

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

PROGRAMME D' ACTIONS



AR Prefecture006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025**SOMMAIRE**

Action 1. Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire.....	p 3
Action 2. Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux.....	p 8
Action 3. Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires.....	p 14
Action 4. Développer une offre abordable	p 17
Action 5. Renforcer la stratégie en matière d'attribution en faveur de la mixité sociale.....	p 20
Action 6. Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant	p 23
Action 7. Lutter contre la vacance structurelle	p 26
Action 8. Favoriser l'intensité urbaine	p 29
Action 9. Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier.....	p 32
Action 10. Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique des logements dans le parc privé	p 35
Action 11. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles	p 38
Action 12. Renforcer la lutte contre l'habitat indigne	p 42
Action 13. Poursuivre les actions du NPNRU dans les quartiers concernés et accélérer l'amélioration du parc locatif social	p 45
Action 14. Soutenir les actions en faveur du logement des seniors	p 49
Action 15. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap	p 52
Action 16. Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord	p 56
Action 17. Développer une offre à destination des jeunes non étudiants.....	p 60
Action 18. Mobiliser des outils permettant de protéger les résidences principales	p 63
Action 19. Développer l'offre de logements à destination des étudiants	p 67
Action 20. Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers	p 71
Action 21. Répondre aux besoins des gens du voyage.....	p 74
Action 22. Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement	p 77
Action 23. Favoriser les mutations dans le parc locatif social.....	p 80
Action 24. S'assurer de la mise en œuvre et de l'animation du PLH avec les communes et les partenaires	p 83
Action 25. S'appuyer sur un observatoire de l'habitat, du logement social et du foncier	p 86

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 1. Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire

Nature de l'action	☒ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Contexte / enjeux	Après une période de déprise démographique, la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) retrouve une dynamique démographique avec une croissance de sa population de 0,3% entre 2014 et 2020. Cette hausse, couplée à l'évolution du profil des habitants marquée notamment par la diminution de la taille des ménages, engendre de nouveaux besoins en logements, en résidences principales. Si la crise immobilière actuelle obère fortement les capacités des territoires à produire un volume de logements suffisant, la MNCA doit se donner les moyens pour répondre aux besoins en logements dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols et alors que la demande notamment sociale demeure très élevée. En cohérence avec le PLUm, la Métropole s'inscrit dans la continuité de la dynamique observée et cible une croissance démographique future de 0,3%/an.
Objectifs	▶ Produire suffisamment de logements afin de faire face à la future demande et répondre à la croissance démographique et aux évolutions socio-démographiques. ▶ Produire une offre de logements répondant aux besoins et aux capacités financières des ménages. ▶ Assurer une répartition adaptée à la demande sur les différents secteurs du territoire, en adaptant le développement de l'offre aux besoins des communes, leurs capacités, leurs contraintes et en cohérence avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). ▶ Permettre le développement de l'offre locative sociale et plus globalement la diversification de l'offre. ▶ Produire des logements prenant en compte les critères du « référentiel de qualité de construction de logements et du cadre de vie » métropolitains.
Mise en œuvre opérationnelle	1) Assurer la production annuelle de près de 2800 logements / an ▶ En prenant en compte une croissance démographique de 0,3%, le phénomène de desserrement des ménages (point mort) mais également les éléments liés à l'évolution du parc (renouvellement urbain, évolution des résidences secondaires, parc vacant), il serait nécessaire de produire près de 2 800 logements par an, soit près de 1 6 600 sur la durée du PLH 4.

Action 1. Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire

Territoires	Besoins en logements 2024-2029				
	Besoins en logements	Par an	Poids/métropole	Production	Remise sur le marché de logements vacants
Haut Pays Tinée	270	45	2%	209	61
Haut Pays Vesubie	132	22	1%	89	43
Littoral Est	613	102	4%	558	55
Moyen Pays Est	895	149	5%	878	17
Nice	9 298	1 550	56%	8 740	558
Plaine du Var	1 517	253	9%	1 470	47
Secteur Ouest	3 855	642	23%	3 736	119
MNCA	16 580	2 763	100%	15 680	900

2) Une répartition par secteur et par commune équilibrée et affinée en fonction des besoins spécifiques et des capacités foncières locales

- ▶ La répartition de la production entre les secteurs et les communes de la Métropole se veut équilibrée sur le territoire et concentrée notamment sur les secteurs aménagés. Elle s'appuie sur les dynamiques observées sur les communes et les secteurs PLH.
- ▶ Les objectifs communaux de ce 4ème PLH se sont appuyés sur les tendances observées récemment, tout en réalisant des ajustements afin de tenir compte de l'évolution du profil des habitants, des projets et perspectives de développement et des capacités foncières de chaque commune :
 - Le rythme de construction sur la période passée ;
 - La croissance démographique ;
 - Les positions qui ont pu être remontées par les communes ;
 - Le potentiel de développement en fonction des contraintes des secteurs et des communes (approche globale).

3) Une diversité des besoins

L'offre nouvelle de près de 2 800 logements par an sera réalisée selon la déclinaison suivante :

- ▶ 40 % de logement social et en accession sociale
- ▶ 20 % de logement à loyer intermédiaire ou prix de vente encadré
- ▶ 40% de logement « libre »

4) Mobiliser les leviers opérationnels

La priorité dans ce PLH est de mobiliser tous les moyens et acteurs afin d'assurer une production suffisante de logements pour répondre aux besoins identifiés.

Action 1. Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire

- ▶ Traduire les objectifs du PLH dans le PLUm et ses différents outils réglementaires pour permettre la production de logements selon les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés.
- ▶ Intégrer et retranscrire l'objectif de production dans les opérations d'aménagement d'ensemble (opérations de l'Etablissement Public d'Aménagement Nice EcoVallée, etc.).
- ▶ 16 000 à 20 000 logements devraient être à terme construits sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Ecovallée. L'EPA Nice EcoVallée a pour objectif de produire 12 500 logements dont 25% en logements locatifs abordables. Sur la base de ce qui a pu être observé sur les dernières années, l'objectif de production du PLH sur le périmètre de l'OIN est d'environ 3 800 logements, dont 2 200 sur le secteur de la ville de Nice. Il s'agira de privilégier le développement de cette offre dans les secteurs aménagés.
- ▶ Repérer le foncier potentiellement mobilisable, dans un territoire extrêmement contraint, pour développer les opérations d'aménagement d'ensemble (sur du foncier nu, foncier mutable, sur des friches, etc.).
- ▶ Renforcer l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) sur les fonciers stratégiques (foncier diffus, OAP, foncier identifié pour des opérations d'ensemble, etc.).

5) Privilégier la production en renouvellement urbain

En réponse à la Loi Climat et à la démarche ZAN, la production de logements sera privilégiée dans le tissu existant *via* des opérations en renouvellement urbain, en densification, en surélévation, par le comblement de dents creuses, le réinvestissement de friches, le changement de destination d'immeubles (hôtels).

Il s'agira également d'organiser la remise sur le marché de 900 logements vacants (voir l'Action 7 sur la lutte contre la vacance structurelle), y compris des logements très dégradés ou trop énergivores pour être loués au regard de la loi Climat et Résilience. Les logements les plus dégradés et énergivores seront identifiés en s'appuyant sur la base Histologe et sur les logements identifiés par un DPE de classes F et G.

6) S'assurer de la qualité des opérations

La Métropole a souhaité marquer un nouvel engagement dans l'amélioration du cadre de vie et dans la transition écologique en intégrant des critères d'amélioration de la qualité des logements. Pour ce faire, elle a construit un référentiel de qualité de construction et du cadre de vie pour développer l'aspect qualitatif des logements et la performance écologique autour de 4 enjeux :

- ▶ Améliorer le confort des logements et inciter à une haute qualité
- ▶ Concevoir des résidences génératrices du vivre ensemble
- ▶ Concevoir un bâtiment adapté au climat méditerranéen
- ▶ Intégrer le bâtiment dans son environnement

Action 1. Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire

	7) Renforcer la démarche de travail partenariale engagée avec les communes Il s'agit pour la Métropole d'accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat, en particulier pour le logement social.
Porteurs de l'action	Métropole Nice Côte d'Azur (Direction Habitat, Politique de la Ville et Renouvellement Urbain)
Partenaires à associer	Communes, l'EPF, l'EPA Nice EcoVallée, les promoteurs et les bailleurs sociaux
Secteur prioritaire	L'ensemble du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur
Bénéficiaires	Ménages de la Métropole Nice Côte d'Azur, Communes
Budget prévisionnel estimé	Budget relatif au financement de l'offre sociale (logements locatifs sociaux, en accession sociale, etc.) et pour la mobilisation du parc existant
Calendrier prévisionnel	2024 2025 ④ 2026 2027 ⑥ 2028 2029 A réaliser sur la durée totale du PLH ④ Retranscription des objectifs dans les outils d'urbanisme ⑥ Actualisation du référentiel qualité
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de logements construits par commune et par secteur (autorisation, livraison et agrément pour le logement locatif social) ▶ Types de logements produits ▶ Traduction des orientations du PLH dans une procédure d'évolution ultérieure du PLUm
Liens avec d'autres actions ?	▶ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux ▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires ▶ Action 4 : Développer l'offre abordable

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

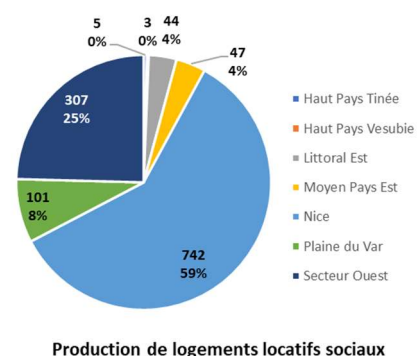
006-210600110-20250325-250325_11-DE
Reçu le 01/04/2025

Action 1. Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire

- ▶ Action 6 : Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant
- ▶ Action 7 : Lutter contre la vacance structurelle
- ▶ Action 8 : Favoriser l'intensité urbaine
- ▶ Action 9 : Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier
- ▶ Action 25 : S'appuyer sur un observatoire de l'habitat, du foncier et du peuplement

Action 2. Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur connaît une pression locative sociale très forte qui se traduit par près de 16 demandes pour une attribution. En 2023 on compte plus de 29 000 demandeurs, un chiffre en hausse de 10% par rapport à 2022. En parallèle, on recense un peu plus de 1 800 attributions en 2023, en baisse de 20% par rapport à 2022. Seize communes du territoire métropolitain sont concernées par l'article 55 de la loi SRU et doivent comporter 25% de logements locatifs sociaux parmi leur parc de résidences principales. La production est concentrée sur ces communes : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Carros, Drap, Gattières, La Gaude, La Trinité, Levens, Nice, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Tourrette-Levens, Vence et Villefranche-sur-Mer. Au 1^{er} janvier 2023, le territoire accueille 37 393 logements locatifs sociaux dans les seize communes SRU et le déficit est de 31 125 logements locatifs sociaux. Dix communes sont carencées au titre du bilan triennal 2018-2020. Dans le cadre du PLH 4, la Métropole souhaite poursuivre ses efforts de développement en faveur du logement social.
Objectifs	- Assurer une production annuelle d'environ 1 300 logements sociaux (locatifs ou en accession sociale), soit 40% de la production neuve totale, dont 30% en PLAI et 50% en PLUS. - Rattraper une partie du retard pour les communes soumises à la loi SRU et n'ayant pas atteint le taux légal de 25 % de logements sociaux. - Reconstituer l'offre sociale démolie dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). - Assurer un équilibre territorial en priorisant le développement du logement social dans les communes les plus tendues : - Un objectif de 40% de la production nouvelle dans les communes SRU ; - Des objectifs spécifiques pour certaines communes SRU : 17 logements locatifs sociaux par an à Carros (objectif SRU) 9 logements locatifs sociaux par an à Drap (objectif SRU) ;



Action 2. Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux

- 10 logements locatifs sociaux à Saint-André-de-la-Roche (soit 25%) ;
 - 40% de logements locatifs sociaux à Colomars, qui sera prochainement soumise à la loi SRU. Un objectif de 20% de la production nouvelle pour les autres communes (non concernées par la loi SRU) ;
 - 10% dans les secteurs du Haut Pays Tinée et Haut Pays Vésubie.
- ▶ 20% de l'offre locative sociale devra être produite en Acquisition-Amélioration (A/A) ou conventionnement privé. Les objectifs de production sont de :
 - 1 000 logements sociaux neufs
 - 250 en Acquisition/Amélioration ou en conventionnement privé
- ▶ Développer une offre par typologie équilibrée tout en favorisant les petites typologies
 - Produire une part de 35% de T1 et T2 sur l'ensemble des agréments. Parmi ceux-ci, les T1 devront représenter une part maximum de 10%.
 - Produire une part minimum de 15% de logements en typologies T4 et T5.
- ▶ Produire une offre pérenne et non limitée dans le temps. Ainsi, au regard des conséquences que l'Usufruit Locatif Social (ULS) implique pour le relogement des locataires et de sortie à terme de l'inventaire SRU, la Métropole Nice Côte d'Azur est défavorable à la production en ULS, son recours restera exceptionnel.
- ▶ Diversifier l'offre dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) notamment par le développement de l'offre de logements en financement PLS afin de favoriser la mixité sociale et parallèlement développer une offre de logement social à faible loyer à l'échelle de l'ensemble la Métropole.

Mise en œuvre opérationnelle

1) Mobiliser, réinterroger si besoin l'ensemble des outils réglementaires

- ▶ Dans le cadre du PLUm, la Métropole mobilise l'ensemble des différents outils permettant de favoriser la production locative sociale. Il s'agira de s'appuyer sur ces outils et de les développer :
 - Emplacements Réservés
 - Périmètres de Mixité Sociale
 - OAP
- ▶ Une réflexion sur les règles fixées devrait être menée afin de s'assurer qu'elles permettent la production d'un volume de logement social suffisant en s'interrogeant sur le taux et le seuil de Surface de Plancher (SDP) des opérations soumises à cette obligation.
- ▶ Le développement d'opérations d'ensemble en complément des opérations de l'EPA Nice EcoVallée déjà existantes (sur la base de fonciers repérés) permettrait également de développer le logement social (voir

Action 2. Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux

l'Action 9 sur le renforcement des partenariats avec les acteurs du foncier).

2) S'appuyer sur le règlement d'intervention de la MNCA

La nouvelle réglementation financière pour la production de logements locatifs sociaux, votée en mars 2024, s'inscrit dans la continuité de la précédente, elle renforce significativement ses aides et s'adapte aux nouveaux enjeux, notamment en matière de réinvestissement du tissu urbain.

Elle permet de :

- ▶ Développer la production de logements très sociaux familiaux
- ▶ Favoriser les logements neufs les plus vertueux
- ▶ Mieux équilibrer le développement de l'offre selon le mode de production
- ▶ Améliorer l'équilibre des opérations en Acquisition-Amélioration (A/A)
- ▶ Favoriser les petites opérations en Acquisition-Amélioration (moins de dix logements)
- ▶ Aider les opérateurs construisant des logements en BRS à prix et redevance plafond
- ▶ Favoriser les opérations de Logement Locatif Social et de Logements Abordables en surélévation de bâtiments existants à travers une subvention exceptionnelle d'équilibre
- ▶ Une rehausse des plafonds globaux de subventions qui passent de 8% à 12% du coût total des opérations
- ▶ Une garantie des emprunts par la Métropole quand cela est nécessaire pour les opérations de logements locatifs sociaux et accession sociale (PSLA et BRS) pour les communes de moins de 5 500 habitants.

3) Produire des logements adaptés à la demande et aux besoins variés :

- ▶ Limiter le développement des logements familiaux en PLS, celui-ci étant réservé prioritairement aux opérations et publics spécifiques.
- ▶ Equilibrer la part des opérations en VEFA et en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) chez les bailleurs sociaux, en privilégiant la MOD notamment par l'intermédiaire de la stratégie foncière.
- ▶ Poursuivre le travail en lien avec l'EPF afin de faciliter la sortie de projets portés par les communes.

4) Développer les opérations en Acquisition/Amélioration

La préservation et le renouvellement du parc ancien revêt un enjeu majeur face à la raréfaction du foncier et à la nécessité de préserver les espaces non artificialisés dans le contexte de la démarche ZAN. La Métropole Nice Côte d'Azur, s'engage donc à :

Action 2. Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux

- ▶ Mieux financer les opérations d'Acquisition-Amélioration (cf. ci-dessus). Les opérations, plus complexes, concernant des immeubles plus anciens bénéficieront d'une aide complémentaire (+50% d'aide de la Métropole par rapport au neuf).
 - ▶ Permettre, en fonction de l'équilibre de l'opération, de développer une partie de logements libres afin de permettre une issue opérationnelle au projet (au regard du prix d'achat des immeubles à réhabiliter).
 - ▶ Aider les opérateurs à être en mesure de se positionner rapidement sur les DIA
 - Identifier et faciliter la mise en relation entre les entreprises en capacité d'accompagner les opérateurs à se positionner rapidement sur la pertinence et la faisabilité d'une opération (diagnostic technique, etc.)
 - ▶ Promouvoir des dispositifs innovants : Vente d'Immeuble à Rénover, Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière.
- 5) Un suivi annuel de la programmation par typologie**
- ▶ La Métropole interviendra à l'occasion de son suivi des agréments pour s'assurer que la programmation des typologies des bailleurs corresponde aux objectifs du PLH.
- 6) Suivi des prix des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)**
- ▶ Le suivi des prix en VEFA doit permettre de définir, de façon partenariale, le bon plafond à prendre en compte.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

Communes, services de l'Etat, les bailleurs sociaux, l'EPF, l'EPA Nice EcoVallée, les promoteurs, Banque des Territoires, Action Logement

Secteur prioritaire

L'ensemble du territoire de la Métropole

Bénéficiaires

Locataires des bailleurs sociaux sur l'ensemble du territoire, bailleurs sociaux.

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

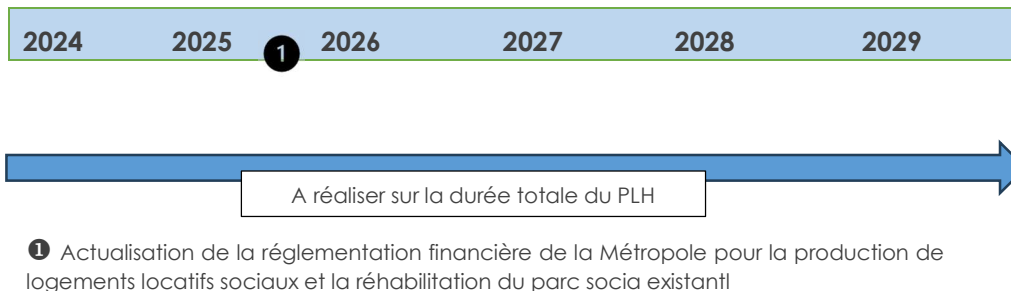
3 ETP Service Logement – parc public MNCA

**Budget
prévisionnel
estimé**

Budget MNCA relatif au financement de l'offre sociale (logements locatifs sociaux, en accession sociale, etc.) / subventions basées sur le règlement financier 2024 de la Métropole

+ subventions des communes le cas échéant

**Calendrier
prévisionnel**



**Indicateurs
d'évaluation**

- ▶ Nombre de logements sociaux agréés par an
- ▶ Nombre de logements sociaux livrés par an
- ▶ Part des logements en Acquisition-Amélioration et des conventionnements privés
- ▶ Nombre et part des PLAI, PLUS et des PLS dans la programmation et les livraisons, selon le type de logement (familial, structure)
- ▶ Nombre et part des T1 et T2 dans la programmation et les livraisons
- ▶ Nombre et part des T4 et + dans la programmation et les livraisons
- ▶ Secteurs d'implantation des logements sociaux

**Liens avec
d'autres
actions ?**

- ▶ Action 1 : Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire
- ▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires
- ▶ Action 4 : Développer l'offre abordable
- ▶ Action 6 : Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant
- ▶ Action 8 : Favoriser l'intensité urbaine
- ▶ Action 9 : Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier
- ▶ Action 13 : Poursuivre et accélérer l'amélioration du parc locatif social
- ▶ Action 22 : Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement
- ▶ Action 23 : Favoriser les mutations dans le parc locatif social
- ▶ Action 25 : S'appuyer sur un Observatoire de l'habitat, du foncier et du peuplement

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Objectif PLH 4

Territoires	dont		Part de logts à produire	dont AA	Nb de logts LLS à produire	par an
	production neuve	par an				
Bairols						
Clans						
Ilonse						
Isola						
La Tour						
Marie						
Rimplas						
Roubion						
Roure						
Saint-Dalmas-le-Selvage						
Saint-Étienne-de-Tinée						
Saint-Sauveur-sur-Tinée						
Tournefort						
Valdeblone						
Haut Pays Tinée	27	5	10%	5	32	5
Belvédère						
Duranus						
La Bollène-Vésubie						
Lantosque						
Roquebillière						
Saint-Martin-Vésubie						
Utelle						
Venanson						
Haut Pays Vesubie	13	2	10%	3	16	3
Beaulieu-sur-Mer	90	15	40%	18	108	18
Cap-d'Ail	60	10	40%	12	72	12
Èze	5	1	20%	1	6	1
Saint-Jean-Cap-Ferrat	10	2	20%	2	12	2
Villefranche-sur-Mer	55	9	40%	11	66	11
Littoral Est	220	37	36%	44	264	44
Aspremont	21	4	20%	4	25	4
Châteauneuf-Villevieille	7	1	20%	1	8	1
Drap	43	7	16%	11	54	9
Falicon	12	2	20%	3	15	3
La Trinité	60	10	40%	14	74	12
Saint-André-de-la-Roche	48	8	27%	12	60	10
Tourrette-Levens	41	7	40%	9	50	8
Moyen Pays Est	233	39	26%	53	286	47
Nice	3 719	620	40%	733	4 452	742
Bonson	2	0	20%	0	2	0
Carros	82	14	24%	20	102	17
Castagniers	11	2	20%	2	13	2
Colomars	28	5	40%	6	34	6
Gattières	30	5	40%	6	36	6
Gilette	7	1	20%	2	9	2
La Gaude	104	17	40%	22	126	21
La Roquette-sur-Var	5	1	20%	1	6	1
Le Broc	3	1	20%	1	4	1
Levens	66	11	40%	12	78	13
Saint-Blaise	30	5	20%	6	36	6
Saint-Jeannet	51	9	40%	10	61	10
Saint-Martin-du-Var	77	13	40%	17	94	16
Plaine du Var	496	83	33%	105	601	101
Cagnes-sur-Mer	948	158	40%	187	1 135	189
Saint-Laurent-du-Var	396	66	40%	78	474	79
Vence	197	33	40%	39	236	39
Secteur Ouest	1 542	257	40%	303	1 845	307
MNCA	6 250	1 042	38%	1 246	7 496	1249

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires

Nature de l'action	☒ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☐ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Contexte / enjeux	En 2023 on compte plus de 29 000 demandeurs de logement social, un chiffre en hausse de 10% par rapport à 2022. En parallèle, on recense un peu plus de 1 800 attributions en 2023, en baisse de 20% par rapport à 2022. La pression locative sociale est très forte avec environ 16 demandes pour une attribution. Le premier enjeu de l'action 3 est de promouvoir les politiques publiques en matière d'insertion par le logement (logement d'abord, prévention et lutte contre la pauvreté, prévention des expulsions locatives). Le second enjeu est de permettre un accès au logement pour les publics vulnérables et en rupture. La production de logements en PLAI et PLAI-a sur la période du précédent PLH atteint 32% du parc social et correspond aux attentes de l'Etat et du PLH. Pour autant, la demande est toujours bien présente et la production doit se poursuivre.
Objectifs	La production de PLAI et PLAI-adapté participe à la mixité sociale des programmes de logements sociaux et des territoires, mais également à la diversification de l'offre en faveur des plus modestes présents dans le parc social. ▶ Apporter une réponse aux ménages aux ressources les plus faibles. ▶ Proposer des solutions de logements à très bas loyers à destination des jeunes à faibles ressources (mise en place de résidences sociales, de Foyers de Jeunes Travailleurs ou d'hébergements en pension de famille, mais aussi de l'accès au logement social des jeunes de moins de 30 ans, en conformité avec l'article 109 de la loi ELAN). Voir aussi les Actions 17 et 19 sur l'offre à destination des jeunes et des étudiants. ▶ Apporter des réponses aux publics seniors et précaires ou en situation de handicap en recourant à la possibilité de financer en PLAI les logements-foyers à destination des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. ▶ Poursuivre le développement d'une offre adaptée aux personnes, ménages en situation de grande précarité. ▶ Assurer, en complément et en fonction des besoins, les mesures d'accompagnement social des plus démunis.
Mise en œuvre opérationnelle	1) Financer 30% de logements sociaux en PLAI ▶ MNCA s'engage à produire 30% de PLAI sur l'ensemble de la programmation locative sociale, soit un peu plus de 370 logements par an afin de répondre à la demande la plus fragile économiquement.

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires

2) S'assurer de produire une offre en PLAI-adapté

- ▶ En lien avec les besoins identifiés dans les instances de la Conférence Intercommunale du Logement dédiées à l'identification et l'accompagnement des ménages les plus en difficulté. Sur la base d'un diagnostic partagé, l'objectif sera d'identifier les ménages relevant d'une solution passant par un PLAI-adapté.
- ▶ Sur la base des objectifs du Porter à Connaissance de l'Etat, il s'agira de produire 4% de l'objectif de logements locatifs sociaux sous forme de PLAI-adapté (soit une cinquantaine sur les 1250 LLS/an sur la durée du PLH).
- ▶ Afin d'accélérer la production de PLAI-adapté, une partie de cette offre devra être réalisée en Acquisition/Amélioration.

3) Produire une offre permettant des loyers de sortie très abordables

- ▶ Afin de compenser en partie le manque important de logements abordables pour les plus précaires, notamment les personnes seules relevant du RSA, l'objectif est de produire une offre de logements en PLAI, PLAI-adapté compacts (petite typologie de surface réduite), limitant les surfaces annexes. Sur quelques opérations bien localisées, il s'agira de s'interroger sur la possibilité de produire ces logements permettant de réduire les quittances de loyer.

4) Orienter une partie du public très précaire vers ces logements

- ▶ Les instances partenariales en charge du public le plus précaire devront identifier les ménages pouvant prétendre à ce type de logement (cf. le dispositif Logement d'abord) et identifier les mesures d'accompagnement social garantissant un accès au logement de façon pérenne.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain).

Partenaires à associer

Organismes HLM, maîtres d'ouvrage d'insertion, acteurs associatifs en charge d'accompagner les publics accueillis, services de l'Etat (DDTM, DDETS).

Secteur prioritaire

Doter les territoires d'une offre très sociale pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.

Bénéficiaires

Proposer des logements à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques mais aussi sociales et dont la situation nécessite l'attribution d'un habitat à loyer et charges maîtrisés ainsi qu'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement.

Budget prévisionnel estimé

Service Logement – Parc public et Service Politiques sociales de l'Habitat

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

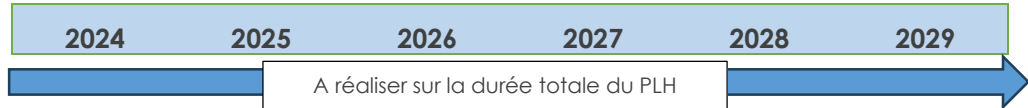
006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires

Budget MNCA relatif au financement de l'offre sociale PLAi et PLAi adapté / subventions basées sur le règlement financier 2024 de la Métropole
+ subventions des communes le cas échéant

Calendrier prévisionnel



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre et part de PLAi produits / an
- ▶ Nombre et part de PLAi-adaptés produits par an
- ▶ Nombre et part de PLAi-adaptés produits en A/A
- ▶ Secteurs de localisation de la production des PLAi, PLAi-adaptés
- ▶ Nombre de mesures d'accompagnement social liées aux PLAi
- ▶ Mise en place d'un groupe de travail sur les conditions de production d'une offre très abordable et volume de logements produits sous ce format

Liens avec d'autres actions ?

- ▶ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux
- ▶ Action 5 : Renforcer le lien avec la stratégie en matière d'attributions
- ▶ Action 7 : Lutter contre la vacance structurelle
- ▶ Action 14 : Soutenir les actions en faveur du logement des seniors
- ▶ Action 15 : Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap
- ▶ Action 16 : Renforcer l'offre en hébergements et en logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord
- ▶ Action 17 : Développer une offre à destination des jeunes
- ▶ Action 19 : Développer l'offre d'hébergements à destination des étudiants
- ▶ Action 22 : Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement
- ▶ Action 23 : Favoriser les mutations dans le parc locatif social
- ▶ Action 25 : S'appuyer sur un observatoire de l'habitat, du foncier et du peuplement

Action 4. Développer une offre abordable

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études
Contexte / enjeux	La Métropole Nice Côte d'Azur est marquée par la présence de tensions particulièrement importante sur son parc de logements, que ce soit sur le marché de l'accession ou sur le marché locatif. Sur le marché de l'accession, le parcours résidentiel des ménages est freiné par les prix d'acquisition du marché libre, qui sont décorrélés des budgets des ménages locaux, que ce soit à Nice, sur la frange littorale ou même dans la plaine du Var. Avec un prix moyen de l'ordre de 7.375€/m² parking inclus à l'échelle de la Métropole en 2023, et un budget médian de 190 000 à 280 000€ (taux à 4% et un apport de 20%), seuls les T1 et certains T2 sont accessibles. Le prix moyen d'un T3 s'établit, en 2023, à 450 000€ ce qui correspond au 9^{ème} décile de la population, soit les 10% de la population ayant un niveau de salaire le plus haut. Dans les secteurs du Haut-Pays, c'est principalement le manque d'offre neuve qui freine l'acquisition. De manière plus générale, la rareté du foncier, les difficultés d'emprunt et les coûts de la construction rendent difficilement maitrisable le coût de sortie des opérations neuves. Ces prix ne tendent pas à la baisse puisque, même sur des niveaux décorrélés des budgets des ménages, les biens trouvent preneurs notamment auprès d'une clientèle d'investisseurs ou auprès de propriétaires à la recherche d'une résidence secondaire. A noter que, si des dispositifs de prix maîtrisés existent sur le territoire, ils sont développés uniquement en ZAC, sur des secteurs moins tendus. Ce dispositif est également peu connu des propriétaires occupants. La dernière opération en prix maîtrisé est commercialisée à 4.170€/m² sur la ZAC Méridia. Sur le marché locatif (le prix moyen est de 13,2€/m² à l'échelle de la Métropole), les tensions sont également présentes puisque les niveaux de prix sont particulièrement élevés sur les communes littorales et à Nice. Ces secteurs sont également marqués par une part importante de logements touristiques, qui viennent apporter des tensions supplémentaires. Dans les communes plus rurales de la Métropole, l'offre locative se fait rare et risque de se raréfier davantage au regard de la législation relative aux passoires énergétiques. Le marché locatif libre permet de cibler les ménages du 6^{ème} et 7^{ème} décile, ce qui exclut les ménages des classes intermédiaires qui n'ont, ni accès au logement social du fait de revenus trop élevés, ni accès à la propriété à cause des niveaux de prix. En accession, il s'agira de favoriser les modes d'accessions aidées et sociales, notamment via le développement du BRS, nouveau dispositif d'accession à la propriété, qui permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue et ce, à un prix abordable via un mécanisme de dissociation du foncier et du bâti. Ces logements relèvent désormais de la politique du logement social, et c'est à ce titre que l'article 130 de la loi ELAN a intégré les BRS au décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU. Toutefois, cette production étant assimilée à du PLS, elle doit

Action 4. Développer une offre abordable

rester limitée. Pour rappel, le prix de vente est plafonné à 3.430€ TTC/m² SHAB parking inclus et avec une redevance foncière plafonnée à 1,6€/m²/ mois.

Objectifs

- ▶ Asseoir le parcours résidentiel de ses habitants, notamment des jeunes ménages et des actifs, qui sont ceux qui rencontrent les plus grandes difficultés à se loger
- ▶ Soutenir le développement d'une offre abordable au sein de l'offre neuve, permettre le développement d'une offre en adéquation avec les budgets des ménages locaux
- ▶ Développer une offre familiale en LLI (comprenant au moins 25% de T3 et 5% de T4)
- ▶ Produire une offre en accession sociale neuve (BRS, PSLA) cohérente avec les prix plafonds à pratiquer sur la Métropole
- ▶ Développer des logements abordables : prix maîtrisés et autre accession encadrée
- ▶ Diversifier l'offre dans les QPV, en particulier les quartiers faisant l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU, afin de permettre de développer une offre abordable via le dispositif de TVA réduite à 5,5%

Mise en œuvre opérationnelle

- 1) Mobiliser les outils d'urbanisme pour l'accession abordable neuve**
 - ▶ Mobiliser les outils de l'urbanisme pour traduire les objectifs de diversification de l'offre (accession sociale à la propriété, accession à prix maîtrisé) voir en logements en définissant des objectifs dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les Périmètres de Mixité Sociale (PMS), les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS)
 - ▶ Mieux communiquer sur les dispositifs de prix maîtrisé développés par les promoteurs auprès des ménages qui souhaitent accéder à la propriété
 - ▶ S'interroger sur la mise en place d'un dispositif prix maîtrisé porté par la Métropole
 - ▶ Evaluer les prix plafonds de vente des logements en BRS et PSLA sur Métropole Nice Côte d'Azur
 - ▶ Sur les secteurs où la production de logements est réalisée au sein d'opérations d'aménagement, il s'agira de définir en amont une part de logement familial ambitieuse au sein des logements développés en accession sociale (40-50% de T3 et 15-20% de T4 dans les opérations en BRS ou PSLA)
- 2) Permettre un développement cohérent de l'offre en LLI**
 - ▶ Engager une réflexion stratégique permettant de charter et encadrer le LLI à deux niveaux :
 - Encadrer les typologies à développer en fonction de la localisation du programme :

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 4. Développer une offre abordable

	▪ Favoriser le développement des grandes typologies (T4) sur des secteurs où la Métropole souhaite attirer des familles ▪ Favoriser les petites typologies dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun ○ En encadrant le loyer de sortie afin que le LLI traduisent une réelle décote par rapport au marché libre (10 à 15% environ) ▶ Mobilisation des outils d'urbanisme à l'instar de l'accession sociale et maîtrisée
Maitrise d'ouvrage	La Métropole Nice Côte d'Azur, Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat, les bailleurs et les communes
Partenaires principaux à associer	Etat, Action Logement, Banque des Territoires, ADIL, Banques, promoteurs, bailleurs sociaux
Secteur prioritaire	Nice, communes du littoral et plaine du Var
Bénéficiaires	Bailleurs sociaux, habitants (acquéreurs et locataires)
Calendrier	202420252026202720282029 A réaliser sur la durée totale du PLH
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de transactions réalisées d'accession abordable ▶ Nombre de transactions réalisées d'accession aidée (réhabilitation) ▶ Nombre de programmes PSLA/ BRS/ prix maîtrisés réalisés ▶ Décote réalisée sur les programmes par rapport au marché libre ▶ Secteurs de localisation des opérations PSLA, BRS ▶ Nombre annuel de logements locatifs intermédiaires ▶ Comparaison des prix de loyer en LLI par rapport à ceux du libre
Liens avec d'autres actions	▶ Action 1 : Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire ▶ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux (volet Acquisition/amélioration)

Action 5. Renforcer la stratégie en matière d'attribution en faveur de la mixité sociale

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	La Métropole, cheffe de file de la politique en matière de gestion de la demande de logement social et des attributions, met en œuvre, avec l'ensemble des acteurs concernés, la réforme des attributions sur son territoire dans un contexte tendu du marché du logement social. Les orientations et les actions qui en découlent s'inscrivent dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), des documents cadres en matière de droit au logement et de mixité sociale (le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) approuvés en 2019 et 2020). La CIA identifie les publics prioritaires et fixe les objectifs de mixité sociale et d'équilibre des territoires suivants, conformément au cadre réglementaire : ▶ 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. En complément, la Métropole a mis en place la cotation de la demande de logement social début 2023 (la cotation consiste à attribuer un nombre de points à chaque demande de logement social en fonction de la situation du demandeur) et la gestion en flux des réservations de logement social. La gestion en flux est une nouvelle méthode de répartition des logements libérés qui rompt le lien entre un logement physiquement identifié et le contingent de réservation. Elle est effective sur le territoire depuis le 1er janvier 2024. Les leviers et actions en faveur de la mixité sociale et des équilibres du territoire s'inscrivent principalement dans les actions portées par la CIA, en lien avec le PPGDID (fiche action 22), la gestion en flux et la cotation. L'objectif est de garantir le bon fonctionnement du parc social, en menant une politique d'attribution mesurée et équilibrée tenant compte des spécificités des quartiers, des résidences et des logements.
Objectifs	▶ Tendre vers plus de mixité sociale à l'échelle des quartiers, communes ▶ Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs liés à la réforme des attributions ▶ Répondre aux plus précaires, aux ménages prioritaires

Action 5. Renforcer la stratégie en matière d'attribution en faveur de la mixité sociale

Mise en œuvre opérationnelle	1) Porter et partager la stratégie d'attribution en matière de mixité sociale et d'équilibre des territoires - Assurer le lien entre le PLH et la stratégie en matière d'attribution ; - Suivre et évaluer la mise en œuvre de la stratégie en matière d'attributions (atteinte des objectifs de mixité sociale), dans le cadre des groupes de travail et commissions de la CIL. - Saisir l'opportunité de la gestion en flux et de la cotation pour attribuer les logements avec plus de souplesse en fonction des besoins de chacun et en faveur de la mixité sociale. 2) Renforcer la prise en compte des ménages prioritaires - Repérer et labelliser des publics prioritaires L 441-1 du CCH : expérimentation menée par la DDETS avec l'outil métier SYPLO ; - Identifier les besoins en PLAI et PLAI adapté en lien avec l'observation de la demande de logement social ; - Suivre et évaluer la cotation de la demande des ménages prioritaires ; le cas échéant modifier la grille de cotation. 3) S'appuyer sur la cartographie des résidences fragiles ou à enjeu de mixité sociale pour qualifier l'offre en amont des attributions - Prendre en compte les études d'occupation du parc social et/ou les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale conformément à l'article L441-1-6 du CCH ; mettre en place un groupe de travail ; - S'appuyer sur ces outils d'aide à la décision pour assurer une vigilance renforcée sur l'occupation des logements afin de ne pas fragiliser les secteurs qui logent déjà des ménages à faibles ressources et renforcer leur prise en compte en CALEOL.
Porteurs de l'action	La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)
Partenaires à associer	Les bailleurs sociaux, les réservataires de logements (Etat, commune, Action Logement, etc.)
Secteur prioritaire	Ensemble du territoire
Bénéficiaires	Les demandeurs de logement social dont les ménages prioritaires
Budget prévisionnel estimé	En interne au sein de la MNCA Enveloppe financière prévisionnelle : à préciser si besoin d'externalisation d'une étude

AR Prefecture

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

Action 5. Renforcer la stratégie en matière d'attribution en faveur de la mixité sociale

Calendrier prévisionnel	2024 3 2025 2 2026 2027 1 2028 2029 A réaliser sur la durée totale du PLH 1 Evaluation à mi-parcours du PPGDID (cotation) 2 Suivi de la cotation 3 Actualisation de la cartographie des fragilités du parc
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre d'attributions (baux signés) aux ménages du 1er quartile hors QPV ▶ Nombre d'attributions aux ménages des quartiles 2,3 et 4 en QPV ▶ Nombre d'attributions aux ménages prioritaires L. 441.1 CCH
Liens avec d'autres actions ?	▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires ▶ Action 22 : Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement ▶ Action 23 : Favoriser les mutations

Action C. Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études
Contexte / enjeux	Dans un contexte national de ZAN, couplé à une situation locale de rareté du foncier, la Métropole s'engage à optimiser l'espace urbain existant et à favoriser la construction au sein des secteurs déjà artificialisés. Le diagnostic fait état d'une consommation foncière relativement stable sur la dernière période du PLH. Entre 2009 et 2021, c'est une moyenne de 43 hectares (Ha) par an qui est consommée avec une consommation dédiée à l'habitat prédominante, qui représente 80% de la consommation foncière totale. Une légère tendance à l'augmentation reste cependant à noter depuis 2019. 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. 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 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). La « densité » est nettement plus élevée à Nice. Viennent ensuite le Secteur Ouest et le Littoral Est, qui reste relativement peu dense au regard des prix pratiqués.
Objectifs	▶ Développer une offre nouvelle pour répondre à l'accueil d'une nouvelle population et au desserrement des ménages tout en économisant le foncier ▶ Définir une stratégie foncière globale à l'échelle métropolitaine dont l'objectif est de permettre l'anticipation via l'observation précise et des outils opérationnels ▶ Prioriser les secteurs insérés au sein d'un environnement urbain déjà développé et mature, correctement doté en termes d'équipements, de services et de commerces afin de mobiliser en priorité l'existant
Mise en œuvre opérationnelle	1) Intégrer à la stratégie foncière les logiques de réutilisation de l'espace pour permettre une gestion économe de l'espace métropolitain contraint De manière globale et pour tout le territoire de la Métropole il s'agira : ▶ De favoriser les partenariats ainsi que les échanges entre les différents acteurs (Région, Etat, Agence d'Urbanisme Azurénne, EPF, etc.) permettant d'alimenter une réflexion globale déclinée de manière cohérente au sein des différents documents de planification, notamment au sein du PLUm (en lien avec l'action n°9). Développer des outils de

Action C. Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant

connaissance : inventaire du foncier public et privé mobilisable, observatoire, ...

- ▶ La mise en place d'un volet spécifique sur « le recyclage » des espaces existants dans la stratégie foncière pourra permettre une meilleure lisibilité et une meilleure intégration dans l'ensemble des politiques publiques métropolitaines et locales. Il s'agit pour cette orientation, de permettre à la question foncière de devenir un sujet transversal, pleinement intégré au sein des différentes politiques menées par la Métropole
- ▶ Mobiliser les outils opérationnels pour organiser la maîtrise foncière dans des espaces existants : protection, anticipation foncière et régulation des prix (ZAD, DPU, DUP, réserves foncières, emplacements réservés, mixité sociale, sursis à statuer)

2) Mobiliser en priorité l'existant et favoriser le renouvellement urbain via la mise en place d'un volet spécifique au recyclage urbain dans l'observatoire du foncier

- ▶ Développer et soutenir l'acquisition-amélioration (en lien avec l'action n°4)
- ▶ Accompagner la résorption de la vacance (en lien avec l'action n°19)
- ▶ Mobiliser les outils du PLUm :
 - Définir un zonage permettant de favoriser la densité urbaine
 - Accompagner les opérateurs se positionnant sur le recyclage de foncier/immobilier pour assurer la sortie opérationnelle des produits
 - Recourir aux OAP afin de mobiliser les capacités foncières résiduelles
- ▶ S'appuyer sur l'Agence d'Urbanisme Azurénne pour anticiper la mutation des secteurs à aménager mais également pour favoriser le renouvellement urbain :
 - Identifier les dents creuses et les possibilités de mutations de chacune d'entre elles
 - Identifier les sites de transformation prioritaires (mise en place d'un référentiel foncier qui retranscrit l'état parcellaire, identifie les propriétaires, le bâti et le type d'occupation)
 - Réaliser, à partir des permis de construire, un travail permettant la mise en exergue des fonciers en capacité d'accueillir des opérations de renouvellement urbain
 - Mobiliser les friches à identifier notamment à travers l'outil Cartofriche et Urbansimul+
 - Identifier les capacités résiduelles du territoire, notamment les unités foncières supérieures à 200m²
 - Identifier le potentiel de densification par division parcellaire qui peut représenter entre 1 et 3% du potentiel mobilisable chaque année
 - Recenser les résidences en monopropriété ou les grands propriétaires fonciers pour avoir une veille spécifique associée
- ▶ Soutien financier aux opérations d'A/A : MNCA (nouveau règlement financier), communes, EPF (fond SRU), Etat

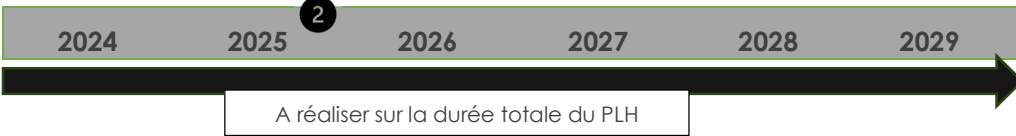
AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action C. Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant

Maitrise d'ouvrage	La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat), les bailleurs et les communes, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur
Partenaires principaux à associer	Etat, Communes, Action Logement, Banques, Bailleurs sociaux, opérateurs privés
Secteur prioritaire	L'ensemble de la Métropole Nice Côte d'Azur
Bénéficiaires	Bailleurs sociaux, habitants (acquéreurs et locataires).
Budget prévisionnel estimé	Budget MNCA relatif au financement de l'offre sociale en Acquisition-Amélioration, subventions basées sur le règlement financier 2024 de la Métropole
Calendrier	 2 Mise en place observatoire du foncier
Indicateurs d'évaluation	▶ Part de la production en renouvellement urbain (surélévation, A/A, remise sur le marché logements vacants, etc.) ▶ Nombre de dents creuses identifiées construites ▶ Nombre de site mutables identifiés ▶ Nombre de logements vacants remis sur le marché ▶ Nombre de logements en acquisition amélioration ▶ Indicateurs de consommation foncière et de l'artificialisation des sols (lien avec le PLUm)
Lien avec d'autres actions	▶ Action 4 : Développer l'offre abordable ▶ Action 9 : Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier ▶ Action 18 : Renforcer la mobilisation du parc privé

Action 7. Lutter contre la vacance structurelle

Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ■ Financement d'études
Contexte / enjeux	En 2021, plus de 8 000 logements sont vacants depuis plus de deux ans, soit 2,4% des logements du territoire. Ce faible niveau de vacance structurelle illustre la tension sur le marché immobilier de la Métropole, notamment sur le littoral. Les petites typologies sont les plus touchées, les T1 et les T2 représentant respectivement 32% et 30% des logements vacants. Ces logements sont souvent des logements anciens (68% construits avant 1970, contre 51% de l'ensemble du parc). Malgré une vacance structurelle faible, dans le contexte d'un marché locatif très tendu, une large partie de ces logements vacants pourrait être remise sur le marché afin de répondre aux besoins des habitants. L'enjeu serait également de favoriser leur conventionnement avec l'ANAH, notamment pour les communes concernées par l'article 55 SRU.
Objectifs	▶ Limiter l'augmentation de la vacance structurelle ▶ Recenser les logements vacants ▶ Intégrer ces logements dans le marché immobilier et développer l'offre de logements sociaux. ▶ Remettre 900 logements vacants sur le marché ▶ Par des incitations financières pour les travaux
Mise en œuvre opérationnelle	1) Recenser les logements vacants et démarcher les propriétaires ▶ Dans un premier temps, s'appuyer sur l'outil « Zéro Logement Vacant » mis à disposition par les services de l'Etat pour mieux identifier la vacance, travailler avec les communes sur la fiabilisation des données (tout ou partie). L'objectif est de disposer d'une base la plus fiable possible, identifiant les biens réellement vacants. ▶ Contacter les propriétaires bailleurs et les mettre en relation avec un conseiller compétent afin de les sensibiliser sur la question de la vacance et les inciter à remettre leur bien sur le marché, en locatif ou en accession (présentation des différents dispositifs, aides financières). 2) Inscrire la lutte contre la vacance comme un objectif du futur Pacte Territorial ▶ Afin d'atteindre l'objectif fixé de s'inscrire dans une réelle dynamique de lutte contre la vacance, il paraît essentiel de mobiliser le maximum de moyens humains et financiers.

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 7. Lutter contre la vacance structurelle

- ▶ L'objectif sera de définir les modalités et les moyens de lutte contre la vacance dans le cadre de l'élaboration du futur Pacte Territorial qui sera signé avec l'ANAH, d'inscrire les objectifs chiffrés inscrits dans le PLH.
- ▶ S'interroger sur la mise en place d'une prime de sortie de vacance sur fonds propres de la Métropole.
- 3) Promouvoir les aides et dispositifs pour l'amélioration des logements**
 - ▶ Communiquer sur les aides en matière d'amélioration des logements, sur l'intérêt du conventionnement privé.
 - ▶ Développer et communiquer sur l'ensemble des dispositifs d'intermédiation locative, sur les dispositifs sécurisant les mises en location.
- 4) S'appuyer sur des expérimentations**
 - ▶ S'appuyer sur l'expérience mise en place sur la commune de Cagnes-sur-Mer pour lutter contre la vacance dans le cadre de la mission nationale « Aller vers les propriétaires bailleurs » visant à inciter les bailleurs à remettre leur bien sur le marché.
 - Cette expérimentation comprend un recensement des logements vacants, des prises de contact avec les bailleurs, la visite des logements, l'éventuel accompagnement sur une convention pour la réalisation de travaux et la remise sur le marché du logement vacant.
 - Utilisation du dispositif Loc'Avantage donnant accès à des réductions fiscales importantes et des primes PIL (Prime Intermédiation Locative).

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

Etat, ANAH, Communes, les propriétaires bailleurs ; SOLIHA et ADIL dans le cadre de bail rénov'

Secteur prioritaire

L'ensemble de la Métropole Nice Côte d'Azur, les communes SRU

Bénéficiaires

Propriétaires bailleurs, Habitants du territoire, communes

Budget prévisionnel estimé

A déterminer

Action 7. Lutter contre la vacance structurelle

Diagram illustrating the timeline for the PLH (Plan Local d'Hydrogène) duration:

- Timeline spans from 2024 to 2029.
- Period 1 (2024-2025) is marked with a circled 1.
- Period 2 (2025-2029) is marked with a circled 2.
- A box below the timeline indicates: "A réaliser sur la durée totale du PLH" (To be realized over the total duration of the PLH).

Action 8. Favoriser l'intensité urbaine

Nature de l'action	☒ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	En lien étroit avec l'action n°6 (optimisation de l'espace urbain existant), afin de permettre à la fois le renouvellement urbain et la construction de la ville sur elle-même, l'objectif de cette action tend à permettre le développement d'une offre de logements au sein des secteurs qui bénéficient déjà d'une forte attractivité. Si les pôles de vie sont déjà présents au sein des différents quartiers Niçois et de la Métropole, certains projets d'ampleur comme celui de l'OIN Nice Eco-Vallée visent la création de nouvelles centralités. Il s'agit dans cette action, au contraire, de développer l'offre là où la demande est tendue, notamment dans les cœurs de ville et dans le secteur littoral. Les gisements fonciers se font rares, inhérents au territoire contraint que représente la Métropole. Certaines communes ne bénéficient d'aucune parcelle mutable à moyen terme. Dans un contexte d'objectif zéro artificialisation nette, posé par la Loi Climat et Résilience avec comme objectif intermédiaire la réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, il s'agira d'anticiper et d'axer la réflexion des projets afin de les inscrire dans cet objectif. La question de la densité est centrale et si les politiques de rénovation urbaine, ainsi que la rénovation des quartiers dégradés permettent de favoriser l'intensité urbaine, il s'agira, dans les secteurs les plus attractifs, d'aller plus loin. Dans ce cadre, la Métropole Nice Côte d'Azur a engagé une réflexion sur le développement de la surélévation et réalisé une étude en 2023 pour identifier le potentiel de logements pouvant être produits sous cette forme.
Objectifs	▶ Optimiser le foncier existant ▶ Prioriser le développement d'une offre au sein du tissu déjà urbanisé ▶ Favoriser les solutions permettant la densification adaptée à l'échelle de chaque commune et selon le contexte ▶ Surélévation
Mise en œuvre opérationnelle	1) Permettre à l'étude relative à la surélévation des bâtiments de tendre vers l'opérationnalité Si l'étude réalisée en 2023 a identifié 5 000 bâtiments, représentant près de 62 000 logements, réglementairement « surélevables », il ressort en appliquant certains critères (proximité des transports, déperditions thermique, insertion urbaine, 2 niveaux de surélévation maximum, ...) que 500 bâtiments pourraient être surélevés, soit 7 750 logements (dont 3 250 logements sociaux). Il s'agira de rendre opérationnelle l'étude réalisée :

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 8. Favoriser l'intensité urbaine

- ▶ Développer et systématiser l'audit des potentiels de surélévation dans le parc des bailleurs sociaux
 - ▶ Approfondir l'étude réalisée en priorisant les bâtiments à surélever
 - ▶ Réaliser des études de préfaisabilité sur des sites démonstrateurs (bâtiments publics, immeubles sociaux, copropriétés)
 - ▶ Communiquer sur les aides proposées par la Métropole dans le cadre de la surélévation permettant le développement du logement social (en lien avec les opérations d'Acquisition amélioration, qui, en cas de surélévation peuvent mener à des subventions supplémentaires)
 - ▶ Communiquer auprès des copropriétés ciblées par l'étude sur les avantages de la surélévation
- 2) Se saisir de l'occasion pour améliorer et développer le parc existant**
- ▶ Prioriser la surélévation au regard des performances énergétiques actuelles des bâtiments ciblés
 - ▶ Systématiser les opérations de surélévation avec une opération d'amélioration du bâtiment existant
 - ▶ Assurer la mixité fonctionnelle au sein des lieux de vie qui présentent déjà un caractère de centralité

Maitrise d'ouvrage

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain), les opérateurs privés

Partenaires principaux à associer

Opérateurs privés, communes en zone tendue de la Métropole, bailleurs, copropriétés, syndicats de copropriétés

Secteur prioritaire

Communes en zone tendue de la Métropole Nice Côte d'Azur

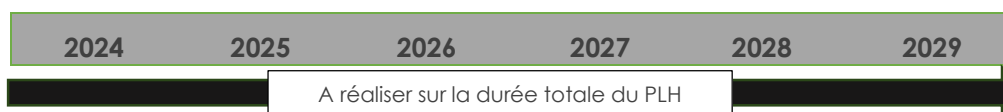
Bénéficiaires

Bailleurs sociaux, habitants (acquéreurs et locataires)

Budget prévisionnel estimé

Budget MNCA relatif au financement de l'offre sociale (PLAI, PLUS et PLS) **et en accession abordable** (BRS) pour les projets de surélévation
Subventions basées sur le règlement financier 2024 de la Métropole

Calendrier



AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 8. Favoriser l'intensité urbaine

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre d'immeubles surélevés
- ▶ Nombre de logements créés
- ▶ Nombre de bailleurs sociaux accompagnés

Liens avec d'autres actions

- ▶ Action 6 : Optimisation de l'espace urbain existant
- ▶ Action 7 : Lutter contre la vacance structurelle

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 9. Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier

Nature de l'action	☒ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	Si la question foncière est centrale, les acteurs et les outils sont multiples et parfois méconnus. La mise en place d'une stratégie foncière efficace réside principalement dans la capacité des acteurs fonciers à se coordonner et à partager les bonnes pratiques. L'élaboration du PLH permet une approche foncière qui constitue un premier pas vers la définition d'un cap et de grands principes, mais la traduction de ces ambitions doit prendre un aspect plus opérationnel via le renforcement de l'ingénierie et les partenariats avec les différents acteurs du foncier. Il s'agira de favoriser les échanges avec l'ensemble des acteurs pouvant être concernés (EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, communes, Agence d'urbanisme Azurénne, opérateurs fonciers, etc.). Au-delà d'une stratégie de maîtrise publique, la mobilisation du foncier peut s'intensifier en se donnant les moyens d'encadrer les projets privés par la planification, la contractualisation ou la négociation.
Objectifs	▶ Favoriser la mutualisation des moyens ▶ Développer les échanges sur les bonnes pratiques ▶ Observer pour mieux anticiper
Mise en œuvre opérationnelle	1) Mettre en place un club d'échanges sur le foncier ▶ La Métropole s'engage à devenir un véritable acteur permettant de faire de la question foncière une thématique transversale et partagée, notamment en mettant en place un club d'échanges qui permettra aux communes, opérateurs et acteurs du foncier tel que l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur de témoigner de leurs bonnes pratiques et de confronter les projets aux réalités techniques et économiques dans la perspective d'une atteinte des objectifs ▶ Faire du club foncier un espace de mutualisation des bonnes pratiques ▶ Développer une boîte à outils permettant aux communes une visibilité sur les outils en leur possession 2) Communiquer et informer sur les bonnes pratiques ▶ Réaliser des comptes rendus communiqués largement, notamment auprès des communes afin d'alimenter une boîte à outils qui permet une meilleure gestion du foncier ▶ Communiquer plus largement sur les bonnes pratiques dans un objectif de mutualisation et de synergie 3) Structurer l'observatoire du foncier et de l'immobilier

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 9. Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier

- En lien avec l'action n°7, puisque l'objectif est l'optimisation de l'espace urbain existant, il s'agira de mettre en place un observatoire du foncier :
- ▶ Déterminer le service à qui revient le pilotage
 - ▶ Mobiliser les sources de données à utiliser (fichiers fideli, observatoire du logement neuf, registre des copropriétés, fichiers fonciers, données majic, DVF, cartofriche, urbansimul+) et associer les détenteurs de données à la démarche (Conseil départemental, CAF, Adil, bailleurs, promoteurs, etc.)
 - ▶ Définir un plan d'actions et des thématiques à prioriser déclinés en feuille de route permettant le suivi de la réalisation des objectifs

4) S'appuyer sur l'observatoire pour apporter de l'ingénierie aux communes les moins outillées

- ▶ Instaurer un cadre partenarial entre l'observatoire et les communes afin d'assurer l'opérationnalité des politiques publiques de l'habitat
- ▶ Centraliser les ressources et les compétences pour faciliter la communication et la coopération territoriale, notamment à travers la mutualisation des moyens.
- ▶ Assurer l'animation de l'observatoire auprès des communes avec des temps d'échanges pour permettre une bonne diffusion de l'information :
 - Mettre en place des lettres d'informations mensuelles ou thématiques
 - Mettre en place des fiches communales pour assurer le suivi des projets
 - Constituer un centre d'échanges de ressources, lieu d'échange et de réflexion
- ▶ Proposer une aide aux communes pour tester les conditions de faisabilité de leurs projets et les modalités d'intervention

Maitrise d'ouvrage

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain), les bailleurs et les communes, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Partenaires principaux à associer

Etat, bailleurs sociaux, acteurs de l'immobilier

Secteur prioritaire

L'ensemble de la Métropole Nice Côte d'Azur

Bénéficiaires

Métropole, communes, bailleurs sociaux

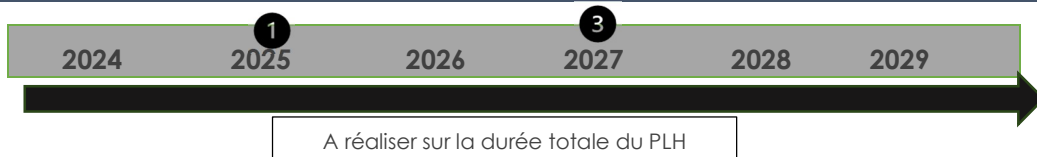
AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 9. Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier

Calendrier



- ❶ Mise en place du club d'échanges et observatoire
- ❸ Evaluation à mi parcours du PLH

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Mise en place d'un club d'échanges sur la question du foncier
- ▶ Fréquence des réunions
- ▶ Nombre de fiches outils réalisées et transmises

Liens avec d'autres actions

- ▶ Action 1 : Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire
- ▶ Action 6 : Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant
- ▶ Action 25 : S'appuyer sur un observatoire de l'habitat du foncier et du peuplement

Action 10. Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique des logements dans le parc privé

Nature de l'action	■ Conseil / ingénierie ■ Aides / subventions ■ Animation / partenariat ■ Information / Communication ■ Financement d'études
Contexte / enjeux	Selon l'observatoire de l'ADEME des Diagnostics de Performance Energétique, près de 30 % des logements sont classés en E, F et G et seront progressivement interdits à la location. Environ 4,5 % de la population est considérée en situation de vulnérabilité énergétique. La Métropole intervient depuis de nombreuses années sur le champ de la réhabilitation du parc, notamment à travers les 3 PIG mis en œuvre ou encore à travers les objectifs de son Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) (rénover 1 500 logements/an). Le 3^{ème} PIG a permis la réalisation de 225 projets tournés vers les économies d'énergie, de 89 logements locatifs conventionnés, et près de 350 adaptations pour le handicap ou la perte d'autonomie. L'arrivée du futur « pacte territorial » à partir de 2025 est à prendre en compte dans l'approche de l'amélioration du parc privé. Ce nouveau dispositif vise à unifier dans une seule et même convention le Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE) et les opérations programmées de type PIG (ou OPAH généralistes) pour des aides en faveur des propriétaires privés pour tous types de travaux (y compris autonomie et logements dégradés).
Objectifs	▶ Améliorer la qualité des logements, notamment du point de vue de la performance énergétique ▶ Renforcer l'action sur les secteurs et les communes les plus concernés ▶ Optimiser l'utilisation des nombreux dispositifs existants ▶ Fixer de nouveaux objectifs chiffrés dans le futur Pacte territorial
Mise en œuvre opérationnelle	1) Maintenir les financements de l'ANAH et de la Métropole ▶ Le Guichet de la rénovation énergétique de la Métropole créé en 2021 intervient sur plusieurs volets : information et conseils personnalisés, visites de logements et aide à l'audit, aide à l'élaboration de projets, accompagnement des chantiers et éducation aux bonnes pratiques d'usage des logements rénovés. L'activité du Guichet devra être poursuivie mais son format devra être revu et adapté (voir ci-dessous). ▶ Dans un contexte où les logements recevant un DPE de niveaux E, F et G sont considérés comme « passoires thermiques » et seront progressivement interdits à la location de 2025 à 2034, la stratégie de la Métropole devra

Action 10. Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique des logements dans le parc privé

se concentrer sur l'identification et l'action sur ces logements et le démarchage des propriétaires bailleurs concernés.

2) Renouveler l'accompagnement en lien avec le futur Pacte Territorial France Rénov'

- ▶ Le Pacte Territorial de l'Etat va refondre les outils tels que les OPAH généralistes et les PIG.
- ▶ Les aides de l'ANAH couvriront toujours notamment : les études pré-opérationnelles pour l'élaboration de la convention de PIG (jusqu'à 50%), les missions de sensibilisation et mobilisation auprès des ménages et des professionnels, les guichets d'information et de conseil auprès des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants, l'accompagnement des travaux de rénovation énergétique dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov', l'accompagnement des copropriétés saines ou fragiles pour leurs travaux de rénovation énergétique.
- ▶ Réfléchir dès le T4 2024 au nouveau format du Guichet de la rénovation énergétique qui deviendra un service public de la rénovation de l'habitat en lien avec ces évolutions de l'accompagnement de l'ANAH.

3) Renforcer la communication afin d'améliorer l'utilisation des aides et du conseil

- ▶ S'assurer d'un bon maillage de l'action du futur dispositif de l'amélioration de l'habitat privé en mettant en place une logique d'« aller vers ». L'objectif sera de s'assurer que toutes les communes soient pleinement intégrées aux programmes d'amélioration et la Métropole ajustera son approche afin de s'assurer que l'action soit adaptée aux besoins : réunions d'information régulières des élus et techniciens qui doivent servir de relais locaux, approche proactive sur certains périmètres définis avec les communes, actions ciblées auprès des ménages, etc.

4) Mobiliser les professionnels de la gestion immobilière

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

Etat, ANAH, ADIL, syndics de copropriétés, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, Fondation de Nice, Agis 06, Maisons des solidarités départementales

Secteur prioritaire

L'ensemble de la Métropole Nice Côte d'Azur

Bénéficiaires

Propriétaires occupants / bailleurs, Communes

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 10. Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique des logements dans le parc privé

Budget prévisionnel estimé	En cours de chiffrage dans le cadre de la future contractualisation du pacte territorial (aide au montage des dossiers, au financement des travaux, renseignement du public, animation du réseau)
Calendrier prévisionnel	2024 2025 2 2026 2027 2028 2029 A réaliser sur la durée totale du PLH 2 finalisation du Pacte Territorial
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de logements réhabilités financés par la MNCA ▶ Nombre de logements rénovés ▶ Bilan de travail du Guichet de la rénovation ▶ Nombre de ménages accueillis/renseignés ▶ Nombre de visites effectuées ▶ Nombre de réunions d'information réalisées ▶ Nombre de logements ayant une étiquette E, F, G interdits à la location
Liens avec d'autres actions ?	▶ Action 11 : Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles ▶ Action 18 : Renforcer la mobilisation du parc privé

Action 11. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	Selon le recensement des copropriétés fragiles de l'ANAH, en 2019, 40 % des logements et des copropriétés fragiles du territoire métropolitain ont été classés comme « potentiellement vulnérables » ou « potentiellement fragiles » (soit 2 783 copropriétés et 56 950 logements classés « potentiellement vulnérables » et 3 427 copropriétés et 48 026 logements classés « potentiellement fragiles »). Leur part est en légère augmentation entre 2017 et 2019, ce qui démontre la nécessité d'améliorer ce parc. Cela correspond à 28,6% du parc total de logements du territoire. La Métropole a mobilisé et mis en œuvre plusieurs dispositifs d'intervention sur les copropriétés. Dès 2021, la Métropole a mis en place un Guichet de la rénovation énergétique et a intégré le programme SARE (Service d'Accès à la Rénovation Énergétique) afin d'informer et conseiller les propriétaires. En 2018, la mise en place d'un deuxième Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) au centre-ville a permis de proposer aux syndicats de copropriétés des diagnostics énergétiques et de promouvoir auprès d'eux les programmes Habiter Mieux et MaPrimeRénov'Copro. En parallèle, le POPAC du quartier de l'Ariane est en cours depuis fin 2022. Son périmètre comprend un accompagnement de 19 copropriétés, l'accompagnement social des ménages fragilisés et la réalisation de diagnostics énergétiques. L'OPAH-RU du quartier Notre-Dame/Vernier/Thiers a également contribué aux interventions avec l'objectif de requalifier les parties communes de cinq copropriétés insalubres et de 20 copropriétés dégradées. Enfin le PIG 2020-2023 est venu compléter ces dispositifs en visant à accompagner six copropriétés sous arrêté de péril ordinaire et douze copropriétés dans leur inscription dans un dossier Habiter Mieux.
Objectifs	1) Poursuivre et faire évoluer les dispositifs d'amélioration des copropriétés les plus dégradées de la Métropole L'objectif est de capitaliser sur les actions et les résultats du POPAC Ariane 2022-2025 afin d'affiner les actions futures et de cibler les copropriétés et les sujets nécessitant des interventions plus poussées sur ce quartier. Cela passe par la mise en œuvre d'une OPAH Copropriétés dégradées (OPAH-CD) sur le quartier de l'Ariane.

Action 11. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

2) Assurer une veille pour développer une meilleure connaissance et prévenir la dégradation de la situation des copropriétés fragiles

Au-delà de la mise en œuvre de programmes et d'opérations d'amélioration localisés, il existe un enjeu sur les copropriétés à l'échelle de l'ensemble du territoire. La mise en place d'une veille apportera à la Métropole un regard global sur le sujet et lui permettra de détecter puis traiter le plus en amont possible les situations de vulnérabilité ou de fragilité.

La stratégie et les objectifs de cette veille seront orientés par les retours d'expérience issus des différents POPAC et demain, de l'OPAH-CD.

1) Poursuivre la mise en œuvre du POPAC « Nice Quartier de l'Ariane »

- Le POPAC du quartier de l'Ariane a été conclu pour une durée de 3 ans de 2022 à 2025 sur le périmètre du PRU. Il couvre 19 copropriétés identifiées comme fragiles.
- Les enjeux retenus pour guider les actions du POPAC sont :
 - Accompagnement de 19 copropriétés présentant des difficultés
 - Accompagnement social des ménages les plus fragilisés
 - Réalisation de diagnostics énergétiques en vue du montage de dossiers de subvention
- Le PLH encourage la poursuite de la mise en œuvre de ce POPAC.

2) Analyser le rendu des études pré-opérationnelles pour la mise en œuvre d'une OPAH-CD sur le quartier de l'Ariane

- Le POPAC « Nice Quartier de l'Ariane » prévoyait dès sa création qu'une OPAH-CD (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées) prendrait le relai pour traiter les copropriétés pour lesquelles les actions du POPAC n'auraient pas suffi.
- 11 des 19 copropriétés du POPAC ont été retenues pour l'OPAH-CD.
- Cette opération complètera les efforts et renforcera les actions du POPAC.

3) Assurer une veille sur les copropriétés fragiles

- Les deux dispositifs de POPAC et d'OPAH-CD mis en place à l'échelle du quartier de l'Ariane devront être complétés par la mise en place d'une veille sur l'ensemble des copropriétés fragiles du territoire. Cela permettra d'anticiper de potentielles difficultés et de décider des interventions appropriées. Cette veille pourra être réalisée via un observatoire.
- Afin de s'assurer de mener à bien cette mission dans les conditions les plus adaptées, la Métropole explorera l'option d'avoir recours à la Veille et Observation des Copropriétés (VOC) proposée par l'ANAH.
- La VOC comprend une aide méthodologique et financière pour la mise en place d'un dispositif d'observation. Le dispositif repose sur la définition d'un périmètre qui pourra englober tout ou partie du territoire

Mise en œuvre
opérationnelle

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 11. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

	et sur la mise en place d'indicateurs de suivi des copropriétés. La maîtrise d'ouvrage de l'observatoire peut être assurée en régie ou déléguée à un organisme. Conditions financières : l'ANAH prend en charge 50% de la dépense dans la limite de 60 000€ et ce pour une durée de trois ans. 4) S'interroger sur la prise en compte de la thématique copropriété dans les actions du prochain Pacte territorial France Rénov' L'arrivée du nouveau Pacte territorial France Rénov' sera l'occasion de réfléchir à la nouvelle prise en compte de la thématique copropriété et aux actions et publics à prioriser parmi les propriétaires (occupants ou bailleurs) et les syndicats de copropriétés dégradées ou non. Ce sera également l'opportunité de réfléchir au nouveau format du guichet de la rénovation de l'habitat en lien avec une demande de conseil et d'accompagnement croissante.
Porteurs de l'action	La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)
Partenaires à associer	Etat, ANAH, ANRU, Banque des Territoires, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Secteur prioritaire	Quartier Prioritaire de l'Ariane pour les dispositifs POPAC et OPAH CD Ensemble de la Métropole pour le dispositif de veille
Bénéficiaires	Communes, propriétaires et locataires des secteurs concernés
Budget prévisionnel estimé	En cours de chiffrage dans le cadre de l'élaboration de l'OPAH CD Ariane Montant à déterminer pour le VOC
Calendrier prévisionnel	2024 2 2025 3 2026 4 2027 2028 2029 A réaliser sur la durée totale du PLH 2 Exploitation de l'étude pré opah-cd 3 Finalisation Pacte Territorial 4 Mise en place d'une VOC
Indicateurs d'évaluation	Nombre de copropriétés accompagnées à travers les différents dispositifs

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 11. Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles

► Nombre de copropriétés observées

**Liens avec
d'autres actions ?**

- Action 7 : Lutter contre la vacance structurelle
- Action 10 : Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique du parc privé
- Action 12 : Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

Action 12. Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	Le parc privé potentiellement indigne comprenait un peu plus de 7 800 logements en 2017, soit 3,1 % des résidences principales. Le nombre de ces logements dans le territoire de la Métropole est en baisse entre 2013 et 2017 grâce aux actions liées à l'amélioration de l'habitat. Il convient pour la Métropole de poursuivre les actions déjà en place, en développant l'utilisation de nouveaux outils dans la lutte contre les logements indignes. La Métropole Nice Côte d'Azur n'exerce pas cette compétence optionnelle et laisse les maires exercer pleinement leurs pouvoirs de police de l'habitat. Néanmoins elle reste engagée à leurs côtés pour lutter contre toutes les formes de mal logement. La récente loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement apporte de nouveaux moyens de prévenir la dégradation des immeubles, d'accélérer la réhabilitation de l'habitat dégradé et de lutter contre les marchands de sommeil. Elle crée notamment une procédure d'expropriation « des immeubles indignes à titre remédiable » afin de permettre des travaux sur des immeubles plutôt que de les démolir. Elle simplifie également les conditions d'accès aux prêts pour les syndicats de copropriétaires. Elle consacre aussi l'obligation pour les propriétaires d'assurer le relogement définitif de leurs locataires lorsqu'ils ne réalisent pas les travaux prescrits dans un arrêté de péril ou d'insalubrité sous trois ans. Les nouvelles dispositions incitatives et coercitives de cette loi pourront être mobilisées.
Objectifs	▶ Poursuivre la lutte contre le mal logement ▶ S'assurer de la qualité de l'offre mise sur le marché ▶ Mettre en place un outil de « prévention » en amont pour limiter la mise sur le marché des biens indignes ▶ Renforcer le repérage des logements indignes ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation des logements indignes
Mise en œuvre opérationnelle	1) Poursuivre les actions existantes en matière de lutte contre l'habitat indigne Les dispositifs et actions de lutte contre l'habitat indigne conventionnés avec l'ANAH (POPAC, future OPAH-CD, futur Pacte territorial, etc.) devront être poursuivis en lien avec les actions 10, 11 et 13. 2) S'appuyer sur Histologe pour un meilleur repérage des situations de mal logement ▶ Histologe est un service public permettant 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".

Action 12. Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

- ▶ L'objectif est de s'appuyer et de communiquer sur cette plateforme, mise en place sur le département des Alpes Maritimes depuis 2022, afin de renforcer l'action contre l'habitat indigne pour permettre à tout habitant en situation de mal logement de signaler son logement.

3) Engager la mise en place du « Permis de louer » sur des secteurs prioritaires

- ▶ La mise en place du Permis de louer permet aux communes de contrôler quels logements sont mis en location par les propriétaires dans un périmètre donné afin d'éviter les situations d'habitat indigne.
- ▶ Les communes pourront décider de soumettre les propriétaires bailleurs de ce périmètre à une déclaration préalable ou à une autorisation de mise en location afin de louer leur bien.
- ▶ Les communes qui le souhaitent devront délimiter le périmètre sur lequel instaurer le Permis de louer. Il convient de cibler les secteurs les plus dégradés ou dans lesquels elles ont des suspicions de présence de marchands de sommeil. Il est conseillé de procéder par expérimentation et en fonction des moyens que chaque commune peut allouer au suivi des dossiers.
- ▶ La Métropole mettra à disposition des communes l'ingénierie nécessaire pour la mise en place du Permis de louer. Pour leur part, les communes développeront les moyens de mise en œuvre et de contrôle du dispositif.

4) Former et outiller les communes pour mieux lutter contre les situations de mal logement

- ▶ Certaines communes ne disposant pas de service d'hygiène pour lutter contre l'habitat indigne, la Métropole mettra à leur disposition ses ressources internes en ingénierie afin de les conseiller sur la marche à suivre et la réponse à apporter en fonction des problématiques rencontrées (police du maire, préfecture ou l'ARS). La Métropole devra donc être en mesure d'aiguiller les communes vers les dispositifs et interlocuteurs appropriés.
- ▶ Des sessions de formations à destination des communes (élus et techniciens) pourront être organisées également en fonction des évolutions réglementaires et des outils de traitement de ces situations ou des aides mobilisables. Ces sessions pourront être animées par les services de la Métropole ou externalisées.

Porteurs de l'action

- ▶ Les 51 communes
- ▶ La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

ADIL, PDLHI, ARS, communes

Secteur prioritaire

- ▶ Centres anciens de la Métropole
- ▶ Immeubles dégradés repérés et situations de logements indignes

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 12. Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

Bénéficiaires	Propriétaires et locataires de logements indignes
Budget prévisionnel estimé	A déterminer (compétence communale)
Calendrier prévisionnel	2024 2 2025 3 2026 4 2027 2028 2029 A réaliser sur la durée totale du PLH 2 Communication sur Histologe 3 Formation élus/agents des communes 4 Développement du Permis de louer (sur des secteurs prioritaires)
Indicateurs d'évaluation	- Nombre de fiches de signalement par an et par secteur - Nombre de logements réhabilités par an et par secteur - Nombre de Permis de louer exécutés par an et par secteur
Liens avec d'autres actions	- Action 10 : Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique du parc privé - Action 11 : Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles - Action 13 : Poursuivre et accélérer l'amélioration du parc locatif social

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 13. Poursuivre les actions du NPNRU dans les quartiers concernés et accélérer l'amélioration du parc locatif social

Nature de l'action	☒ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Contexte / enjeux	Le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) a pour ambition de redonner de l'attractivité aux quartiers en politique de la ville à travers des opérations de démolitions/reconstructions, résidentialisations, restructurations, mais également de réhabilitations, etc. A l'échelle de la Métropole, trois quartiers sont concernés par le NPNRU. Parallèlement à ces opérations, les bailleurs sociaux se sont engagés depuis de nombreuses années dans la réhabilitation, notamment thermique, de leur parc le plus ancien, le moins performant et/ou attractif. Si l'enjeu est bien d'améliorer la performance thermique du parc, il s'agit également d'engager des réhabilitations plus globales et de les massifier afin d'accélérer le rythme des réhabilitations.
Objectifs	▶ Poursuivre les actions en NPNRU ▶ Maintenir et accélérer l'effort de réhabilitation du parc social en-dehors du NPNRU
Mise en œuvre opérationnelle	1) Poursuivre les actions du NPNRU dans les trois quartiers concernés ▶ Le quartier des Moulins (Nice) - Poursuite de la réhabilitation et de la mise à niveau du patrimoine locatif social existant : ○ Requalification de 791 logements locatifs sociaux ○ Résidentialisation de 807 logements locatifs sociaux ▶ Le quartier de l'Ariane (Nice) - Réhabilitation et résidentialisation des logements sociaux. Sur l'ensemble du quartier, 230 logements seront réhabilités et 202 résidentialisés : ▶ Le quartier des Liserons (Nice) ○ Les requalifications des 410 logements locatifs sociaux de Côte d'Azur Habitat en clause de revoyure 2) Assurer le pilotage et la coordination des projets En lien avec l'ANRU, la Métropole Nice Côte d'Azur assure le rôle de pilote du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. ▶ La coordination et pilotage : ○ Coordonne le NPRU en s'appuyant sur les ressources des services de la Métropole et des partenaires associés ; ○ Responsable de l'ordonnancement, du pilotage, de la coordination des étapes du projet, de l'intervention des prestataires et des partenaires spécifiques ;

Action 13. Poursuivre les actions du NPNRU dans les quartiers concernés et accélérer l'amélioration du parc locatif social

- Assure l'animation du partenariat et le suivi technique, financier et juridique des projets urbains et du projet global de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU.
- ▶ La participation Citoyenne :
 - Organisation des échanges avec les habitants via la participation citoyenne ;
 - Mobilisation des services de la ville, de la Métropole et des partenaires concernés ;
 - Assistance par l'équipe de la Gestion Urbaine de Proximité et une AMO communication/concertation.
- ▶ La promotion des ambitions économiques et sociales :
 - Articulation des missions avec celles du chef de projet contrat de ville et des autres services évoluant sur le terrain.
- ▶ La mise en œuvre et suivi :
 - Chaque secteur dispose d'un chef de projet chargé de la mise en œuvre, du pilotage technique, administratif, organisationnel et financier du projet ;
 - Conduite des études nécessaires, préparation et organisation des comités techniques, coordination des partenariats, respect du calendrier et des engagements opérationnels et financiers.
- 3) Mobiliser les financements de la Ville de Nice et de la Métropole pour l'amélioration du parc en dehors des NPNRU**
 - ▶ La Métropole et la Ville de Nice mobiliseront leurs nouvelles réglementations financières pour faciliter la réhabilitation énergétique du parc social et favoriser les opérations les plus vertueuses.
 - Le montant du financement atteindra 8% du prix de revient des opérations dont les travaux permettent d'atteindre la classe C du Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
 - Il atteindra 15% du prix de revient pour les opérations dont les travaux permettent de gagner deux classes du DPE ou si l'opération obtient une labellisation BBC Rénovation ou Bâtiment Durable Méditerranéen
 - ▶ La Métropole peut saisir l'opportunité d'être partenaire associée dans la définition des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) signées entre les bailleurs et l'Etat tous les six ans afin d'exprimer ses attentes quant à l'amélioration du parc locatif social et afin d'obtenir des engagements de la part des bailleurs.
- 4) Assurer la cohérence entre les interventions des bailleurs et les interventions plus larges sur l'espace public**
 - ▶ La Métropole sera vigilante pour s'assurer que les opérations des bailleurs soient cohérentes avec les interventions prévues par les collectivités sur l'espace public. L'objectif est de garantir un effet visible des actions en

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 13. Poursuivre les actions du NPNRU dans les quartiers concernés et accélérer l'amélioration du parc locatif social

termes d'amélioration de l'espace, surtout sur les secteurs les plus dégradés.

- ▶ Afin de garantir une bonne participation des habitants et de pérenniser les effets des rénovations, la Métropole pourra continuer de mettre en place des dispositifs de Gestion Urbaine de Proximité sur l'ensemble des actions d'amélioration du parc social.

5) Accélérer la réhabilitation du parc social

- ▶ Les réhabilitations futures devront s'inscrire dans les objectifs de la transition énergétique afin de garantir le confort des logements et la maîtrise des dépenses en énergie des ménages.
- ▶ La Métropole explorera la possibilité d'encourager le recours à des méthodes efficaces de réhabilitation telles qu'à titre d'exemple EnergieSprong qui cible la rénovation du logement social et utilise des méthodes de rénovation industrialisées mises en œuvre hors site. Les éléments de bâtiments sont ensuite acheminés et montés sur site, limitant les difficultés d'occupation des lieux et les nuisances lors des travaux. Au-delà de ses avantages pratiques, la méthode permet de réaliser des économies d'échelle conséquentes.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

Ensemble des partenaires du NPNRU pour les trois quartiers concernés : ANRU, Action Logement, DDTM
Pour la réhabilitation du parc social : les bailleurs, les communes, services de l'Etat, l'ADEME

Secteur prioritaire

Quartiers concentrant le parc le plus ancien (notamment celui classé en catégorie E, F, G) sur l'ensemble de la Métropole Nice Côte d'Azur
Quartiers en NPNRU

Bénéficiaires

Bailleurs sociaux, Locataires du parc public, Communes

Budget prévisionnel estimé

Avenant n°1 à la convention du NPNRU signée le 2 avril 2024 : 304,1 M€
Réhabilitation du parc social : budget MNCA relatif au financement de la réhabilitation du parc social

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 13. Poursuivre les actions du NPNRU dans les quartiers concernés et accélérer l'amélioration du parc locatif social

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Calendrier prévisionnel		Réhabilitation des bâtiments 36 et 37 aux Moulins Réhabilitation des bâtiments Sittelles et Ménestrels à l'Ariane Démarrage du chantier de réhabilitation Mont Gros et Observatoire aux Liserons	Fin des Réhabilitations des logements Mont Gros et Observatoire aux Liserons Lancement des réhabilitations 2ème tranche aux Moulins	Lancement des réhabilitations Turin Ouest aux Liserons Lancement des réhabilitations Saint Joseph – Chênes Blancs à l'Ariane		
	A réaliser sur la durée totale du PLH					
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de logements réhabilités ▶ Nombre de logements démolis-reconstruits dans le cadre du NPNRU					
Liens avec d'autres actions	▶ Action 1 : Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire ▶ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux ▶ Action 12 : Renforcer la lutte contre l'habitat indigne					

Action 14. Soutenir les actions en faveur du logement des seniors

Nature de
l'action

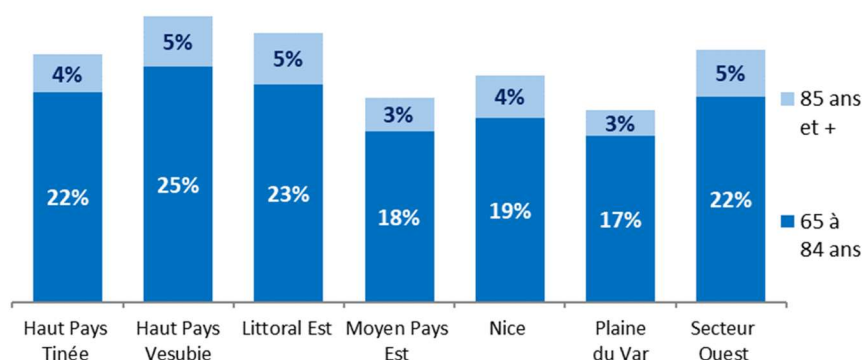
☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat
☒ Information / Communication ☒ Financement d'études

Contexte /
enjeux

La Métropole connaît un vieillissement croissant de sa population accompagné par un accroissement des aides à l'adaptation des logements qui ne suffisent pourtant pas à répondre aux besoins des seniors. En 2021, la part des personnes de plus de 65 ans était de 24% à l'échelle du territoire (20% pour les 65-84 ans et 4% pour les plus de 85 ans). Cette part varie de 20 à 30% selon les secteurs métropolitains. La part des seniors dans la population est croissante et les prévisions estiment qu'elle sera de 30% en 2050 (Agence d'urbanisme).

Part de la population senior parmi la population en 2021

Source : Traitements Eohs, d'après Insee, RP



Le territoire agit déjà et on note une hausse des aides en faveur de l'adaptation des logements à l'autonomie. Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général 2019-2022, près de 340 dossiers de demandes de travaux ont été financés pour un objectif de 136. Le nombre de dossiers accordé a connu une hausse constante de 2019 à 2021 avec une légère baisse en 2022.

Néanmoins, la part des seniors dans la population étant amenée à poursuivre sa croissance, l'offre de logements adaptés et d'hébergements pour personnes âgées reste sous-dimensionnée.

L'adaptation de l'habitat neuf et existant au vieillissement de la population est aujourd'hui un enjeu majeur pour la Métropole. Les axes d'intervention sont de trois ordres :

- ▶ Assurer le maintien à domicile pour les personnes qui le souhaitent
- ▶ Proposer une offre d'hébergements suffisante pour les personnes en perte d'autonomie
- ▶ Favoriser les relations intergénérationnelles afin de proposer de nouvelles formes d'habitat et de lutter contre l'isolement

Action 14. Soutenir les actions en faveur du logement des seniors

Objectifs

- ▶ Poursuivre et développer les solutions en faveur du maintien à domicile des seniors grâce à la mise en accessibilité des logements
- ▶ Accompagner les besoins spécifiques des seniors dans le parc social (mobilité résidentielle et adaptation des logements)
- ▶ Développer les dispositifs innovants et solutions intermédiaires tels que l'habitat intergénérationnel, résidences services, etc.
- ▶ Lutter contre l'isolement des seniors grâce à des services ou des modes d'hébergements comprenant un volet animation

Mise en œuvre opérationnelle

1) Poursuivre les actions visant le maintien à domicile dans le parc privé

- ▶ Encourager le recours des propriétaires aux aides de l'ANAH et de la Métropole pour l'adaptation. Améliorer la diffusion de l'information sur l'ensemble du territoire sur les aides existantes dans le cadre d'un futur Pacte territorial.
- ▶ Se doter d'un référentiel pour l'adaptation et l'adaptabilité des logements dans des opérations inclusives (voir Action 15 sur l'amélioration de la réponse aux besoins liés au handicap). Se fonder sur ce référentiel pour attribuer les financements de la Métropole pour ces opérations.

2) Accompagner les besoins spécifiques des seniors dans le parc social

- ▶ Les personnes âgées locataires du parc social se trouvent plus souvent en situation de sous-occupation que la moyenne. Cela s'explique par le fait que les seniors restent dans leur logement après le départ de leurs enfants. Les logements spacieux ne sont pas toujours adaptés aux attentes des seniors et une mutation peut être l'occasion d'emménager dans un logement plus adapté (petite typologie, rez-de-chaussée, accès aux services de proximité, etc.). Le logement dans lequel emménage le ménage senior devra également être adapté à ses moyens financiers. Une bourse d'échange inter-bailleurs est en cours de mise en place, tout en garantissant un maintien des loyers pour les ménages en mutation.
- ▶ Encourager les bailleurs sociaux à accompagner leurs locataires dans les travaux d'adaptation de leur logement.

3) Développer une offre alternative sous forme de dispositifs innovants

- ▶ Développer les logements en résidences autonomes et en habitat inclusif reposant sur un projet de vie sociale et partagée. Développer cette offre en ciblant les territoires hors de Nice, dans lesquels la réponse au besoin est insuffisante.
- ▶ Proposer une aide financière complémentaire pour les opérations comprenant du logement adapté et répondant aux critères du futur référentiel pour l'adaptation et l'adaptabilité des logements.

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 14. Soutenir les actions en faveur du logement des seniors

- ▶ Intégrer les besoins en aménagement inclusif le plus en amont possible des projets, dès la définition des opérations en travaillant en partenariat avec les experts du grand âge.
- 4) S'appuyer sur les expériences réussies d'habitat intergénérationnel pour lutter contre l'isolement**
 - S'inspirer de démarches ayant fait leurs preuves
 - Produire des logements de petites à moyennes typologies afin d'accueillir les aidants
 - S'interroger sur la mise en place d'un financement public (Métropole, commune) en échange d'une part des réservations de logements
- ▶ Développer des résidences bigénérationnelle (étudiants et personnes âgées et très âgées)
 - Mettre en place une vie collective animée par un/des professionnel(s)

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)
Communes et CCAS communaux

Partenaires à associer

Organisme HLM, association ADMR, Etat, ANAH

Secteur prioritaire

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur

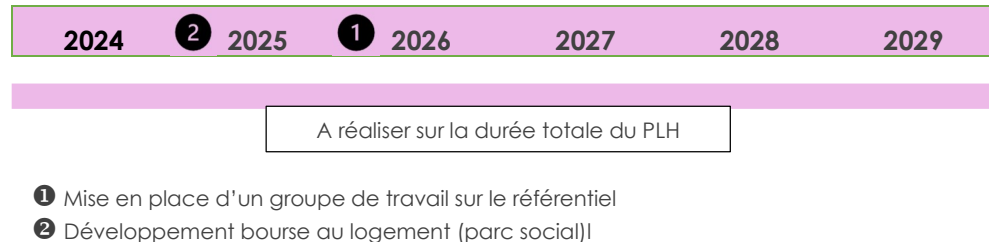
Bénéficiaires

Ménages seniors propriétaires occupants et locataires du parc privé et social

Budget prévisionnel estimé

Aides financières en faveur de la construction de nouvelles résidences sociales seniors et à l'adaptation des logements tant sur le parc public que privé

Calendrier prévisionnel



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de résidences seniors réalisées (sociale et privée)
- ▶ Nombre des logements sociaux adaptés aux seniors dans le diffus

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 14. Soutenir les actions en faveur du logement des seniors

Nombre de logements privés adaptés dans le cadre de MaPrimeAdapt
Nombre de résidences et / ou dispositifs en intergénérationnel

Liens avec d'autres actions

- ▶ Action 1 : Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire
- ▶ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux
- ▶ Action 15 : améliorer la réponse aux besoins liés au handicap
- ▶ Action 17 : Développer une offre à destination des jeunes
- ▶ Action 23 : Favoriser les mutations dans le parc locatif social

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 15. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

Nature de l'action

☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat
☒ Information / Communication ☒ Financement d'études

Contexte / enjeux

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

En 2022 parmi les demandeurs de logement social, 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).

L'enjeu dans le parc privé comme dans le parc social est de créer les conditions de l'autonomie des personnes en situation de handicap. Il est nécessaire pour cela de produire d'une part des logements accessibles et d'autre part des logements facilement adaptables aux personnes en situation de handicap.

Objectifs

- ▶ Développer une stratégie d'adaptation des logements vers l'autonomie des personnes

Les différentes actions à mettre en œuvre ont toutes pour objectif de rendre possible l'autonomie des personnes en situation de handicap dans leur logement. La localisation des opérations doit être choisie avec soin afin de permettre l'accès à l'immeuble, aux parties communes et également à la ville : proximité des transports, services, centres de soins.

- ▶ Anticiper l'adaptation des logements dans les futures opérations

Les retours de terrain montrent qu'il est plus difficile d'adapter un logement standard existant que d'anticiper l'adaptation dès la phase de programmation. Un travail partenarial conséquent en amont devra être réalisé.

- ▶ Personnaliser les logements selon le handicap de la personne

Le handicap n'est pas standardisé et la situation de chaque personne est unique, ce qui nécessite des adaptations très personnalisées. Cela entre en conflit avec une certaine standardisation des logements qui permet leur occupation successive par des personnes et des ménages variés. L'un des enjeux est donc la capacité à adapter successivement un même logement à différents occupants : produire du logement adaptable.

Action 15. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

Mise en œuvre opérationnelle

- 1) Anticiper l'accessibilité et l'adaptabilité des logements standards et inclusifs
 - ▶ Adapter les logements aux personnes en situation de handicap dès la conception des opérations en travaillant en partenariat avec les experts du handicap et ce, le plus en amont possible.
 - ▶ Réunir les partenaires à horizon 2025 (Maison Départementale de l'Autonomie, Département, bailleurs, promoteurs, associations) afin de définir un référentiel spécifique à la Métropole sur l'adaptation des logements, basé sur les pratiques de l'ensemble des acteurs et adapté au contexte métropolitain.
 - ▶ Les sujets à traiter peuvent comprendre : des critères de localisation des futurs logements, des critères sur les équipements extérieurs et ceux des espaces communs, la réflexion quant aux degrés d'adaptabilité des logements (aménagement évolutifs), la prise en compte des différents handicaps, etc.
 - ▶ Le niveau d'adaptabilité des logements inclusifs devra être supérieur à celui des logements standards.
 - ▶ En complément, renforcer l'identification et le repérage des publics concernés en amont afin d'orienter l'adaptation de l'offre en conséquence.
 - ▶ Poursuivre la réflexion sur la création d'une aide financière spécifique à destination des bailleurs sociaux qui incluront dans leurs opérations de construction neuve des logements accessibles répondant aux critères du futur référentiel métropolitain.
- 2) Développer le logement inclusif
 - ▶ Développer davantage l'offre de résidences inclusives. Encourager les programmes reposant sur un projet de vie partagé (création de parties communes, animation de la résidence).
- 3) Adaptation des logements existants
 - ▶ Encourager le recours des propriétaires aux aides de l'ANAH et de la Métropole pour l'adaptation. Améliorer la diffusion de l'information sur l'ensemble du territoire sur les aides existantes dans le cadre d'un futur Pacte territorial.
 - ▶ Territorialiser l'adaptation des logements existants dans les secteurs d'habitat repérés comme accessibles. Réfléchir à une aide spécifique (prime, etc.) pour les logements situés dans ces secteurs.
- 4) Handicap, habitat social et précarité
 - ▶ Poursuivre le recensement des logements accessibles du parc social en lien avec les bailleurs sociaux (démarche engagée à travers l'outil RPLS par le groupe de travail piloté par l'ARHLM et réunissant le CEREMA, la DREAL, les bailleurs et la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité).
 - ▶ Faire émerger des solutions intermédiaires pour les personnes plus précaires (sans abris) dont la perte d'autonomie est plus rapide que le reste de la population et qui ne peuvent accéder à des structures d'hébergement.

Action 15. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

- ▶ Engager une réflexion pour faire émerger des solutions intermédiaires comprenant à la fois un hébergement et un accompagnement sous forme de services adaptés au handicap (pension de famille accompagnée de services adaptés, etc.) en lien avec l'action 3 et l'action 16.

5) S'appuyer sur les retours des expériences existantes pour concevoir des solutions de conception et de financement améliorées

- ▶ Intervention d'un ergothérapeute : Côte d'Azur Habitat et la Ville de Nice ont collaboré à l'intégration de logements inclusifs dans l'opération « Les jardins de la Californie » et recommandent de faire intervenir un ergothérapeute dès l'élaboration des programmes.

6) Penser des offres sur un parcours résidentiel complet et dynamique

- ▶ L'offre de parcours résidentiel pour les personnes en situation de handicap nécessite de proposer des solutions adaptées à chaque étape de la vie (proximité des établissements de formation lors des études, accès aux transports et services pour les personnes actives, logement ou hébergement adapté aux seniors, etc.). Ce parcours doit être dynamique et il doit être possible pour les personnes de trouver un logement répondant aux besoins de chaque phase de leur vie, sans avoir à rester dans leur logement faute de solution. Une politique d'offre globale et cohérente à l'échelle du territoire est nécessaire afin de dépasser les expérimentations et opérations localisées répondant à des problématiques de handicap précises. L'objectif étant d'éviter d'une part les offres en « doublon » et les manques dans le parcours résidentiel proposé.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

Maison Départementale de l'Autonomie, Département, bailleurs, promoteurs, associations

Secteur prioritaire

L'ensemble du territoire doit être desservi et les équipements doivent être localisés à proximité des transports et des services

Bénéficiaires

Personnes en situation de handicap

Budget prévisionnel estimé

Subventionnement des logements inclusifs inclus dans le règlement financier 2024 de la Métropole du logement social : majoration de l'aide à hauteur de 2 000 € par logement

Aides financières à l'adaptation des logements tant sur le parc public que privé

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 15. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

Calendrier prévisionnel

2024 ① 2025 ② 2026 2027 2028 2029

A réaliser sur la durée totale du PLH

- ① Mise en place d'un groupe de travail sur le référentiel
- ② Recensement des logements adaptés

Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de résidences dédiées aux personnes en situation de handicap
- ▶ Nombre de logements adaptés dans le parc social et dans le parc privé (MaPrimeAdapt)

Liens avec d'autres actions

- ▶ Action 1 : Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire
- ▶ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux
- ▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires
- ▶ Action 14 : Soutenir les actions en faveur du logement des seniors
- ▶ Action 16 : Renforcer l'offre en hébergements et en logements pour les personnes les plus défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord.
- ▶ Action 23 : Favoriser les mutations dans le parc social

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 16. Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études
Contexte / enjeux	Cette action vise à faciliter l'accès et le maintien des publics précaires dans un logement pérenne et à mobiliser l'ensemble des acteurs et dispositifs du territoire : Logement d'Abord, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés du PDALHPD, le Pacte des Solidarités, ... Les enjeux sont multiples : optimiser la gestion du parc d'hébergement en lien avec l'Etat et l'ensemble des acteurs concernés, développer l'offre de logements adaptés à bas niveau de quittance, mobiliser le parc privé à des fins sociales (intermédiation locative), renforcer l'accompagnement (mutualisation et lisibilité) et renforcer les partenariats, afin de favoriser les sorties de l'hébergement vers le logement et d'éviter les ruptures de parcours et les expulsions. Enfin, apporter une aide financière ponctuelle afin de faciliter l'accès et le maintien en logement des plus fragiles.
Objectifs	▶ Produire une offre supplémentaire, capter l'offre existante ▶ Travailler sur les parcours résidentiels, les sorties de structures vers le logement autonome (logement d'abord) ▶ Poursuivre, renforcer le travail partenarial, développer les approches mutualisées ▶ Conforter la dynamique Logement d'abord ▶ Favoriser l'accès au droit et lutter contre le non-recours
Mise en œuvre opérationnelle	1) Accroître l'offre en hébergements et en logements pour mieux accueillir les plus précaires ▶ Développer les partenariats entre les acteurs de l'hébergement (urgence et insertion) et du logement (acteurs publics et associatifs) pour optimiser l'offre d'hébergements et accroître l'offre en logements spécifiques et adaptés pour les publics précaires dans des secteurs bien desservis en services et transports en commun (pensions de familles/maisons relais ou résidences habitat jeunes, ...), notamment en mobilisant les financements adaptés (PLAla, ...). ▶ Mettre en place un groupe de travail pour rechercher des solutions innovantes pour le développement de l'offre en lien notamment avec la captation du foncier (mobiliser du logement vacant, portage de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, fonds public/privé, ...) et le développement de nouvelles solutions de logement temporaire (logement intercalaire, tiny house, ...).

Action 16. Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord

- ▶ Développer l'intermédiation locative
 - Mettre en place les outils de suivi et d'observation, communiquer
 - Expérimenter de nouvelles formes de garantie pour les propriétaires pour favoriser le développement de l'IML sous la forme du mandat de gestion (le système de la sous-location n'aboutit pas toujours au glissement de bail pour l'occupant).
 - Engager une réflexion sur une démarche mutualisée de l'ensemble des opérateurs visant à capter davantage de logements.
- 2) Consolider le lien avec le SIAO**
 - ▶ Renforcer le lien entre la Plateforme Territoriale d'Accompagnement (PFTA) et le SIAO.
 - ▶ Assurer un lien avec la plateforme du SIAO et le service d'évaluateurs pour l'accès direct au logement afin de proposer des solutions de logement adaptées aux besoins des publics ciblés.
- 3) Renforcer l'accompagnement social**
 - ▶ Expérimenter une nouvelle organisation pour simplifier et mutualiser l'accompagnement social.
 - ▶ Renforcer le lien entre Logement et Santé, notamment avec la mise en place d'une équipe mobile en santé pour aller au plus près des publics.
- 4) Poursuivre les actions visant à limiter les expulsions locatives**
 - ▶ Poursuivre les actions issues des Conventions d'Appui à la Lutte contre la pauvreté, notamment développer la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) mise en place à l'échelle du territoire.
 - ▶ Renforcer l'action des équipes mobiles de prévention des expulsions, équipes qui interviennent au domicile des ménages qui ne répondent pas aux sollicitations. L'objectif est de les alerter sur les risques et de les aider à trouver une solution pour se maintenir dans leur logement.
- 5) Soutenir la mobilisation des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**
 - ▶ Réviser le règlement intérieur du FSL afin de simplifier les modalités de saisine du FSL et d'élargir les conditions d'octroi (*augmentation du plafond de ressources, intervention dès le premier impayé, élargissement des aides*).
 - ▶ Poursuivre son intervention dans le champ de l'accompagnement social lié au logement (ASLL), de lutte contre la précarité énergétique et de l'intermédiation locative par l'intermédiaire de son soutien à des associations.

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 16. Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord

6) Valoriser et conforter les actions développées au titre du « Logement d'abord » qui œuvrent pour le décroisement entre organisations, notamment la Plateforme Territoriale d'Accompagnement -PTA-.

7) Développer des outils d'évaluation et de pilotage basés sur les données pour renforcer l'efficacité des dispositifs liés au Logement d'abord

- ▶ Outils d'évaluation de l'efficacité des dispositifs : Mettre en place des outils spécifiques permettant de mesurer l'impact et l'efficacité des dispositifs financés dans le cadre du Logement d'abord (suivi de cohorte, ...) et, le cas échéant, en fonction des résultats obtenus, ajuster les interventions.
- ▶ Outil de pilotage des besoins en matière de sans-abrisme : Contribuer au déploiement d'un système de pilotage « par les données » dans le domaine du sans-abrisme. Cet outil vise à améliorer la connaissance et le suivi des besoins des personnes sans abri.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

Etat, Conseil Départemental, SIAO 06, ADIL 06, le CCAS, les MSD, les agences immobilières à vocation sociale, les structures sociales et médico-sociales

Secteur prioritaire

L'ensemble de la Métropole

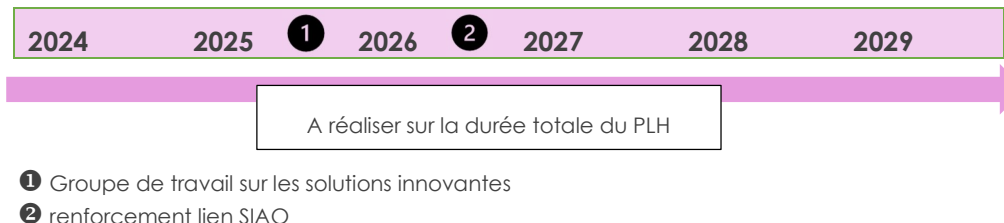
Bénéficiaires

Public du PDALHPD et Logement d'abord

Budget prévisionnel estimé

Enveloppe financière prévisionnelle : à définir

Calendrier prévisionnel



AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 16. Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord

Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de logements spécifiques réalisés ▶ Nombre de dossiers FSL ouverts par an / secteur ▶ Nombre de logements en IML réalisés / an / secteur ▶ Nombre de réunions avec le SIAO ▶ Nombre de places d'hébergements créées / an / secteur ▶ Nombre d'expulsions locatives
Liens avec d'autres actions	▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires ▶ Action 5 : Renforcer le lien avec la stratégie en matière d'attribution ▶ Action 9 : Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier ▶ Action 22 : Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 17. Développer une offre à destination des jeunes non étudiants

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	Le territoire de la Métropole attire des jeunes ménages de moins de 30 ans, mais ceux-ci rencontrent des difficultés financières pour se loger, notamment en acquisition. Derrière une diversité de profils, les moins de 30 ans se caractérisent par une situation socio-économique globalement plus fragile que l'ensemble de la population. Parmi la population de moins de 30 ans, le taux de pauvreté est de 25% (soit 23 000 personnes) contre 17,9% pour l'ensemble de la population métropolitaine. En 2021, un quart des moins de 30 ans est bénéficiaire des aides au logement (soit 30 768 personnes). Aujourd'hui les jeunes ont tendance à délaisser la Métropole pour se diriger vers d'autres territoires faute d'offres accessibles financièrement. L'enjeu est de faciliter leur installation localement ou de leur permettre de rester sur le territoire.
Objectifs	▶ Apporter une réponse locative à la diversité des profils des jeunes de moins de 30 ans, notamment aux jeunes travailleurs ○ Développer une offre abordable adaptée à leurs besoins et à leur capacité financière (petites typologies, localisation à proximité des pôles d'emploi, etc.) ○ Optimiser l'utilisation de l'ensemble des aides et dispositifs en place (les PLAi/PLAi-adaptés, intermédiation locative, etc.), en lien avec les actions 3 et 16.
Mise en œuvre opérationnelle	1) Développer une offre abordable en locatif, en accession sociale et en intermédiaire (en lien avec les actions 2, 4 et 5) ▶ Développer une offre de résidences (du type Foyer Jeunes Travailleurs) et de logements pour les jeunes qui démarrent leur parcours résidentiel sur le territoire. Pour cela, la Métropole veillera à ce qu'une partie des logements locatifs sociaux produits soit adaptée aux besoins des jeunes, avec des petites typologies en T1 ou T2, situées à proximité des pôles d'emploi. ▶ Le développement de l'offre en logements intermédiaires et en accession sociale permettra d'apporter une partie des réponses aux jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel.

Action 17. Développer une offre à destination des jeunes non étudiants

2) S'assurer de leur prise en compte dans les dispositifs pour les plus précaires (en lien avec les actions 3 et 16)

- ▶ Fournir une réponse adaptée aux jeunes précaires à travers des dispositifs (Plateforme de services jeunes / Fondation de Nice, La Mission Locale Nice Côte d'Azur) et en s'appuyant sur les différentes équipes évoquées dans les actions précédentes. De plus, la Métropole étudiera la possibilité de créer des logements d'urgence sur le territoire pour répondre aux situations de précarité extrême.
- ▶ Développer le dispositif d'aide pour l'accès au logement pour les plus précaires (avance des frais liés à l'installation – voir l'action 16).

3) Renforcer l'accès à l'information et aux droits des jeunes dans leurs recherches de solutions de logements ou d'hébergements

- ▶ La Métropole Nice Côte d'Azur renforcera l'information et la communication sur les dispositifs facilitant l'accès au logement pour les jeunes :
 - Prêt à taux zéro (PTZ) : encourager l'achat de logement en offrant un prêt sans intérêts pour financer une partie de l'achat.
 - Avance LOCA-PASS : faciliter la location en offrant un prêt à taux zéro pour le dépôt de garantie, réduisant ainsi les barrières financières à l'entrée dans un logement.
 - Garantie Visale : permet de bénéficier d'un garant.
 - Intermédiation locative (IML) pour les jeunes : réduire le loyer et faciliter la recherche de logement en intervenant comme intermédiaire entre le locataire et le bailleur, assurant ainsi des conditions de location plus favorables. L'agence immobilière à vocation sociale AGIS 06 et Habitat et humanisme interviennent à ce titre pour la MNCA avec de bons résultats. Il s'agira désormais d'intensifier la communication auprès des bailleurs privés en valorisant les avantages qu'ils gagnent à louer à de jeunes travailleurs dans le cadre de l'IML (garantie de paiement du loyer, défiscalisation, etc.).
- ▶ La Métropole continuera à collaborer étroitement avec les associations et les partenaires locaux pour s'assurer que les jeunes sont bien informés des options disponibles et reçoivent l'aide nécessaire pour accéder à un logement adéquat.
 - La Métropole pourra s'appuyer sur le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) qu'elle a mis en place avec l'association API Provence. Ce point d'accueil sur le logement aide les jeunes à concrétiser leur projet.
 - Le pass logement jeunes permet une avance de fonds sous la forme d'un prêt à taux zéro pour faciliter l'entrée dans un logement pour les jeunes actifs : frais d'agence, dépôt de garantie, 1^{er} mois de loyer.

AR Prefecture

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

Action 17. Développer une offre à destination des jeunes non étudiants

Porteurs de l'action	La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)
Partenaires à associer	Maison de l'Habitant, bailleurs sociaux, API Provence, Communes
Secteur prioritaire	L'ensemble de la Métropole Nice Côte d'Azur
Bénéficiaires	Jeunes du territoire, Communes
Budget prévisionnel estimé	Budget MNCA, subventions basées sur le règlement financier de la Métropole + subventions des communes le cas échéant
Calendrier prévisionnel	202420252026202720282029 A réaliser sur la durée totale du PLH
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de captations de logements intermédiaires dans le parc privé ▶ Nombre de logements pour les jeunes créés ▶ Nombre de jeunes accueillis par le CLLAJ ▶ Nombre d'articles de presse
Liens avec d'autres actions	▶ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux ▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires ▶ Action 4 : Développer l'offre abordable ▶ Action 5 : Renforcer le lien avec la stratégie en matière d'attributions ▶ Action 16 : Renforcer l'offre en hébergements et en logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 18. Mobiliser des outils permettant de protéger les résidences principales

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	En tant que territoire très attractif pour les touristes, le marché des appartements en location de courte durée s'est beaucoup développé, de nombreux appartements ayant été convertis en logements destinés à de la location en meublés touristiques. Ce phénomène vient renforcer la tension immobilière, diminue le nombre de logements à coût accessible et éloigne les ménages modestes et les classes moyennes des centres urbains. Devant l'ampleur de cette tendance et afin de concilier la réponse aux besoins en logement des habitants et la préservation d'un dynamisme économique en faveur des professionnels du secteur hôtelier, la ville de Nice a souhaité, dès 2014, réglementer les changements d'usage. La commune de Villefranche-sur-Mer vient également de mettre en place sa réglementation, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2024. La Métropole souhaite porter une attention particulière à ce marché en renforçant la réglementation sur les communes les plus touchées par les locations meublées touristiques afin de garantir un bon fonctionnement du marché immobilier. Toutefois le cadre national législatif est en constante évolution ces dernières années et l'efficacité des mesures prises localement est étroitement liée à la réglementation nationale perfectible.
Objectifs	Le marché immobilier niçois est très tendu, avec des prix de logements élevés. De nombreux ménages, en particulier les plus précaires, rencontrent des difficultés à se loger dans la Métropole. Cette action vise à mobiliser le maximum de leviers incitatifs et coercitifs permettant la mise sur le marché de logements pour loger les ménages de la Métropole à l'année, y compris en développant une offre abordable pour les ménages à bas revenu.
Mise en œuvre opérationnelle	1) Renforcer la réglementation sur les locations meublées Pour ce faire, la Métropole s'engage à : ▶ Disposer de données à l'échelle métropolitaine pour quantifier le phénomène et suivre son évolution en s'appuyant sur l'observatoire de l'habitat. ▶ Encourager les communes à renforcer les règles et les contrôles sur les locations meublées touristiques pour s'assurer qu'elles respectent la réglementation en vigueur là où elles ont été mises en œuvre. ▶ Offrir un soutien aux communes membres pour l'élaboration de la réglementation des locations meublées destinées aux touristes.

Action 18. Mobiliser des outils permettant de protéger les résidences principales

- ▶ Aider les communes à communiquer et informer les propriétaires sur les pénalités encourues en cas de non-respect de la réglementation.
- ▶ Poursuivre sa mobilisation pour une évolution réglementaire au niveau national : travail avec les parlementaires et les EPCI partenaires sur des propositions d'évolutions législatives.
- ▶ Articulation avec le PLUm sur des règles en faveur de la préservation des résidences principales.

2) Sécuriser la location auprès des propriétaires (en lien avec les actions 16 et 17)

- ▶ Au-delà des mesures de prévention, la MNCA souhaite également sécuriser la location pour les propriétaires, notamment pour les logements loués sous intermédiation locative (IML). La Métropole propose les initiatives suivantes :
 - Harmoniser les financements de l'intermédiation locative
 - Étudier la possibilité de mettre en place un Fonds de garantie et de sécurisation des bailleurs pour offrir une garantie de loyers et rassurer les propriétaires contre les risques d'impayés
 - Fournir un accompagnement social pour les locataires en fonction de leurs besoins, afin de favoriser leur accès et maintien dans le logement
 - Identifier l'intermédiation locative comme une solution pour les propriétaires privés pour la remise sur le marché de leurs logements vacants et communiquer sur les aides qu'ils peuvent envisager (en lien avec l'action 7)
- ▶ Ces mesures visent à renforcer la confiance des propriétaires dans le marché locatif, accroître l'offre de logements à louer et garantir des conditions de vie stables et dignes pour les locataires
- ▶ Poursuivre l'utilisation de dispositif de Mandat de gestion au service des bailleurs et locataires de la Métropole
 - Ce dispositif joue un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le bailleur en percevant les loyers et charges pour le compte du propriétaire, en proposant une garantie de loyer et un accompagnement social des locataires si nécessaire ;
 - Dans ce dispositif, le ménage est locataire de droit commun et le propriétaire est sécurisé.

3) Majorer la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS)

- ▶ La THRS est déjà majorée à des taux variables (allant de 20 à 60%) dans 13 communes de la MNCA (Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Carros, Drap, Eze, Falicon, La Gaude, Nice, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Laurent-du-Var, Vence et Villefranche-sur-Mer).
- ▶ La MNCA engagera une réflexion afin de déterminer si l'introduction ou la modification de la majoration de la THRS dans certaines communes pourrait avoir un impact sur la protection des résidences principales. Le cas échéant, une introduction ou évolution de la majoration sera envisagée.

Action 18. Mobiliser des outils permettant de protéger les résidences principales

4) Communiquer sur l'ensemble des aides et dispositifs à destination des propriétaires bailleurs

- ▶ La Métropole devra encourager les propriétaires bailleurs à se tourner vers des aides et dispositifs qui leur permettront d'améliorer leur bien en vue de le louer dans des conditions sécurisantes pour eux.
- ▶ Les dispositifs traitant de l'amélioration des logements et de la lutte contre la vacance sont concernés : futur Pacte territorial, aides du dispositif POPAC et de la future OPAH-CD pour les propriétaires du quartier de l'Ariane, Zéro Logement Vacant, etc., en lien avec les actions 7, 10, 11 et 16.
- ▶ Toutes les méthodes de ciblage des propriétaires bailleurs peuvent être utilisées : appels, courriels, courriers, réunions publiques, affichage, etc.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain) : aide à l'élaboration de la réglementation sur les meublés touristiques.

Communes concernées : mise en œuvre de la réglementation (instruction des dossiers, renseignement des pétitionnaires, contrôles, procédures en cas d'infraction).

Partenaires à associer

Communes
Organismes d'intermédiation locative

Secteur prioritaire

Zones les plus tendues de la Métropole

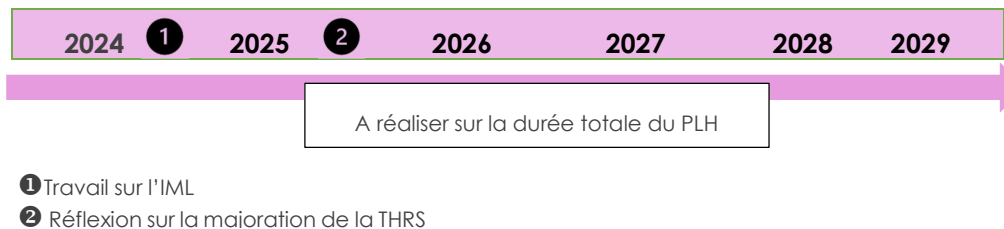
Bénéficiaires

Résidents métropolitains
Propriétaires bailleurs

Budget prévisionnel estimé

0.6 ETP MNCA
50 000 € pour étude meublés sur la Métropole

Calendrier prévisionnel



AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 18. Mobiliser des outils permettant de protéger les résidences principales

Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de logements conventionnés ▶ Nombre de logements en IML produits par an /secteur ▶ Nombre d'annonces en locations meublés touristiques sur les secteurs réglementés ▶ Le nombre de demandes de changements d'usages acceptés / refusés
Liens avec d'autres actions	▶ Action 4 : Développer l'offre abordable ▶ Action 7 : Lutter contre la vacance structurelle ▶ Action 10 : Poursuivre les actions d'amélioration de la performance énergétique des logements dans le parc privé ▶ Action 11 : Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles ▶ Action 12 : Renforcer la lutte contre l'habitat indigne ▶ Action 16 : Renforcer l'offre en hébergements et en logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord ▶ Action 17 : Développer une offre à destination des jeunes

Action 13. Développer l'offre de logements à destination des étudiants

Nature de
l'action

■ Conseil / ingénierie

□ Aides / subventions

■ Animation / partenariat

■ Information / Communication

■ Financement d'études

Contexte /
enjeux

Avec près de 48 000 étudiants sur la Métropole, soit 80% des étudiants du Département, concentrés sur la ville de Nice, et une offre locative dont les valeurs se positionnent sur des niveaux de prix élevés, les tensions sont importantes. Sur le parc locatif libre, l'observatoire des loyers fait ressortir un loyer moyen de l'ordre de 17,6€/m² pour les T1 et 19,7€/m² pour les logements de moins de 30m².

- ▶ L'offre de logements est présente, tant en social que sur le parc libre, mais elle reste toutefois insuffisante : en 2022, parmi les demandeurs de logements du CROUS, 1.930 étudiants n'ont pu obtenir un logement universitaire (dont 1.393 étudiants boursiers).
- ▶ Concernant les résidences privées, 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 étant considéré comme concurrentiel à partir d'un ratio de 8 logements). Du point de vue économique, les prix des résidences privées sont décorrélés du budget moyen des étudiants pour leur logement. Il paraît donc nécessaire de développer cette offre mais de veiller à la production d'une offre financièrement abordable.
 - Le niveau de loyer du parc locatif privé non meublé est de 13,7€/m² selon les données OTLE06 2020 pour l'ensemble du parc. En ce qui concerne les appartements une pièce, il s'élève à 17,8€/m².
- ▶ Concernant l'offre sociale, cette offre est constituée des résidences du CROUS, des résidences étudiantes historiques, ainsi que des opérations développées par les bailleurs sociaux.
 - Celle-ci se développe fortement depuis 2008 : plus de 2 000 logements étudiants ont été agréés et subventionnés par la Métropole et plus de 1 500 ont également été réhabilités (chambres ou studettes de 4 résidences du CROUS).
 - Sur la période du 2017-2022 du PLH n°3, il est constaté une production importante de logements étudiants sociaux :
 - 677 logements étudiants neufs ont été agréés ;
 - 522 logements étudiants ont été réhabilités ;
 - les agréments sont 100% en PLS.
 - En 2023 : agrément de 95 logements étudiants (25 PLUS et 70 PLS) sur 2 opérations situées à Nice (11-13 rue de Belgique – ERILIA & 32 avenue de la Bornala – VILOGIA)
 - Pour 2024 : perspective d'agréments de 530 logements dont les deux opérations du CROUS (St Jean d'Angély et Trotabas)

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 15. Développer l'offre de logements à destination des étudiants

	○ Prix minimum / maximum observés par l'OTLE06 : entre 175 € et 676 € pour un logement d'une pièce occupé par un étudiant en résidence conventionnée ou pour une chambre en résidence historique. ▶ Avec des budgets moyens attribués aux logements de l'ordre de 390€/mois, la plupart des étudiants rencontrent des difficultés à se loger ou affectent plus de 50% de leurs ressources au logement.
Objectifs	▶ Continuer de développer l'offre étudiante en veillant à ce qu'elle soit financièrement abordable et suffisamment proche des pôles étudiants et des transports en commun ▶ Renforcer l'offre de logements sociaux à destination des étudiants, notamment sur les secteurs qui bénéficient d'une bonne desserte en transport et des critères de centralité
Mise en œuvre opérationnelle	1) Permettre le développement d'une offre adaptée aux capacités budgétaires des ménages Parallèlement à l'offre libre, il doit s'ajouter une offre plus abordable : ▶ Développer une offre « sociale » avec l'appui du CROUS et des bailleurs sociaux ▶ Permettre la mixité des produits au sein des projets d'envergure tel que l'OIN Nice EcoVallée, en mettant en place une part de la programmation à destination des étudiants ▶ S'appuyer sur l'ADIL et son observatoire afin de s'assurer du développement d'une offre compatible. L'appui de l'observatoire permettra de mieux calibrer les niveaux de loyers à développer, notamment en fonction des secteurs. 2) Mettre en pratique le schéma directeur de la vie étudiante et y intégrer la question du logement étudiant Le schéma directeur étudiant 2023 mentionne le fait qu'une majorité des étudiants (41%) est logé dans le parc libre. Ainsi, il s'agira de proposer une offre locative libre permettant de répondre à cette demande ▶ L'action 1.6 du schéma étudiant mentionne l'amélioration de l'accueil des primo arrivants. Il s'agira d'y intégrer les possibilités de logements offertes aux étudiants au sein d'un livret d'accueil, notamment en intégrant les logements proposant des baux de 10 mois inscrits dans le dispositif relatif à la location saisonnière ▶ L'action 4.1 du schéma vise à mieux connaître les offres et services à destination des étudiants. Il s'agira d'intégrer la question du logement et de permettre la diffusion de l'offre disponible sur le segment libre et social

Action 13. Développer l'offre de logements à destination des étudiants

3) Développer des solutions alternatives, l'expérimentation de nouveaux types d'offres

Si le développement d'une offre nouvelle est à favoriser dans les secteurs peu dotés en termes d'offre étudiante et répondant aux critères d'attractivité pour les étudiants, les secteurs déjà bien dotés devront être les lieux de prédilection pour le développement d'une offre alternative :

- ▶ Continuer à développer l'offre intergénérationnelle via la création de binômes supplémentaires Etudiants/Seniors, notamment via le soutien des associations « Tout en Tandem » et « Ensemble 2 générations »
- ▶ Développer la colocation solidaire dans des logements mis à disposition par des bailleurs sociaux (en partenariat avec l'association AFEV)
- ▶ Soutenir le dispositif Aparté porté par l'association FACE 06 qui permet de proposer des appartements rénovés du patrimoine privé de la Métropole, loués à bas prix à des étudiants en situation de précarité
- ▶ Soutenir l'action du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (le CLLAJ à la Maison de l'habitant)
- ▶ Alimenter les réflexions quant au développement de dispositifs innovants et maintenir les expérimentations comme celle permettant la location mixte touristique/étudiante

Maitrise d'ouvrage

La Métropole Nice Côte d'Azur, CROUS, associations

Partenaires principaux à associer

Associations étudiantes, CROUS, ADIL 06,

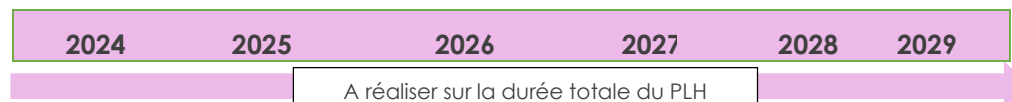
Secteur prioritaire

La ville de Nice

Bénéficiaires

Etudiants, CROUS, associations

Calendrier



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de logements étudiants développés
- ▶ Nombre de logements sociaux étudiants
- ▶ Nombre de logements en colocation solidaire

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 13: Développer l'offre de logements à destination des étudiants

- ▶ Nombre de logements en dispositifs innovants (colocation solidaire, logements mixtes saisonniers/étudiants, etc.)
- ▶ Nombre de résidences étudiantes agréées / an / secteur

Liens avec d'autres actions

- ▶ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux
- ▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires

Action 20. Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers

Nature de
l'action

☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat
☒ Information / Communication ☒ Financement d'études

Contexte /
enjeux

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 logements viables du fait de loyers trop importants ou encore d'un manque de solutions d'hébergements. La demande est importante et la MNCA ne dispose pas des capacités d'hébergements 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 : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap-d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Laurent-du-Var, Villefranche-sur-Mer, Levens, Vence, 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.

Les résultats de l'enquête réalisée en 2019 dans le cadre de l'élaboration de la convention touristique de Nice avaient mis en avant le fait qu'une très large majorité des saisonniers étaient recrutés localement et occupaient leurs résidences principales.

- ▶ Pour autant les professionnels du tourisme font part de leurs difficultés à recruter des salariés en général et des saisonniers en particulier.
- ▶ Les communes font également remonter ces difficultés et la question mérite d'être réétudiée dans la prochaine programmation.

15 communes sont à présent concernées par la signature d'une convention en 2024. A ce stade, elles sont en train de renouveler leur convention pour une nouvelle période de 3 ans (2024-2027) : chacune ayant réalisé son propre diagnostic et plan d'actions.

Objectifs

- ▶ Développer des solutions qui permettront aux saisonniers de trouver plus facilement des logements à prix raisonnables dans le parc existant.
- ▶ Travailler en partenariat afin de faire émerger des solutions pertinentes grâce à la vision complète de tous les acteurs, mais aussi afin d'éviter des doublons parmi les solutions proposées.

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 20. Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers

- ▶ Apporter des réponses aux saisonniers qui viennent de l'extérieur de la Métropole ou qui se logent loin des secteurs touristiques faute de trouver des solutions localement.
- ▶ Développer une offre spécifiquement destinée aux saisonniers et à leurs besoins tout en garantissant son occupation et son équilibre économique afin de répondre également aux attentes des propriétaires ou organismes qui proposeront cette offre d'hébergement.
- ▶ Mobiliser le parc existant afin de trouver des solutions complémentaires pour les saisonniers qui ne seraient pas logés à travers les dispositifs spécifiques mis en place.

Mise en œuvre opérationnelle

1) Objectiver et confirmer les besoins

- ▶ D'après l'enquête de 2019 réalisée dans le cadre de la convention touristique de la ville de Nice, une très large majorité des saisonniers est logée dans sa résidence principale. Cela entre en contradiction avec des retours des employeurs et des communes qui pointent les difficultés de logement parmi les obstacles au recrutement.
 - La Métropole explorera l'opportunité de réaliser une étude afin d'objectiver les demandes exprimées, de confirmer ou non et de qualifier les besoins (secteurs d'activité, secteurs géographiques, type d'hébergement attendu, etc.).

2) Travailler en partenariat avec les acteurs du tourisme

- ▶ Faire de la Métropole un acteur opérationnel, force de proposition pour le développement de l'offre en logement saisonnier.
- ▶ Réviser les conventions triennales entre les communes et l'Etat.
- ▶ Mettre en place un groupe de travail en faveur du logement saisonnier afin de permettre aux acteurs de se réunir pour faire émerger des solutions en faveur du logement saisonnier.

3) Permettre le développement cadré de solutions innovantes

- ▶ Développer avec les bailleurs sociaux des résidences pour saisonniers en garantissant leur occupation à l'année par le biais de conventions passées avec les professionnels du tourisme.
- ▶ Explorer le développement d'expérimentations (ex : tiny house, logement intercalaire, logement temporaire, etc.).
- ▶ Mobiliser les hôtels qui ne passeraient pas les commissions de sécurité afin de permettre le développement d'une offre saisonnière à l'année.
- ▶ Cadrer l'offre existante, notamment le co-living pour qu'elle réponde au besoin saisonnier.

4) Développer la communication sur l'offre et les aides à destination des saisonniers

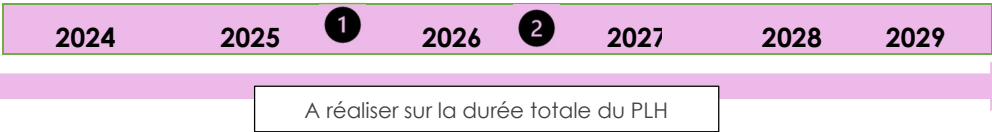
- ▶ Favoriser la visibilité de l'offre présente, notamment proposée par les acteurs privés (plateforme CCI/Action Logement).

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 20. Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers

	➤ Mobiliser les plateformes de mise en relation de l'offre et de la demande. ➤ Mobiliser la Maison de l'habitant pour diffuser les informations via son guichet physique et son site internet. ➤ S'assurer de la complémentarité entre les plateformes qui se développent. ➤ Mieux communiquer sur les dispositifs / aides existantes.
Porteurs de l'action	La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain) et la Direction de l'économie Communes
Partenaires à associer	Bailleurs sociaux, CROUS, UMIH, CCI, Action Logement, services de l'Etat
Secteur prioritaire	En priorité les communes possédant une labellisation « commune touristique »
Bénéficiaires	Travailleurs saisonniers
Budget prévisionnel estimé	360 000 € sur la base du financement de 50 logements en LLS (60% PLAI/40% PLUS) 30 000 € : étude élargie (hors Nice) + 1 hypothèse de 50 logements en PLUS/PLAI (à chiffrer)
Calendrier prévisionnel	 ① Elargissement du périmètre d'étude sur les saisonniers ② mise en place des groupes de travail partenariaux
Indicateurs d'évaluation	➤ Nombre de logements et d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers ➤ Nombre de réunions organisées / an
Liens avec d'autres actions	➤ Action 2 : Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 21. Répondre aux besoins des gens du voyage

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, prévoit que, dans chaque département, soit établi un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV). 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. A savoir, la création de deux nouvelles aires d'accueil de 20 emplacements chacune, la mise à disposition d'un terrain identifié et aménagé pour les grands passages estivaux de 2 à 4ha, la résorption des poches de sédentarisation via la création d'habitats adaptés tels que les terrains locatifs familiaux. Des actions spécifiques, comme celle menée à Cagnes-sur-Mer pour sédentariser 46 familles dans les logements PLAi adaptés, sont également prévues. Conformément au schéma départemental, la gestion des aires d'accueil des gens du voyage par la Métropole implique un ensemble d'actions allant de l'aménagement des infrastructures à la promotion de l'intégration sociale, tout en veillant au respect de la réglementation et au dialogue avec les communes.
Objectifs	▶ Développer les aires en suivant les obligations du nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. ▶ Améliorer les conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage.
Mise en œuvre opérationnelle	1) Mettre en place une aire de grand passage ▶ Comme acté dans le schéma, la Métropole s'engage à rechercher un foncier qui corresponde aux préconisations du décret n°2019-171 du 5 mars 2019, pour la création, l'aménagement et la gestion de l'aire en suivant les modalités précisées dans le décret. 2) Compléter l'offre en aires d'accueil ▶ La Métropole s'engage à mettre l'aire d'accueil de Nice aux normes dans la limite des contraintes techniques (création de sanitaires supplémentaires). Pour cela, elle doit appliquer les règles du schéma départemental et du décret de 2019, en tenant compte de divers aspects pour garantir des conditions de vie dignes et conformes à la

Action 21. Répondre aux besoins des gens du voyage

réglementation, permettant ainsi l'intégration des gens du voyage dans les dispositifs de droit commun.

3) Mener les projets de sédentarisation des gens du voyage

- ▶ A l'instar de l'opération de sédentarisation menée par le bailleur social ERILIA sur la commune de Cagnes-sur-Mer, la Métropole devrait concevoir et mettre en œuvre des solutions d'habitats adaptés pour des groupes familiaux nécessitant une action publique collective. Le schéma départemental prévoit, au-delà de l'opération en cours à Cagnes-sur-Mer, des objectifs pour les communes de Carros, Nice et Saint-Laurent-du Var notamment sous la forme de Terrains Locatifs Familiaux.
- ▶ Le schéma prévoit les obligations suivantes :

En termes d'équipement d'accueil, les terrains familiaux doivent comprendre une ou plusieurs places pour caravanes (maximum 6), des locaux sanitaires et une construction pouvant servir de pièce de vie commune à l'ensemble des occupants du terrain, conformément aux règles du décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs à titre précaire (TFLP).

- ▶ Outre les obligations relatives aux équipements d'accueil, les schémas départementaux doivent inclure des annexes obligatoires portant sur l'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage (PSE) :
 - L'accès aux droits
 - La scolarisation
 - La santé
 - L'exercice économique

Il convient pour la Métropole de suivre l'approche méthodologique, proposée par le schéma, pour le relogement des gens du voyage sédentarisés après les travaux.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain) en concertation avec les communes concernées

Partenaires à associer

Etat, CD06, communes, associations représentatives des gens du voyage ou servant d'intermédiation, opérateurs HLM, prestataire gestionnaire de l'aire d'accueil.

Secteur prioritaire

Les secteurs désignés par le SDAHGV

Bénéficiaires

Gens du voyage nomades ou sédentaires

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 21. Répondre aux besoins des gens du voyage

Budget prévisionnel estimé	0.3 ETP (MNCA) 280 k€ par an pour la gestion annuelle de l'aire accueil de Nice 150 000 € pour la mise aux normes de l'aire de Nice 300 000 € sur 6 ans de travaux de maintenance 137 000 € : financement pour le projet habitat adapté pour les GDV à Cagnes-sur-Mer												
Calendrier prévisionnel	<table><tr><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th></tr><tr><td colspan="6">A réaliser sur la durée totale du PLH</td></tr></table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	A réaliser sur la durée totale du PLH					
2024	2025	2026	2027	2028	2029								
A réaliser sur la durée totale du PLH													
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de places réalisées par rapport aux obligations du schéma ▶ Identification d'un terrain de grand passage ▶ Nombre de terrains/logements sociaux adaptés												
Liens avec d'autres actions	▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires												

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 22 Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), d'une durée de 6 ans, définit les orientations et les actions destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et le droit à l'information des demandeurs conformément aux articles L.441-2-8 et suivants et R.441-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le PPGDID est construit autour des axes thématiques suivants : ▶ L'observation de la demande et des attributions ; ▶ L'accueil des demandeurs ; ▶ L'enregistrement et la gestion partagée des demandes ; ▶ L'examen des demandes ; ▶ La visibilité des offres en PLS ; ▶ La cotation de la demande. Le PLH doit s'appuyer sur le PPGDID élaboré dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, pour renforcer la communication sur le logement social.
Objectifs	▶ Evaluer le 1^{er} PPGDID « 2019-2024 » et élaborer le 2^{ème} PPGDID ▶ Conforter le Service d'Information et d'Accueil du demandeur de la Métropole pour informer tout public sur le logement afin de garantir le droit à l'information du demandeur de logement locatif social, faciliter son parcours.
Mise en œuvre opérationnelle	1) Evaluation du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) ▶ La définition des ménages prioritaires et la mise en place de la grille de cotation apportent plus de transparence dans le processus d'attribution et de gestion des logements sociaux. L'analyse des bilans de ces activités et des travaux d'observation des demandes et des attributions permettent au PLH de suivre la prise en compte des ménages prioritaires sur le territoire afin d'améliorer ou compléter les actions ciblant ces publics. ▶ Le 1^{er} PPGDID a été approuvé en mars 2019 pour 6 ans, soit jusqu'à mars 2025. Le bilan triennal a été réalisé sur 2019-2022. Une évaluation 6 mois avant la fin prévisionnelle du plan sera réalisée à un horizon 2025.

Action 22 Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement

2) Elaborer et mettre en œuvre le 2^{ème} PPGDID

- Une attention particulière sera portée sur les ménages nécessitant un examen particulier, le repérage des publics prioritaires au titre de l'article L 441.1, l'évaluation de la cotation, les actions en faveur des parcours résidentiels (bourse d'échange, location choisie, ...).

3) Conforter le rôle du service d'information et d'accompagnement des demandeurs de logement social (SIAD)

- Pour assurer la mise en œuvre locale du SIAD, son rôle doit être conforté à l'échelle locale, à travers la Maison de l'habitant et tous les guichets d'enregistrement présents dans les communes de la Métropole. Pour cela, la MNCA doit poursuivre la relation avec tous les partenaires à travers les instances prévues dans la CIL, animer le réseau des guichets et évaluer la fonctionnalité de ce service à l'aide des bilans du PPGDID.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

Les bailleurs sociaux, les communes et CCAS, les services de l'Etat, les associations, ...

Secteur prioritaire

L'ensemble de la Métropole

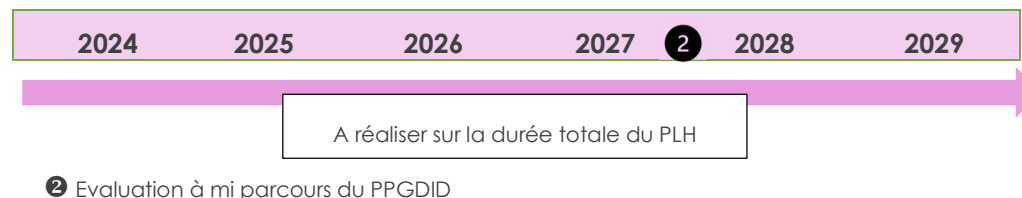
Bénéficiaires

Les demandeurs de logement social

Budget prévisionnel estimé

Enveloppe financière prévisionnelle : à préciser

Calendrier prévisionnel



Indicateurs d'évaluation

- Réalisation des bilans annuels et triennaux
- Evaluation 6 mois avant la fin du plan
- Approbation du 2^{ème} PPGDID

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 22 Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement

Liens avec d'autres actions

- ▶ Action 3 : Poursuivre le développement d'une offre pour les plus précaires
- ▶ Action 5 : Renforcer le lien avec la stratégie en matière d'attribution
- ▶ Action 16 : Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord
- ▶ Action 23 : Favoriser les mutations dans le parc social

Action 23. Favoriser les mutations dans le parc locatif social

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	Les orientations et actions en faveur des mutations et des parcours résidentiels constituent des axes forts des documents cadres en matière de gestion de la demande et des attributions de la Métropole Nice Côte d'Azur : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information au Demandeur (PPGDID) et Convention Intercommunale d'Attribution. La mutation dans le parc social permet de reloger les locataires dans les logements les plus adaptés à leurs besoins en cas de situations d'inadaptation, notamment les sous-occupations et les suroccupations qui sont remarquées dans le parc locatif social du territoire. Les demandes d'échanges au sein du parc représentent 21% des demandes et 20% des attributions. 22 à 23 % du parc de logement social de la Métropole est actuellement en sous-occupation. La sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'une au nombre d'occupants. Par exemple, 2 personnes dans un T4 ; 3 personnes dans un T5. Dans un contexte de forte tension sur le marché du logement social, les enjeux sont la fluidification des parcours résidentiels et la lutte contre la sous-occupation et la suroccupation sur le territoire.
Objectifs	▶ Solutionner des situations de suroccupation, sous-occupation, ... ; ▶ Faciliter les parcours résidentiels des locataires du parc social et améliorer la qualité du service rendu au locataire dans le parc social ; ▶ Optimiser la gestion du parc locatif social.
Mise en œuvre opérationnelle	1) Développer une bourse d'échanges inter-bailleurs ▶ Projet en cours avec les bailleurs du territoire des Alpes-Maritimes. ▶ Une bourse d'échange de logements sociaux est une plateforme (un site internet) à disposition des locataires du parc social qui souhaitent échanger leur logement social avec un autre locataire. Ce dispositif inter-bailleurs permet aux locataires de rechercher les logements d'autres bailleurs afin d'élargir les choix. 2) Développer le dispositif de la location choisie ▶ Etudier les moyens nécessaires pour développer ce dispositif qui s'adresse à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux, notamment via un outil professionnel adapté pour améliorer l'instruction des demandes.

Action 23. Favoriser les mutations dans le parc locatif social

La location choisie est une démarche visant à renverser la logique d'attribution en partant du positionnement volontaire du demandeur sur un logement disponible, lui donnant ainsi la possibilité de choisir parmi plusieurs logements. Action Logement a développé la location choisie à l'aide de la plateforme Al'In. La ville de Nice a mis en place et expérimente la location choisie depuis novembre 2022.

3) Mettre en œuvre, suivre et évaluer la gestion en flux

- ▶ La gestion en flux est une nouvelle méthode de répartition des logements libérés qui rompt le lien entre un logement physiquement identifié et le contingent de réservation. Elle est effective sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2024. La gestion en flux a pour objectif d'apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social. Elle permet de réserver un nombre de logements pour réaliser les mutations internes au sein des parcs des bailleurs.
- ▶ Suivre et évaluer la gestion en flux notamment à partir des bilans produits par les bailleurs et s'assurer que les objectifs définis par les bailleurs notamment en matière de mutation correspondent aux objectifs fixés dans les conventions et dans le cadre de la CIL.

4) Accompagner les ménages en sous-occupation

- ▶ Développer l'accompagnement des ménages en sous-occupation (des personnes seules ou en couple), vers des logements plus adaptés à leurs besoins, en matière d'accessibilité, de superficie et de montant de loyer. Cela permet de libérer les grands logements et de les proposer à des familles de grande typologie à l'étroit dans leur logement ou souhaitant accéder à un logement social.

Public cible : tout ménage en situation de sous-occupation dont notamment les ménages âgés composés d'une ou deux personnes occupant des grandes typologies de logements (T4 et plus) au sein du parc social sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur. Parmi ces ménages, une vigilance particulière est portée aux personnes rencontrant des difficultés de santé, d'autonomie, de handicap ou des taux d'efforts trop importants.

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain), ville de Nice, Bailleurs sociaux

Partenaires à associer

Etat, ville de Nice, Bailleurs sociaux, associations, ...

Secteur prioritaire

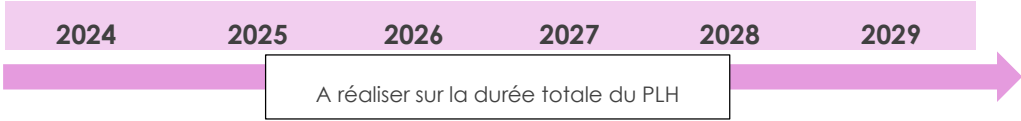
L'ensemble de la Métropole

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 23. Favoriser les mutations dans le parc locatif social

Bénéficiaires	Les locataires du parc social
Budget prévisionnel estimé	Enveloppe financière prévisionnelle : à déterminer.
Calendrier prévisionnel	 2024 2025 2026 2027 2028 2029 A réaliser sur la durée totale du PLH
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de mutations réalisées ▶ Nombre d'échanges réalisés (bourse d'échanges) ▶ Nombre de ménages accompagnés pour lutter contre la sous-occupation ▶ Nombre de logements proposés à la location choisie
Liens avec d'autres actions	▶ Action 5 : Renforcer le lien avec la stratégie en matière d'attributions ▶ Action 22 : Conforter l'information des demandeurs de logement social et assurer l'équité de traitement ▶ Action 16 : Renforcer les liens entre hébergements et logements pour les personnes défavorisées en confortant la dynamique Logement d'Abord (en lien avec les publics Logement d'Abord en risque de rupture et prioritaires)

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 24. S'assurer de la mise en œuvre et de l'animation du PLH avec les communes et les partenaires

Nature de l'action	☒ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Contexte / enjeux	La Métropole Nice Côte d'Azur mène une politique de l'habitat volontariste qui porte à la fois sur la production de logements et sur la gestion de la demande et des attributions. Depuis 2007, elle est délégataire de l'Etat pour la gestion et l'attribution des aides à la pierre et des aides à la personne. Elle assure le pilotage de cette compétence en étant l'interlocuteur direct des opérateurs pour l'attribution des aides à la production et à la réhabilitation des logements du parc public et l'amélioration de l'habitat privé. Les crédits délégués par l'Etat et les budgets logement de la Métropole sont gérés selon le principe d'un guichet unique. Cette dynamique a permis d'obtenir le statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) en mai 2023, véritable reconnaissance de la politique du logement métropolitaine. Le Programme Local de L'Habitat est un document stratégique sur la définition de la politique de l'Habitat à l'échelle des 51 communes de la Métropole mais a également une visée opérationnelle. La Métropole assure la gouvernance des PLH successifs depuis 2004 et celle-ci doit être poursuivie et renforcée pour garantir la réalisation des objectifs fixés dans ce 4^{ème} PLH.
Objectifs	▶ Mettre en œuvre les actions du PLH dans les délais du programme ▶ Poursuivre l'animation ou contribuer à l'animation des différents réseaux des acteurs de l'habitat ▶ Renforcer le lien avec les communes sur la base des objectifs du PLH
Mise en œuvre opérationnelle	1) Mettre en œuvre ou s'assurer de la mise en œuvre du programme d'actions ▶ Les différents services de la Métropole devront être mobilisés afin de s'assurer de la mise en œuvre des différentes actions du PLH. 2) Renforcer la gouvernance et les synergies avec les partenaires locaux pour la mise en œuvre des actions prévues par le PLH ▶ Pérenniser les instances avec les élus et les partenaires différents afin d'organiser des échanges réguliers sur l'avancée des actions. ○ Maintenir les instances de pilotage politique pour assurer le suivi régulier du PLH en associant les partenaires et envisager, le cas échéant, des ajustements de la politique habitat (production de logements, besoins spécifiques des personnes, foncier, rénovation, etc.)

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

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

Action 24. S'assurer de la mise en œuvre et de l'animation du PLH avec les communes et les partenaires

- Faire état de l'avancée des actions du PLH dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui réunit l'ensemble des partenaires du logement social. Comme dans les instances de pilotage politique, le bilan en matière de logement social sera étudié pendant les CIL afin de suivre l'atteinte des objectifs et ajuster les stratégies si nécessaire.

3) Réaliser et partager une évaluation des actions tout au long du PLH

- ▶ Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans, notamment le bilan à mi-parcours, se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, voire réorienter, les objectifs et le programme d'actions.
- ▶ La Métropole s'engage à partager ces résultats avec l'ensemble des partenaires.

4) Poursuivre les rencontres régulières avec l'ensemble des partenaires, communes

- ▶ Organisation d'événements au cours du PLH, tels que des « forums de l'habitat » réunissant les communes, des partenaires et acteurs locaux de l'habitat, ainsi que des intervenants extérieurs au territoire (élus et techniciens d'autres collectivités, etc.).
- ▶ Organiser des réunions avec les communes *a minima* annuellement (par secteur) afin de dresser le bilan et d'identifier/partager les problématiques rencontrées.
- ▶ Mettre en place une communication auprès des habitants autour des actions phares (articles de presse, événements, pages internet, forum, etc.).

Porteurs de l'action

La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain)

Partenaires à associer

Ensemble des partenaires du PLH

Secteur prioritaire

Ensemble du territoire métropolitain

Bénéficiaires

Ensemble des communes

AR Prefecture

Programme Local de l'Habitat 2024-2029 – Métropole

006-210600110-20250325-250325_11-DE

Reçu le 01/04/2025

Action 24. S'assurer de la mise en œuvre et de l'animation du PLH avec les communes et les partenaires

Budget prévisionnel estimé	ETP de la MNCA
Calendrier prévisionnel	2024202520262027120282029 A réaliser sur la durée totale du PLH 1 Evaluation à mi parcours du PLH
Indicateurs d'évaluation	▶ Nombre de COPIL organisés / an ▶ Nombre de réunions avec les communes / an ▶ Nombre d'événements, ateliers, presse, reportages, etc. sur le logement organisés / an
Liens avec d'autres actions	▶ Ensemble du programme d'actions

Action 25. S'appuyer sur un observatoire de l'habitat, du logement social et du foncier

Nature de l'action	☐ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☐ Information / Communication ☐ Financement d'études
Contexte / enjeux	Au-delà de la dimension réglementaire dans le cadre d'un PLH, l'observatoire de l'habitat doit être conçu comme un outil de suivi des évolutions en matière d'habitat sur le territoire et comme un outil d'aide à la décision. Sur la base des résultats produits annuellement, la Métropole ajustera sa stratégie et son programme d'actions. La Métropole souhaite renforcer son observatoire existant afin d'étudier plus finement et plus régulièrement l'ensemble des tendances liées au logement et à l'hébergement. L'observatoire devra également permettre de mesurer l'avancée des différentes actions du PLH.
Objectifs	▶ Consolider l'observatoire existant en le complétant d'un volet sur le foncier et d'une approche complète du logement social.
Mise en œuvre opérationnelle	▶ Disposer régulièrement d'une vision d'ensemble des grandes caractéristiques de la Métropole et des communes : croissance démographique, flux migratoire, évolution du profil de la population (composition familiale, situation socio-économique), caractéristiques du parc de logements (évolution du nombre de résidences principales, secondaires, de la vacance, etc.) état et amélioration du parc. ▶ Suivre la dynamique en matière d'habitat : volume, localisation et caractéristiques de la construction neuve, de la programmation locative sociale, en accession sociale, au regard des objectifs du PLH. ▶ S'appuyer sur les dispositifs d'observation existants (observatoire des loyers, ADIL, OTLE, de la promotion immobilière), ainsi que sur le futur observatoire de l'habitat de l'agence d'urbanisme qu'il convient de mettre en place. ▶ Le nouvel observatoire intégrera également un volet sur le foncier. Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Egalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la Métropole est tenue de se doter d'un observatoire du foncier. Ce volet, qui pourrait être porté par l'Agence d'Urbanisme Azuréenne, aura pour objectif de suivre la consommation foncière au regard du potentiel identifié dans le cadre du PLUm. ▶ Observer l'évolution du fonctionnement du parc locatif social : évolution des caractéristiques du parc (typologie, ancienneté, loyer, rénovation, etc.) ; le profil des locataires en place afin de mesurer notamment les évolutions socio-économiques par territoire ; le rééquilibrage territorial (objectif de la CIL) ; les évolutions de la demande (pression de la demande) et du profil des demandeurs et des attributaires afin d'adapter au mieux la programmation de logements aux besoins.

Action 25. S'appuyer sur un observatoire de l'habitat, du logement social et du foncier

	La Métropole s'engage également à animer des rencontres annuelles basées sur les conclusions de l'observatoire. Cela inclura le partage des résultats et des analyses avec l'ensemble des acteurs concernés afin d'évaluer et d'adapter la politique de l'habitat si nécessaire.
Porteurs de l'action	La Métropole Nice Côte d'Azur (Direction de l'Habitat, de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain), Agence d'urbanisme, l'ADIL 06
Partenaires à associer	L'ensemble des partenaires du PLH
Secteur prioritaire	L'ensemble du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur
Bénéficiaires	L'ensemble du territoire et des partenaires du PLH
Budget prévisionnel estimé	50 000 €/an montant global y compris acquisition de données
Calendrier prévisionnel	1 Définition du cadre de l'observatoire
Indicateurs d'évaluation	Les indicateurs étudiés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'actualisation de l'observatoire incluront : - L'atteinte des objectifs fixés ; - L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ; - Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ; - La consommation foncière et les formes urbaines développées ; - Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ; - L'offre, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux ; - La programmation des logements sociaux ; - Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics, etc.
Liens avec d'autres actions	Ensemble du programme d'actions