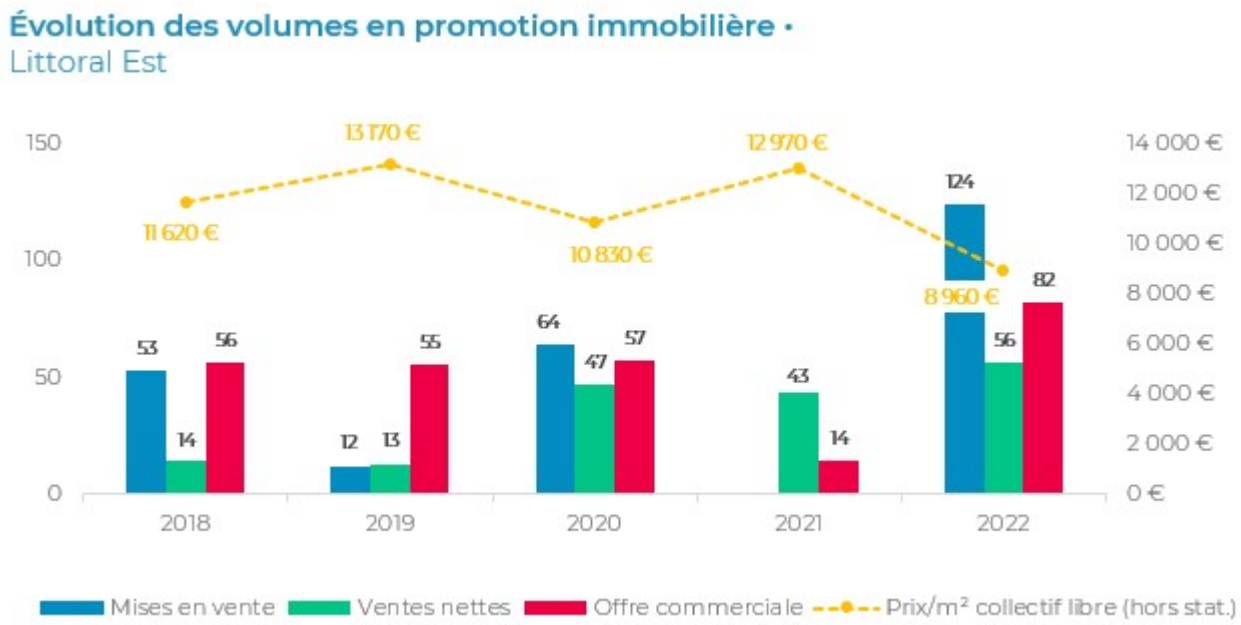


- Un marché avec des volumes de ventes stables en collectifs et qui ont connu un pic en individuel en 2021, suite à la crise sanitaire.
- Des surfaces moyennes spacieuses en individuel.
- Un attrait pour l'individuel plus marqué depuis 2021 et des volumes stables quant aux transactions en collectif.
- Des enveloppes unitaires moyennes entre 150 et 300K€ en collectif ; entre 450 et 700K€ en individuel. A noter un niveau de prix largement supérieur en individuel (les fourchettes entre les T4 et les 3P se chevauchent à peine : les ménages ciblés diffèrent complètement).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Un marché de la promotion immobilière fortement alimenté en 2022 qui se traduit par des niveaux de prix en baisse du fait d'un univers concurrentiel plus étoffé



Le marché de la promotion immobilière sur le secteur Littoral Est depuis 2018 est moyennement alimenté. Les mises en vente sont irrégulières. Après une année 2021 où aucun programme n'a été mis en vente, l'année 2022 a connu un pic d'alimentation, avec plus de 120 logements commercialisés. Il s'agit notamment de deux gros programmes de 40 et 50 logements au Cap-d'Ail et à Èze. La plupart des opérations concernent de faibles volumes de logements. Les prix varient fortement en fonction de la localisation des programmes et des prestations proposées. En 2022, le prix de vente se positionne sur la fourchette basse des prix pratiqués ces dernières années : autour de 9.000 €/m² (hors stat.).

Littoral Est

5 communes

Top des mises en vente sur la période :

- Èze : 197 logements
- Cap-d'Ail : 41 logements
- Villefranche-sur-Mer : 15 logements

Top des ventes sur la période :

- Èze : 144 logements
- Cap-d'Ail : 12 logements
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : 10 logements

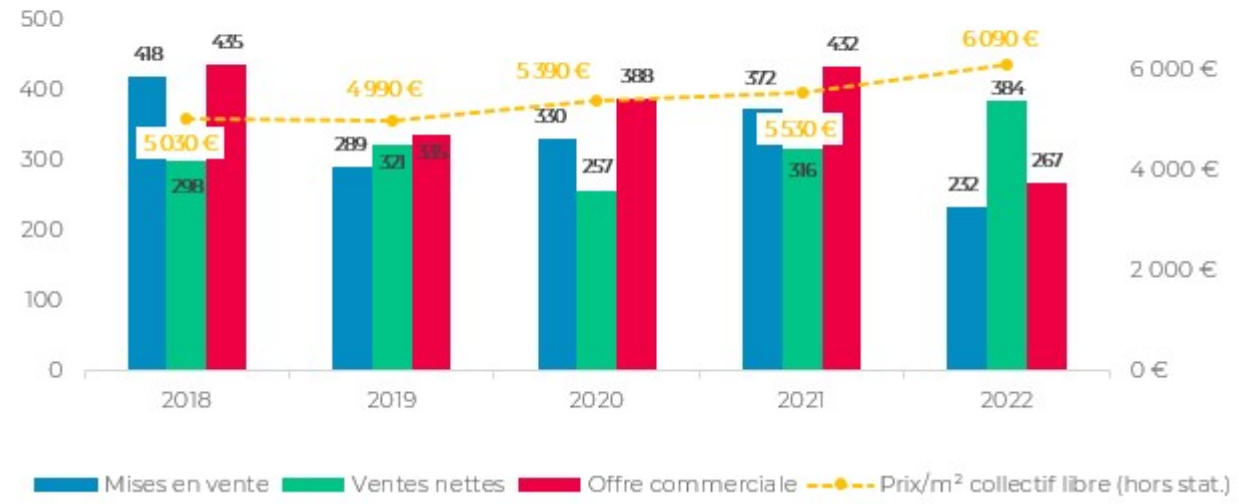
<u>1-3T2023</u> : L'année 2022 est marquée par un fort pic d'alimentation ce qui entraine, *de facto*, une forte baisse des volumes au 1-3T2023 (-71% de mises en vente ; -23% de ventes). Le stock commercial reste présent et n'a pas été complètement absorbé. Les prix s'établissent à près de 11 K€ hors stat. soit +28%.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Sur le secteur Ouest, le marché de la promotion immobilière est dynamique et réactif, malgré une baisse d'alimentation en 2022. Les prix sont en hausse par manque d'offre

Évolution des volumes en promotion immobilière • Secteur Ouest



Le marché de la promotion immobilière sur le secteur Ouest est dynamique, avec des volumes de ventes qui suivent les volumes de mises en vente. On compte ces dernières années entre 300 et 400 logements mis en vente. En revanche, en 2022, on ne compte de 232 logements commercialisés. De ce fait, l'offre commerciale se retrouve impactée : 267 logements à la fin de l'année 2022, ce qui représente, au regard du dynamisme des ventes, moins de 9 mois d'écoulement théorique.

Le prix de vente augmente de manière continue et se valorise actuellement autour de 6.100 €/m² (hors stat.) On constate une hausse de plus de 21% du prix de vente depuis 2018.

L'activité est portée majoritairement par la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Secteur Ouest

3 communes

Top des mises en vente sur la période :

- Saint-Laurent-du-Var : 909 logements
- Cagnes-sur-Mer : 540 logements
- Vence : 202 logements

Top des ventes sur la période :

- Saint-Laurent-du-Var : 784 logements
- Cagnes-sur-Mer : 612 logements
- Vence : 180 logements

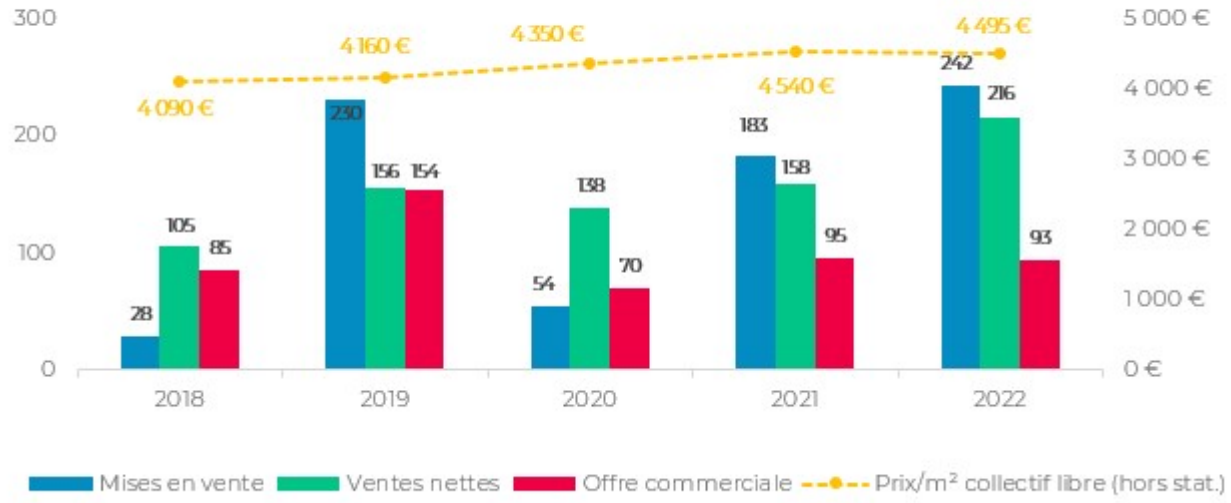
<u>1-3T2023</u> : Après une année 2022 déjà marquée par une baisse des volumes, le 1-3T2023 confirme cette dynamique avec des mises en vente qui chutent de -25% ; des ventes qui diminuent de moitié et des prix qui augmentent de 8%, s'établissant à plus de 6.500€/m² hors stat.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

En 2022, le marché est à l'équilibre et a été fortement alimenté ; les prix de vente sont néanmoins en légère baisse : autour de 4.500 €/m² (hors stat.)

Évolution des volumes en promotion immobilière •
Plaine du Var



Le marché de la promotion immobilière sur le secteur Plaine du Var est alimenté en dents de scie. Les ventes sont globalement très réactives, même en période de forte alimentation, signe d'une demande sur le secteur. En 2022, le marché a été marqué par une forte alimentation et se retrouve à l'équilibre avec un nombre égal de mises en vente et de ventes. Carros et Saint-Martin-du-Var portent la majorité de l'activité en promotion immobilière depuis 2018.

Les prix de vente étaient en augmentation jusqu'en 2021 puis diminuent légèrement en 2022. Ils se situent autour de 4.500 €/m² (hors stat.).

Plaine du Var

13 communes

Top des mises en vente sur la période :

- Carros : 256 logements
- Saint-Martin-du-Var : 171 logements
- La Gaude : 72 logements

Top des ventes sur la période :

- Carros : 338 logements
- Saint-Martin-du-Var : 228 logements
- Saint-Jeannet : 64 logements

<u>1-3T2023</u> : Le pic d'alimentation de 2022 ne se maintient pas au 1-3T2023 avec une quasi-absence d'alimentation du marché sur la dernière période. Les ventes se montrent peu réactives sur la période du 1-3T2023 avec seulement 50 ventes nettes (soit -70%). A noter une forte perte des investisseurs (-50 points ; ils ne représentent plus que 12% des ventes au 1-3T).

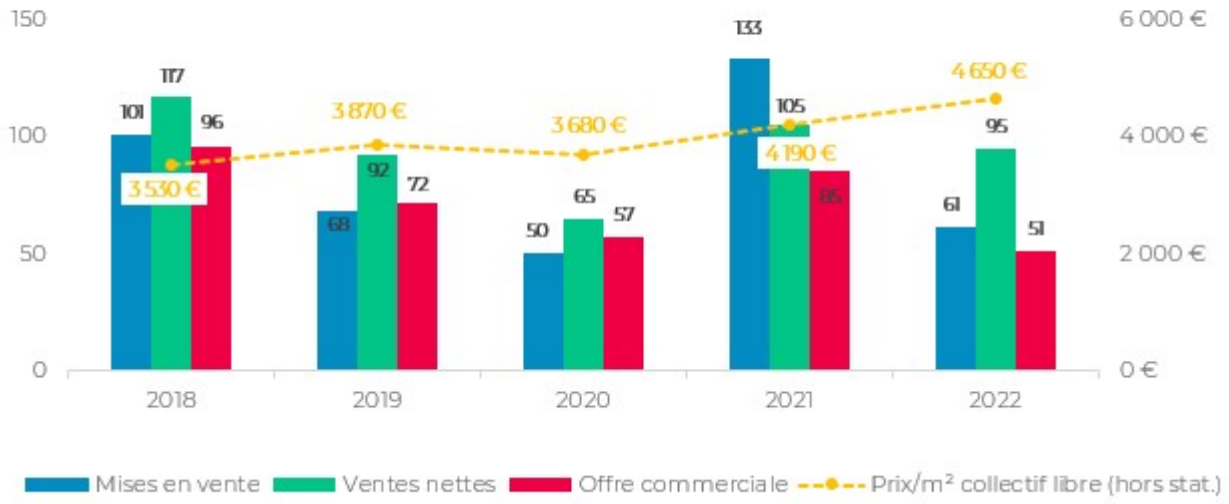
Les prix, eux, augmentent de +4% soit plus de 4.650€/m² hors stat.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

L'activité sur le Moyen Pays Est est régulière et dynamique et les prix augmentent fortement depuis 2020 : entre 4.600 et 4.700 €/m² (hors stat.) en 2022

Évolution des volumes en promotion immobilière •
Moyen Pays Est



Le marché de la promotion immobilière sur le secteur Moyen Pays Est est assez régulier avec en moyenne 50 à 130 mises en vente par an. Les ventes sont réactives et dépassent souvent les volumes de mises en vente, la demande est donc importante sur ce secteur. La grande majorité de l'activité est portée par les communes de Drap, Saint-André-de-la-Roche et la Trinité.

Les prix de vente ont fortement augmenté depuis 2020 : +26%. Ils se situent en 2022 entre 4.600 et 4.700 €/m² (hors stat.).

Moyen Pays Est

7 communes

Top des mises en vente sur la période :

- La Trinité : 134 logements
- Saint-André-de-la-Roche : 124 logements
- Drap : 112 logements

Top des ventes sur la période :

- Drap : 160 logements
- Saint-André-de-la-Roche : 154 logements
- La Trinité : 108 logements

<u>1-3T2023</u> : la période est marquée par une baisse des volumes également avec 30% de mises en vente et -66% de ventes nettes. Les prix sont également en forte progression et atteignent près de 5.500€/m² hors stat, soit +18%. Les investisseurs sont en retrait, avec -32 points soit 20% des ventes.

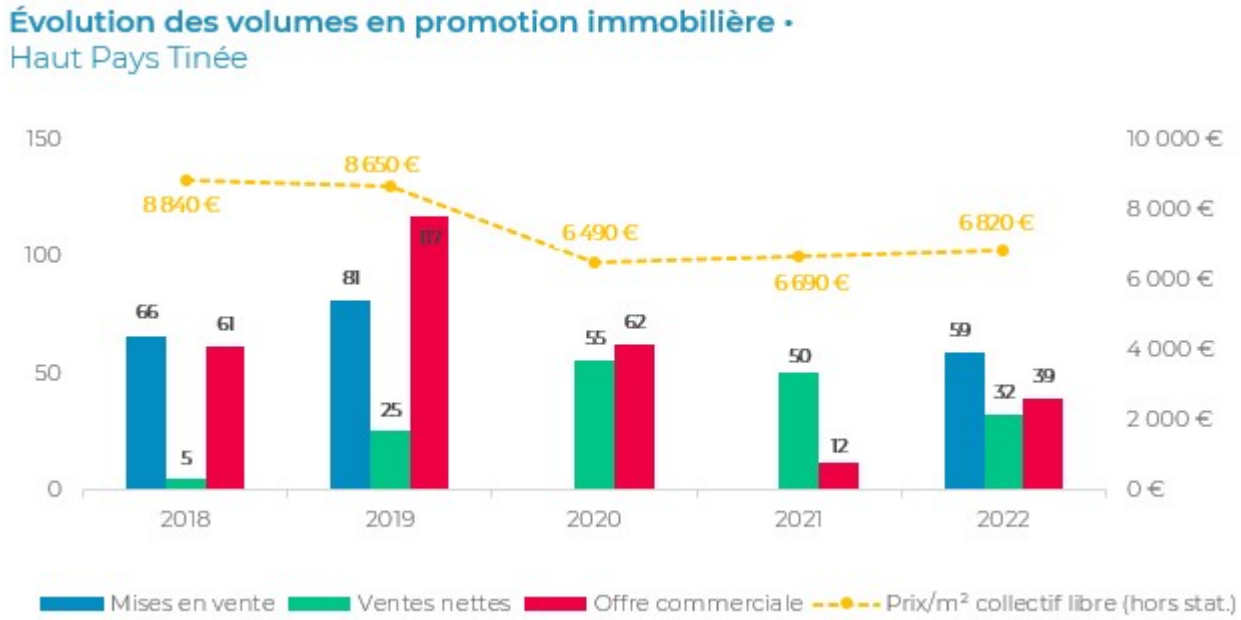
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Haut Pays Vésubie - Pas d'activité en promotion immobilière

Aucune activité en promotion immobilière n'a été recensée sur le Haut Pays Vésubie, un seul programme a été commercialisé à Saint-Martin-Vésubie en 2007

Saint-Etienne-de-Tinée est la seule commune à porter le marché de la promotion immobilière du secteur d'étude



Le marché de la promotion immobilière sur le secteur Haut Pays Tinée est porté exclusivement par la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, et plus précisément sur la station de ski de Auron. De ce fait, l'activité dépend des opportunités de la commune et les mises en vente sont donc irrégulières. Depuis 2018, 5 programmes ont été commercialisés dont 1 en 2022. Ce dernier connaît de bons rythmes de vente.

Le prix de vente est globalement stable depuis 2020 et se situe en 2022 autour de 6.800 €/m² (hors stat.).

Haut Pays Tinée

14 communes

Top des mises en vente sur la période :

- Saint-Etienne-de-Tinée : 206 logements

Top des ventes sur la période :

- Saint-Etienne-de-Tinée : 167 logements

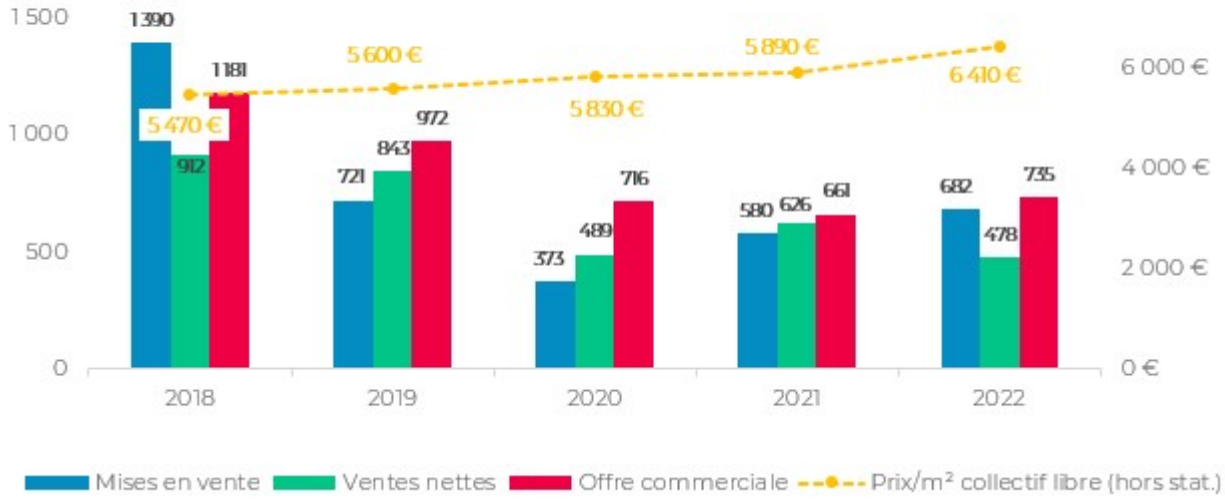
<u>1-3T2023</u> : Aucune mise en vente à noter sur la période et une chute des ventes nettes de -80% inhérente à la progression des prix de plus de 50% ; ils s'établissent à 10,6K€ hors stat. sur les 6 ventes réalisées en 2023. Cela s'explique par la vente principale de lot d'exception (appartement >250m² à près de 3M°€). Ainsi, le prix ne reflète pas réellement le prix moyen.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

À Nice, le marché repart à la hausse depuis 2021 et se valorise en 2022 autour de 6.400 €/m² (hors stat.)

Évolution des volumes en promotion immobilière • Nice



Le marché de la promotion immobilière à Nice a connu un pic d'alimentation en 2018 avec près de 1.400 logements mis en vente. Les ventes se sont montrées moyennement réactives face à cette forte alimentation. En 2019 et 2020, l'activité est en baisse mais les ventes restent réactives. Depuis 2021, les mises en vente repartent à la hausse : entre 600 et 700 logements mis en vente.

Le prix de vente augmente et se situe autour de 6.400 €/m² (hors stat.) en 2022, soit une hausse de plus de 17% par rapport à 2018.

Nice

6 sous-secteurs

Top des mises en vente sur la période :

- Nice Ouest : 856 logements
- Nice Historique : 796 logements
- Hauts de Nice : 661 logements

Top des ventes sur la période :

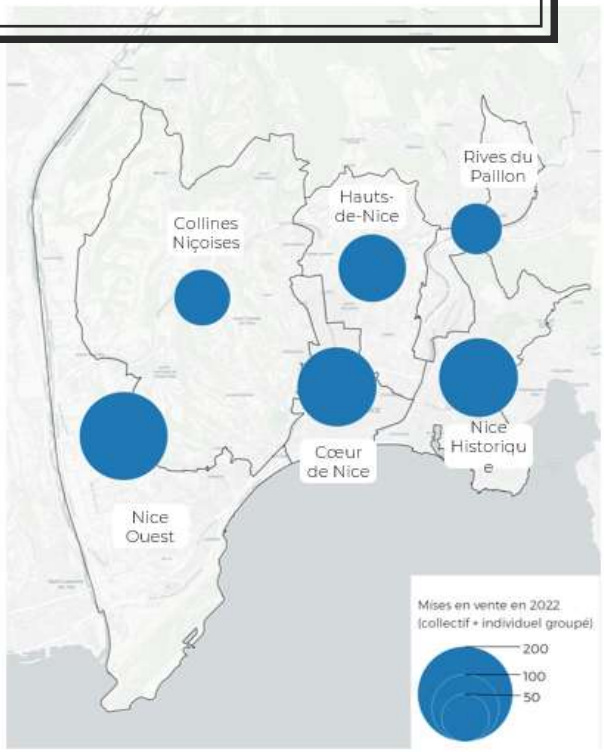
- Nice Ouest : 828 logements
- Nice Historique : 615 logements
- Hauts de Nice : 587 logements

<u>Au 1-3T2023</u> : Les mises en vente sont en chute libre (-85% par rapport au 1-3T2022) alors que les ventes, bien qu'en baisse de -43% traduisent un marché où la demande reste présente. A noter que les ventes à investisseurs sont de 40% soit -7 points. Le prix connaît une augmentation de +3%, soit une augmentation plus mesurée que celle de la Métropole.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Zoom sur Nice : Les mises en vente en 2022 sur les sous-secteurs de Nice

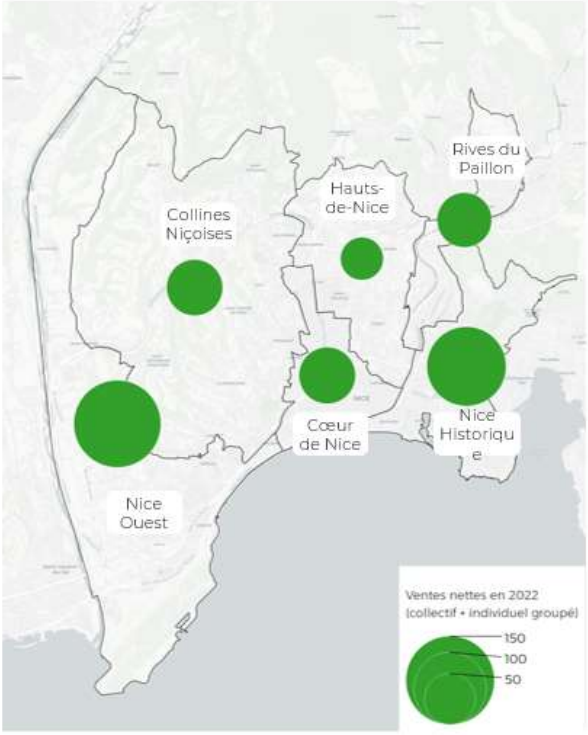


Mises en vente en 2022 (collectif + individuel groupé) • Sous-secteurs de Nice

Mises en vente en 2022 :

- Nice Ouest : **173 logements**
- Cœur de Nice : **140 logements**
- Nice historique : **139 logements**
- Hauts de Nice : **102 logements**
- Collines niçoises : **70 logements**
- Rives du Paillon : **58 logements**

Zoom sur Nice : Les ventes en 2022 sur les sous-secteurs de Nice



Ventes nettes en 2022 (collectif + individuel groupé) • Sous-secteurs de Nice

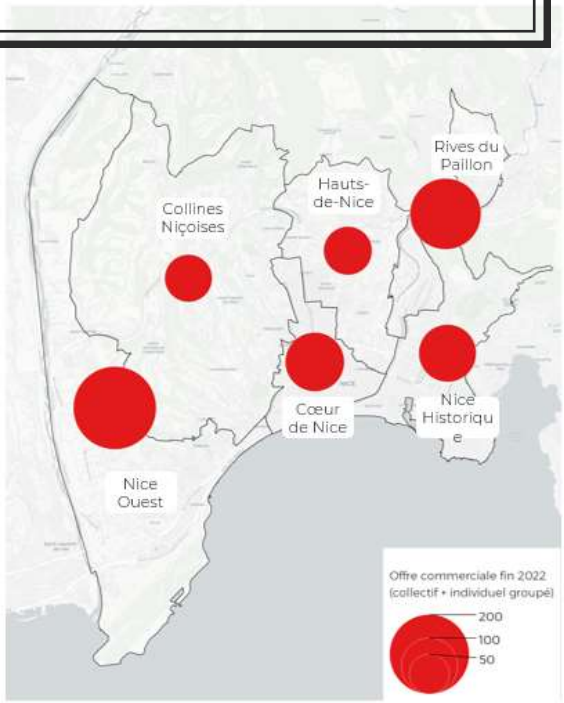
Ventes nettes en 2022 :

- Nice Ouest : **145 logements**
- Nice historique : **120 logements**
- Cœur de Nice : **61 logements**
- Collines niçoises : **60 logements**
- Rives du Paillon : **57 logements**
- Hauts de Nice : **35 logements**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Zoom sur Nice : L'offre commerciale fin 2022 sur les sous-secteurs de Nice

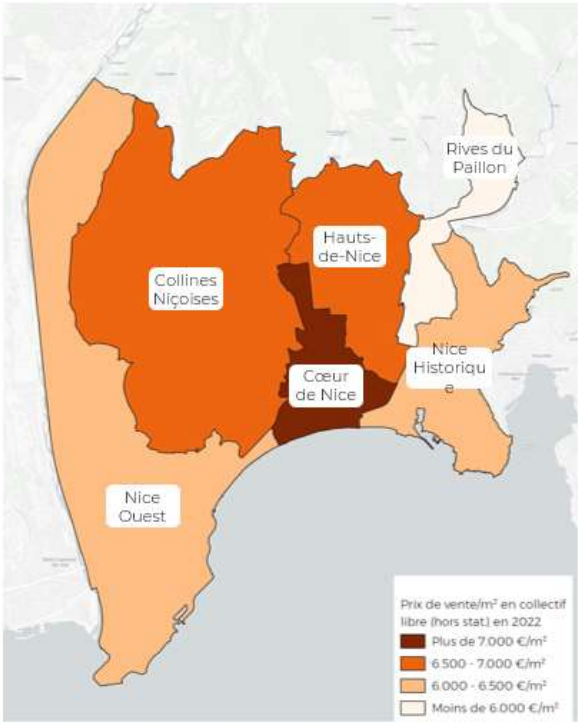


Offre commerciale fin 2022 (collectif + individuel groupé) •
Sous-secteurs de Nice

Offre commerciale fin 2022 :

- Nice Ouest : **217 logements**
- Rives du Paillon : **159 logements**
- Cœur de Nice : **110 logements**
- Nice historique : **104 logements**
- Hauts de Nice : **74 logements**
- Collines niçoises : **71 logements**

Zoom sur Nice : Les prix de vente/m² (hors stat.) en collectif libre en 2022 sur les sous-secteurs de Nice



Prix/m² collectif libre (hors stat.) •
Sous-secteurs de Nice

Prix de vente/m² en collectif libre (hors stat.) en 2022 :

- Cœur de Nice : **8.000 €/m²**
- Hauts de Nice : **6.980 €/m²**
- Collines niçoises : **6.550 €/m²**
- Nice historique : **6.440 €/m²**
- Nice Ouest : **6.030 €/m²**
- Rives du Paillon : **5.120 €/m²**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Zoom sur Nice : Les prix de vente unitaire (stat. inclus) en individuel libre en 2022 sur les sous-secteurs de Nice

Prix unitaire individuel libre (stat. inclus) - Sous-secteurs de Nice

Prix unitaire en individuel libre (stat. inclus) en 2022 :

- Collines niçoises : **495.630 €**
- Cœur de Nice : **Absence de données**
- Hauts de Nice : **Absence de données**
- Nice historique : **Absence de données**
- Nice Ouest : **Absence de données**
- Rives du Paillon : **Absence de données**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

SYNTHESE DES MARCHES IMMOBILIERS PAR SOUS-SECTEUR

Synthèse Littoral Est

Profil des habitants du Littoral Est :

17.000 habitants
8.000 ménages

38% de ménages seuls
35% de ménages de 2 personnes

45% de ménages de plus de 60 ans

51% de propriétaires
33% de locataires libres
75% de logements collectifs
47% de résidences secondaires

Indice de concentration de l'emploi : **0,85**
Revenu médian : **3.082 €/mois**

Solde migratoire : **+36 ménages**

Marché de la promotion immobilière en 2022 :

124 lgts | 56 lgts | 81 lgts

8.960 €/m² (hors stat.) en collectif libre
2.760 K€ (stat. inclus) en individuel libre

Accession aidée 2019 – 2022 :

0 ventes
Prix de vente (collectif hors stat.) : -

Marché locatif :

Collectif : **22,1 €/m²**
Individuel : **- €/m²**

Marché de la revente :

Collectif : **7.080 €/m²**
Individuel : **1.961 K€**

Synthèse Secteur Ouest

Profil des habitants du Secteur Ouest :

100.000 habitants
49.000 ménages

40% de ménages seuls
34% de ménages de 2 personnes

43% de ménages de plus de 60 ans

58% de propriétaires
33% de locataires libres
75% de logements collectifs
14% de résidences secondaires

Indice de concentration de l'emploi : **0,80**
Revenu médian : **2.693 €/mois**

Solde migratoire : **+800 ménages**

Marché de la promotion immobilière en 2022 :

232 lgts | 386 lgts | 265 lgts

6.070 €/m² (hors stat.) en collectif libre
605 K€ (stat. inclus) en individuel libre

Accession aidée 2019 – 2022 :

20 ventes
Prix de vente (collectif hors stat.) : **4.060 €/m²**

Marché locatif :

Collectif : **16,2 €/m²**
Individuel : **17,2 €/m²**

Marché de la revente :

Collectif : **4.150 €/m²**
Individuel : **525 K€**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Synthèse Plaine du Var

Profil des habitants de la Plaine du Var

47.000 habitants
19.000 ménages

36% de ménages de 2 personnes
41% de ménages de 3 personnes et plus

36% de ménages de plus de 60 ans

71% de propriétaires
18% de locataires libres
70% de logements individuels
7% de résidences secondaires

Indice de concentration de l'emploi : **0,85**
Revenu médian : **3.498 €/mois**

Solde migratoire : **-21 ménages**

Marché de la promotion immobilière en 2022 :

241 lgts | 217 lgts | 92 lgts

4.480 €/m² (hors stat.) en collectif libre
453 K€ (stat. inclus) en individuel libre

Accession aidée 2019 – 2022 :

117 ventes
Prix de vente (collectif hors stat.) : **3.210 €/m²**

Marché locatif :

Collectif : **15,6 €/m²**
Individuel : **15,2 €/m²**

Marché de la revente :

Collectif : **3.115 €/m²**
Individuel : **424 K€**

Synthèse Moyen Pays Est

Profil des habitants du Moyen Pays Est

31.000 habitants
12.000 ménages

36% de ménages de 2 personnes
39% de ménages de 3 personnes et plus

37% de ménages de plus de 60 ans

65% de propriétaires
18% de locataires libres
53% de logements individuels
3% de résidences secondaires

Indice de concentration de l'emploi : **0,51**
Revenu médian : **3.061 €/mois**

Solde migratoire : **+82 ménages**

Marché de la promotion immobilière en 2022 :

62 lgts | 102 lgts | 52 lgts

5.100 €/m² (hors stat.) en collectif libre
805 K€ (stat. inclus) en individuel libre

Accession aidée 2019 – 2022 :

45 ventes
Prix de vente (collectif hors stat.) : **3.490 €/m²**

Marché locatif :

Collectif : **14,9 €/m²**
Individuel : **21,3 €/m²**

Marché de la revente :

Collectif : **3.300 €/m²**
Individuel : **404 K€**

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Synthèse Haut Pays de Vésubie

Profil des habitants du Haut Pays de Vésubie :

7.000 habitants
3.000 ménages

39% de ménages seuls
35% de ménages de 2 personnes

48% de ménages de plus de 60 ans

70% de propriétaires
21% de locataires libres
56% de logements individuels
44% de résidences secondaires

Indice de concentration de l'emploi : **0,61**
Revenu médian : **2.283 €/mois**

Solde migratoire : **-29 ménages**

Marché de la promotion immobilière en 2022 :

Pas d'activité en promotion immobilière en 2022

Accession aidée 2019 – 2022 :

0 vente
Prix de vente (collectif hors stat.) : -

Marché locatif :

Collectif : - €/m²
Individuel : - €/m²

Marché de la revente :

Collectif : **2.080 €/m²**
Individuel : **183 K€**

Synthèse Haut Pays Tinée

Profil des habitants du Haut Pays Tinée :

5.000 habitants
3.000 ménages

45% de ménages seuls
33% de ménages de 2 personnes

41% de ménages de plus de 60 ans

62% de propriétaires
21% de locataires libres
69% de logements collectifs
74% de résidences secondaires

Indice de concentration de l'emploi : **0,86**
Revenu médian : **2.676 €/mois**

Solde migratoire : **+40 ménages**

Marché de la promotion immobilière en 2022 :

59 lgts | 32 lgts | 39 lgts

6.900 €/m² (hors stat.) en collectif libre
- K€ (stat. inclus) en individuel libre

Accession aidée 2019 – 2022 :

0 vente
Prix de vente (collectif hors stat.) : -

Marché locatif :

Collectif : - €/m²
Individuel : - €/m²

Marché de la revente :

Collectif : **3.730 €/m²**
Individuel : **184 K€**

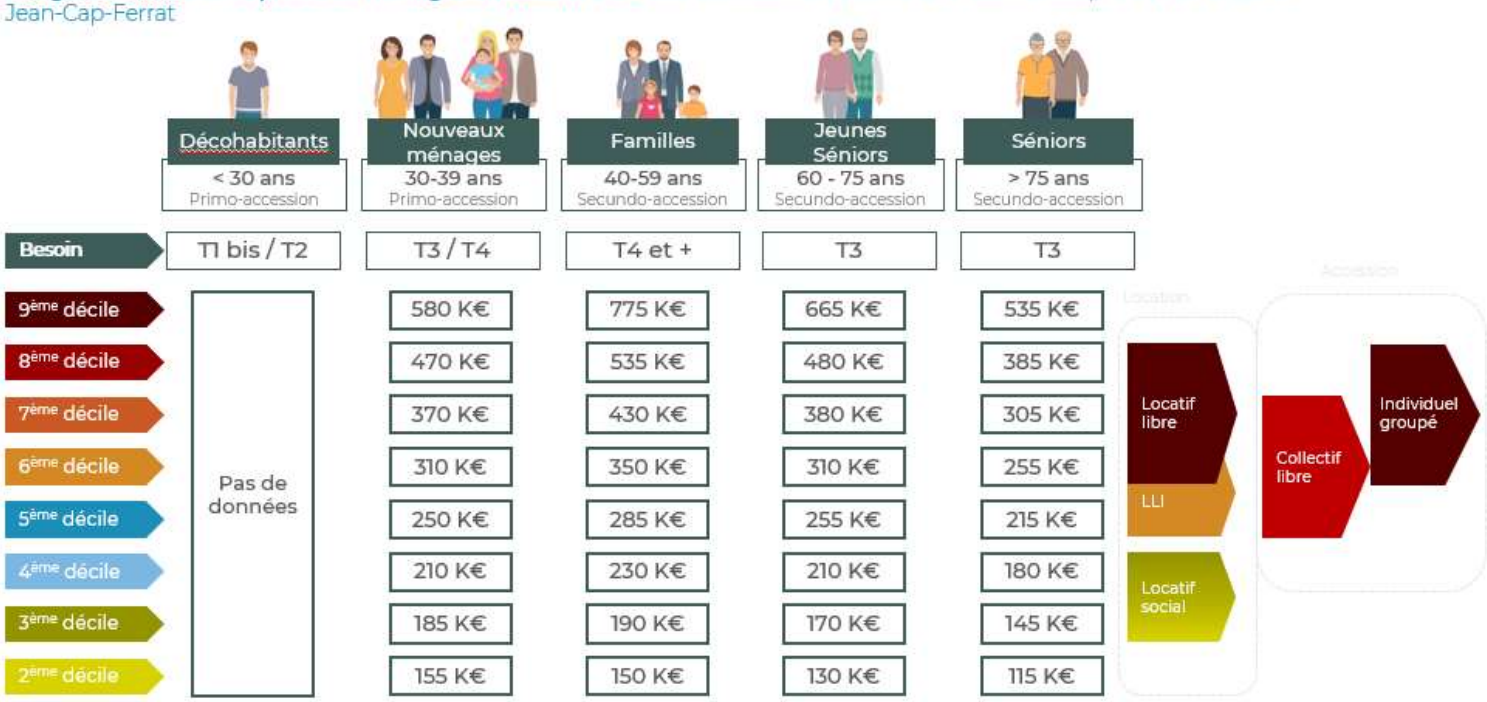
PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

LES CAPACITES DES MENAGES PAR SECTEUR

Le secteur Littoral Est bénéficie de revenus particulièrement confortables

Budgets des différents profils de ménages du Littoral Est – Beaulieu-sur-Mer, Villefranche-sur-Mer, Cap-d'Ail, Eze et Saint-Jean-Cap-Ferrat



Source : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION.
** Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : primo-accession et secundo-accession. PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (40%). SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 25% pour les plus de 60 ans .*

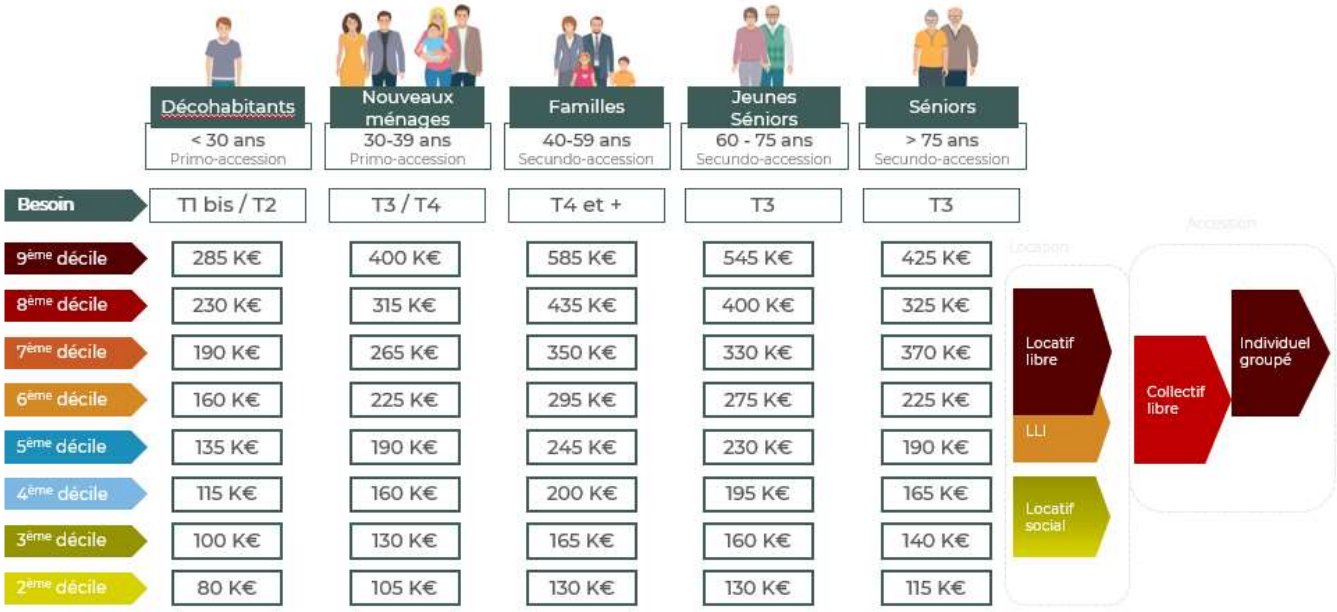
- Un secteur Littoral Est qui se traduit par des budgets particulièrement confortables puisque les cibles pour une offre en promotion immobilière (soit les ménages du 5ème au 7ème déciles de revenus) bénéficient de budgets à partir de 250K€ à 430K€ pour les ménages familiaux du 7ème décile.
- En cœur de demande, des budgets autour de 300-350K€ qui permettent de se loger au sein de la Métropole, mais pas au sein du secteur Littoral Est.
- A noter que les séniors bénéficient de revenus moins confortables mais ont tendance à avoir un apport plus important que les autres profils de ménage.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le Secteur Ouest bénéficie de budgets légèrement plus confortables qu'à l'échelle de l'ensemble de la Métropole

Budgets des différents profils de ménages du Secteur Ouest – Vence, Saint-Laurent-du-Var et Cagnes-sur-Mer



Source : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION.
** Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : primo-accession et secundo-accession. PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (40%) SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 25% pour les plus de 60 ans .*

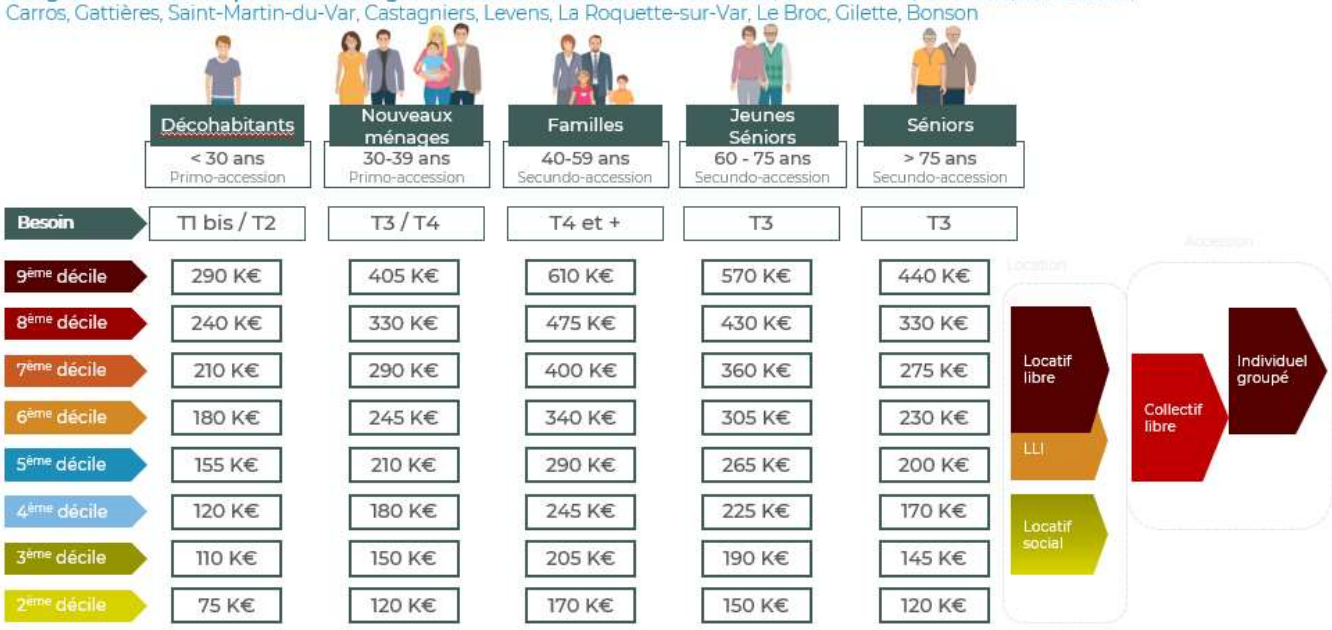
- Le secteur Ouest affiche des budgets légèrement supérieurs à ceux des ménages métropolitains.
- Un cœur de demande entre 175 et 325K€ pour l'ensemble des ménages qui permet difficilement aux ménages du 5ème décile l'accès au marché libre.
- Un marché aidé qui permet cependant de cibler des ménages supplémentaires, notamment chez les jeunes actifs et jeunes familles.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les communes de la Plaine du Var connaissent des écarts marqués entre les déciles de revenus, traduisant une multiplicité de profils d'habitants sur ces communes

Budgets des différents profils de ménages du secteur Plaine du Var – La Gaude, Saint-Jeannet, Colomars, Saint-Blaise, Carros, Gattières, Saint-Martin-du-Var, Castagniers, Levens, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Gilette, Bonson



Source : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION
** Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : primo-accession et secundo-accession. PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (40%) SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 25% pour les plus de 60 ans.*

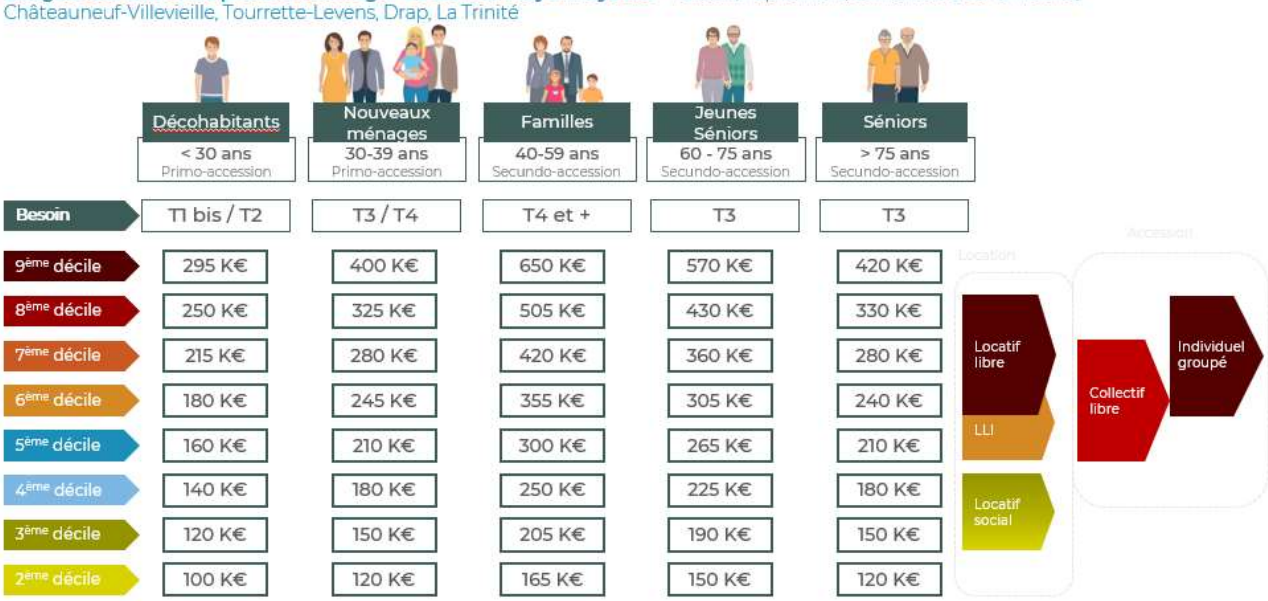
- Un secteur de la Plaine du Var marqué par un écart important entre les déciles, notamment les déciles supérieurs, traduisant une forte disparité de revenus sur le secteur, avec notamment des familles qui bénéficient de revenus confortables tandis que les décohabitants sont moins aisés.
- Un cœur de demande entre 200 et 325K€.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le Moyen Pays Est se traduit par des budgets médians plus élevés que ceux renouvelés à l'échelle de l'ensemble de la Métropole

Budgets des différents profils de ménages du secteur Moyen Pays Est – Falicon, Aspremont, Saint-André-de-la-Roche, Châteauneuf-Villevieille, Tourrette-Levens, Drap, La Trinité



	Décohabitants	Nouveaux ménages	Familles	Jeunes Séniors	Séniors
	< 30 ans Primo-accession	30-39 ans Primo-accession	40-59 ans Secundo-accession	60 - 75 ans Secundo-accession	> 75 ans Secundo-accession
Besoin	T1 bis / T2	T3 / T4	T4 et +	T3	T3
9ème décile	295 K€	400 K€	650 K€	570 K€	420 K€
8ème décile	250 K€	325 K€	505 K€	430 K€	330 K€
7ème décile	215 K€	280 K€	420 K€	360 K€	280 K€
6ème décile	180 K€	245 K€	355 K€	305 K€	240 K€
5ème décile	160 K€	210 K€	300 K€	265 K€	210 K€
4ème décile	140 K€	180 K€	250 K€	225 K€	180 K€
3ème décile	120 K€	150 K€	205 K€	190 K€	150 K€
2ème décile	100 K€	120 K€	165 K€	150 K€	120 K€

Source : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION
* Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : primo-accession et secundo-accession. PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (40%) SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 25% pour les plus de 60 ans.

- Un cœur de demande dans le secteur entre 200 et 325K€
- Des dynamiques similaires à la Plaine du Var mais des écarts moins marqués entre les profils de ménage.

Des budgets relativement bas pour les communes du secteur Haut Pays Vésubie

- Un détail des budgets par profil de ménage indisponible au regard du secret statistique
- Des budgets moyens relativement bas, entre 175 et 240K€ en cœur de demande

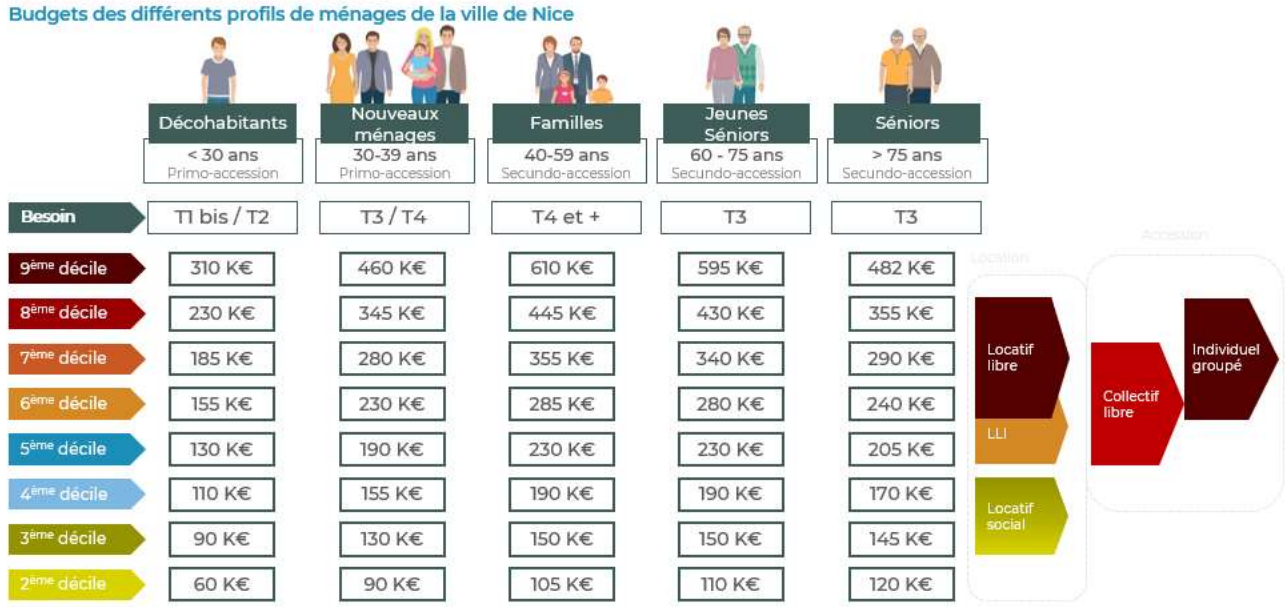
Un cœur de la demande compris entre 200 et 300k€ pour les ménages du secteur Haut Pays Tinée

- Un détail des budgets par profil de ménage indisponible au regard du secret statistique
- Des budgets moyens entre 200 et 300K€ en cœur de demande, soit des budgets relativement confortables

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

A l'échelle de la ville de Nice : les ménages familiaux bénéficient de budgets pouvant atteindre 400 K€ pour les principales cibles de clientèles en promotion immobilière en collectif

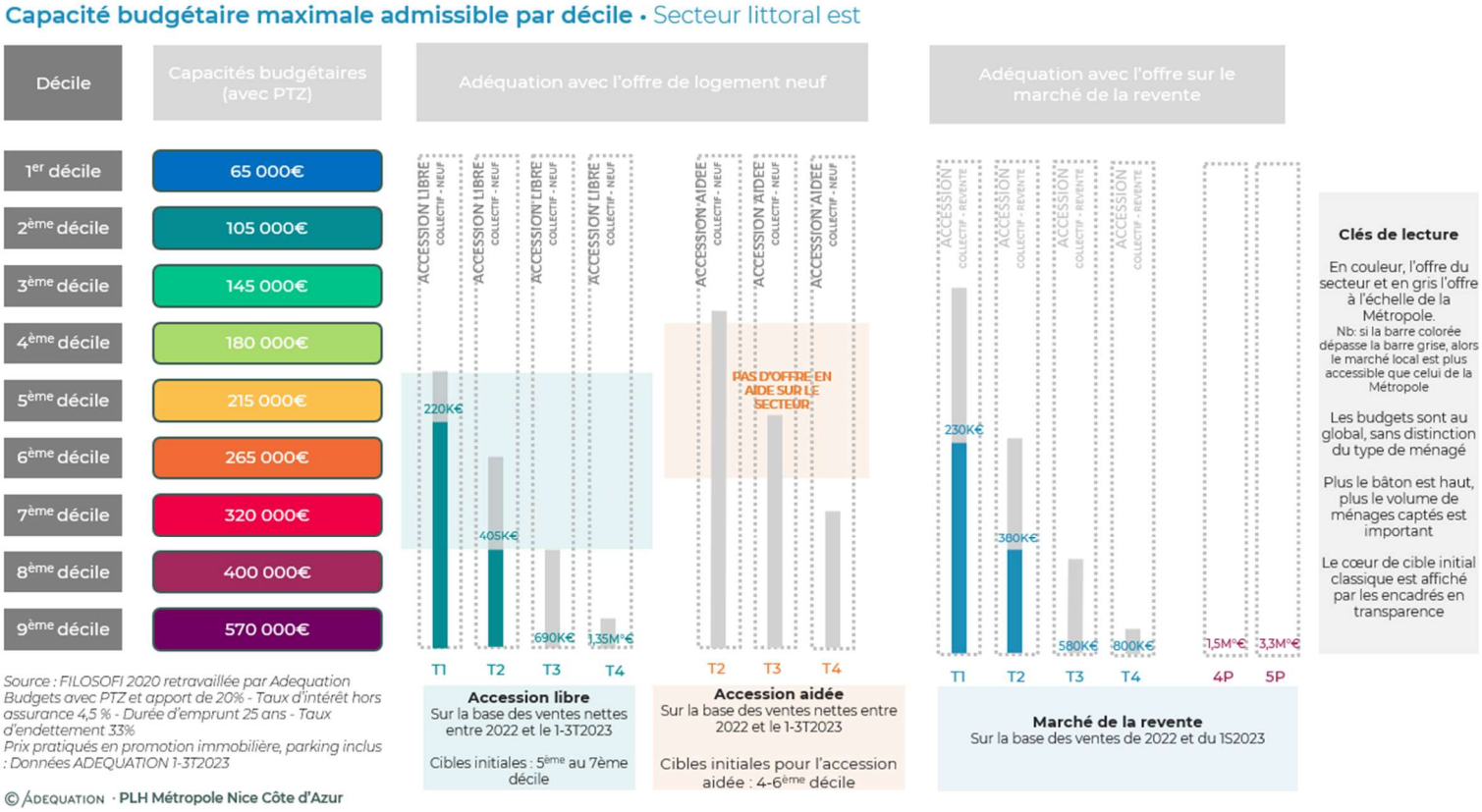


Source : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION.
* Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : primo-accession et secundo-accession. PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (40%) SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 25% pour les plus de 60 ans .

- La ville de Nice est marquée par des écarts entre les différents déciles de revenus, notamment chez les jeunes actifs et chez les séniors
- Des budgets légèrement plus confortables pour les familles, notamment celles des 7ème et 8ème décile de revenus
- De manière générale, des produits en promotion immobilière difficilement accessibles pour les ménages des 5ème et 6ème décile de revenus

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Secteur Littoral Est: Mise en perspective des budgets adaptés aux taux bancaires du 1-3T2023 et aux ventes nettes entre 2022 et le 1-3T 2023 sur les différents marchés : libre, aidé et ancien (budgets avec un apport de 20%)

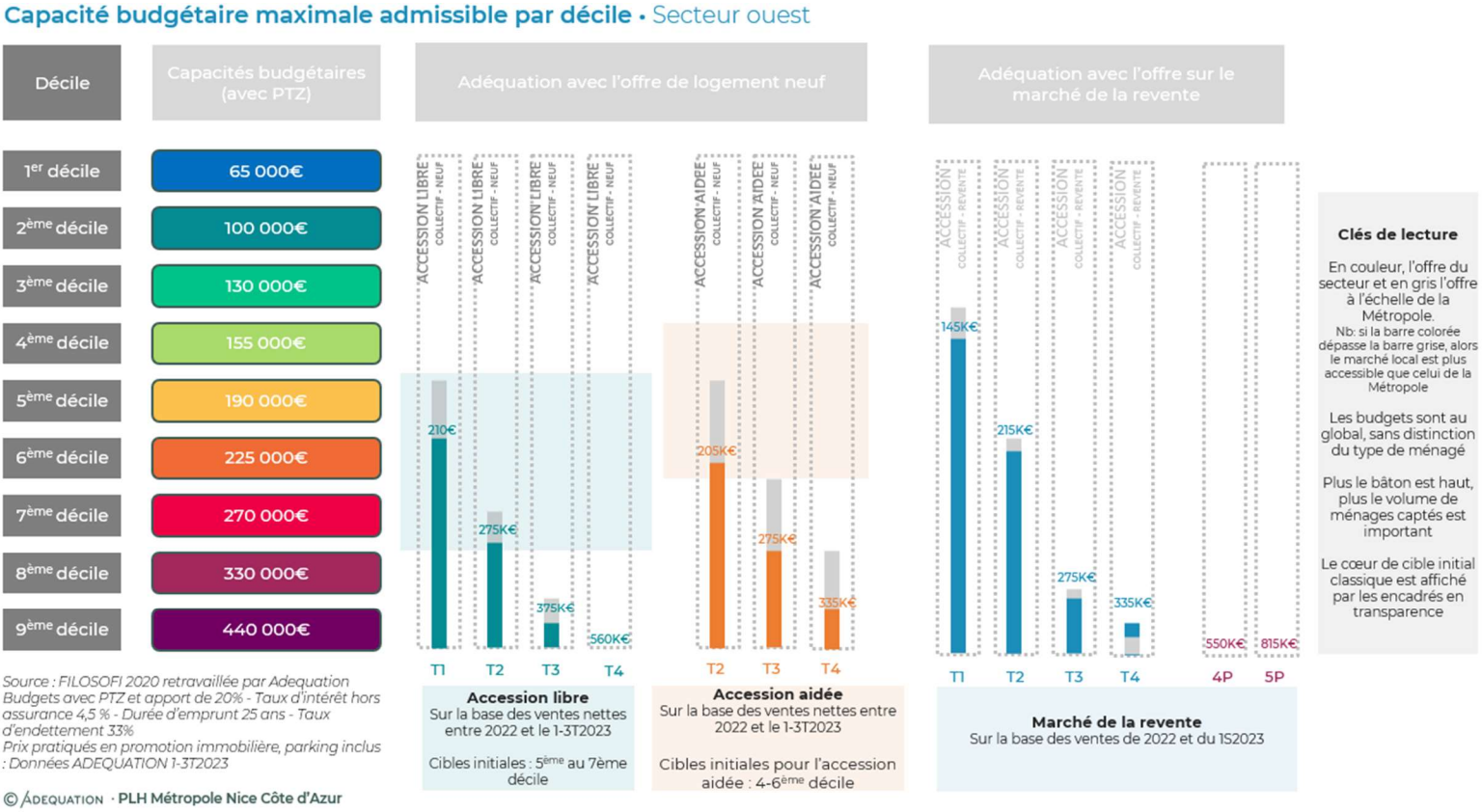


- En accession libre : le marché du secteur Littoral Est est moins accessible que celui de la Métropole, notamment sur les T3 et T4 qui sont complètement inaccessibles avec un apport de 20%. Seuls les T1 sont accessibles au 5ème décile, soit à la classe moyenne. Les ménages peuvent cependant se loger plus aisément dans l'offre métropolitaine.
- L'accession aidée permet de desservir une part plus importante des ménages mais aucune offre n'est recensée à l'échelle du secteur.
- Sur le marché de la revente, les valorisations s'approchent de celles du parc neuf, ce qui s'explique par une forte disparité des prestations retrouvées au sein des appartements achetés : certains biens haut-de-gamme viennent tirer le prix moyen à la hausse.
- Les logements à partir du T3 ne sont plus accessibles ; de même en individuel.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600116-20250325-250325_11-DE
Reçu le 04/04/2025

Secteur Ouest : Mise en perspective des budgets adaptés aux taux bancaires du 1-3T2023 et aux ventes nettes entre 2022 et le 1-3T 2023 sur les différents marchés : libre, aidé et ancien (budgets avec un apport de 20%)

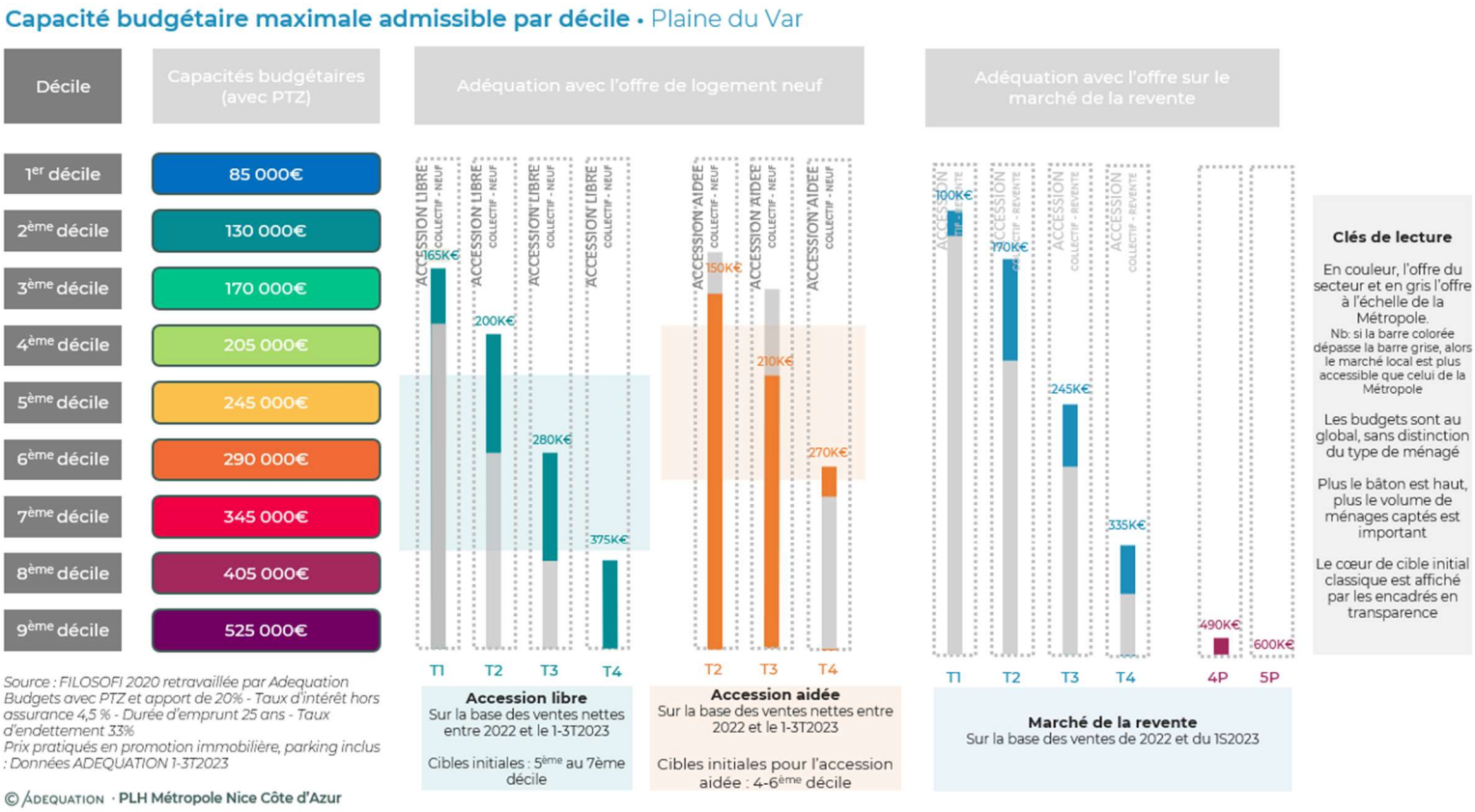


- En accession libre : le marché du secteur Ouest est moins accessible que celui de la Métropole, notamment sur les T3 et T4 qui sont complètement inaccessibles avec un apport de 20%. Seuls les T1 sont accessibles au 5ème décile, soit à la classe moyenne. Les ménages peuvent cependant se loger plus aisément dans l'offre métropolitaine.
- L'accession aidée permet de gagner une pièce supplémentaire mais reste difficilement accessible sur les plus grandes typologies.
- Le marché de la revente est, comme les autres marchés, moins accessible sur le secteur qu'à l'échelle de la Métropole, sauf en ce qui concerne les T4 qui sont localement plus accessibles, bien qu'ils ne desservent que le 9ème décile, soit 10% de la population.
- L'individuel est inaccessible.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600116-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Secteur Plaine du Var : Mise en perspective des budgets adaptés aux taux bancaires du 1-3T2023 et aux ventes nettes entre 2022 et le 1-3T 2023 sur les différents marchés : libre, aidé et ancien (budgets avec un apport de 20%)

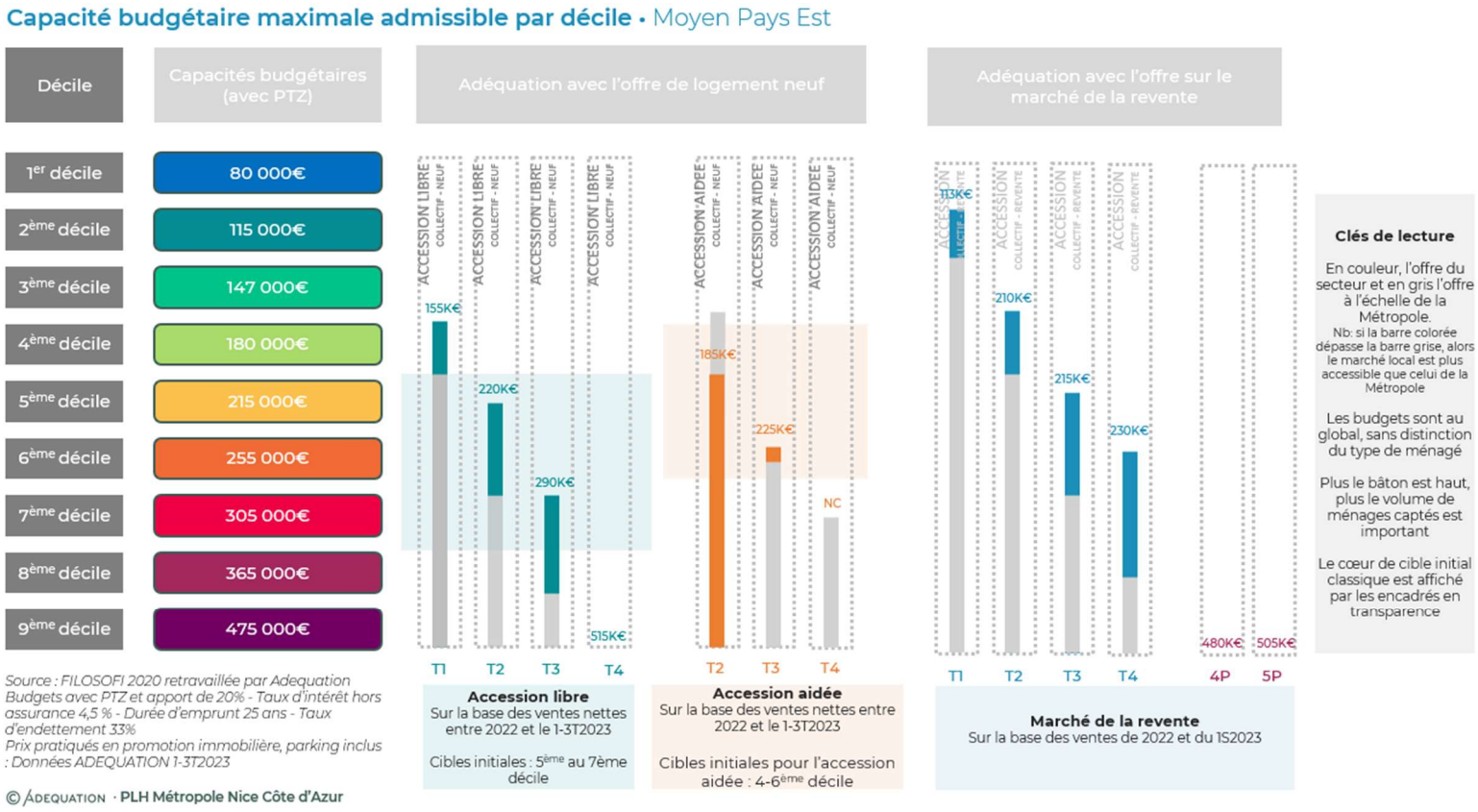


- En accession libre : le marché de la Plaine du Var est plus accessible que celui de la Métropole, avec des valorisations qui permettent de desservir 10 à 25% de ménages supplémentaires par rapport aux valorisations pratiquées à l'échelle de la Métropole. A noter que les budgets sont également légèrement supérieurs. Ainsi, le T4 est accessible au 8ème décile.
- En accession aidée, l'ensemble des valorisations proposées est en cohérence avec les cibles du marché du fait des revenus globalement plus importants que ceux de la Métropole.
- Le marché de la revente est lui aussi localement plus accessible et permet, en collectif, d'apporter une réponse à la plupart des parcours résidentiels des habitants de la Plaine du Var. Ce constat ne vaut pas sur les biens en individuels, qui restent hors budgets.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Secteur Moyen Pays Est : Mise en perspective des budgets adaptés aux taux bancaires du 1-3T2023 et aux ventes nettes entre 2022 et le 1-3T 2023 sur les différents marchés : libre, aidé et ancien (budgets avec un apport de 20%)

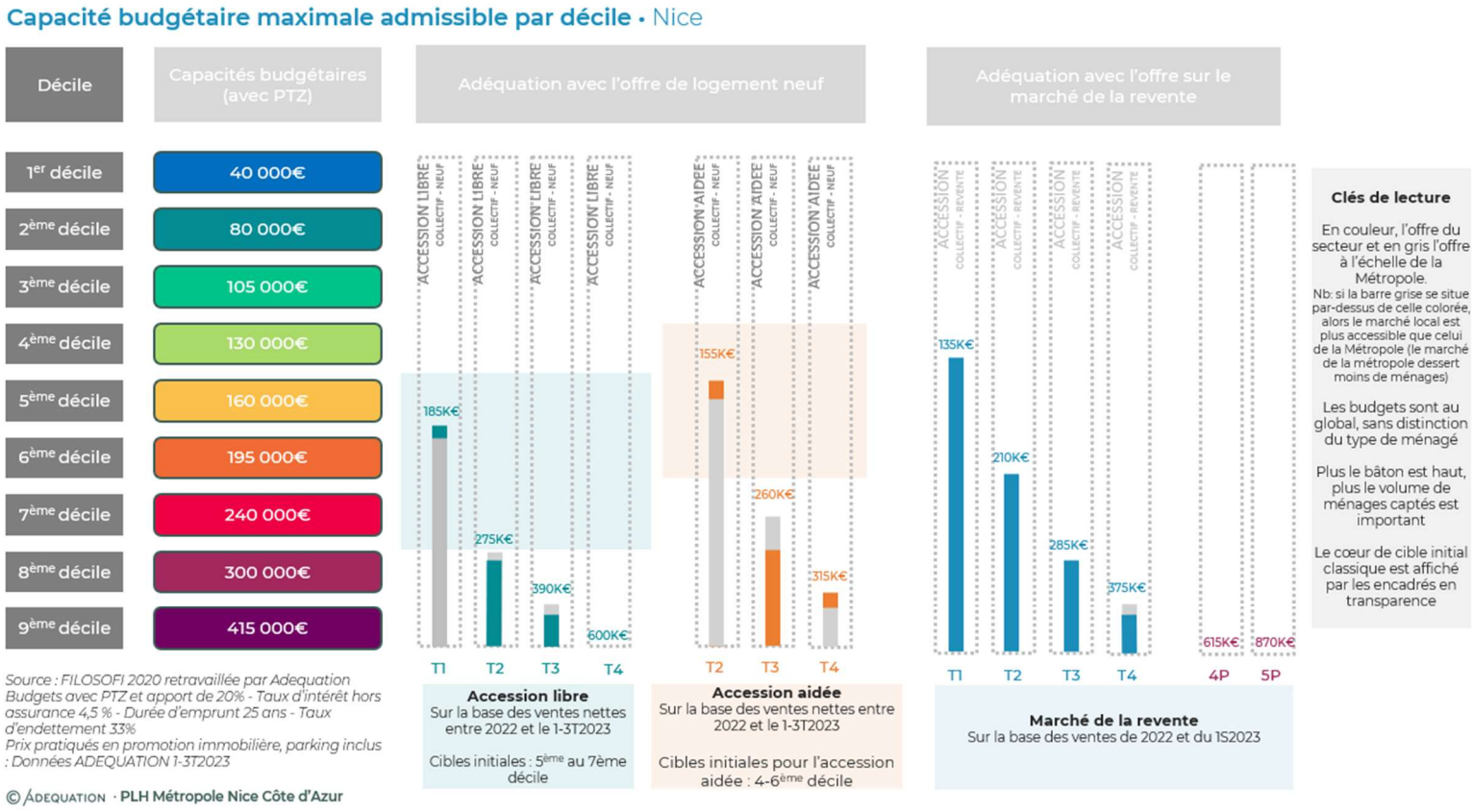


- En accession libre : le marché du Moyen Pays Est est plus accessible que celui de la Métropole et permet globalement de répondre aux besoins des ménages locaux, sauf sur les plus grandes typologies qui restent non accessibles avec un apport de 20%.
- En accession aidée, seuls les T2 sont plus chers sur le secteur que sur la Métropole. A noter que le constat doit être nuancé puisqu'il ne se base que sur 23 ventes réalisées sur la période, soit un échantillon réduit.
- Sur le marché de la revente, les valorisations sont localement plus attractives sur l'ensemble des typologies et permettent de gagner 10 à 30% de ménages supplémentaires par rapport à celles pratiquées à l'échelle de la Métropole.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Secteur Nice : Mise en perspective des budgets adaptés aux taux bancaires du 1-3T2023 et aux ventes nettes entre 2022 et le 1-3T 2023 sur les différents marchés : libre, aidé et ancien (budgets avec un apport de 20%)



- Sur le marché libre et sur le marché de l'ancien, les valorisations niçoises sont globalement similaires à celle de la Métropole ; elles sont légèrement moins favorables sur les T2, T3 et T4. De même en accession aidée où elles sont moins favorables sur les T3.
- Sur le marché de la revente, elles sont similaires à celles pratiquées à l'échelle de la Métropole. Les logements individuels sont inaccessibles.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

ANNEXE 2 : TEXTES REGLEMENTAIRES

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional. Le SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur a été adopté le 26 juin 2019. Il repose sur une stratégie régionale territorialisée matérialisée au moyen de 68 objectifs (et de 52 règles) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires. Déclinées en axes et orientations, les trois lignes directrices comportent des objectifs qualitatifs ou quantitatifs pour 2030 et 2050.

La stratégie régionale prend corps à travers trois lignes directrices qui répondent aux mots d'ordre que le territoire s'est choisi : attractivité, résilience, solidarité.

Le Plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm)

- Obligation légale, le PLUm est un document d'urbanisme intercommunal, portant les ambitions du territoire en matière d'habitat, de transports, de développement économique, d'environnement. Le premier PLU métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 s'est substitué aux documents d'urbanisme communaux (PLU, POS, cartes communales) en déclinant la vision du développement du territoire métropolitain à l'horizon 2030, transcrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Le PLU métropolitain est aussi un outil juridique qui réglemente l'usage des sols sur l'ensemble du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, à partir des grandes orientations déclinées dans le PADD. Le PLUm a vocation à organiser le développement urbain, planifier les projets d'infrastructures, préserver les espaces naturels et agricoles. Il fixe les règles d'utilisation des sols et de construction en fonction des zones urbaines, naturelles et agricoles. C'est à partir de ces règles que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations de travaux).
- En intégrant dans son contenu le volet Déplacements, le PLUm tient lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU), garantissant ainsi la cohérence entre l'aménagement du territoire et les transports. Au-delà des règles d'urbanisme, le PLUm précise donc les objectifs en matière de déplacements et les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en transports actuels et futurs de tous les habitants.

Le PLUm s'articule avec le PLH, qui définit les orientations politiques en termes de développement de l'habitat sur le territoire métropolitain. Le PLH 3 a été approuvé en juin 2018. Le PLUm est donc compatible avec les orientations et les objectifs du PLH 3, qui sont traduits en orientations dans le PADD et en dispositions réglementaires (outils en faveur de la mixité sociale).

Les orientations générales du PADD :

- Une Métropole dynamique et créatrice d'emplois
- Une Métropole au cadre de vie et à l'environnement préservés
- Une Métropole solidaire et équitable dans ses territoires

Le PLUm est en cours de révision.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les autres documents de programmation des politiques de l'Habitat

Le PLH doit également se conformer à d'autres documents relevant de l'échelon départemental.

Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et mal logées (PDAHI) ont été transformés en un nouveau plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Élaboré et co-piloté par le préfet du département et par le président du conseil départemental, le PDALHPD traite des publics sans logement, menacés d'expulsion, hébergés ou logés temporairement et exposés à des situations d'habitat indigne.

Le PDALHPD des Alpes-Maritimes couvre les années 2022 à 2027. Il a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Il s'organise autour des grands axes suivants :

- Axe 1 – Faire du PDALHPD un véritable espace de coordination des acteurs et des dispositifs.
  - Orientation 1 – Faire vivre le plan à travers son animation et sa gouvernance
  - Orientation 2 – Améliorer la cohérence et la lisibilité des offres d'accompagnement
  - Orientation 3 – Structurer les réponses aux situations complexes et /ou bloquées
- Axe 2 – Fluidifier les parcours de la rue au logement dans une logique logement d'abord
  - Orientation 1 – Mettre en œuvre la trajectoire de transformation de l'hébergement
  - Orientation 2 – Faciliter l'accès au logement autonome
- Axe 3 – Garantir de bonnes conditions de logement aux personnes vulnérables
  - Orientation 1 – Renforcer le repérage et le traitement des impayés ;
  - Orientation 2 – Améliorer la coordination des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, dégradé et énergivore.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV). Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

Le bureau d'étude CATHS ingénierie sociale a présenté un rapport édité en février 2022 de préconisations pour la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, jusqu'alors en révision depuis le 29 septembre 2020. Le rapport établit plusieurs principes généraux pour la MNCA :

- Principe en matière de gouvernance et d'animation du schéma ;
- Principe en matière d'accompagnement social ;
- Principe de définition des prescriptions d'accueil courant.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 25/03/2025

Le nouveau projet de schéma a été transmis à la préfecture pour approbation en septembre 2023. Il contient 5 orientations et 19 actions comprenant des prescriptions et des annexes obligatoires.

Le schéma départemental de l'autonomie (2022 - 2026)

Ce schéma a pour objet d'apprécier la nature, le niveau et l'évolution des besoins sociaux et médico-sociaux de la population, de dresser le bilan quantitatif et qualitatif de l'offre sociale et médico-sociale existante, de déterminer les perspectives et les objectifs de développement de l'offre sociale et médico-sociale, de préciser le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services sociaux et médico-sociaux ; enfin, de définir les critères d'évaluation des actions mises en œuvre dans leur cadre.

Ce nouveau schéma de l'autonomie couvrant la période 2022-2026 est construit autour d'un fil conducteur : « Assurer un meilleur accompagnement et une meilleure prise en charge des personnes dans le cadre de leur parcours de vie ».

Son élaboration repose sur une méthode participative dans un contexte institutionnel renouvelé. Le document est guidé par 20 actions regroupées en 5 orientations :

Orientation n°1 : Moderniser l'accès aux droits et structurer la coordination des acteurs

Orientation n°2 : Renforcer le repérage des situations à risques

Orientation n°3 : Conforter le domicile et la citoyenneté

Orientation n°4 : Accélérer la révolution de l'accueil et de l'accompagnement

Orientation n°5 : Renforcer l'attractivité des métiers de l'autonomie et accompagner la professionnalisation du secteur

Les documents de programmation des politiques de l'Habitat sur la MNCA

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET 2019 – 2025)

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) dont la démarche d'élaboration a été lancée le 24 janvier 2022, est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

Le PCAET est un véritable outil de la transition énergétique. Il est validé pour 6 ans, avec un bilan intermédiaire à 3 ans, et fixe les grands objectifs à horizon 2030 et 2050. L'objectif est de devenir un territoire qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Le scénario établi par les élus de la MNCA vise à :

- Diminuer de 30% la consommation énergétique du territoire en 2050 ;
- Diminuer de 75% les émissions de gaz à effet de serre en 2050 ;
- Augmenter la production d'énergie renouvelable sur le territoire pour passer de 959 Gwh produits en 2016 à 3 961 Gwh en 2050.

Il concerne tous les secteurs d'activités, notamment le bâtiment et c'est pourquoi le PLH doit s'articuler avec ce document.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Convention NPNRU

La Métropole s'est engagée en signant une convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. La convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration n° 320 des projets de renouvellement urbain de la Métropole Nice Côte d'Azur, cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 15 juillet 2019. Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

La présente convention porte sur les quartiers suivants :

Les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain, à savoir :

Les Moulins-Le Point du Jour (communes de Nice et Saint-Laurent-du-Var).

Secteur d'intérêt national ; de quartier de périphérie à celui de cœur de vie de la basse vallée du Var. Les objectifs sont de :

- Poursuivre la réhabilitation et la mise à niveau du patrimoine social existant en privilégiant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ainsi que l'amélioration de l'habitabilité des logements.
- Poursuivre la dédensification des secteurs fragiles en termes de peuplement et d'occupation des espaces.
- Poursuivre cette diversification avec pour objectif de réduire le nombre et la part de logements sociaux sur site.
- Proposer des produits en accession diversifiés répondant aux besoins des ménages souhaitant se loger sur le territoire métropolitain : classes sociales intermédiaires en parcours résidentiel positif.
- Proposer des produits ciblés en envisageant le changement d'usage de certains bâtiments pour installer une résidence étudiante et/ou une résidence pour séniors avec des nouveaux services en rez-de-chaussée.
- En augmentant la diversité de l'habitat : aucun logement social ne sera reconstruit dans le quartier.
- Les îlots libérés par la démolition de logements sociaux seront reconstruits pour laisser apparaître des logements en accession, des bâtiments seront changés d'usage pour accueillir résidences universitaires et/ou pour séniors. L'objectif d'abaisser fortement le taux de logement social dans le quartier est affirmé.

L'Ariane-Le Manoir (commune de Nice et Saint-André-de-la-Roche).

Le quartier souffre de difficultés importantes liées à la forte proportion de logements sociaux, pour partie renouvelés et réhabilités, et à la fragilité socio-économique de sa population. Le diagnostic du parc social a identifié la nécessité de :

- Poursuivre la réhabilitation et la mise à niveau du patrimoine social existant en privilégiant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ainsi que l'amélioration de l'habitabilité des logements,
- Intervenir prioritairement sur les îlots situés au sud du quartier.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

- L'étude sur le potentiel de diversification de l'habitat a mis en avant :
  - Un positionnement du quartier de l'Ariane sur le secteur de l'accession à la propriété, avec la production de logements dont les prix au m² sont les plus bas du secteur de Nice Est et de la Vallée du Paillon et une cible de clientèle des QPV, composée de ménages en début de parcours résidentiel et ayant des attaches au secteur,
  - La possibilité de commercialisation de 30 à 40 logements par an en accession pour ce cœur de cible, en menant en parallèle un travail sur l'identité résidentielle du quartier en lien avec le projet urbain. Le diagnostic sur les copropriétés a conforté les précédentes études et précisé les dispositifs à mettre en œuvre.

Le NPRU vise, à travers le plan guide, à poursuivre la requalification urbaine du quartier à travers les axes suivants :

- La mise en place de trois pôles d'usages urbains et de centralité composés chacun d'une lanière verte support d'usages publics, accompagnée d'une recomposition d'ampleur de leurs tissus urbains respectifs, perpendiculaire au fleuve. Le réaménagement de ces îlots permet d'accueillir de nouveaux équipements publics et d'améliorer les connexions avec le reste du quartier.
- La revalorisation d'une partie importante de ces espaces publics avec l'objectif de déployer la composante nature à l'intérieur de son tissu urbain relativement minéral et de requalifier l'un des atouts majeurs de son site, les berges du Paillon sur sa façade sud pour que celle-ci devienne une image positive et qualitative de la perception du quartier.
- La poursuite de la diversification de l'habitat, notamment dans la partie sud du quartier, avec la démolition de plusieurs bâtiments d'habitat social. L'intervention sur le parc de logements passe également par la poursuite de la réhabilitation des logements sociaux et la mise en place d'opérations spécifiques pour accompagner et redresser les copropriétés.
- La création d'une offre de mobilité efficace avec la mise en place d'un transport en commun en site propre en complément de la ligne TER existante. L'ensemble offrira une meilleure desserte du quartier et une connexion améliorée avec l'ensemble des quartiers est, la Trinité, ainsi qu'une interconnexion rapide avec le centre-ville et son réseau de transport. Au vu du positionnement du quartier, la réflexion relative aux mobilités à l'Ariane s'élargit nécessairement aux intercommunalités voisines, notamment la Communauté de communes du Pays des Paillons.

Le quartier d'intérêt régional : Les Liserons (dans le périmètre de Nice Paillon commune de Nice)

La disposition particulière des lieux a favorisé le développement des incivilités, l'implantation d'activités illicites et l'explosion du phénomène des squats, faisant perdre toute attractivité à ce secteur. Si une action très volontariste menée sur ce terrain depuis 2012 en partenariat avec les forces de police et les services de la Ville a permis à Côte d'Azur Habitat de réduire très fortement le nombre de squats et la vacance des logements, le quartier des Liserons est aujourd'hui identifié comme une zone majeure de trafic de stupéfiants de l'agglomération niçoise. Le quartier est aujourd'hui inscrit en zone de sécurité prioritaire.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Le diagnostic du parc social a identifié la nécessité de :

- Engager une réhabilitation sur l'ensemble du patrimoine social existant en privilégiant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ainsi que l'amélioration de l'habitabilité des logements,
- Poursuivre la remise en service des parkings.

Le projet de renouvellement urbain repose d'abord sur deux transformations infrastructurelles majeures :

- L'aménagement d'un nouveau carrefour pour un accès direct aux résidences de la colline depuis la route de Turin, avec le recul de l'entrée de l'autoroute et la transformation en boulevard des 200 premiers mètres de l'ancienne bretelle autoroutière.
- Les résidences de la colline (Mont-Gros, Observatoire et Belvédère) deviennent autonomes et ne dépendent plus de l'accès par les résidences des berges (Turin et Turin-Ouest).
- L'aménagement d'un nouvel espace public en belvédère qui consiste à réduire une partie de la crête de la colline avec l'évacuation de quelques milliers de m3 de roches pour désenclaver le bout de l'impasse et aérer les espaces résidentiels.

Le déroulé de la convention prévoit plusieurs volets de la définition du projet jusqu'à son évaluation. Les 17 articles qui composent le document donnent les grands axes à mettre en œuvre dans le cadre de la convention.

Convention Intercommunale d'Attribution (2021 – 2026)

Le 30 septembre 2020 la Métropole Nice Côte d'Azur a donné un avis favorable pour la Convention Intercommunale d'Attribution sur la période 2021 – 2026. Les objectifs des orientations en matière d'attribution sont fixés à l'article L 441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces orientations visent à décliner les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale ainsi que les objectifs de relogement des ménages prioritaires.

Les orientations en matière d'attributions ont été élaborées en prenant en compte le PLH de la Métropole approuvé le 28 juin 2018, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) approuvé le 22 mars 2019, la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord sur le territoire et le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) en cours d'élaboration.

Les travaux pour la définition de ces orientations ont été menés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée le 7 avril 2016 et co-présidée par le préfet et le président de la Métropole qui réunit l'ensemble des acteurs et partenaires de l'habitat social (collectivités, bailleurs, réservataires et associations).

Les orientations ont été validées par la commission 2 de la CIL « orientations en matière d'attributions » réunie en séance le 9 juillet 2019, puis en conférence plénière de la CIL le 29 novembre 2019.

Pour décliner les modalités de mise en œuvre de ces orientations approuvées par la CIL, et conformément aux textes réglementaires, la Métropole et l'ensemble des partenaires concernés se sont engagés début 2020 dans l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution afin de préciser les engagements quantifiés et territorialisés sur le territoire et les actions à mener par l'ensemble des partenaires concernés.

La Convention Intercommunale d'Attribution fixe les engagements et les actions des principaux acteurs, les bailleurs de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 31/03/2025

concerné, et les titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine, pour mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution définies par la CIL.

La Convention Intercommunale d'Attribution, élaborée pour une durée de 6 ans, est encadrée par l'article L441-1-6 du code de la construction et de l'habitation. Elle sera annexée aux conventions NPNRU en cours d'élaboration.

La Convention Intercommunale d'Attribution de la Métropole Nice Côte d'Azur comprend un volet « orientations » et un volet « engagements et actions ».

Elle commence par présenter les éléments de diagnostics mis en exergue sur le territoire métropolitain et propose les orientations suivantes :

- Orientation 1 Agir sur la mixité sociale et les équilibres dans le parc social sur le territoire
- Orientation 2 Assurer l'accès au parc locatif social des publics prioritaires et l'équité de traitement des demandes de logement social
- Orientation 3 Favoriser les parcours résidentiels des locataires du parc locatif social
- Orientation 4 Renforcer la gouvernance et les partenariats

La déclinaison opérationnelle des orientations a donné lieux à des engagements quantifiés et territorialisés :

- Un objectif d'attribution de 25 % (baux signés) des logements sociaux disponibles hors des QPV au quart des demandeurs de logements sociaux les plus pauvres (=1er quartile) ou aux ménages relogés au titre du renouvellement urbain.
- Un objectif d'attribution de 50% minimum aux ménages des quartiles 2,3,4 dans les QPV.
- Un objectif de 25 % des attributions des réservataires et logements non réservés des bailleurs aux publics prioritaires, notamment les ménages DALO.

Le plan d'action :

- Action n°1 : Mener les actions en faveur du logement des publics modestes et prioritaires afin de favoriser l'entrée de ces ménages dans le parc social hors QPV.
- Action n°2 : Fluidifier les parcours résidentiels.
- Action n°3 : Poursuivre la diversification des attributions dans les QPV afin de capter les ménages des quartiles 2,3 et 4.
- Action n°4 : Mettre en place un suivi collectif inter bailleurs et inter réservataires des attributions.
- Action n°5 : Définir les conditions de désignation des candidats en CALEOL.

Un volet est dédié aux modalités de relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain. A cet effet, une Charte de Relogement a été intégré à la convention, en précisant le cadre réglementaire d'attribution pour la mise en œuvre d'une stratégie intercommunale.

Les modalités de mise en œuvre et suivi de la convention intercommunale d'attribution sont précisées dans la convention.

Contrat de Ville 2015 - 2020

La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini les principes guidant la nouvelle génération des contrats de ville 2015/2020 en matière de politique de la ville. « La politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité,

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est conduite par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants. »

Elle est mise en œuvre au moyen des contrats de ville prévus à l'article 6, qui intègrent les actions relevant des fonds européens structurels et d'investissement et s'articulent avec les contrats de plan conclus entre l'Etat et la Région.

Deux points d'attention prioritaires pour une nouvelle impulsion de la politique de la ville :

- Elle mobilise et adapte, en premier lieu, les actions relevant des politiques publiques de droit commun et, lorsque la nature des difficultés le nécessite, met en œuvre des instruments qui lui sont propres.
- Elle s'inscrit dans une démarche de co-construction avec les habitants, les associations et les acteurs économiques, s'appuyant notamment sur la mise en place des conseils citoyens, selon les modalités définies dans les contrats de ville.

Les contrats de ville sont le cadre d'action. Ils sont conclus à l'échelle intercommunale sur la base d'un projet de territoire. Les signataires du contrat de ville s'engagent, dans le cadre de leurs compétences respectives, à mettre en œuvre les actions de droit commun concourant à la réalisation des objectifs énoncés à l'article 1er de la loi.

La circulaire du Premier ministre du 30 juillet 2014 relative à l'élaboration des contrats de ville nouvelle génération précise les principes de cette nouvelle étape de la politique de la ville :

- La notion de quartiers prioritaires avec les 10 QPV et 8 QVA identifiés sur la Métropole.
- Une politique de cohésion urbaine qui traite de façon concomitante les actions en faveur des habitants et les interventions sur le bâti en mobilisant les moyens des politiques de droit commun.
- Enfin, les habitants qui devront être acteurs.

La circulaire définit également les enjeux des futurs contrats de ville à partir de trois piliers :

- Le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » qui concerne des actions concourant à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants grâce à la création de nouveaux équipements, à la mobilité dans le parc résidentiel et par l'installation de nouvelles activités dans le quartier. Pour les opérations retenues au titre de l'ANRU, le contrat déterminera les objectifs de transformation du quartier et de mixité sociale ;
- Le pilier « développement économique et emploi » qui développe des actions qui concourent à la réduction des écarts de taux d'emploi entre les quartiers prioritaires et la Métropole et à une meilleure intégration des quartiers prioritaires dans les dynamiques de développement économique de la Métropole ;
- Le pilier « cohésion sociale » qui vise à favoriser le « vivre ensemble » et intègre des actions autour du soutien aux familles monoparentales, de la petite enfance, de l'éducation, de la prévention de la délinquance, de l'accès aux soins, à la culture et aux activités physiques et sportives.

Plan Pauvreté

Plusieurs Conventions d'appui à la lutte contre la pauvreté et d'accès à l'emploi ont été mise en œuvre sur le territoire métropolitain entre l'Etat représenté par le préfet des Alpes Maritimes et la Métropole représentée par son président. La dernière date du 06/10/2022 et couvre la période 2022 – 2023.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

La stratégie nationale de prévention et lutte contre la pauvreté annoncée le 13 septembre 2018 par le Président de la République vise à éviter la reproduction sociale de la pauvreté et doit permettre aux personnes de sortir de la pauvreté. Elle porte cinq engagements :

- Engagement 1 : L'égalité des chances dès les premiers pas pour rompre la reproduction de la pauvreté
- Engagement 2 : Garantir au quotidien les droits fondamentaux des enfants
- Engagement 3 : Un parcours de formation garanti pour tous les jeunes
- Engagement 4 : Vers des droits sociaux plus accessibles, plus équitables et plus incitatifs à l'activité
- Engagement 5 : Investir pour l'accompagnement de tous vers l'emploi

Plan logement d'abord (2018-2022)

Il vise à réorienter rapidement et durablement les personnes sans domicile ou en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement (expulsions locatives, sorties d'institutions, troubles psychiques…) vers le logement, grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire.

Les objectifs de ce plan sont les suivants :

- Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement ;
- Produire plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées ;
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement, faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées ;
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;

En accélérant l'accès au logement des personnes à la rue, hébergées ou en risque de rupture, le plan Logement d'abord entend fluidifier l'hébergement d'urgence afin de lui permettre de retrouver sa vocation première d'accueil inconditionnel pour les personnes en situation de grande détresse.

La dynamique « Logement d'abord » implique l'ensemble des acteurs et des partenaires et nécessite une adaptation de tous les acteurs. Il s'agit en effet de décloisonner les politiques, les dispositifs et les moyens existants pour les optimiser, en améliorer la cohérence et rechercher des solutions nouvelles.

Particulièrement concernée par la crise du logement qui touche de nombreux citoyens, la Métropole Nice Côte d'Azur a souhaité s'engager dans la mise en œuvre d'un plan d'actions prioritaires pour favoriser le « Logement d'abord » sur son territoire et a ainsi été retenue pour une mise en œuvre accélérée du plan sur la période 2019/2022.

La Métropole a été retenue en mars 2018 à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) porté par la Délégation Interministérielle pour l'Hébergement et l'Accès au Logement (DIHAL) « Logement d'abord » pour la mise en œuvre accélérée sur les territoires.

A ce titre, la Métropole a disposé sur la période 2019/2022 de moyens renforcés sur son territoire (crédits de fonctionnement et d'ingénierie).

- Former les acteurs ;

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

- Mobiliser une offre de logements « abordables » et « adaptés » ;
- Renforcer les diagnostics et les moyens d'accompagnement des ménages en difficulté ainsi que la coordination des parcours d'accès au logement ;
- Intervenir sur la Prévention des Expulsions.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

La loi Egalité et Citoyenneté, tout comme la loi ALUR, introduit de nombreuses modifications dans son volet habitat, concernant principalement la politique de mixité sociale liée aux attributions dans le parc locatif social, la politique des loyers des organismes sociaux ainsi que divers dispositifs spécifiques (gens du voyage, …) et la politique de production de logements sociaux.

Les évolutions concernant la politique de peuplement et d'attribution de logements

La loi confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution, suite à la loi ALUR. Désormais, la Conférence Intercommunale du Logement devient obligatoire pour tout EPCI tenu de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat, et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Le 19 février 2016, le conseil métropolitain de la MNCA a délibéré (délibération n° 22.1) en faveur de l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et a approuvé sa composition. La coprésidence est assurée par l'EPCI et l'Etat.

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de l'agglomération, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires. Sera également précisé le pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus ;
- Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Sur ces points, la loi fixe des objectifs chiffrés :

- 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à consacrer :
  - À des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situés sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE) ;
  - Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- L'ensemble des réservataires (Action Logement, Etat, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservations devront consacrer au moins 25% de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

Les évolutions concernant la production de logements locatifs sociaux

- Les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain), qui imposent la construction de 25% (ou 20%) de logements sociaux sont modifiées. Elles sont renforcées pour les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore défaillante ; *a contrario*, elle exempte des communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.

- Le taux de 20% de logements sociaux s'applique aux communes appartenant à un EPCI où le parc de logements existants "ne justifie pas un effort de production supplémentaire". Un décret fixe la liste des EPCI et agglomérations concernées en fonction d'un unique critère : le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des EPCI (Art.97).

Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), concernant l'obligation de production de logements sociaux dans les communes urbaines, s'impose en particulier à 16 communes de la MNCA.

- La loi Egalité et Citoyenneté redéfinit également les critères d'exemption d'obligation. Un décret fixe la liste des communes pour lesquelles l'article 55 de la loi SRU n'est pas applicable. Trois cas de figure :
  - La commune est située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants "et insuffisamment reliée aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun" ;
  - La commune est située dans une agglomération de plus de 30 000 habitants où la tension sur la demande de logements sociaux est faible ;
  - La commune a plus de la moitié de son territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité découlant de l'application de plans de prévention des risques ou servitudes.

La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des EPCI auxquels elles appartiennent, après avis du préfet de région et de la commission nationale "SRU" (Art.97).

- Le Code de la Construction et de l'Habitation définit une liste des logements locatifs sociaux pris en compte pour vérifier le respect des obligations en application de la loi SRU. La loi Egalité et Citoyenneté ajoute :
  - Les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU (Art.97).
  - Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative en direction de personnes défavorisées sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. Le loyer pratiqué doit être inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement (Art.97).

Les évolutions concernant le contenu des PLH

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE
AR Prefecture
006-210600110-20250325-250325_I1-DE
Reçu le 01/04/2025

sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'ANAH ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

La Loi Elan du 23 novembre 2018

Les évolutions concernant la politique de peuplement et d'attribution de logements

- L'obligation de se doter d'un système de cotation de la demande ;
- L'obligation d'atteindre 25% des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors-QPV (sans possibilité de revoir ce taux à la baisse) ;
- L'intégration de personnes relogées dans le cadre d'opérations de requalification de copropriétés en difficulté parmi les 25% d'attributions aux ménages hors QPV ;
- L'intégration des ex-ZUS non retenues dans la nouvelle géographie prioritaire aux périmètres des QPV pour les objectifs d'attribution aux ménages en fonction des quartiles de revenus ;
- La gestion en flux des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social.

Les évolutions concernant la production de logements locatifs sociaux

- Les mesures relatives au décompte SRU des logements sociaux (art.130) :
  - Allonger (de 5 à 10 ans) la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus à leur locataire continuent d'être décomptés ;
  - Prise en compte dans l'inventaire des logements sociaux SRU des logements en location-accession lors de leur phase locative, soit pendant une durée de 5 ans ;
  - Prise en compte dans l'inventaire des logements sociaux SRU les logements en bail réel solidaire.
- La mesure relative à l'application de la loi SRU aux communes soumises pour la première fois (art.132) :
  - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal, de 25% ou 20% de logement social selon les cas ;
  - Le rythme de rattrapage est fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20% des logements sociaux à réaliser, puis 25% (période 2), 33% (période 3), 50% (période 4) et 100% (période 5) ;
  - En cohérence, la disposition permettant d'accorder à ces communes **une période triennale supplémentaire après avis de la commission nationale SRU** (article L.302-9-1-1 du CCH) est supprimée.

Les évolutions concernant l'Habitat Privé

- Le programme Action Cœur de Ville va permettre de redonner attractivité et dynamisme aux centres des villes moyennes. Les partenaires du programme sont l'ANAH, Action logement et la Banque des territoires qui vont mobiliser plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans (2018-2022).
  - Le pilotage s'appuie sur un comité de projet au niveau local et des instances régionales (comité des financeurs) et nationales (COPIL, comité technique national).
- L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a pour objet de mettre en œuvre un projet global de territoire. Elle donne lieu à la signature d'une convention qui définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

- La **convention** est signée entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie des communes, des personnes publiques ou privées. Elle précise les **actions prévues** et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.

- Lutte contre l'habitat indigne : Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative :
  - Le dispositif de l'astreinte s'applique à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 14 novembre 2024
006-200030195-20241107-80511-DE

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

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR