



# Programme Local de l'Habitat Communauté d'Agglomération de la Riviera Française

## Document d'orientations

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



# SOMMAIRE

<b>1. Préambule</b> .....	5
<b>2. Les enjeux issus du diagnostic</b> .....	7
De fortes tensions sur l'ensemble des segments du parc de logements... ..	7
...À l'origine de difficultés de parcours résidentiels notamment pour les actifs et les jeunes en début de parcours résidentiel .....	7
Des difficultés à l'origine d'une perte d'attractivité du territoire et d'un frein à la croissance démographique.....	7
Les grands enjeux du PLH .....	8
<b>L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements</b> .....	9
LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS DU TERRITOIRE.....	9
Le desserrement des ménages .....	9
La variation du parc vacant et de résidences secondaires.....	9
Le renouvellement du parc.....	11
Le Point Mort de la construction 1999 – 2014.....	12
Traduction des ambitions du territoire en besoins en logements permanents .....	13
Les scénarios de développement.....	13
La déclinaison communale du scénario retenu .....	15
<b>3. Les orientations guides de la politique de l'habitat communautaire</b> .....	17
Quatre orientations structurant la future politique de l'habitat .....	17
Orientation 1. Engager un rythme de construction suffisant pour permettre une croissance équilibrée de la population .....	19
Organiser la production de 500 logements par an, s'appuyant sur la structuration par pôle du territoire .....	19
Mettre en place une stratégie foncière permettant l'atteinte de ces objectifs .....	19
Orientation 2. Assurer la fluidité des parcours résidentiels tout au long de la vie sur le territoire .....	20
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 .....	20
Adapter l'offre en accession nouvelle aux capacités financières de la demande locale .....	21
Diversifier l'offre à destination de la population sénior ou en situation de handicap .....	21
Permettre le maintien des jeunes en proposant une offre locative abordable et en accompagnant l'accès au logement autonome.....	22
Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale.....	22
Orientation 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.....	23
Améliorer le confort de vie des logements et la performance énergétique du parc ancien .....	23
Lutter contre les situations d'habitat indigne et développer une offre conventionnée dans le parc privé .....	23
Orientation 4. Placer la Communauté d'Agglomération au cœur de la politique locale de l'habitat .....	24
Positionner la CARF en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat .....	24



# 1. 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 document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins actuels et futurs, de l'offre de transports, des contraintes géographiques naturelles et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Dans un contexte récent de ralentissement de la croissance démographique à l'échelle intercommunale lié d'une part à l'accroissement du vieillissement de la population et d'autre part à une perte d'attractivité de certains secteurs comme le littoral en lien avec la cherté des prix de l'immobilier et du foncier, le PLH affiche des **ambitions en matière de production de logements et d'intervention sur le parc ancien** contribuant à inverser cette tendance.

Le blocage des parcours résidentiels que connaît une partie de la population, exclue du marché de l'accession à la propriété voire de la location en raison des coûts déconnectés des capacités des ménages, ont amené à affirmer un **objectif de maîtrise du coût lié au logement** - que le développement de cette offre passe par la construction neuve ou par l'amélioration du parc existant (poursuite de l'effort de production de l'offre sociale, développement de l'accession abordable et du conventionnement au sein du parc privé) - mais aussi de **lutte contre les situations de mal-logement, voire d'indignité**, dans le parc existant.

La **diversification des produits proposés** complète les objectifs affirmés dans le PLH de sorte à ce que le territoire puisse permettre la réalisation des parcours résidentiels, depuis la décohabitation jusqu'à la fin de vie ; avec une attention particulière aux besoins générés par le fort vieillissement de la population.

Les orientations définies s'appuient sur un scénario de développement préférentiel, qui se veut le plus réaliste possible, en termes démographiques et d'offre de logements. Dans un objectif de faciliter la réalisation de parcours résidentiels ascendants par la création d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, le Document d'Orientations formule les principes et priorités d'intervention en matière de programmation de logements, amélioration du parc privé, réponse aux besoins spécifiques et de stratégie foncière, etc.

Les objectifs de production de logements sociaux sont fixés en fonction des besoins du territoire et intègrent également les obligations découlant de la Loi relative à la Mobilisation du Foncier Public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite Duflot 1), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et de la Loi Egalité et Citoyenneté.



## 2. Les enjeux issus du diagnostic

### *De fortes tensions sur l'ensemble des segments du parc de logements...*

L'accès à la propriété constitue un vrai blocage dans les parcours résidentiels du territoire compte tenu des prix immobiliers pratiqués. Seule une part extrêmement réduite des ménages locaux peut accéder à la propriété dans des conditions acceptables (avec taux d'effort de 30 %).

**Le marché de la location connaît le même phénomène de cherté avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 14,3 € en 2017 pouvant aller au-delà de 20€ / m<sup>2</sup> sur le secteur littoral pour les logements les plus chers.** Ces prix sous-tendent **des taux d'effort importants pour une partie de la population locataire du parc privé.** Cette situation est d'autant plus critique que **ces ménages ont grande difficulté à trouver une réponse au sein du parc locatif social.**

En effet, l'offre locative sociale est peu présente et les capacités nouvelles d'attributions (taux de rotation) sont faibles. Sur l'année 2015, on compte 10,8 demandes pour 1 attribution avec une pression particulièrement marquée sur les petites typologies, compte tenu d'une offre peu développée.

De plus, le développement des résidences principales par la construction neuve se trouve limité par la **cherté du foncier**, notamment pour les logements locatifs sociaux. Le prix des terrains rend très difficile l'équilibre des opérations de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale. En outre, **le développement des résidences principales se trouve en concurrence, tant sur le marché du neuf que sur le marché de la revente, avec le marché des résidences secondaires investi par des ménages à forte capacité d'achat.**

### *...À l'origine de difficultés de parcours résidentiels notamment pour les actifs et les jeunes en début de parcours résidentiel*

Le montant des loyers du parc locatif privé combiné à la faible offre locative sociale limite les possibilités d'accès à un logement autonome pour les jeunes et engendrent des difficultés de décohabitation.

**On note une part importante des ménages en situation de sur-occupation sur le territoire**, particulièrement dans le parc locatif privé, dont une partie des locataires est contraint dans son parcours résidentiel faute de pouvoir assumer le loyer d'un logement plus grand (22% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté). L'absence de logements à loyer abordable **entraîne également des situations de mal-logement** car les ménages n'ont d'autre choix que de se loger dans des logements dégradés ou impropres à l'habitation en l'état.

Cette difficulté de poursuite des parcours résidentiel engendre également un phénomène de **report des ménages notamment des familles avec enfants et d'une partie des actifs vers les communes rétro-littorales** où les prix de l'immobilier sont plus abordables.

### *Des difficultés à l'origine d'une perte d'attractivité du territoire et d'un frein à la croissance démographique*

**La baisse du nombre des moins de 20 ans s'est accentuée au profit de la croissance du nombre de 60 ans et plus.** Ce phénomène de vieillissement est particulièrement marqué sur le secteur de la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya.

En lien avec ce vieillissement de la population et le profil de moins en moins familial des ménages, **certaines communes connaissent une baisse de population.** Cette situation est liée à un solde naturel négatif qui n'est plus compensé par l'apport migratoire.

Parallèlement, s'il reste positif, le solde migratoire montre une forte baisse entre la période 1999-2010 et celle de 2010-2015 et se traduit par **un report des**

**ménages vers l'arrière-pays, éloignant les actifs des grands pôles d'emplois que sont la principauté monégasque et la métropole de Nice.**

### **Les grands enjeux du PLH**

Face à la baisse de la population que connaissent certaines communes, et au départ des familles du territoire ou à leur éloignement des pôles d'emplois et de services, les orientations données au PLH devront permettre de **relancer la croissance démographique et de maintenir les familles sur l'ensemble du territoire.**

Pour cela, **une offre de logements abordables en accession et en location** devra être développée.

**La production de logements devra également permettre de répondre au vieillissement de la population** tant sur le volet de la construction neuve que de l'adaptation du parc existant.

Elle devra également **répondre aux segments d'offre manquants sur le territoire notamment à destination des jeunes et des saisonniers.**

Compte-tenu de la cherté du foncier, les orientations du PLH devront s'attacher à **définir une stratégie foncière et une intervention sur le parc existant permettant d'atteindre les objectifs du scénario retenu** par les élus.

# L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements

## LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS DU TERRITOIRE

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- Les besoins liés à l'augmentation de la population :
  - Les naissances sur le territoire,
  - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.
- Les besoins liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
  - Le desserrement des ménages,
  - Le renouvellement du parc,
  - La variation des résidences secondaires,
  - La variation de la vacance.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage (commerces, locaux d'activité, en logements).

### Le desserrement des ménages

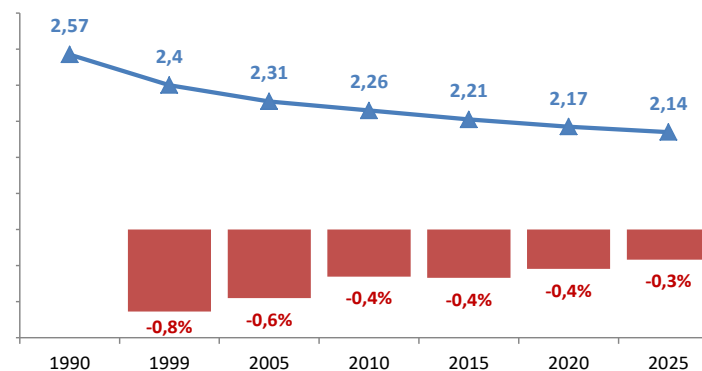
Le desserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de desserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.

#### Perspectives d'évolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle nationale

Source : Source : calculs du SOeS Commissariat général au développement durable

■ rythme de desserrement (négatif)  
▲ Taille moyenne des ménages (hypothèse à partir de 2015)



Sur le territoire de la CA de la Riviera Française, le phénomène de desserrement est peu marqué (-0,1% /an entre 2009 et 2014) compte-tenu d'une taille moyenne des ménages déjà très basse (2,1) et ce depuis plusieurs années combinée au vieillissement de la population et à une difficulté de décohabitation.

Ce ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages doit être pris en compte dans les hypothèses de production de logements en lien avec les objectifs de croissance démographique.

### La variation du parc vacant et de résidences secondaires

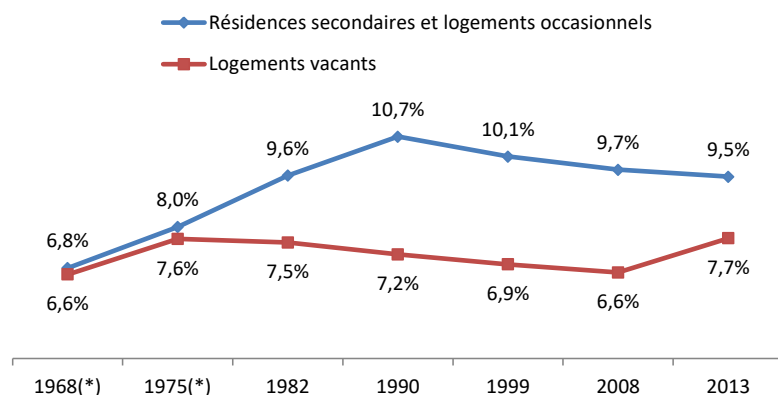
Les logements vacants jouent un rôle dans le marché, ils servent notamment à assurer la fluidité des échanges. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelle (situations

administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

Les résidences secondaires, quant à elles, forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles ont un impact sur les prix du marché immobilier.

A l'échelle nationale, le phénomène de vacance suit plutôt une tendance à la hausse en lien avec une désaffection progressive du parc le plus ancien et obsolète. A l'inverse, la part des résidences secondaires observe un léger recul.

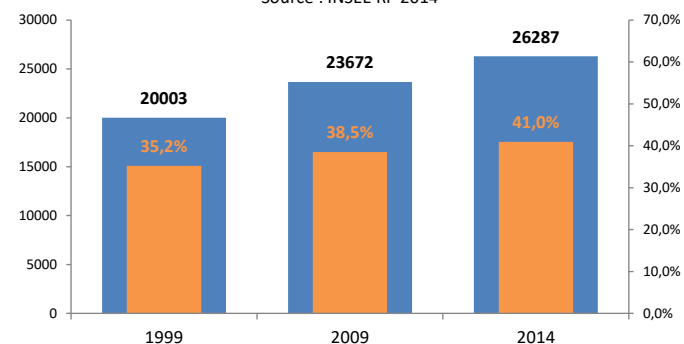
### A l'échelle nationale



La CA de la Riviera Française compte une part importante de résidences secondaires (41% en 2014) avec un phénomène particulièrement marqué pour le secteur du littoral et de la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya. Le développement de ce segment de parc se fait au détriment de celui des résidences principales. En effet, depuis 1968, le parc de résidences secondaires a été multiplié par 4 contre seulement 1,5 pour les résidences principales.

### Evolution du volume et taux de vacance sur le territoire de la Riviera Française

Source : INSEE RP 2014

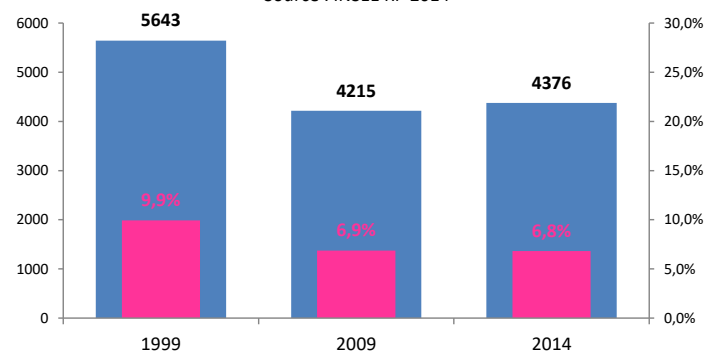


La vacance est peu marquée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (6,8%, soit près de 4400 logements), à l'instar du Département et de la Région, et plutôt en recul depuis le début des années 2000. De plus, des disparités notables sont observées entre les secteurs : elle est en effet plus marquée sur l'arrière-pays compte-tenu d'une part plus importante de logements anciens et d'un déficit d'attractivité en lien avec l'éloignement des pôles d'emplois.

A noter cependant que la source FILOCOM, source fiscale, estime le taux de logements vacants à 8,5% de l'ensemble des logements.

### Evolution du volume et taux de vacance sur le territoire de la Riviera Française

Source : INSEE RP 2014



## Le renouvellement du parc

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions/changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux,
- Obsolescence du parc le plus ancien,
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

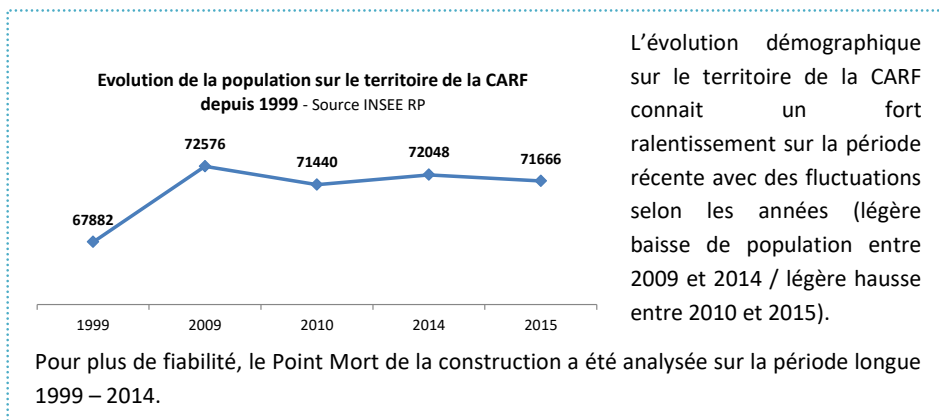
Si le renouvellement est négatif, on constate alors la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent contribuer à la aux besoins :

- Divisions de logements,
- Locaux commerciaux transformés en logements.

Cette situation traduit généralement une pression très forte sur le parc.

**Au sein de la Communauté d'Agglomération, le renouvellement est négatif à hauteur d'une centaine de logements par an (0,2 % du parc entre 2009 et 2014), en raison de faibles démolitions compensées des opérations de divisions de logement.**

## Le Point Mort de la construction 1999 – 2014



Depuis 1999, on observe une croissance démographique de l'ordre de 275 habitants par an environ. Sur la même période, environ 425 logements neufs ont été construits par an. Ce rythme de construction n'a donc pas uniquement permis de maintenir la population sur le territoire.

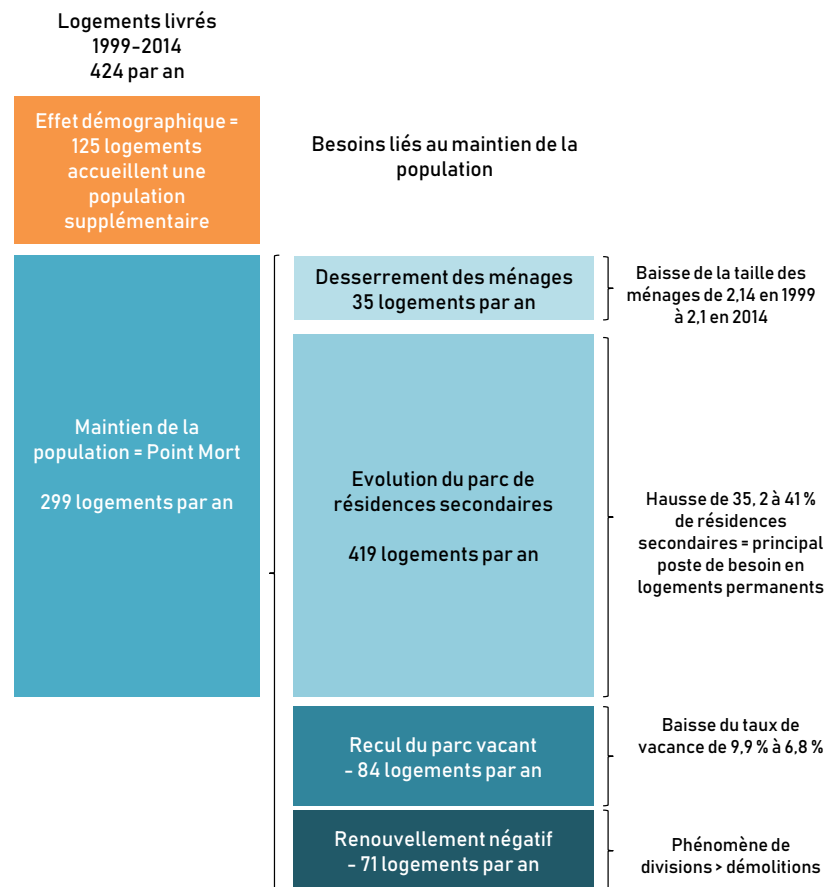
Le fort développement de la résidence secondaire (+ 420 logements par an) consomme une part importante de la construction neuve, auquel s'ajoute un phénomène de basculement de la résidence principale vers la résidence secondaire dans le parc existant.

La tension sur le parc de logements qui en découle a également pour conséquence une réduction progressive du parc vacant (environ 85 logements remis sur le marché annuellement) ainsi que la création spontanée de logements dans le parc existant (par le biais de divisions de logements ou de transformation d'usage : environ 70 logements par an).

Ainsi, au total, entre 1999 et 2014, en raison de ces différents phénomènes, environ 300 logements neufs par an ont été nécessaires uniquement pour maintenir la population et donc répondre aux besoins liés aux évolutions sociodémographiques (baisse de la taille des ménages) et aux mutations internes

du parc de logements (fluctuation des parcs de résidences secondaires et de logements vacants).

Le reste de la construction neuve (125 logements) a permis d'accueillir de nouveaux ménages.



## TRADUCTION DES AMBITIONS DU TERRITOIRE EN BESOINS EN LOGEMENTS PERMANENTS

### Les scénarios de développement

#### Estimation de la population au 1er Janvier 2017

Les derniers chiffres de population disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs étant ceux du recensement 2014, une estimation de population au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 a été réalisée sur la base des logements livrés en 2014 – 2015 – 2016 : 602 logements (*source SITADEL*), soit environ 200 logements neufs par an.

Les hypothèses retenues pour cette estimation de population s'inscrivent dans la lignée des tendances actuelles (2009-2014) et sont les suivantes :

- Desserrement des ménages à -0,1 % par an
- Poursuite de la hausse du nombre de résidences secondaires (+1,5 % par an, soit 400 unités supplémentaires chaque année).
- Stabilisation du taux de vacance à 6,8 %
- Renouvellement négatif (-0,2 %), soit la création spontanée de 130 logements par an

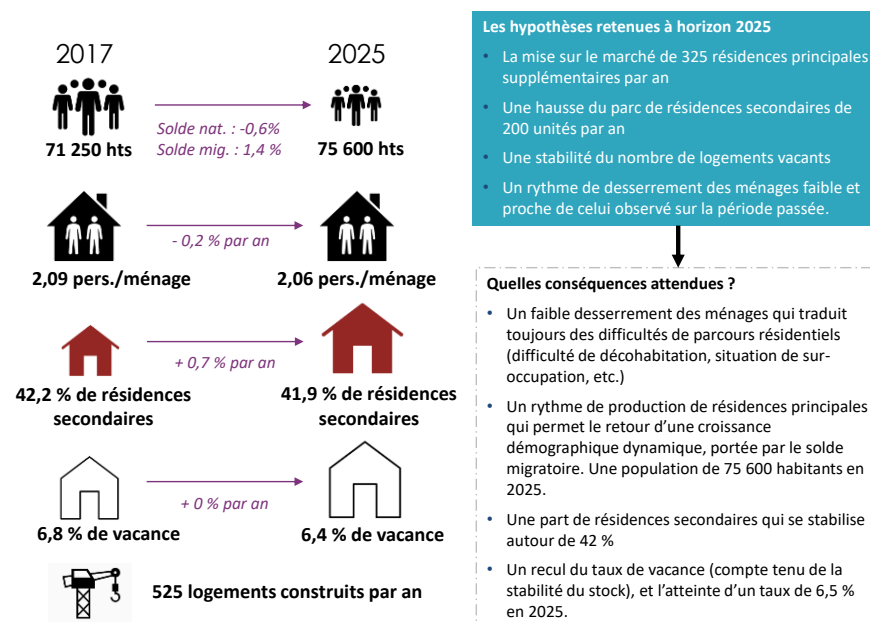
La population au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 est ainsi estimée à **71 250 habitants** soit 800 habitants de moins qu'en 2014 (-0,4% par an) en raison de l'infléchissement de la dynamique de production de logements sur la période récente.

#### Le scénario du SCOT (à horizon 2030)

Du fait de la hiérarchie des documents d'urbanisme, le Programme Local de l'Habitat doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale à horizon 2030. Ce dernier est en cours d'élaboration sur le territoire de CARF et prévoit la dynamique de développement suivante :

- **En matière démographique** : 6 100 habitants supplémentaires par rapport à 2014, soit 78 200 habitants en 2030. Il s'agit donc de retrouver un rythme de progression de population de +0,7% par an, identique à celui observé entre 1999 et 2009.
- **En matière de production de logements** : la production d'au moins 325 résidences principales par an auxquelles s'ajoutent au maximum 200 résidences secondaires (contre 400 supplémentaires chaque année au cours de la période passée), soit 525 logements au total.

**L'application de ces différentes hypothèses entre 2017 et 2025 concoure aux effets suivants :**



**Si ce scénario tend à rectifier certains dysfonctionnements du marché local de l'habitat (faible production de résidences principales au profit de la résidence secondaire), il ne permet cependant de s'inscrire dans une dynamique de production locative sociale suffisante pour répondre aux enjeux du territoire.**

**Le scénario du PLH (élaboré sur la base des projets et capacités de développement des communes)**

Tout en restant cohérent avec les orientations du SCOT, un scénario sur la durée du PLH 3 a été proposé en s'appuyant sur :

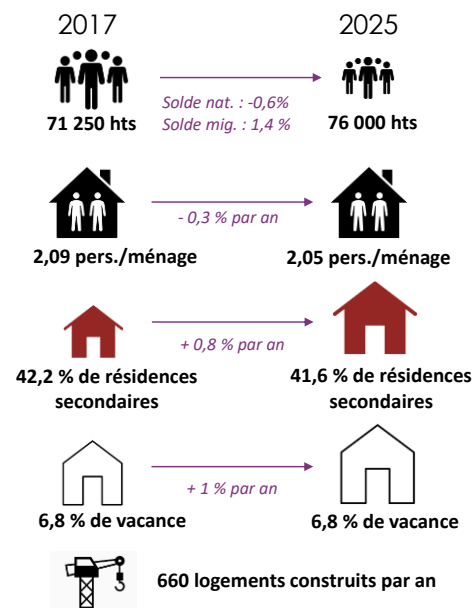
- Les projets de logements actuellement portés par les communes et devant voir le jour avant 2025 ;
- Les capacités foncières identifiées dans l'enveloppe urbaine et en extension, pouvant être mobilisées à court ou moyen terme ;
- Les objectifs du SCOT pour les communes ne portant actuellement pas de projet de logements.

Ce scénario envisage une dynamique de développement de l'ordre de **680 logements par an, dont au moins 440 résidences principales jusqu'en 2025.**

Ce volume de production, légèrement supérieur aux objectifs du SCOT s'inscrit pleinement en accord avec les ambitions de la Loi SRU, qui prévoit un rattrapage en faveur du logement locatif social et donc une accélération de la production à cette échéance dans les communes concernées (pour rappel, le déficit de logements sociaux pour les communes de Beausoleil, Menton, Roquebrune-Cap-Martin et Sospel s'élève à 5600 logements en 2017).

NUM COM	EPCI	Commune	Nombre de logements sociaux au 01/01/17	Taux de logements sociaux au 01/01/17	RP TH 01/01/17	Nombre de LL S manquants 2017
06012	CARF	BEAUSOLEIL	535	8,07%	6 633	1 123
06083	CARF	MENTON	1 423	8,59%	16 561	2 717
06104	CARF	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN	434	5,88%	7 378	1 410
06136	CARF	SO SPEL	72	4,10%	1 720	358
<b>Total</b>			<b>2 464</b>	<b>7,63%</b>	<b>32 290</b>	<b>5 608</b>

Source : Porter à Connaissance de l'Etat.



**Les hypothèses retenues à horizon 2025**

- La mise sur le marché de 430 résidences principales supplémentaires par an
- Une hausse du parc de résidences secondaires de 230 unités par an, soit 1/3 de la production neuve
- Une stabilité du taux de logements vacants et un rythme de desserrement des ménages légèrement accéléré traduisant une légère détente du marché

**Quelles conséquences attendues ?**

- Un rythme de production de résidences principales important qui permet le retour d'une croissance démographique dynamique, portée par le solde migratoire. Une population de 76 000 habitants en 2025.
- La mise sur le marché d'un nombre important de résidences principales à cout abordable (logement social notamment) aboutirait à un desserrement des ménages plus élevé permettant de résoudre certaines difficultés de parcours résidentiels (décohabitation, situation de sur-occupation, etc.)
- Une autre conséquence attendue pourrait être un maintien du taux de vacance à son niveau actuel
- La part des résidences secondaires serait en léger recul (-0,6 point sur la période)

**Ce scénario ne permet pas de résorber le retard conséquent en matière de logements locatifs sociaux à échéance 2025 ; la production qui en découlerait ne peut être réalisée sur le territoire à la fois d'un point de vue des capacités foncières et de la capacité à faire des opérateurs.**

**Néanmoins, ce scénario, par l'augmentation des volumes de production de résidences principales, marque une inflexion positive en permettant une hausse de la production locative sociale, dans la continuité des efforts produits au cours des dernières années.**

## La déclinaison communale du scénario retenu

La déclinaison communale de la programmation de logements prévoit :

- **Un développement conséquent sur la frange littorale (587 des 684 logements par an)**, secteur le plus urbanisé et le plus à même aujourd'hui d'accueillir un développement résidentiel au vu de son offre d'emplois, d'équipements et de transports. Ce secteur inclut également 3 des 4 communes SRU du territoire sur lesquelles une programmation locative sociale conséquente est attendue.
- **Les polarités de Sospel et Breil** ont vocation à jouer un rôle de relai entre la façade littorale et les communes de montagne et accueilleront près de 250 logements au cours des 6 prochaines années.
- **Les capacités d'accueil sont plus restreintes dans les collines de la Riviera et les communes de montagne** (desserte plus complexe, équipements plus limité, etc.) et ces communes n'ont pas vocation à accueillir un développement important. Ainsi, environ 30 logements par an sont attendus pour chacun de ces secteurs.

**Le PLH ambitionne également de dédier une part importante de la production à la résidence principale grâce à la programmation de produits dédiés à une occupation permanente.** Cette proportion serait égale aux deux tiers de la production dans les communes de la façade littorale, ce qui représente un effort par rapport à la situation actuelle (plus de 40 % de résidences secondaires dans ces communes). Dans les collines de la Riviera et le pôle relai, 80 % de la production serait à vocation de la résidence principale compte tenu du profil moins touristique de ces communes.

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

Sans pouvoir totalement garantir le respect de ces objectifs, la collectivité n'ayant pas de prise sur le développement des résidences secondaires, la CARF désire s'engager en faveur du logement pour les actifs locaux, via le développement du logement permanent, en s'appuyant notamment sur le développement de l'offre locatif sociale, qui assure la pérennité de l'offre de résidences principales à long terme. **Ainsi, une part importante de la programmation sera dédiée à l'offre locative sociale avec la production de 300 logements sociaux par an, en ciblant prioritairement le développement dans les communes soumises à rattrapage au titre de la Loi SRU.**

Le territoire s'engage dans un effort de production sociale important qui vise à dédier environ **50% de la production de logements à l'offre locative sociale dans les communes SRU**, soit plus de 280 logements par an. Ces volumes s'appuient largement sur les projets actuellement connus des communes.

Une production sociale est également envisagée dans les communes de Sainte-Agnès, Saorge, Breil-sur-Roya et La Turbie dans lesquelles des projets sont identifiés. Dans les autres communes, aucun objectif de production sociale n'est affiché au regard des besoins, moins prégnants (qui explique les difficultés pour les bailleurs d'attribuer ces logements et les phénomènes de vacance liés), mais aussi de la nécessité de prioriser la production dans les communes SRU. Pour autant, cela n'interdit en rien la réalisation d'opérations sociales dans ces communes, par le biais de différents modes de production (production neuve, reconquête de l'existant, conventionnement, etc.).

**Au total, ce sont 300 logements sociaux par an qui seront amenés à voir le jour sur l'ensemble de l'intercommunalité, soit 44 % de la production totale.**

**De plus, 17 logements intermédiaires par an viendront compléter cette programmation à destination des ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds HLM mais ne pouvant pas se loger au prix du marché privé.**

### 3. Les orientations guides de la politique de l'habitat communautaire

#### QUATRE ORIENTATIONS STRUCTURANT LA FUTURE POLITIQUE DE L'HABITAT

Le document d'orientations est structuré en trois orientations thématiques, qui répondent aux grands enjeux du territoire : **programmation, diversification et réhabilitation** ; et une orientation transversale, relative aux modes de gouvernance.

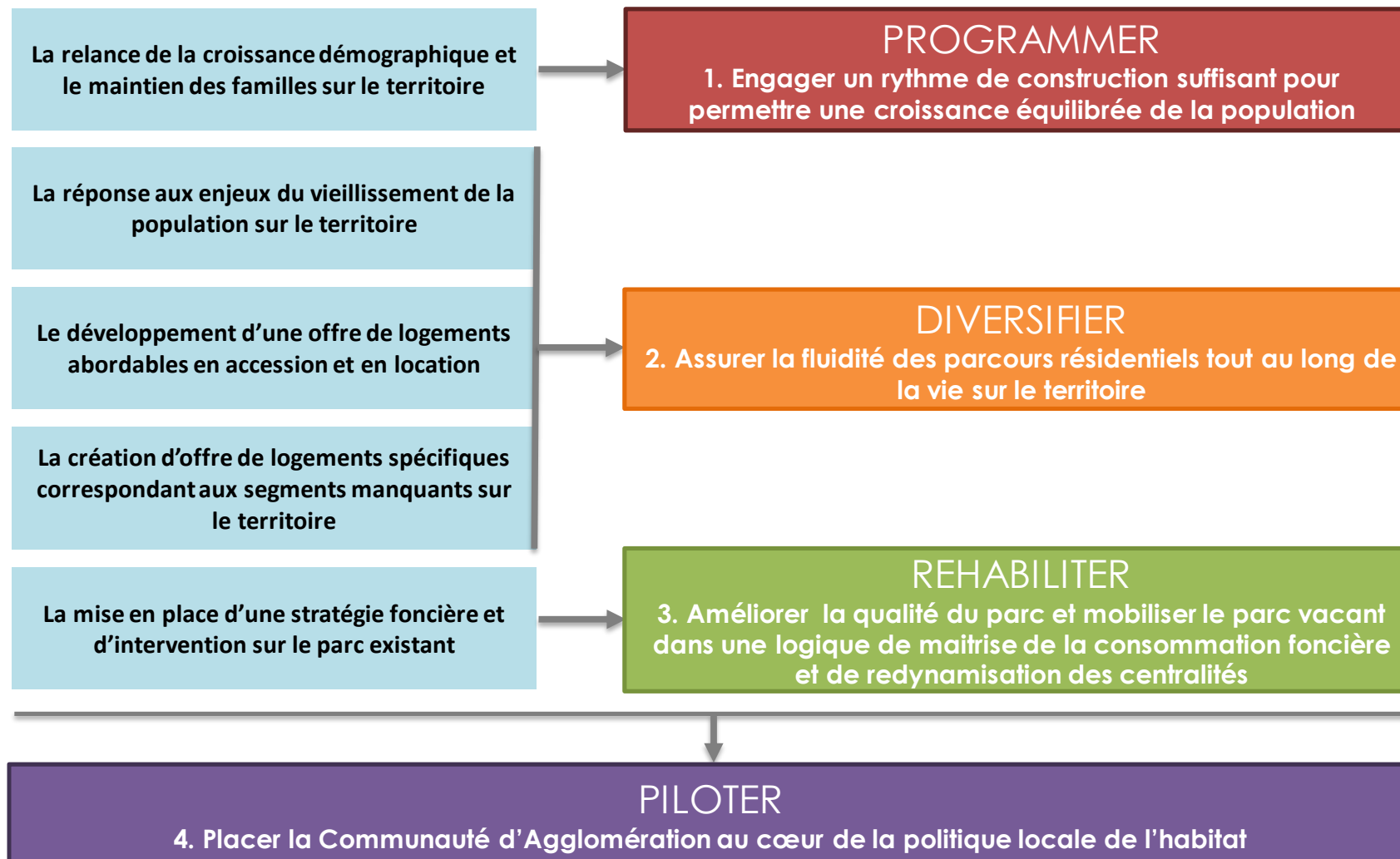
**L'enjeu d'une programmation permettant de répondre aux besoins** est essentiel dans le contexte où la CA de la Riviera Française connaît aujourd'hui une perte de population des communes les plus urbaines du littoral (Beausoleil, Menton, Roquebrune-Cap-Martin) au profit des communes périurbaines notamment celles du Pôle Relai et des Collines de la Riviera. Au-delà de maintenir la croissance à l'échelle intercommunale, l'enjeu est de travailler sur une programmation qui apportera une certaine détente du marché tout en restant réaliste vis-à-vis de la capacité à faire des communes et de la disponibilité foncière. Cette programmation devra également, à travers les produits qu'elle propose, assurer le maintien des familles et des actifs sur le territoire communautaire. Cette programmation en offre neuve devra être complétée par un travail sur le parc existant.

**L'enjeu de diversification de l'offre** doit répondre à la fois aux dynamiques constatées sur le territoire (vieillesse de la population, baisse de la taille des

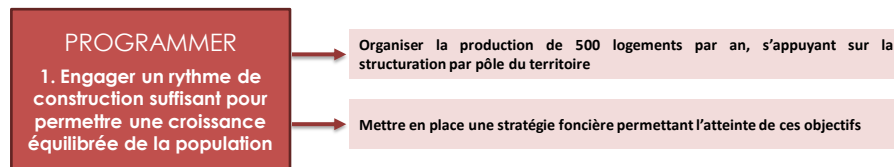
ménages) et aux obligations légales découlant de l'article 55 de la Loi SRU. Cette diversification porte sur le type de logements à développer et notamment le segment du locatif social mais également sur la taille des logements avec un besoin en petites et moyennes typologies (du T1 au T3). La diversification de l'offre doit également être poursuivie vers des produits abordables tant en accession qu'en location afin d'être plus en adéquation avec les ressources des ménages locaux. Enfin cette diversification de l'offre de logements doit permettre à chacun de se loger sur le territoire quel que soit son âge. Elle devra répondre tant au phénomène de vieillissement de la population qu'aux besoins des jeunes décohabitants débutant leur parcours résidentiel.

**L'enjeu de réhabilitation** doit amener à lutter contre la déqualification du parc ancien sur le territoire notamment sur le plan de la consommation énergétique. Les actions de réhabilitation devront permettre d'améliorer les conditions de logements des ménages notamment les plus fragiles qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires du parc privé. Pour ces derniers, une partie des propriétaires bailleurs abusent de la fragilité financière des locataires et louent une offre de médiocre rapport qualité-prix avec des situations d'indignité / insalubrité identifiées par les communes. De plus, les actions de réhabilitation qui peuvent être soutenues par l'Anah amèneront le développement d'une offre locative de meilleure qualité et sociale dans le diffus (à travers le conventionnement).

La 4<sup>e</sup> orientation dont **l'enjeu est le pilotage** doit permettre à la CARF de se positionner comme chef de file des politiques de l'habitat afin de conseiller et soutenir les communes dans la réalisation de leurs projets. De plus, cette orientation vise à faire perdurer la dynamique partenariale engagée lors de l'élaboration du PLH et à être en capacité d'évaluer la politique menée pour en partager les résultats et juger si une réorientation de certaines actions est nécessaire.



## ORIENTATION 1. ENGAGER UN RYTHME DE CONSTRUCTION SUFFISANT POUR PERMETTRE UNE CROISSANCE ÉQUILBRÉE DE LA POPULATION



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

Le retour de la croissance démographique sur le territoire de la CARF passe par une augmentation de la production de logements et de la part de la construction neuve dédiée aux résidences principales. En effet, sur la période passée, le niveau de construction neuve n'était pas suffisant pour compenser la hausse des résidences secondaires.

La programmation devra également répondre d'un point de vue qualitatif aux besoins du territoire et notamment permettre a minima le maintien des familles, des jeunes ménages et des actifs locaux afin de tendre vers un équilibre du solde naturel (aujourd'hui déficitaire).

Ainsi, le rôle de la CARF au sein de cet axe sera de conseiller les communes afin que les documents d'urbanisme de chacune permettent l'accueil des nouvelles constructions et de les accompagner dans le montage des projets (choix des procédures et outils d'aménagement, définition d'une programmation en accord avec les principes du PLH). La CARF veillera également à aider les communes à lever les freins et points de blocage à la réalisation des projets en travaillant la programmation en amont avec les partenaires.

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

Les communes de la CARF sont confrontées à différentes contraintes en matière de foncier : contraintes naturelles (périmètres de protection, relief contraint à la topographie accidentée), faible voire absence de foncier mobilisable à court terme. Cette rareté du foncier combinée à l'attractivité du marché immobilier local amène à une forte montée des prix des terrains et de l'immobilier qui rend difficile la sortie d'opérations de logements compatibles en termes de prix avec les ressources des ménages locaux.

La rareté du foncier amènera la CARF à accompagner les communes dans la mobilisation des règles d'urbanisme au sein de leurs documents permettant la densification de l'enveloppe bâtie et la mixité des opérations.

De plus, la CARF pourra accompagner la réalisation des projets des communes en mobilisant les partenaires à travers l'élaboration d'une charte promoteurs visant le développement de formes urbaines innovantes et d'opérations groupées, mais également de limiter les coûts de sortie des logements. L'EPF PACA sera également un partenaire à mobiliser pour construire la stratégie foncière de l'intercommunalité.

Enfin, afin de respecter les obligations réglementaires de la Loi Egalité & Citoyenneté, la CARF mettra en place un Observatoire du foncier qui lui permettra de suivre la mobilisation des terrains repérés dans le cadre du potentiel foncier et la consommation foncière. En parallèle, cet observatoire permettra d'avoir une veille sur les terrains stratégiques en le croisant avec les DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner).

## ORIENTATION 2. ASSURER LA FLUIDITÉ DES PARCOURS RÉSIDENTIELS TOUT AU LONG DE LA VIE SUR LE TERRITOIRE



### 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

Une part importante de la production de logements sera dédiée au logement locatif social, ce qui permettra de répondre à la demande exprimée, d'assurer la pérennité de l'offre en résidences principales et de tendre vers les objectifs fixés par la Loi SRU.

Cependant, les objectifs triennaux de rattrapage semblent déconnectés de la capacité à faire du territoire (1 800 logements locatifs sociaux à produire sur la période triennale en cours pour 4 communes alors que le rythme moyen de construction annuel sur la période passée est d'à peine 400 logements). Ces objectifs sont également déconnectés des possibilités foncières du territoire. Pour rappel, lors de l'élaboration du PLU de Menton, un repérage cartographique commun des services de l'Etat et de la Ville a mis en évidence un potentiel foncier résiduel, libre ou sur les zones à densifier, très faible et quasiment entièrement consommé.

Les élus de la CARF, conscients des besoins en logements locatifs sociaux qui s'expriment sur leurs communes, s'engagent à poursuivre les efforts engagés

pour tendre vers l'atteinte des objectifs et à poursuivre le soutien financier communautaire au développement de l'offre locative sociale.

Ainsi, le territoire se fixe l'objectif de production de 300 logements sociaux par an, représentant 44 % de la production globale, auxquels peut s'ajouter la réalisation d'opérations de conventionnement dans le parc privé. La majorité de cette production est prévue au sein des communes SRU, dans lesquelles environ 50 % de la production sera dédiée au logement social – un niveau supérieur pouvant compromettre les équilibres d'opérations.

	PLH 2025								
	Logements locatifs sociaux								
	/an	6 ans	% parmi les logements	PLAi		PLUS		PLS	
Beausoleil	60	360	50%	30%	108	50%	180	20%	72
Breil-sur-Roya	2	12	17%	0%	0	100%	12	0%	0
Castellar	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0
Castillon	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0
Fontan	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0
Gorbio	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0
Menton	92	550	47%	30%	165	50%	275	20%	110
Moulinet	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0
Roquebrune-Cap-Martin	129	772	51%	30%	232	50%	386	20%	154
Sainte-Agnès	5	30	42%	30%	9	50%	15	20%	6
Saorge	1	4	67%	0%	0	100%	4	0%	0
Sospel	11	66	38%	30%	20	50%	33	20%	13
La Turbie	2	10	8%	0%	0	100%	10	0%	0
La Brigue	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0
Tende	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0
<b>CARF</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>
<i>Façade littorale</i>	282	1692	48%	30%	505	50%	851	20%	336
<i>Collines de la Riviera</i>	5	30	19%	30%	9	50%	15	20%	6
<i>Pôle relai Roya - Bévéra</i>	13	78	32%	25%	20	58%	45	17%	13
<i>Vallées de montagne</i>	1	4	2%	0%	0	100%	4	0%	0
<b>Communes SRU</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>

Cependant, un certain nombre de freins doivent être levés :

- Les incohérences entre les objectifs de production de logements locatifs sociaux et les contraintes notamment architecturales et paysagères émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- Les délais longs entre la sollicitation de l'EPF et la sortie des opérations ;
- La limitation du développement des logements financés en PLS au regard des ressources de nombreux ménages pouvant y prétendre sur le territoire et à la difficulté pour les bailleurs sociaux d'équilibrer des opérations avec des loyers plus faibles.

	Logements intermédiaires		
	% parmi les logements	6 ans	/an
Beausoleil	3%	22	4
Breil-sur-Roya			
Castellar			
Castillon			
Fontan			
Gorbio			
Menton	3%	35	6
Moulinet			
Roquebrune-Cap-Martin	3%	45	8
Sainte-Agnès			
Saorge			
Sospel			
La Turbie			
La Brigue			
Tende			
<b>CARF</b>	<b>2%</b>	<b>102</b>	<b>17</b>

De plus, 17 logements locatifs intermédiaires par an viendront compléter cette programmation à destination des ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds HLM mais ne pouvant pas se loger au prix du marché privé. Cette programmation s'inscrit en conformité avec le 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. Un objectif limité a ainsi été défini car la collectivité a fait le choix de privilégier le développement locatif social afin de tendre vers les objectifs définis par l'article 55 de la loi SRU.

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

Le développement d'une offre de logements abordables en accession à la propriété permettra à des ménages jeunes et / ou familiaux de commencer ou poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

La CARF sensibilisera les communes et les opérateurs à la mobilisation des différents types de production de logements abordables (accession sociale classique, ou avec une phase locative comme le PSLA, négociation avec les opérateurs ou réalisation d'opérations d'habitat participatif...).

Le développement d'opérations de logements devra se faire de manière prioritaire sur des fonciers maîtrisés qui permettront de négocier les prix de sortie, la programmation et la possibilité d'inclure des clauses anti-spéculatives à l'instar de ce que certaines communes réalisent d'ores et déjà.

La CARF assurera également un rôle de communication et sensibilisation des communes et partenaires sur les aides et acteurs qui peuvent être mobilisés pour aider les accédants dans leur démarche (ADIL, Action Logement, etc.).

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

Compte-tenu du vieillissement qui s'opère sur le territoire communautaire, le développement d'une offre adaptée à la perte d'autonomie au sein du parc de logements ordinaires et de la construction neuve est nécessaire.

Au sein du parc existant, le lancement d'une OPAH intégrant un volet autonomie permettra aux propriétaires d'être accompagnés techniquement et financièrement pour l'adaptation de leur logement.

Quelques logements en rez-de-chaussée ou accessibles pas ascenseur au sein des opérations locatives sociales neuves devront être prioritairement attribués à des personnes âgées.

Concernant le logement des personnes en situation de handicap, la CARF mobilisera les différents partenaires (gestionnaires de structures d'hébergement, communes, associations compétentes, Conseil Départemental) afin de mener une réflexion sur les besoins, opportunités et modalités de développement d'une offre d'habitat en privilégiant un mode inclusif (appartement partagé, sous-location...).

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

Face aux coûts du logement et à une offre en petites typologies peu développée, les jeunes du territoire connaissent des difficultés à décohabiter pour accéder à un logement autonome ; le constat est le même pour de jeunes actifs en début de parcours résidentiel. Le maintien des jeunes ménages poursuit un double objectif : favoriser la mixité générationnelle à l'échelle de la CARF et contribuer à retrouver un solde naturel à l'équilibre.

Afin de répondre aux besoins des jeunes, le développement de petites et moyennes typologies doit être favorisé notamment au sein du parc locatif social.

La CARF doit également se faire le relai des aides existantes à destination des jeunes (avance de dépôt de garantie, aides d'Action Logement) ou des propriétaires souhaitant louer un logement (gestion des risques locatifs).

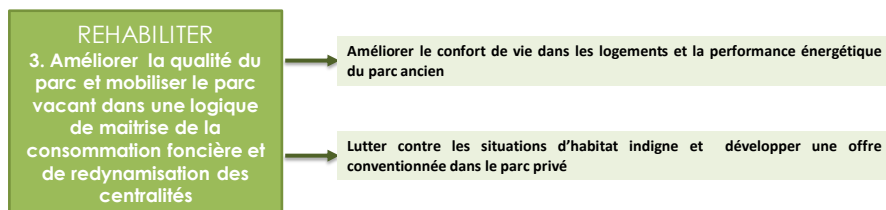
Le territoire de la Riviera Française, par son caractère touristique, est concerné par le travail saisonnier. Aujourd'hui, les travailleurs saisonniers ont de plus en plus de mal à se loger sur le territoire et proche de leur lieu de travail. La CARF doit engager une réflexion sur le développement d'une offre à destination de ce public. La Loi impose également que « toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » conclut avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers ». Les communes de Menton, Beausoleil et Roquebrune-Cap-Martin sont concernées par cette disposition et pourront être accompagnées par la CARF dans l'élaboration de cette convention.

### **Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale**

Aujourd'hui, l'offre en hébergement ne permet pas de répondre à la diversité des problématiques rencontrées par les ménages les plus fragiles. Il conviendra de mettre en œuvre localement les orientations et actions du PDALPD des Alpes-Maritimes et d'étoffer la réponse en logements temporaires et en hébergement sur la CARF notamment à travers la captation de logements dans le diffus.

La CARF pourra également se saisir de l'obligation de mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) pour fluidifier le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles en les orientant vers l'offre la plus adaptée.

### ORIENTATION 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



#### Améliorer le confort de vie des logements et la performance énergétique du parc ancien

Dans un contexte de marchés de l'immobilier tendu et d'une raréfaction du foncier, le parc de logements existant doit être pleinement mobilisé pour répondre aux besoins du territoire. Pour cela, une action sur le parc déqualifié, occupé ou non, doit être envisagée. Cette action doit permettre d'améliorer la qualité énergétique des logements, le confort de vie à domicile pour les personnes en perte de mobilité, les conditions de logements lorsque l'habitat est source de mal logement et de remettre des logements vacants sur le marché.

Le lancement d'une OPAH sur le territoire apparaît comme une solution pertinente pour les raisons suivantes :

- L'enjeu de développement du parc locatif social par les différents modes de production possibles, y compris le conventionnement privé ;
- L'élargissement du périmètre vers les communes de montagne confrontée à des problématiques nouvelles pour le territoire (lutte contre la vacance, traitement de l'habitat dégradé de cœur de bourg).

Ceci venant s'ajouter à la nécessité d'accompagner les propriétaires modestes à la fois d'un point de vue financier et en matière d'ingénierie pour envisager des résultats probants d'amélioration du parc existant.

Afin d'apporter une réponse aux situations de mal logement, la question du repérage des situations est le maillon essentiel. La CARF sensibilisera les élus communaux aux différentes situations rencontrées et aux démarches à entreprendre afin de les résoudre.

La priorité de l'action de réhabilitation doit être mise sur des secteurs concentrant un parc déqualifié et / ou vacant important ; c'est le cas des centres / cœurs de bourg de certaines communes. La CARF se devra d'accompagner les communes peu dotées en ingénierie et désireuses de se lancer dans une démarche « cœurs de bourgs » (choix des procédures, partenariats à l'envisager).

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

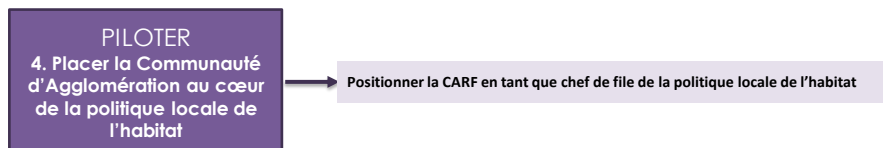
Comme l'a relevé le diagnostic, des situations de mal logement voire d'indignité sont présentes au sein du parc de logements et concernent majoritairement des ménages du parc locatif privé. Dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat, la CARF accompagnera les propriétaires à améliorer la qualité de l'offre locative.

De plus, le conventionnement permet le développement d'une offre locative sociale en diffus en captant des logements au sien du parc existant. Ce mode de faire est à développer prioritairement sur les communes soumises au rattrapage de l'article 55 de la Loi SRU car il permet la création d'une offre sociale sans résidence principale supplémentaire.

Pour compléter cette action et éviter la mise sur le marché de logements de médiocre qualité, la CARF pourra expérimenter des outils de lutte contre l'habitat indigne et les bailleurs indélicats à travers le permis de louer et de diviser.

Les communes le souhaitant peuvent également adhérer afin de créer un poste d'inspecteur de salubrité mutualisé à l'échelle de l'intercommunalité qui accompagnerait les communes dans le traitement des procédures y compris celles relevant du RSD. Enfin, le travail partenarial est essentiel dans la résorption de ces situations de mal logement, la CARF mobilisera l'ensemble des partenaires pour améliorer la connaissance de ces situations et assurer leur remontée auprès du PDLHI.

## ORIENTATION 4. PLACER LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION AU CŒUR DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT



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

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Cette gouvernance implique l'organisation régulière de réunions d'échanges, d'information et de prise de décisions entre tous les partenaires, dans un objectif de suivi et d'évaluation des actions menées.

Au sein de cet axe, deux champs sont à investiguer par la CARF, celui du conseil / ingénierie et celui de la communication / animation.

En matière de conseil / ingénierie, il s'agit pour la CARF d'être le pilote, d'assurer un rôle de conseil et d'accompagnateur de la politique de l'habitat. Cette fonction passe par la prise en compte des objectifs du PLH par l'ensemble des acteurs, notamment les communes. Ainsi, elle sera amenée à jouer véritablement un rôle de relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat pour que des actions concrètes et opérationnelles puissent émerger.

Les communes ne disposant pas toujours de l'ingénierie technique et de la connaissance des outils nécessaires à la prise en compte des enjeux du développement durable dans la conception des projets d'habitat ou la négociation avec les opérateurs, la CARF doit les accompagner et si besoin les orienter vers les partenaires compétents et les dispositifs pertinents.

Les communes demeurent maîtresses de leur développement mais elles bénéficieront d'un accompagnement technique qui facilitera la traduction des ambitions portées par le PLH au sein des nouveaux projets et donc le processus de décision.

En matière de communication / animation, la CARF devra s'appuyer sur un Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour évaluer la mise en œuvre de son programme d'actions. Il permettra le partage des résultats et facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.

Réglementairement, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions doit être réalisé annuellement. Celui-ci s'appuiera sur un suivi précis de l'observatoire. Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d'objectivation de la situation et des problématiques de l'habitat abordées. Ce bilan est complété d'une évaluation triennale, présentée au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, pouvant aboutir à une procédure de modification si une déconnexion entre les objectifs et leur réalisation est constatée ou pour intégrer de nouveaux objectifs résultant du bilan triennal de la Loi SRU.

Le réseau des partenaires sera sollicité pour la mise à jour et le partage des données et le suivi des actions du PLH. Il s'agit de construire une culture commune à tous les partenaires sur le territoire. La dynamique partenariale engagée doit perdurer au-delà de l'approbation du PLH : pour cela les échanges sur les projets et la mise en commun des procédures / dispositifs jugés intéressants, des difficultés rencontrées, seront réguliers.