



# Elaboration du Programme Local de l'habitat

## Programme d'actions

# Préambule

## Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

## L'article R.302-1-2 précise :

« Le programme d'actions indique :

- a) Les **modalités de suivi et d'évaluation** du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les **objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune** et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat;
- c) La liste des principales actions envisagées pour **l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés** existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les **interventions en matière foncière** permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les **incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les **moyens financiers** nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à **quelles catégories d'intervenants** incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, en matière d'habitat, pour la période 2019-2025.

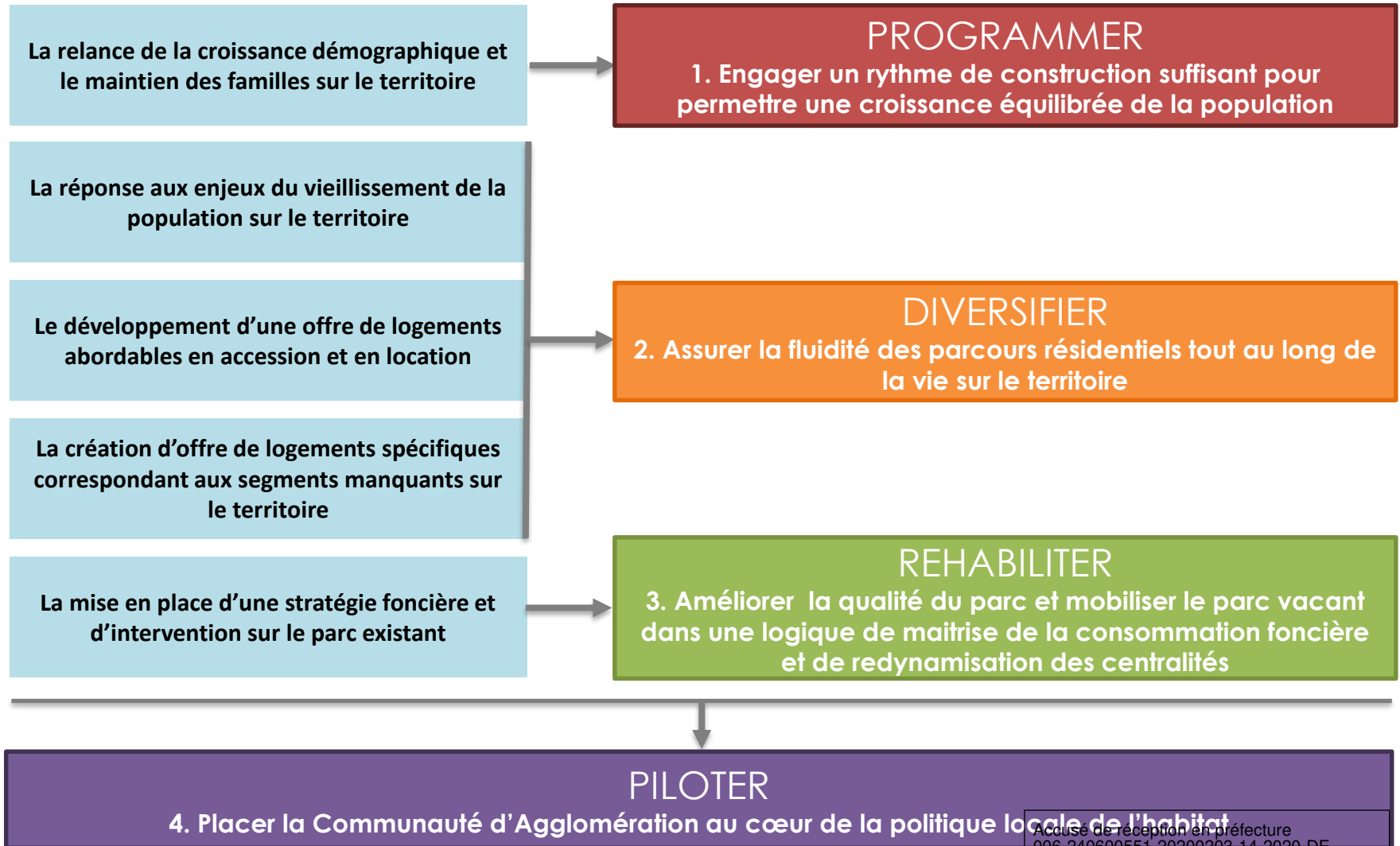
Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 10 fiches actions.



# **RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES RETENUES**

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020

# Des enjeux aux orientations stratégiques



## Déclinaison des orientations

### PROGRAMMER

**1. Engager un rythme de construction suffisant pour permettre une croissance équilibrée de la population**

**Action 1. Organiser la production de 680 logements par an, s'appuyant sur la structuration par pôle du territoire**

**Action 2. Mettre en place une stratégie foncière permettant l'atteinte de ces objectifs**

### DIVERSIFIER

**2. Assurer la fluidité des parcours résidentiels tout au long de la vie sur le territoire**

**Action 3. Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux et permettant de tendre vers les objectifs fixés par la Loi SRU sur les communes concernées**

**Action 4. Adapter l'offre en accession nouvelle aux capacités financières de la demande locale**

**Action 5. Diversifier l'offre à destination de la population sénior ou en situation de handicap**

**Action 6. Permettre le maintien des jeunes en proposant une offre locative abordable et en accompagnant l'accès au logement autonome**

**Action 7. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale**

## Déclinaison des orientations

### REHABILITER

3. Améliorer la qualité du parc et mobiliser le parc vacant dans une logique de maîtrise de la consommation foncière et de redynamisation des centralités

Action 8. Améliorer le confort de vie dans les logements et la performance énergétique du parc ancien

Action 9. Lutter contre les situations d'habitat indigne et développer une offre conventionnée dans le parc privé

### PILOTER

4. Placer la Communauté d'Agglomération au cœur de la politique locale de l'habitat

Action 10. Positionner la CARF en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat

A white outline map of the Occitanie region in France is positioned on the left side of the page. The map shows the regional boundaries and is set against a background of various shades of blue with abstract geometric shapes.

# 2

## **DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS EN FICHES ACTIONS**



# 2.1

## PROGRAMMER

**Engager un rythme de construction suffisant pour permettre une croissance équilibrée de la population**

# Action 1. Organiser la production de 680 logements par an, s'appuyant sur la structuration par pôle du territoire

## Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- ☐ Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

## Orientations

- Programmer une offre de logements permettant de retrouver une croissance de la population et de répondre aux mutations socio-démographiques
- Engager à court terme un rythme de production suffisant pour permettre de tendre vers les objectifs SRU

## Contenu de l'action

### Assurer la compatibilité entre les différents documents de planification

- S'inscrire dans l'esprit du SCOT en matière de répartition de l'offre, en tenant compte :
  - de la structuration du territoire, notamment des dessertes en transports collectifs ;
  - des capacités de mobilisation du foncier et de densification ;
  - de la localisation des emplois et des services.
- Participer aux procédures de modification ou révision des documents d'urbanisme afin de permettre l'accueil de ces nouvelles constructions au sein des PLU communaux :
  - Zonage et règlement : définition d'une assiette foncière suffisante pour accueillir les nouvelles constructions prévues au SCOT et au PLH ;
  - Définition d'OAP permettant d'encadrer l'aménagement des secteurs de développement stratégiques.

### Accompagner les communes sur le montage de projets d'envergure

- Conseiller sur les procédures et les outils financiers d'aménagement,
- Assurer la retranscription des objectifs du PLH dans les projets de logements.

**Participer au groupe de travail annuel sur la programmation sociale organisé par les services de l'Etat** réunissant la CARF, les communes, l'Architecte des Bâtiments de France et les opérateurs. L'objectif étant de discuter la programmation de logements en amont afin de lever les éventuels blocages et avis défavorables sur les autorisations d'urbanisme.

## Déclinaison territoriale

**Ensemble du territoire**

## Pilotage - Partenariat

**Pilotage** : la CARF et les communes

**Partenaires** : Opérateurs (promoteurs, bailleurs sociaux), l'Etat, l'ABF

## Moyens humains et financiers

### Humains :

- Suivi de la construction neuve
- Participation au groupe de travail sur la programmation sociale
- Suivi des procédures de modification / révision des documents d'urbanisme
- Appui / conseil aux communes

## Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Objectif construction</b>	680	680	680	680	680	680
<b>Suivi de la programmation</b>	X	X	X	X	X	X

## Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de logements autorisés par an
- Nombre de logements construits
- Distinction individuel,

Accusé de réception en préfecture  
 0002200051-20200203-14-2020-DE  
 Date de télétransmission : 12/02/2020  
 Date de réception préfecture : 12/02/2020

## Action 1. Organiser la production de 680 logements par an, s'appuyant sur la structuration par pôle du territoire

	Projets identifiés		Programmation du PLH					
	Total logements 2019-2025	/ an	SCOT 2030		PLH 2025			
			Logements	dont résidences principales	Logements		dont résidences principales	
				/an	6 ans	/an	6 ans	
Beausoleil	1280	213	80	55	120	720	80	480
Breil-sur-Roya	0	0	16	12	12	72	8	48
Castellar	36	6	5	4	7	42	6	36
Castillon	0	0	3	2	2	12	1	6
Fontan	0	0	2	1	2	12	1	6
Gorbio	26	4	5	4	5	30	4	24
Menton	1180	197	195	115	197	1180	131	785
Moulinet	0	0	2	1	2	12	1	6
Roquebrune-Cap-Martin	1807	301	120	70	250	1500	150	900
Sainte-Agnès	67	11	5	4	12	72	10	60
Saorge	4	1	4	2	1	6	1	6
Sospel	107	18	23	20	29	174	25	150
La Turbie	53	9	35	25	20	120	16	96
La Brigue	0	0	11	6	10	60	6	36
Tende	0	0	19	9	15	90	7	42
<b>CARF</b>	<b>4560</b>	<b>760</b>	<b>525</b>	<b>330</b>	<b>684</b>	<b>4102</b>	<b>447</b>	<b>2681</b>
<i>Façade littorale</i>	4320	720	430	265	587	3520	377	2261
<i>Collines de la Riviera</i>	129	22	18	14	26	156	21	126
<i>Pôle relai Roya - Bévéra</i>	107	18	39	32	41	246	33	198
<i>Vallées de montagne</i>	4	1	38	19	30	180	16	96
<b>Communes SRU</b>	<b>729</b>	<b>260</b>	<b>418</b>	<b>260</b>	<b>596</b>	<b>3574</b>	<b>386</b>	<b>2315</b>

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020

## Action 2. Mettre en place une stratégie foncière permettant l'atteinte de ces objectifs

### Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

### Orientations

→ Permettre la réalisation d'opérations de logements en limitant la consommation foncière et le coût de sortie et d'acquisition du foncier

### Contenu de l'action

#### Proposer une offre de logements moins consommatrice des ressources

- Etablir une charte promoteurs tripartite (CARF, communes, promoteurs) favorisant la programmation de formes urbaines innovantes (conciliant accès extérieur, préservation de l'intimité et densité) et définissant des prix de vente en VEFA
- Permettre la densification de l'enveloppe bâtie au sein des PLU communaux ;
  - Règles relatives aux densités (hauteur, implantation),
  - OAP définissant les gabarits des futures constructions,
  - Majoration de la surface de plancher pour les construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou intégrant du logement social,
  - Majoration de la densité dans les zones desservies par les transports en commun.

#### Mettre en place une veille foncière sur les fonciers à enjeux

- Intégrer un volet consommation foncière à l'Observatoire de l'Habitat : organiser une remontée d'information depuis les communes permettant le suivi des permis de construire et mettre à jour le recensement des potentiels fonciers identifiés au PLH.
- Inciter les communes à solliciter les services de l'EPF PACA afin de permettre la veille foncière sur les secteurs à enjeux.

Identifier les fonciers permettant la réalisation des aires d'accueil préconisées au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage pour les communes de Beausoleil, Menton et Roquebrune (30 places pour chaque commune).

### Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire

### Pilotage - Partenariat

Pilotage : la CARF

Partenaires : Communes, EPF PACA, opérateurs (promoteurs, bailleurs sociaux)

### Moyens humains et financiers

#### Humains :

- Réalisation de la charte promoteurs
- Mise en place de l'Observatoire du Foncier
- Suivi de la convention EPF et réunions d'information auprès des communes

### Calendrier

	19	20	21	22	23	24	25
Charte promoteurs	Rédaction	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi
Observatoire de l'habitat et du foncier	Bilan	Bilan	Bilan	Bilan triennal	Bilan	Bilan	Bilan final

### Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de terrains mobilisés pour la construction de logements
- Nombre de terrains acquis par l'EPF

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020



# 2.2

## DIVERSIFIER

**Assurer la fluidité des parcours résidentiels  
tout au long de la vie sur le territoire**

## Action 3. Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux et permettant de tendre vers les objectifs fixés par la Loi SRU sur les communes concernées

### Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

### Orientations

→ Développer l'offre locative sociale afin de répondre aux besoins du territoire et aux obligations légales

### Contenu de l'action

#### En matière de programmation :

- Poursuivre les efforts conduits pour le développement de l'offre locative sociale répondant aux besoins du territoire
  - Dédier une part de la production au logement locatif social dans les opérations collectives ou d'ensemble pour les communes soumises à la Loi SRU ;
  - Orienter la production de logements sociaux vers les petites typologies (T2 et T3 particulièrement), qui sont les plus demandées ;
  - Favoriser la programmation d'opérations mixtes, à la fois en matière de statuts d'occupation, et de financements (PLUS/PLAi) ; et dédier au moins 30 % de la programmation au PLAi
- Participer au groupe de travail annuel sur la programmation sociale organisé par les services de l'Etat réunissant la CARF, les communes et les opérateurs. L'objectif étant de discuter la programmation de logements en amont afin de lever les éventuels blocages et avis défavorables sur les autorisations d'urbanisme.
- Engager une réflexion sur la prise de délégation des aides à la pierre (DAP).
- Développer une offre en logements intermédiaires en complément de l'offre locative sociale conformément au Décret n° 2019-483 du 21 mai 2019 fixant la liste des communes sur lesquelles le programme local de l'habitat précise l'offre de logements intermédiaires.

#### En matière de subventions :

- Poursuivre le soutien financier à la production sociale auprès des bailleurs pour des opérations présentant un déficit d'opération ;
  - Bonifier la subvention sur l'acquisition-amélioration
  - Accompagner les bailleurs dans leur négociation avec les promoteurs en conditionnant l'aide communautaire à un plafond d'acquisition en VEFA, critère à inclure dans la charte promoteurs.

### Déclinaison territoriale

**Priorité sur les communes soumises à la Loi SRU**

### Pilotage - Partenariat

**Pilotage :** CARF et communes

**Partenaires :** bailleurs sociaux, Etat, Action Logement

### Moyens humains et financiers

#### Financier :

- Subvention de la CARF à production locative sociale à hauteur de 2000 € pour les T2, 3000 € pour les T3 et 4000 € pour les T4 et+

#### Humains :

- Suivi de la programmation et attribution des subventions

### Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Règlement des aides</b>	Mise à jour	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi
<b>Groupe de travail</b>	X	X	X	X	X	X	X
<b>DAP</b>	Débat	Décision					

### Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de logements financés et réalisés par an
- Distinction par type de financement (PLAi, PLUS, PLS)
- Nombre de logements financés par la CARF
- Distinction par type d'opération (VEFA - MOA directs, acquisition-amélioration)

006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020

## Action 3. Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux et permettant de tendre vers les objectifs fixés par la Loi SRU sur les communes concernées

	Projets identifiés Logements sociaux		Programmation du PLH												
	2019-2025	/ an	PLH 2025										Logements intermédiaires		
			Logements locatifs sociaux			PLAi			PLUS		PLS		% parmi les logements	6 ans	/an
/an	6 ans	% parmi les logements													
Beausoleil	357	60	60	360	50%	30%	108	50%	180	20%	72	3%	22	4	
Breil-sur-Roya	0	0	2	12	17%	0%	0	100%	12	0%	0				
Castellar	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0				
Castillon	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0				
Fontan	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0				
Gorbio	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0				
Menton	550	92	92	550	47%	30%	165	50%	275	20%	110	3%	35	6	
Moulinet	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0				
Roquebrune-Cap-Martin	772	129	129	772	51%	30%	232	50%	386	20%	154	3%	45	8	
Sainte-Agnès	30	5	5	30	42%	30%	9	50%	15	20%	6				
Saorge	4	1	1	4	67%	0%	0	100%	4	0%	0				
Sospel	71	12	11	66	38%	30%	20	50%	33	20%	13				
La Turbie	10	2	2	10	8%	0%	0	100%	10	0%	0				
La Brigue	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0				
Tende	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0				
<b>CARF</b>	<b>1794</b>	<b>299</b>	<b>301</b>	<b>1804</b>	<b>44%</b>	<b>30%</b>	<b>533</b>	<b>51%</b>	<b>915</b>	<b>20%</b>	<b>356</b>	<b>2%</b>	<b>102</b>	<b>17</b>	
<i>Façade littorale</i>	1689	282	282	1692	48%	30%	505	50%	851	20%	336	3%	102	17	
<i>Collines de la Riviera</i>	30	5	5	30	19%	30%	9	50%	15	20%	6	0%	0	0	
<i>Pôle relai Roya - Bévéra</i>	71	12	13	78	32%	25%	20	58%	45	17%	13	0%	0	0	
<i>Vallées de montagne</i>	4	1	1	4	2%	0%	0	100%	4	0%	0	0%	0	0	
<b>Communes SRU</b>	<b>1750</b>	<b>292</b>	<b>291</b>	<b>1748</b>	<b>49%</b>	<b>30%</b>	<b>524</b>	<b>50%</b>	<b>874</b>	<b>20%</b>	<b>350</b>	<b>3%</b>	<b>102</b>	<b>17</b>	

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020

## Action 4. Adapter l'offre en accession nouvelle aux capacités financières de la demande locale

### Nature de l'action

- Programmation
  Conseil / Ingénierie  
 Financement d'études / Subventions
  Communication / Animation

### Orientations

→ Permettre la réalisation de logements abordables afin de limiter le départs des actifs et des familles du territoire

### Contenu de l'action

**Encourager les communes à proposer une offre de logements abordable en direction des primo-accédants**

- **Intégrer, quand cela est possible en fonction de l'équilibre d'opération, dans les opérations d'ensemble une part de logements en accession sociale (PSLA) et axer la communication vers les ménages locaux.**
- **Axer le développement d'opération d'accession abordable sur des fonciers maîtrisés par les communes :**
  - Cession des fonciers avec éléments de programmation et négociation des prix de sortie des opérations ;
  - A l'instar de la Ville de Menton, instaurer des clauses anti-spéculatives au sein de certaines opérations d'ensemble.
- **Expérimenter la dissociation du foncier et du bâti, par la réalisation d'opérations portées par l'Organisme Foncier Solidaire de PACA.** Les ménages sont titulaires d'un bail réel solidaire (acquisition de leur bien immobilier et locataire du foncier).

**Accompagner les primo-accédants dans leur démarche :**

- Poursuite des actions de sensibilisation de l'ADIL permettant de conseiller les primo-accédants dans leur démarche d'accession ;
- Relayer les aides à l'accession existantes apportées par les différents partenaires (prêts d'Action Logement notamment).

### Déclinaison territoriale

**Ensemble des communes**

### Pilotage - Partenariat

**Pilotage :** CARF (communication) et communes(programmation)

**Partenaires :** opérateurs (promoteurs, bailleurs sociaux), Action Logement, ADIL

### Moyens humains et financiers

**Humains :**

- Suivi de la programmation
- Communication active sur les programmes d'accession sociale en cours et sur les aides à mobiliser par les accédants

### Calendrier

	19	20	21	22	23	24	25
<b>Programmation</b>	X	X	X	X	X	X	x
<b>Communication</b>	X	X	X	X	X	X	x

### Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de logements en accession sociale réalisés
- Nombre de terrains cédés avec négociation des prix de sortie
- Prix moyens des opérations en accession

Accusé de réception en préfecture  
 006-240600551-20200203-14-2020-DE  
 Date de télétransmission : 12/02/2020  
 Date de réception préfecture : 12/02/2020

## Action 5. Diversifier l'offre à destination de la population sénior ou en situation de handicap

### Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

### Déclinaison territoriale

Ensemble des communes

### Orientations

→ Offrir une offre de logements adaptés à la perte de mobilité ou au handicap au sein du parc existant et dans les programmes neufs

### Pilotage - Partenariat

**Pilotage :** CARF (OPAH et groupe de travail) et communes (programmation neuve)

**Partenaires :** Anah, bailleurs sociaux, gestionnaires de structures d'hébergement, Conseil Départemental, associations compétentes

### Contenu de l'action

### Moyens humains et financiers

#### Permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions

- Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH / PIG, à l'échelle intercommunale intégrant un volet « autonomie » ;
- Abondement des aides de l'Anah auprès des propriétaires réalisant des travaux d'amélioration.

#### Humains :

- Suivi de la programmation dédiée aux personnes âgées
- Suivi du dispositif d'amélioration de l'habitat privé
- Animation du groupe de travail

#### Poursuivre le développement d'une offre de logements adaptée au vieillissement, accessible aux ménages locaux

- Dédier quelques logements au sein des opérations sociales neuves en rez-de-chaussée aux personnes âgées / labellisation dans le parc social ;
- Réaliser des programmes dédiés aux séniors (programme intermédiaire incluant des services et espaces communs) dans les centralités et à proximité de pôles de santé ; en veillant à la cohérence entre les niveaux de redevance / loyer et les revenus des ménages locaux.

### Calendrier

	19	20	21	22	23	24	25
<b>Suivi OPAH / PIG</b>		X	X	X	X	X	X
<b>Groupe de travail</b>	Une fréquence tous les 2 ans peut être envisagée et adaptée selon l'actualité de projets / les besoins						

**Proposer un groupe de travail associant les bailleurs sociaux et gestionnaires de structure d'hébergement pour personnes handicapées** sur les besoins et les modalités de développement d'une offre d'habitat inclusif (appartements partagés, sous-location et services) et d'une offre répondant aux enjeux croisés de handicap et vieillissement.

### Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de logements financés par l'Anah dans le cadre de l'adaptation (volet OPAH)
- Nombre de logements neufs adaptés réalisés
- Nombre de logements adaptés réalisés en situation de handicap

Accusé de réception en préfecture  
 06-24-66-035-1-20200209-1-2620-DE  
 Date de télétransmission : 12/02/2020  
 Date de réception préfecture : 12/02/2020

## Action 6. Permettre le maintien des jeunes en proposant une offre locative abordable et en accompagnant l'accès au logement autonome

### Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

### Déclinaison territoriale

- Volet locatif social** : priorité aux communes soumises à la loi SRU
- Volet logements des saisonniers** : communes du littoral

### Orientations

- Accompagner le développement touristique en répondant aux besoins des saisonniers
- Permettre aux plus jeunes d'accéder à un logement autonome sur le territoire
- Fluidifier le parcours résidentiels des jeunes ménages

### Pilotage - Partenariat

- Pilotage** : CARF et communes (programmation)
- Partenaires** : Etat / Anah, bailleurs sociaux, Action logement, associations compétentes (ADIL), CCI

### Contenu de l'action

#### Poursuivre le développement de l'offre locative abordable répondant aux besoins des jeunes :

- Axer le développement du parc social vers les petites et moyennes typologies ;
- Dans le cadre d'une éventuelle OPAH, appuyer le conventionnement de logements locatifs dans le parc privé ;
- Développer l'offre à destination de la population étudiante : réalisation d'une offre multi-site dans le centre-ville de Menton (80 logements prévus).

#### Se faire le relai des aides existantes en collaboration avec l'ADIL :

- Aide Mobili-Jeunes d'Action Logement : aide au logement destiné aux jeunes en apprentissage ou contrat de professionnalisation
- Garantie des Loyers VISALE (Action Logement)
- Avance Loca-Pass : permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée de 25 mois.

#### Assurer une réponse aux besoins des travailleurs saisonniers :

- Accompagner les communes touristiques au titre de la Loi Montagne 2 dans la réalisation de leur diagnostic et convention en faveur du logement pour les saisonniers.
- Travailler avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin à la définition d'un projet de logements pour actifs saisonniers (entre 100 et 150 emplois saisonniers pendant la saison estivale) : trouver une complémentarité entre logements étudiants et logements saisonniers.

### Moyens humains et financiers

#### Humains :

- Suivi de la programmation
- Communication à l'échelle de la CARF et des communes
- Accompagnement des communes touristiques dans la définition des besoins des saisonniers et l'élaboration de leur convention

#### Financier :

- Abondement des aides aux propriétaires bailleurs dans le cadre du dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé

### Calendrier

	19	20	21	22	23	24	25
<b>Programmation</b>	X	X	X	X	X	X	x
<b>Communication</b>	X	X	X	X	X	X	x

### Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de logements locatifs sociaux T1-T2 réalisés
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé
- Nombre de places en structure d'hébergement créées pour les jeunes et / ou les saisonniers

Accusé de réception en Préfecture  
006 24 06 00 551 - 20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020

## Action 7. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale

### Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

### Orientations

- Limiter l'exclusion du territoire les ménages les plus fragiles
- Faciliter l'accès à l'information sur l'offre locative sociale et la gestion de la demande sociale
- Permettre à l'ensemble des ménages d'avoir un parcours résidentiel sur le territoire

### Contenu de l'action

**Développer une offre de logements temporaires et d'hébergement sur le territoire, compte tenu d'un taux d'équipement aujourd'hui faible**

- Poursuivre la captation de logements temporaires en diffus (financement ALT ou dispositif d'intermédiation locative) : en faire un axe fort du futur dispositif d'amélioration de l'habitat privé

**Installer la Conférence Intercommunale du Logement et élaborer les documents cadres de de la politique de peuplement :**

- Le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** permettant de fluidifier les parcours résidentiels en orientant les ménages en situation de grande fragilité vers les logements / hébergements les mieux adaptés à leur situation.
- La **Convention Intercommunale d'Attributions** définissant les engagements quantifiés et territorialisés pour chaque réservataire de logements sociaux en faveur des ménages à bas revenus et prioritaires (DALO ou PDALHPD).

### Déclinaison territoriale

**Ensemble des communes**

### Pilotage - Partenariat

**Pilotage :** CARF et communes

**Partenaires :** bailleurs sociaux, gestionnaires de structures d'hébergement, Conseil Départemental, Etat, Action Logement, associations compétentes

### Moyens humains et financiers

**Financiers :**

- Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs et Convention Intercommunale d'Attribution si externalisés (40 000 €)

**Humains :**

- Suivi de la programmation
- Suivi de l'élaboration des documents cadres et réalisation des bilans triennaux

### Calendrier

	19	20	21	22	23	24	25
<b>Programmation</b>	X	X	X	X	X	X	x
<b>PPGDID et CIA</b>	Elaboration	Suivi	Suivi	bilan	Suivi	Suivi	bilan

### Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de places en structure d'hébergement créées
- Distinction selon le type de public accueilli
- Logements conventionnés dans le parc privé
- Elaboration du PPGDID et de la CIA

Accuse de réception en préfecture  
006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020



# 2.3

## RÉHABILITER

**Améliorer la qualité du parc et mobiliser le parc vacant dans une logique de maîtrise de la consommation foncière et de redynamisation des centralités**

## Action 8. Améliorer le confort de vie dans les logements et la performance énergétique du parc ancien

### Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

### Orientations

- Lutter contre la déqualification du parc ancien
- Accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement
- Développer l'offre locative sociale diffuse au sein du parc privé via le conventionnement Anah

### Contenu de l'action

**Engager une réflexion sur la mise en place d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé sur l'ensemble du territoire intercommunal (actualisation de l'étude pré-opérationnelle) pour répondre aux objectifs suivants :**

- Améliorer la qualité énergétique du bâti et lutter contre la précarité énergétique ;
- Améliorer le confort de vie à domicile pour les personnes âgées et handicapées, par des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Améliorer la qualité de l'offre locative privée afin d'accroître son attractivité (lutte contre la vacance), améliorer les conditions d'habitat pour les locataires et limiter les niveaux de loyers (conventionnement ANAH).

**Envisager d'inclure un volet « renouvellement urbain » permettant la mobilisation d'outils coercitif pour agir sur des îlots particulièrement dégradés, avec des actions globales** sur l'amélioration du bâti, la réalisation d'opérations d'acquisition – amélioration par les bailleurs sociaux, des interventions sur les espaces publics, etc.

**Sensibiliser les élus aux différents situations pouvant être rencontrées** (inconfort, indécence, insalubrité, indignité, péril) sur le territoire et les démarches possibles

### Déclinaison territoriale

Ensemble du territoire sur le volet incitatif ;  
Sur le volet coercitif : en priorité sur les communes concentrant une forte part de parc ancien dégradé (Sospel, Breil, Tende, Menton, Beausoleil...)

### Pilotage - Partenariat

**Pilotage :** CARF

**Partenaires :** Communes, Anah, Etat, Conseil Départemental, ARS, PDLHI, Caisses de retraite, Action Logement

### Moyens humains et financiers

**Financier :**

- Etude pré-opérationnelle (30 000 € financement à 50% par l'Anah)
- Suivi animation du dispositif (financement de 35 à 50% par l'Anah)

**Humains :**

- Suivi en interne du dispositif – attribution des financements

### Calendrier

	19	20	21	22	23	24	25
<b>Etude pré-op.</b>	Etude						bilan
<b>Suivi / animation</b>		Début	X	X	X	X	x

### Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de dossiers subventionnés, par cible
- Distinction par type de propriétaires (bailleurs occupants)
- Evolution du nombre de logements vacants et nombre de logements vacants remis en location

006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception en préfecture : 12/02/2020

## Action 9. Lutter contre les situations d'habitat indigne et développer une offre conventionnée dans le parc privé

### Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

### Orientations

- Permettre le développement d'une offre locative de qualité au sein du parc existant
- Développer l'offre locative sociale diffuse au sein du parc privé via le conventionnement Anah

### Contenu de l'action

#### Accompagner les propriétaires dans l'amélioration de la qualité de l'offre locative privée dans le cadre de l'OPAH / PIG :

- Mise en place d'une communication positive en faveur du conventionnement,
- Bonification des subventions en direction des propriétaires bailleurs.

#### Mobiliser les outils de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil :

- Définir avec les communes des secteurs d'habitat dégradé dans lesquels une expérimentation du permis de louer / de diviser pourrait être envisagée

#### Assurer la remontée des signalements auprès du PDLHI

- Sensibiliser les élus aux différents situations pouvant être rencontrées (inconfort, indécence, insalubrité, indignité, péril) sur le territoire et les démarches possibles
- À plus long terme, envisager la création d'un poste d'inspecteur de salubrité mutualisé au sein de la CARF qui traite les procédures et accompagne les communes dans le suivi des procédures notamment celles relevant du règlement sanitaire départemental.

### Déclinaison territoriale

**En priorité sur les communes concentrant une forte part de parc ancien dégradé (Sospel, Breil, Tende, Menton, Beausoleil...)**

### Pilotage - Partenariat

**Pilotage :** CARF

**Partenaires :** Communes, Anah, Etat, Conseil Départemental, ARS, PDLHI

### Moyens humains et financiers

#### Financier :

- Bonification des subventions en direction des propriétaires-bailleurs

#### Humains :

- Action de communication sur le conventionnement
- Gestion du permis de louer / diviser
- 1 ETP inspecteur mutualisé

### Calendrier

	19	20	21	22	23	24	25
<b>OPAH</b>	Etude	Début	X	X	X	X	bilan
<b>Formation / appui communes</b>	X	X	X	X	X	X	X
<b>Permis de louer / diviser</b>	Etude	X	X	X	X	X	X

### Indicateurs de suivi / d'évaluation

- Nombre de dossiers propriétaires-bailleurs subventionnés + montant des subventions
- Nombre de permis de louer / de diviser délivrés
- Nombre de signalements auprès du PDLHI en préfecture
- Nombre de dossiers traités par les communes dans le cadre des procédures relevant du RSD

006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de transmission : 12/02/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020



# 2.4

## PILOTER

**Placer la Communauté d'Agglomération au cœur de la politique locale de l'habitat**

## Action 10. Positionner la CARF en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat

### Nature de l'action

- Programmation                      ■ Conseil / Ingénierie  
 Financement d'études / Subventions    ■ Communication / Animation

### Orientations

- Poursuivre la dynamique partenariale mise en place durant l'élaboration du PLH
- Evaluer l'action publique réalisée afin de pouvoir la réorienter si nécessaire à mi-parcours

### Contenu de l'action

#### En matière de communication et conseil :

- **Permettre à l'ensemble des acteurs du territoire de disposer d'un niveau d'information uniforme** (demande de logement social, accompagnement à l'accession, réhabilitation du parc, etc.)
- **Poursuivre les permanences de l'ADIL assurant un recensement exhaustif de l'ensemble des aides et subventions disponibles** et des interlocuteurs privilégiés dans ce domaine
- **Proposer des actions de sensibilisation / formation sur divers sujets auprès des élus :** innovation / qualité de la construction ; repérage et traitement de l'habitat indigne, etc.

#### En matière de suivi et animation :

- **Assurer le suivi et l'évaluation du volet Habitat en réalisant des bilans réguliers.** Les éléments produits permettront de réaliser un bilan annuel du PLH et préparer les bilans triennaux qui doivent être présentés en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
- **Mettre en place un Observatoire de l'Habitat** à actualiser chaque année : la CARF devra disposer d'éléments facilitant l'évaluation des actions du volet Habitat du PLH ; des indicateurs de suivi des actions et des indicateurs mesurant l'impact de la politique engagée sur les besoins en logements et les parcours résidentiels.
- **Mobiliser les partenaires pour échanger et communiquer sur les actions menées, et les impliquer durablement dans la mise en œuvre du PLH :** présentation du bilan annuel et de sujets d'actualité dans le cadre de la Comité de Pilotage du PLH.

### Pilotage - Partenariat

**Pilotage :** CARF

**Partenaires :** Ensemble des partenaires de l'habitat

### Moyens humains et financiers

**Financier :** aucun, sauf si externalisation des bilans du PLH

**Humains :** mise en place de l'observatoire de l'habitat ; réalisation des bilans réguliers.

### Calendrier

	19	20	21	22	23	24	25
<b>Observatoire</b>	Mise en place	X	X	X	X	X	X
<b>Bilans et communication autour du PLH</b>	X	X	x	Bilan triennal	X	X	Bilan final

Accusé de réception en préfecture  
 006-240600551-20200203-14-2020-DE  
 Date de télétransmission : 12/02/2020  
 Date de réception préfecture : 12/02/2020



# 3

## LES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

## Moyens financiers

		priorité	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action 1. Organiser la production de 680 logements par an, s'appuyant sur la structuration par pôle du territoire	/	2							
Action 2. Mettre en place une stratégie foncière permettant l'atteinte de ces objectifs	/	1							
Action 3. Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux et permettant de tendre vers les objectifs fixés par la Loi SRU sur les communes concernées	Subvention à la production locative sociale	1	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
Action 4. Adapter l'offre en accession nouvelle aux capacités financières de la demande locale	/	3	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Action 5. Diversifier l'offre à destination de la population sénior ou en situation de handicap	/	3	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Action 6. Permettre le maintien des jeunes en proposant une offre locative abordable et en accompagnant l'accès au logement autonome	/	2							
Action 7. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale	Elaboration du PPGDID et de la CIA	2	40 000 €						
Action 8. Améliorer le confort de vie dans les logements et la performance énergétique du parc ancien	Actualisation de l'étude pré-opérationnelle (financement à 50 % par l'Anah)	1	30 000 €						
	Financement du suivi - animation (financement de 35 à 50 % par l'Anah)	1		100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Action 9. Lutter contre les situations d'habitat indigne et développer une offre conventionnée dans le parc privé	Bonification des subventions Anah en faveur des propriétaires bailleurs (+/- 10 000 € par logements x 10 - 15 logements par an).	2		100 000 €	100 000 €	100 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Action 10. Positionner la CARF en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat	/	1							
			<b>1 070 000 €</b>	<b>1 200 000 €</b>	<b>1 200 000 €</b>	<b>1 200 000 €</b>	<b>1 250 000 €</b>	<b>1 250 000 €</b>	<b>1 250 000 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de dépôt en Anah : 25/03/2020  
Date de réception préfecture : 12/02/2020

## Moyens humains

		priorité	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action 1. Organiser la production de 680 logements par an, s'appuyant sur la structuration par pôle du territoire	Participer aux procédures de modification / révision des documents d'urbanisme	2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	Conseil aux communes sur le montage des projets de logements	2							
Action 2. Mettre en place une stratégie foncière permettant l'atteinte de ces objectifs	Installation et suivi de l'observatoire du foncier	1		0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	Réalisation de la charte promoteurs : organisation du groupe de rédaction / élaboration de la charte	2		0.2	Dans le cadre du travail d'animation				
	Suivi de la convention EPF et réunion d'information auprès des communes	2							
Action 3. Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux	Attribution des subventions à la production locative sociale	1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
	Suivi de la programmation (groupe de travail annuel)	1							
Action 4. Adapter l'offre en accession nouvelle aux capacités financières de la demande locale	Communication sur les opérations d'accession abordable	3	Dans le cadre du travail d'animation						
Action 5. Diversifier l'offre à destination de la population sénior ou en situation de handicap	Suivi de la programmation dédiée aux personnes âgées	3	Dans le cadre de l'observatoire						
	Animation du groupe de travail relatif à l'habitat des personnes handicapées	3	Dans le cadre du travail d'animation						
Action 6. Permettre le maintien des jeunes en proposant une offre locative abordable	Suivi de la programmation dédiée aux jeunes et saisonniers	3	Dans le cadre de l'observatoire						
	Communication sur les aides et l'offre existante	3	Dans le cadre du travail d'animation						
	Accompagnement des communes touristiques dans la définition du diagnostic des besoins des saisonniers et l'élaboration de la convention	2		0.1					
Action 7. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale	Elaboration du PPGDID et de la CIA	2	0.1	0.2					
	Evaluation annuelle de la CIA : suivi des attributions	2	Dans le cadre de l'observatoire						
Action 8. Améliorer le confort de vie dans les logements et la performance énergétique du parc ancien	Actualisation de l'étude pré-opérationnelle	1	0.1	0.1					
	Suivi du dispositif et attribution des subventions Action de communication sur le conventionnement	1			0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Action 9. Lutter contre les situations d'habitat indigne et développer une offre conventionnée dans le parc privé	Expérimentation du permis de louer / diviser : retours d'expérience ; définition des secteurs	3	0.1						
	Accompagnement des communes dans le traitement de l'habitat dégradé : formation puis création d'un poste d'inspecteur de salubrité	2	Dans le cadre du travail d'animation			1	1	1	1
Action 10. Positionner la CARF en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat	Mise en place d'un observatoire de l'habitat et réalisation des bilans	1	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3
	Veille réglementaire / législative et organisation de réunion de sensibilisation / formation auprès des communes	2	0.2	0.2	0.2				0.2
			1	1.5	1.1				2.2

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20200203-14-2020-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2020  
Date de réception en préfecture : 12/02/2020