

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2020 - 2025



SOMMAIRE

PREAMBULE	10
<u>1. Le 3ème PLH du territoire</u>	<u>10</u>
1.1. Le Programme Local de l’Habitat, un pilier du développement du territoire	10
1.2. La démarche d’élaboration du PLH	11
<u>2. Un contexte réglementaire à prendre en compte</u>	<u>11</u>
<u>3. La prise en compte des objectifs et enjeux supra locaux</u>	<u>13</u>
<u>4. Un troisième PLH qui intégrera les enjeux du développement durable</u>	<u>19</u>
4.1. Le rapport CASA en matière de développement durable	19
4.2. Le PCET Ouest 06 : Plan Climat de la CASA	22
4.3. Le sujet de la qualité de l’air	23
4.4. Des éléments sur le bruit	25
4.5. Le plan de paysage de la CASA	26
DIAGNOSTIC	27
<u>1. Des dynamiques de territoire favorables mais des dysfonctionnements émergents</u>	<u>29</u>
1.1. Un territoire qui s’inscrit dans une structure urbaine multipolarisée	29
1.1.1. <i>Positionnement de la CASA vis-à-vis des territoires limitrophes</i>	29
1.1.2. <i>Une organisation territoriale marquée par les contraintes environnementales</i>	31
1.1.3. <i>Une approche de la CASA par secteur</i>	32
1.2. Un tissu économique puissant perçu comme un amortisseur de crise	36
1.2.1. <i>Un pôle d’emploi majeur du département</i>	36
1.2.2. <i>Une économie diversifiée</i>	39
1.2.3. <i>Un fleuron de l’économie qui ne se dément pas : la technopole de Sophia Antipolis</i>	41
1.2.4. <i>Une diversité qui se retrouve dans les projets de recrutement sur le territoire</i>	44
1.2.5. <i>Et dans les profils de salariés sur le territoire</i>	45
1.3. Une déconnexion domicile/travail de plus en plus forte	46
1.3.1. <i>Des déplacements à caractères multiples</i>	46

1.3.2.	<i>Des déplacements importants en provenance des territoires limitrophes</i>	47
1.3.3.	<i>Mais aussi des déplacements d'actifs de la CASA à destination d'autres territoires</i>	48
1.3.4.	<i>De nouvelles pratiques et mesures pour pallier à la déconnexion domicile emploi</i>	50
2.	<u>Une inversion des tendances socio-démographiques témoin d'une certaine fragilité</u>	52
2.1.	Une croissance démographique en fort ralentissement	52
2.1.1.	<i>Un développement fort historiquement mais en ralentissement ces dernières années</i>	52
2.1.2.	<i>Un ralentissement démographique qui touche surtout les communes du secteur Sophia & Littoral</i>	55
2.1.3.	<i>Des migrations résidentielles mettant en exergue le rôle d'accueil de la ville centre : Antibes</i>	58
2.2.	Un territoire globalement peu touché par la précarité mais des fragilités sociales qui se dessinent	60
2.2.1.	<i>Un taux d'activité élevé</i>	60
2.2.2.	<i>Des catégories socio-professionnelles supérieures fortement représentées</i>	60
2.2.3.	<i>Des revenus médians élevés mais inégalement répartis sur le territoire de la CASA</i>	62
2.2.4.	<i>Un taux de chômage inférieur aux moyennes départementales et en baisse</i>	64
2.2.5.	<i>Un taux de pauvreté en deçà de la moyenne départementale et de la plupart des territoires limitrophes</i>	65
2.3.	Des évolutions sociodémographiques qui suivent les tendances nationales et appellent à de nouveaux besoins	66
2.3.1.	<i>Un territoire qui reste jeune, mais un poids des seniors qui s'accroît</i>	66
2.3.2.	<i>Une diminution de la taille des ménages, mais qui se ralentit</i>	68
3.	<u>Un parc encore trop monolithique, mais une diversification amorcée dans la production neuve</u>	70
3.1.	Un parc de logements encore trop monolithique	70
3.1.1.	<i>Un poids de la résidence secondaire important et qui poursuit son développement</i>	70
3.1.2.	<i>Un parc de logements vacants réduit, mais qui se concentre dans certains secteurs</i>	72
3.1.3.	<i>Un parc de résidences principales très tourné vers la propriété occupante</i>	75
3.1.4.	<i>Un parc de résidences principales très différencié selon les secteurs</i>	77
3.2.	Un parc privé ancien prépondérant, pour partie à occupation sociale de fait, à enjeux multiples	79
3.2.1.	<i>Un parc privé prépondérant sur la CASA (92% des résidences principales)</i>	79
3.2.2.	<i>Près d'un tiers (31%) des propriétaires occupants sont éligibles à l'Anah, dont 20 % sont « très modestes »</i>	80
3.2.3.	<i>Un parc locatif privé fréquemment « à occupation sociale de fait »</i>	82
3.2.4.	<i>Mais à la différence des locataires du parc social, beaucoup de locataires privés à faible revenu ont des taux d'effort trop importants</i>	84
3.2.5.	<i>Et la persistance d'un parc privé dégradé, certes dans des proportions faibles (3% des logements selon la source fiscale), mais plus élevé dans certains centres anciens</i>	85
3.2.6.	<i>Comme partout, des enjeux en termes d'amélioration de la performance énergétique du parc ancien, et de lutte contre la précarité énergétique</i>	88

3.2.7.	<i>Une population qui vieillit, avec pour conséquence des enjeux d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile</i>	92
3.2.8.	<i>Une prépondérance (67%) de logements en copropriété, la présence de copropriétés désorganisées et potentiellement fragiles</i>	92
3.3.	Un parc de logement social encore très insuffisant, malgré la dynamique de production enclenchée avec le PLH 2	101
3.3.1.	<i>Un parc social insuffisant, de bonne qualité, mais cher</i>	101
3.3.2.	<i>Une occupation du parc social caractéristique des territoires tendus</i>	111
3.3.3.	<i>La fragilité du parc</i>	113
3.3.4.	<i>Un développement récent significatif, mais encore insuffisant pour atteindre les objectifs SRU</i>	115
3.4.	Une dynamique de construction neuve forte...	120
3.4.1.	<i>...mais qui ne porte pas ses fruits en termes démographique</i>	120
3.4.2.	<i>...qui a amorcé un net virage en terme de diversification</i>	125
<u>4.</u>	<u>Des fonctions d'accueil résidentielles très différenciées par secteur</u>	128
<u>5.</u>	<u>Une inadéquation de l'offre à la demande toujours très prégnante</u>	132
5.1.	Un marché du locatif privé tendu et cher	132
5.1.1.	<i>Des loyers parmi les plus élevés du département et qui continuent d'augmenter</i>	132
5.1.2.	<i>Des loyers par type en adéquation avec le dispositif Pinel</i>	135
5.1.3.	<i>Des loyers peu accessibles aux ménages modestes, mais aussi aux jeunes salariés de la technopole</i>	136
5.2.	Un marché de l'accession libre peu accessible	139
5.2.1.	<i>Un marché du logement collectif dominant et dynamique</i>	139
5.2.2.	<i>Un marché de l'individuel plus réduit et très largement dominé par le marché de l'ancien</i>	146
5.3.	Un développement de l'accession sociale et encadrée encore trop timide	149
5.4.	Une demande en logement social en progression, faiblement satisfaite	154
5.4.1.	<i>Une approche des besoins : le niveau de revenus des ménages</i>	154
5.4.2.	<i>Un marché tendu qui témoigne d'une demande insatisfaite importante</i>	154
5.5.	Le logement intermédiaire, un dispositif clé identifié pour répondre aux besoins des ménages ?	163
5.5.1.	<i>Un écart de loyer entre PLS et loyer libre significatif, mais qui fluctue selon les types et les territoires</i>	163
5.5.2.	<i>Mais une cible qui peut se révéler étroite</i>	163
5.5.3.	<i>Qui nécessite une programmation fine et adaptée aux besoins</i>	165
<u>6.</u>	<u>La prise en compte des besoins spécifiques</u>	167
6.1.	Les besoins des logements des jeunes	167
6.1.1.	<i>Une population jeune encore importante mais plus particulièrement marquée par les difficultés à se loger du territoire</i>	167
6.1.2.	<i>Une demande qui s'exprime dans le logement social</i>	169

6.1.3.	<i>Jeunes défavorisés / en rupture familiale</i>	170
6.1.4.	<i>L'offre pour répondre aux besoins des jeunes en difficulté</i>	170
6.1.5.	<i>Les étudiants</i>	171
6.1.6.	<i>Une offre en développement pour les jeunes au sein de la CASA</i>	174
6.2.	Le logement des personnes âgées	176
6.2.1.	<i>Le poids des séniors dans la population</i>	176
6.2.2.	<i>Caractéristiques des séniors</i>	180
6.2.3.	<i>L'offre en logement dédié</i>	181
6.2.4.	<i>L'offre en logement ordinaire</i>	185
6.2.5.	<i>Des recommandations territorialisées en termes de développement de l'offre</i>	189
6.3.	Les personnes handicapées	190
6.3.1.	<i>Les besoins des personnes handicapées</i>	190
6.3.2.	<i>L'offre destinée aux personnes handicapées</i>	191
6.4.	Le logement des ménages en difficulté	192
6.4.1.	<i>L'offre d'hébergement à l'échelle de la CASA</i>	193
6.4.2.	<i>L'offre en intermédiation locative</i>	195
6.4.3.	<i>Les besoins des ménages en difficulté</i>	197
6.4.4.	<i>La mise en place du dispositif SIAO</i>	198
6.4.5.	<i>La CASA engagée aux côtés de partenaires variés</i>	199
6.4.6.	<i>Demain, quels points d'amélioration ?</i>	200
6.5.	Les gens du voyage	201
6.5.1.	<i>Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage</i>	201
6.5.2.	<i>Les intercommunalités : chef de file pour l'accueil des gens du voyage</i>	202
6.5.3.	<i>L'offre existante sur le territoire</i>	202
7.	<u>Les enjeux de ce 3ème PLH</u>	205
7.1.	Les pistes d'amélioration pour le PLH3	205
7.2.	Les enjeux pour le PLH 3	208
7.3.	Premières orientations	209
7.3.1.	<i>Prendre appui sur les forces du territoire</i>	209
7.3.2.	<i>Conforter le rayonnement de la CASA</i>	209
7.3.3.	<i>Permettre au plus grand nombre de se loger sur le territoire</i>	209
7.3.4.	<i>Ancrer les ambitions sur les capacités du territoire</i>	210

<u>1. Préambule</u>	213
<u>2. Un foncier contraint</u>	214
2.1. Un territoire alpin et maritime	214
2.1.1. <i>Les lois littoral et Montagne</i>	214
2.1.2. <i>La topographie</i>	215
2.2. Un territoire soumis aux risques	217
2.2.1. <i>Les risques incendie et feu de forêt</i>	217
2.2.2. <i>Les risques inondation et submersion marine</i>	219
2.2.3. <i>Le risque mouvement de terrain</i>	220
2.2.4. <i>Le risque sismique</i>	222
2.2.5. <i>Risques technologiques</i>	223
2.2.6. <i>Une synthèse de l'ensemble des risques et contraintes</i>	224
2.3. Un territoire naturel et paysager	226
2.3.1. <i>Les protections environnementales réglementaires et contractuelles</i>	227
2.3.2. <i>Les protections environnementales des documents de planification</i>	228
2.3.3. <i>Autres enjeux environnementaux</i>	230
2.4. Analyse de la consommation de l'espace	232
2.5. Exemptions	234
2.5.1. <i>Surface de la tâche urbaine en risque fort (tous risques confondus) et avec de fortes nuisances sonores (>68dB) par commune</i>	234
2.5.2. <i>Les critères d'exemption du dispositif SRU</i>	234
<u>3. Une politique sur le foncier engagée et durable</u>	236
3.1. L'Établissement public foncier (EPF) de la région PACA	236
3.1.1. <i>L'état des lieux des conventions signées</i>	236
3.1.2. <i>L'état des lieux des sites portés par l'EPF</i>	237
3.2. Le renforcement de la maîtrise foncière : actions engagées par les communes, la CASA, et les promoteurs	239
3.2.1. <i>Les études foncières</i>	239
3.2.2. <i>Les acquisitions foncières</i>	241
3.2.3. <i>Le suivi des DIA</i>	242
3.2.4. <i>Les avis de la CASA</i>	242
3.2.5. <i>Les appels à projets</i>	243
3.2.6. <i>Les incitations de la CASA auprès des communes</i>	243
3.2.7. <i>L'observatoire du foncier</i>	245
<u>4. Le foncier disponible dans les communes</u>	246
4.1. Présentation des gisements	246

4.1.1.	<i>Des gisements plus nombreux que pour le 2e PLH, mais une majorité de gisements reconduits</i>	246
4.1.2.	<i>Quelques données clés</i>	247
4.2.	Analyses des gisements à partir des typologies de communes	251
4.3.	Analyse des gisements par commune	253
4.4.	Les gisements au regard des outils de planification	255
<u>5.</u>	<u>Un enjeu foncier au croisement des politiques publiques : une stratégie à engager ?</u>	<u>258</u>
5.1.	Introduction : enjeux et méthode	258
5.1.1.	<i>Enjeux</i>	258
5.1.2.	<i>Méthode</i>	259
5.2.	Habitat et Transport	260
5.2.1.	<i>Situation et accessibilité des gisements par rapport aux arrêts de TCSP</i>	260
5.2.2.	<i>Situation et accessibilité des gisements par rapport aux gares SNCF existantes ou futures</i>	263
5.2.3.	<i>Situation et accessibilité des gisements par rapport aux arrêts de bus</i>	267
5.3.	Habitat et pôles d'entreprises : situation et accessibilité des gisements par rapport aux pôles d'entreprises	271
5.4.	Habitat et urbanisme	275
5.4.1.	<i>Situation et accessibilité des gisements par rapport aux centralités</i>	275
5.4.2.	<i>Situation et accessibilité des gisements par rapport aux centralités primaires</i>	276
5.4.3.	<i>Situation et accessibilité des gisements par rapport aux centralités secondaires</i>	279
5.4.4.	<i>Situation et accessibilité des gisements par rapport aux centres-villages</i>	282
5.5.	Accessibilité générale des gisements	285
<u>6.</u>	<u>Enjeux</u>	<u>289</u>

DOCUMENT D'ORIENTATIONS 291

<u>1.</u>	<u>Rappel des enjeux du diagnostic</u>	<u>293</u>
1.1.	Approfondir l'articulation Transport/ Emplois/ Habitat	293
1.2.	Mieux répondre à la diversité des besoins des ménages jeunes et entrant dans le parcours résidentiel	294
1.3.	Mieux optimiser et valoriser le parc privé existant	295
1.4.	Anticiper et accompagner les besoins des personnes âgées	296
1.5.	Poursuivre l'amélioration des réponses aux personnes fragiles	297
1.6.	Rappel du découpage territorial	298
<u>2.</u>	<u>Quelle politique de l'habitat pour demain ?</u>	<u>299</u>

2.1. Un 3ème PLH bâti sur des fondements solides	299
2.2. Une politique de l'habitat au service du projet d'aménagement de la CASA	300
2.3. Une volonté de mobiliser et de mettre en réseau les communes et les partenaires pour un PLH plus « agile »	301
2.4. Une volonté d'être au plus près des préoccupations des habitants	302
<u>3. Le scénario de développement</u>	<u>303</u>
3.1. Un développement démographique au ralenti	303
3.1.1. <i>Une dynamique démographique en baisse sur les communes littorales</i>	303
3.1.2. <i>Une déconnexion constatée entre construction neuve et impact démographique</i>	303
3.1.3. <i>Un objectif du SRADDET ambitieux, mais déconnecté des phénomènes à l'œuvre sur le territoire</i>	306
3.2. Le choix d'un scénario démographique maîtrisé	307
3.3. Des objectifs ancrés sur les réalités du territoire et les capacités des communes à faire	310
3.4. Des objectifs de développement qui s'ancrent sur des gisements fonciers en cohérence avec la stratégie d'aménagement de la CASA	311
3.4.1. <i>Une offre d'habitat à proximité de la technopole</i>	311
3.4.2. <i>Des objectifs adossés à une analyse multicritères des gisements fonciers</i>	315
<u>4. Une stratégie qui s'articule autour de 3 orientations majeures</u>	<u>317</u>
4.1. Orientation 1 : mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logement	317
4.1.1. <i>Mobiliser le foncier en l'optimisant</i>	317
4.1.2. <i>Mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins</i>	317
4.2. Orientation 2 : Garantir une offre diversifiée au service du lien emploi logement déplacements	318
4.2.1. <i>Une volonté d'agir sur la fluidité des parcours résidentiels</i>	318
4.2.2. <i>En soutenant le développement d'une offre abordable et régulée, dans toutes ses composantes...</i>	318
4.2.3. <i>...qui se décline en objectifs de logements sociaux par commune permettant de progresser par rapport aux obligations réglementaires</i>	322
4.3. Orientation 3 : Vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages	323
4.3.1. <i>Mettre en œuvre une stratégie de peuplement permettant un rééquilibrage territorial et une réponse aux publics prioritaires</i>	323
4.3.2. <i>Mettre en œuvre le logement d'abord sans oublier de couvrir les besoins en hébergement</i>	324
4.3.3. <i>Répondre aux besoins à toutes les étapes de la vie</i>	324
4.3.4. <i>Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs besoins</i>	324
4.3.5. <i>Répondre aux gens du voyage</i>	324

<u>1. Préambule</u>	<u>327</u>
<u>2. Liste des actions</u>	<u>330</u>
<u>Orientation 1 : mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logements</u>	<u>331</u>
Fiche actions 1 : Accompagner les communes dans l'urbanisme opérationnel	331
Fiche actions 2 : Conforter le rôle de la maîtrise publique en faveur de foncier	334
Fiche actions 3 : Contribuer à la reconquête du centre-ville de Vallauris par l'amélioration de l'habitat	338
Fiche actions 4 : Améliorer les conditions d'habitat et accompagner les publics fragiles logés dans l'ancien	343
Fiche actions 5 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la lutte contre habitat indigne	348
Fiche actions 6 : Assurer la coordination des actions en faveur de la rénovation de l'habitat du parc privé	351
<u>Orientation 2 : garantir une offre diversifiée au service du lien emploi-logement-déplacements</u>	<u>355</u>
Fiche actions 7 : Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire	355
Fiche actions 8 : Affirmer le pilotage de la politique de l'habitat à travers la prise en main de la DAP niveau III	361
Fiche actions 9 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en soutenant le développement d'une offre sociale et encadrée en accession à la propriété	364
Fiche actions 10 : Encadrer et accompagner le développement de l'offre en accession sociale et encadrée à la propriété	371
Fiche actions 11 : Diversifier les réponses pour les actifs en développant une offre locative régulée, inférieure au prix du marché privé	377
<u>Orientation 3: vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages</u>	<u>382</u>
Fiche actions 12 : Assurer l'égalité des chances des demandeurs dans l'obtention d'un logement social	382
Fiche actions 13 : Mettre en œuvre la réforme du Logement d'abord sur le territoire de la CASA pour mieux répondre aux personnes sans-abris et mal logées	386
Fiche actions 14 : Maintenir une stratégie en matière d'hébergement en s'articulant avec le plan Logement d'Abord	391

Fiche actions 15 : Accompagner les séniors dans l'évolution de leurs besoins face à l'habitat	394
Fiche actions 16 : Accompagner le public jeune dans la diversité de leurs besoins	398
Fiche actions 17 : Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs besoins	402
Fiche actions 18 : Accueillir les gens du voyage	406
Fiche actions 19 : Faire évoluer les outils d'observation pour mieux répondre aux enjeux de la stratégie habitat	410
Fiche actions 20 : Piloter la politique de l'habitat en impliquant l'ensemble des acteurs	413
3. <u>Budget du PLH</u>	<u>416</u>

ANNEXES	419
----------------	------------

<u>Annexe 1 : Bilan et évaluation du programme d'actions du 2ème PLH 2012-2017</u>	<u>420</u>
<u>Annexe 2 : Les phases d'élaboration du 3ème PLH</u>	<u>432</u>
<u>Annexe 3 : Liste des partenaires rencontrés</u>	<u>435</u>
<u>Annexe 4 : Les ateliers du 3ème PLH</u>	<u>436</u>
<u>Annexe 5 : Fiches communales</u>	<u>445</u>
<u>Annexe 6 : Sigles utilisés</u>	<u>518</u>
<u>Annexe 7 : Avis du Préfet de Région</u>	<u>521</u>

Préambule

1. Le 3^{ème} PLH du territoire

1.1. Le Programme Local de l'Habitat, un pilier du développement du territoire

Document de référence pour la Politique Locale de l'Habitat, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,

Il assure entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (Code de la Construction de l'Habitation article L302-1). L'Etat produit un Porter à connaissance pour préciser ses attentes sur le PLH.

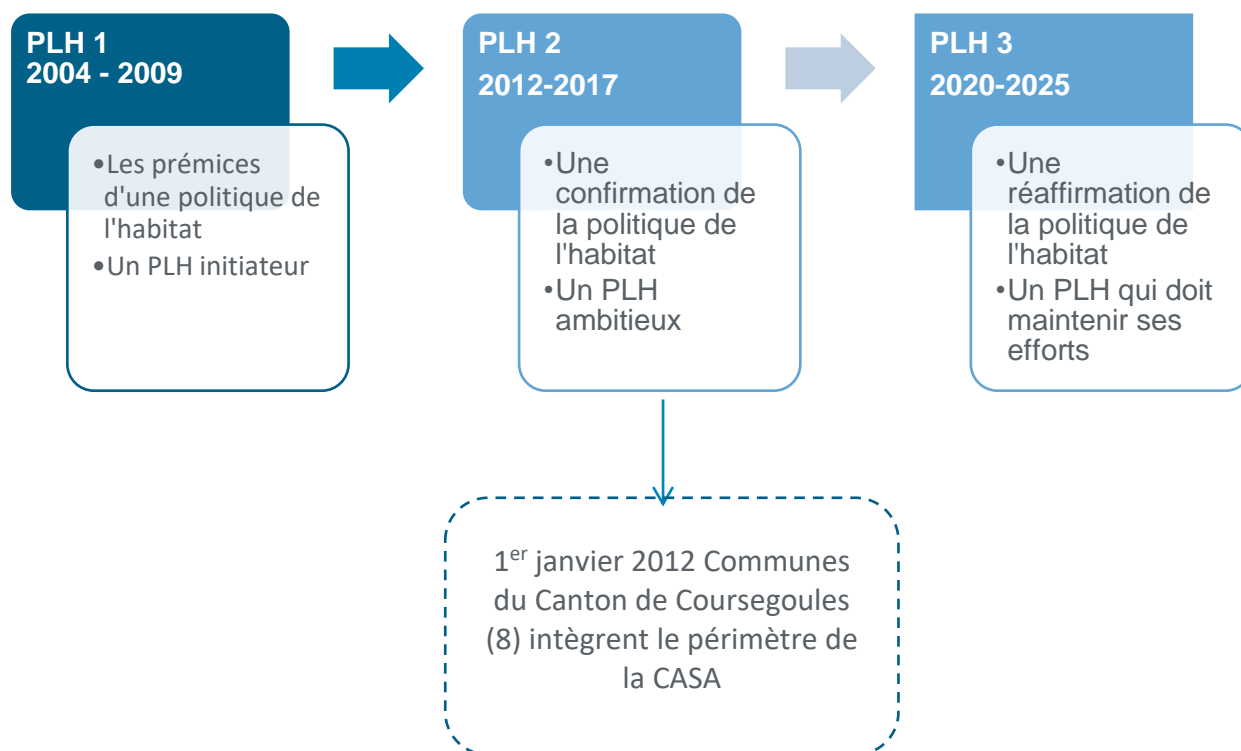
10

Le PLH organise donc la stratégie et les interventions sur :

- le développement quantitatif et qualitatif de l'offre nouvelle, en logement comme en hébergement,
- le parc existant, social comme privé,
- les parcours résidentiels,
- la gouvernance locale de cette politique,

Ce document est pensé en synergie avec l'ensemble des politiques publiques : aménagement urbain, action sociale, développement économique, déplacement urbain, politique environnementale, politique de la ville....

1.2. La démarche d'élaboration du PLH



L'élaboration de ce PLH repose sur une démarche importante de concertation avec l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat.

Elle a débuté en 2017. Pour élaborer le diagnostic, l'ensemble des 24 communes, les services de la CA Sophia Antipolis et un panel d'acteurs locaux ont été rencontrés individuellement entre décembre 2017 et mars 2018 pour recueillir leur vision du territoire et des enjeux de l'habitat (*voir la liste des personnes rencontrées en annexe*).

Des ateliers de travail partenariaux ont été organisés en avril 2018, réunissant des partenaires et des techniciens, pour échanger et partager le diagnostic issu des rencontres individuelles et des analyses statistiques et documentaires.

2. Un contexte réglementaire à prendre en compte

Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social :

- Passage à une obligation réglementaire d'atteindre, pour les zones tendues, un taux de 20 % à 25% de logements sociaux publics dans le total des résidences principales.
- Fixation des modalités de rattrapage avec des objectifs par période triennale à échéance 2025,
- Majoration de la pénalité pour les communes carencées allant désormais jusqu'à 5 fois le montant du prélèvement de base,
- Evolution de l'application des prélèvements avec de nouvelles possibilités de déductions de la pénalité, et des déductions qui peuvent être reportées d'une année à l'autre (limitée à 2 ans).

Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (loi Lamy de refonte de la politique de la ville) :

- Recentrage des périmètres de la Politique de la Ville (passage d'environ 2 500 quartiers CUCS à 1 500 nouveaux quartiers prioritaires),
- Contractualisation unique via les contrats de ville (qui remplacent les CUCS),
- Obligation de la création de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui définit, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville, la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux publics (et qui doit être annexée au contrat de ville),
- Maîtrise d'ouvrage communautaire pour l'établissement des contrats de ville pour intégrer la politique de la ville dans le projet du territoire intercommunal.

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 :

- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) obligatoire, sauf en cas de minorité de blocage exprimée par délibération municipale.
- Les bénéficiaires du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU sont modifiés. L'ordre de versement du montant de prélèvement est désormais le suivant :
 - les EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux publics
 - les EPF locaux hors d'Île-de-France, si la commune est membre d'un tel établissement
 - les EPF d'État (nouveau bénéficiaire ajouté à la liste)
 - le fonds d'aménagement urbain (FAU), ou dans les DOM, les fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).
- Suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) dans les documents d'urbanisme,
- Renforcement des outils de veille et de prévention de la dégradation des copropriétés,
- Retour des outils de politique de peuplement du parc locatif social avec la Conférence Intercommunale du Logement et conventions relatives à l'attribution de logements rendues obligatoires pour les territoires ayant au moins un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville,
- Réforme de l'information et de l'enregistrement de la demande de logement social avec la mise en place obligatoire de plan partenarial de gestion de la demande (Service Intercommunal d'Information et d'Accès au Logement (SIDAL), gestion partagée de la demande, Plan Partenarial de Gestion de la Demande ...),
- Création d'un Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) territorialisé,
- Statut légal donné aux Services d'Information, Accueil et d'Orientation (SIAO).

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite loi Egalité et Citoyenneté :

- Une évolution des documents intercommunaux cadrant la politique de gestion de la demande et des attributions : création de la Convention Intercommunale d'Attribution (qui regroupe la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial et l'Accord Collectif Intercommunal) et d'une Commission partenariale de désignation des candidats pour les attributions en QPV.
- Un renforcement du rôle de l'EPCI dans les attributions et en faveur de la mixité.
- Des objectifs chiffrés d'attribution fixés par la loi, pour les publics prioritaires et pour les demandeurs de logement social les plus modestes.

3. La prise en compte des objectifs et enjeux supra locaux

Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

Les Directives Territoriales d'Aménagement ont été instituées par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT) du 4 février 1995 et complétées par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT) du 25 juin 1999 ainsi que par la Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Elles sont inscrites dans le code de l'urbanisme, notamment en son article L111-1-1 et figurent également à l'article L121.1.

Elles fixent sur certaines parties du territoire « les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ».

Elles doivent assurer le respect des dispositions du L121.1 du code de l'urbanisme relatives à l'équilibre entre développement urbain maîtrisé, développement rural, préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des espaces naturels, à la diversité des fonctions urbaines assurant la satisfaction des besoins et la mixité sociale, au respect de l'environnement, à la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, à l'utilisation économe de l'espace.

Elles constituent un élément de cadrage et de références pour les documents locaux d'urbanisme, schémas de cohérence territoriale et schémas de secteurs, voire plans locaux d'urbanisme en cas d'absence de SCoT, et pour les plans de déplacements urbains : tous ces documents doivent être compatibles avec leurs dispositions, dans le respect des compétences des collectivités territoriales.

(Définition : www.cohesion-territoire.gouv.fr, 2018)

Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) – en cours d'élaboration

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADDET, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050).

C'est la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République – 7 août 2015) qui fournit aux Régions cet outil pour renforcer leurs compétences et leurs rôles de chef de file.

Le Porter à la connaissance de l'Etat d'avril 2017 (PAC)

Le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale toute information utile concernant notamment l'évolution démographique, le développement économique local, les options d'aménagement ressortant des schémas de cohérence territoriale ou des schémas directeurs, ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée et notamment les obligations résultant de l'application de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

14

Les principaux enjeux et objectifs que l'Etat souhaite voir être pris en compte au travers du présent PLH sont les suivants :

- Un développement solidaire et équilibré du territoire : le droit au logement et à la ville

Il s'agit de mettre en œuvre une politique particulière en faveur des populations spécifiques (personnes âgées, jeunes, personnes handicapées, familles défavorisées, gens du voyage, étudiants, populations démunies, etc.). A noter qu'aujourd'hui 13% des ménages sont sous le seuil de pauvreté au sein du territoire.

- La mixité sociale

Le PLH devra s'attacher à favoriser la mobilité résidentielle, afin que les ménages ne soient plus captifs de logements inadaptés à leurs besoins. Le présent PLH s'attachera à renforcer la mixité sociale tant dans les quartiers prioritaires que dans les quartiers dits « aisés ».

- La mixité des fonctions urbaines et le renouvellement urbain

Le présent PLH a été construit en concertation avec les élus afin d'organiser un développement urbain maîtrisé en densifiant l'habitat le long et aux abords des grands axes de transport en commun et de pôles d'échanges, et en évitant les étalements anarchiques. Il conviendra également que les efforts menés par la politique de reconquête des centres anciens (notamment à Vallauris) soient maintenus.

- La réponse à la diversité des besoins de logements en poursuivant la construction dans les segments du parc sous représentés (Logement locatif social, accession sociale, etc.)

Le présent PLH prévoit de poursuivre la construction sur son territoire afin de conforter son dynamisme démographique et économique en complétant l'offre existante par des produits adaptés aux besoins des populations à fixer.

Schéma départemental en faveur des personnes handicapées et personnes âgées

Le schéma départemental en faveur des personnes handicapées (2014-2018) a mis en place une action sur le volet habitat intitulée « Mettre en œuvre des solutions aux problématiques de l'habitat ». Ses modalités sont les suivantes :

- Contexte : en très grande majorité, les personnes handicapées souhaitent vivre à domicile dans des logements et dans un environnement adaptés et accessibles.
- Objectif : favoriser l'aménagement de l'habitat, afin de faciliter la vie des personnes handicapées et réduire les risques d'accident et de sur-handicap.
- Actions :
 - Engager une démarche de concertation et élaborer une charte de l'habitat adapté avec l'ensemble des partenaires. Cette charte aura pour objectif à la fois d'adapter l'habitat existant et de réserver, dans les nouveaux programmes, des logements adaptés, accessibles et répartis dans l'ensemble des quartiers.
 - Recenser l'offre et les besoins en logements adaptés et accessibles.
 - Retenir les solutions d'habitat innovantes (appartements regroupés, aménagement en logements de pieds d'immeubles...)
 - Pilotes de l'action : Conseil général, Etat, MDPH
 - Partenaires associés : Bailleurs sociaux, ANAH, Associations

Le plan départemental d'actions pour le logement des plus défavorisés 2014 -2018

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement prévoit que soit réalisé dans chaque département un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées au titre de son article 1^{er} : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ».

Les publics du PDALPD sont les personnes ou les ménages cumulant des difficultés financières et sociales leur interdisant d'accéder à un logement ordinaire ou de s'y maintenir.

Le contexte législatif et l'élaboration du nouveau PDALPD dans les Alpes-Maritimes ont été l'occasion de réinterroger le public visé par le plan. Ainsi, ont été identifiés :

- Les ménages prioritaires du Plan, en cohérence avec les critères DALO :
 - Ménages hébergés en structures ou logés temporairement
 - Ménages en situation de sortie d'ALT, CHRS, CHU, foyers maternels, résidences sociales et de sous-location, sans condition de durée de séjour
 - Ménages menacés d'expulsion
 - Ménages dépourvus de logement
 - Ménages logés en habitat précaire (caravane, hôtel, camping, voiture...)

- Ménages hébergés chez un tiers suite à la perte de leur logement (rupture familiale ou professionnelle, violence conjugale...) et en situation manifeste de sur occupation
 - Familles en situation de surpeuplement manifeste
 - Ménages en situation de sur-occupation manifeste (lorsque la taille de la famille est supérieure ou égale à la taille du logement +2 personnes).
 - Ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres et avec une défaillance constatée du propriétaire
- Les priorités spécifiques pour le Plan, hors cadre DALO
 - Personnes âgées en situation de précarité
 - Jeunes adultes et ménages à très faibles ressources en insertion ou formation professionnelle
 - Ménages en situation de handicap
 - Ménages en situation de rupture familiale ou conjugale, femmes victimes de violences
 - Familles nombreuses de 3 enfants et plus

Le PDALPD des Alpes Maritimes a été élaboré pour la période 2014 – 2018. Il définit 2 axes forts tenant compte des stratégies nationales et locales, se déclinant en actions qui pourront être suivies et évaluées :

- Axe 1 : Améliorer et renforcer l'offre de logements
 - Action 1 : Améliorer la connaissance de la demande de l'offre de logement et d'hébergement
 - Action 2 : Consolider les missions du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
 - Action 3 : Renforcer l'offre de logements dans le parc public
 - Action 4 : Poursuivre et renforcer le droit au logement opposable (DALO)
 - Action 5 : Diversifier l'offre de logements dans le parc privé
- Axe 2 : Faciliter l'accès et le maintien des publics ciblés du plan
 - Action 6 : Faciliter l'accès au logement autonome et le maintien dans le logement des personnes particulières
 - Les personnes âgées
 - Les personnes handicapées
 - Les jeunes
 - Les femmes victimes de violences conjugales
 - Action 7 : Consolider le dispositif du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
 - Action 8 : Prévenir la précarité énergétique
 - Action 9 : Prévenir les expulsions locatives

- Action 10 : Promouvoir des outils de lutte contre l'habitat indigne et la non-décence

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose l'adoption dans chaque département d'un schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage et l'obligation pour toutes communes de plus de 5000 habitants de disposer d'une infrastructure d'accueil. Le second Schéma a été signé par le Préfet en 2012. La durée de vie d'un schéma est de 6 ans à compter de sa publication (et il est opposable).

Ce schéma prévoit (en dehors des aires existantes) :

- Une aire intercommunale : Biot/Roquefort les Pins, Valbonne, Villeneuve Loubet : 50 emplacements en tranche ferme et 50 emplacements en tranche conditionnelle
- Une aire communale : La Colle sur Loup : 40 places
- Une aire à Vallauris : tranche ferme de 40 emplacements réalisée, livrée en 2012, et 30 emplacements en tranche conditionnelle.
- La commune de Saint Paul de Vence est identifiée dans l'annexe 1 du schéma comme pouvant être ponctuellement concernée même si elle est en dessous du seuil des 5000 habitants

Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA

La CASA dispose d'un SCoT approuvé en mai 2008, couvrant les 24 communes de l'agglomération. Celui-ci est actuellement en cours de révision et le 3^{ème} PLH constituera le volet Habitat du nouveau SCoT.

Dans le cadre de la révision du SCoT, l'Etat a transmis une note identifiant 8 enjeux, pointant *diverses problématiques en lien avec l'habitat et le logement* :

- favoriser l'équilibre et la cohésion des territoires
- gérer l'espace de façon économe afin de préserver les espaces, les milieux naturels et les paysages
 - le SCoT devra définir et justifier des objectifs chiffrés et ambitieux en matière de réduction de cette consommation d'espace pour l'habitat [...] et poser ainsi les limites de la consommation foncière à moyen et long terme.
- améliorer le cadre de vie pour conserver un territoire attractif

En termes de besoins en logement du territoire :

- en créant une offre suffisante et adaptée, accessible à tous, favorisant la mobilisation du parc existant, une meilleure densification et privilégiant la gestion économe de l'espace
- en développant la production de logements sociaux dans un objectif de solidarité et de mixité sociale et urbaine, en lien avec les offres de transports en communs existants et futurs

- en hiérarchisant les niveaux de densité des espaces de densité selon l'armature urbaine définie
- en affichant la reconquête des centres anciens comme une priorité au travers de la lutte contre l'habitat indigne, de l'amélioration du parc existant, notamment sur les aspects de la rénovation énergétique et de son adaptation aux besoins de la population. La dimension de revitalisation du commerce de centre-ville devra aussi être appréhendée au détriment des centres commerciaux périurbains.
- en apportant des réponses aux besoins des gens du voyage, que ce soit au niveau des aires d'accueil, de grand passage ou des aires familiales
- en traitant les interfaces entre la ville et ses abords (zones agricoles périurbaines, zones naturelles)
- en accompagnant la mutation des quartiers périphériques (La Fontonne sur Antibes...)
- en intégrant les paysages et la nature dans les fonctionnalités urbaines

- mettre en œuvre une gestion intégrée des risques
- « renaturer » la basse vallée de la Brague
- maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières
- maintenir et développer l'attractivité de la technopole Sophia Antipolis
 - l'anticipation des besoins en logement de la technopole est un enjeu pour son développement économique et son rayonnement universitaire. Le ratio défini dans le cadre de l'étude « Sophia 2030 » (1 logement pour 3 emplois) demeure opportun. Ce même ratio peut également s'appliquer au logement étudiant.
 - une réflexion doit être menée sur la nécessaire complémentarité entre la technopole et l'opération d'intérêt national (OIN) de l'éco-vallée Plaine du Var. Cette réflexion doit également porter sur l'ouest du département, en lien avec le pôle aérospatial et les activités créatives et numériques de Cannes, et le cluster de Grasse dédié à la chimie et à la parfumerie.
 - le SCoT devra garantir la mise en œuvre des principes de mixité fonctionnelle spécifiques au projet de développement de la technopole [...] en répondant aux besoins en logements. Un taux de logement social de 40% est attendu sur le secteur des 3 Moulins à Antibes.
- préserver l'environnement marin en confortant les activités maritimes et touristiques

De manière plus globale, cette note d'enjeux de l'Etat précise que des approfondissements devront particulièrement être menés dans le cadre de nouveau SCoT sur les sujets suivants :

- la prise en compte intégrée de l'ensemble des risques naturels dans le développement du territoire
- la nécessaire cohérence emplois/logements/déplacements pour conforter l'attractivité du territoire
- la gestion économe de l'espace en réduisant l'artificialisation des sols et en limitant les déboisements et les défrichements au strict minimum

- l'aménagement commercial et sa complémentarité avec la nécessité de redynamiser les centres-villes
- la solidarité territoriale et la nécessaire complémentarité entre le haut-pays et la bande côtière.

4. Un troisième PLH qui intégrera les enjeux du développement durable

Depuis de nombreuses années, la CASA s'est engagée dans l'élaboration et la mise en œuvre de différentes démarches et politiques publiques œuvrant en faveur du développement durable. Celles-ci concernent toutes les interventions de la CASA et mobilisent ainsi l'ensemble des services de l'agglomération.

La direction de l'habitat et du logement est donc, depuis le début, partie prenante de ces démarches et inscrit ses actions dans ce cadre.

Le 3^{ème} PLH, et les actions retenues, s'inscriront dans la poursuite de ces actions :

- la démarche développement durable d'ensemble menée par la CASA
- la charte pour l'environnement
- la qualité de l'air
- le plan de prévention du bruit dans l'environnement
- le plan paysage

L'ensemble de ces démarches amènent à penser autrement l'aménagement du territoire au profit d'un développement raisonné, durable, intégrant les spécificités locales, et notamment les risques.

4.1. Le rapport CASA en matière de développement durable

Depuis plusieurs années, la CASA a engagé de nombreuses actions exemplaires en matière de développement durable. Des bilans réguliers ont été réalisés (le dernier datant de 2016), permettant de nourrir le Débat d'Orientations Budgétaires.

Ainsi, de nombreuses actions et politiques publiques menées sur le territoire répondent ainsi aux cinq finalités que sont la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère, la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources, l'épanouissement des êtres humains et l'accès aux besoins essentiels, la cohésion sociale et la solidarité entre générations et entre territoires, ainsi que les dynamiques de développement suivant les modes de production et de consommation responsables.

Cette démarche permet ainsi à la CASA d'affiner la coordination entre ses politiques sectorielles, de consolider sa démarche d'évaluation et d'amélioration continue, et d'engager de nouveaux axes de travail avec pour objectif d'instiller le développement durable au cœur de son fonctionnement et de sa politique territoriale.

Dans ce cadre, en 2016, la Direction Habitat logement a engagé les actions suivantes :



2- DGA Aménagement et Développement durable du territoire

a. Habitat Logement

Lutte contre le changement climatique

- **Parc social existant** : Aides financières pour la réalisation de plusieurs opérations de réhabilitation énergétique comprenant notamment la mise en place d'une isolation thermique extérieure et le remplacement des menuiseries prévues sur Antibes avec un début des travaux en 2016.
 - La SACEMA :
 - Les Jonquilles : 108 logements
 - Les Oliviers : 29 logements
 - Les Silènes : 33 logements
 - Côte d'Azur Habitat :
 - Les Châtaigniers : 100 logements
 - Deux projets sur Vallauris (San Sébastien et la Cité du Soleil)
- **Patrimoine communal** : Aide financière à destination des communes qui font le choix de conventionner des logements communaux et de les réhabiliter, notamment sur le plan énergétique.
- **Parc Privé** : Mise en place du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat (PIADH) en 2016 pour une durée de 3 ans . Ce dispositif a pour objectif d'aider à la rénovation des logements du parc privé. Il permet ainsi aux propriétaires occupants ou bailleurs de bénéficier d'aides techniques et financières de l'ANAH, l'Etat, la CASA et la région PACA.
- Participation de la CASA à une Etude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur le centre ancien de la Commune de Vallauris
- Marché d'études de faisabilité pour des opérations d'acquisition amélioration permettant d'évaluer la transformation d'un bien en logements locatifs sociaux. Ce marché est à destination des communes et permet aussi bien d'étudier des biens communaux que des biens identifiés dans le cadre de déclaration d'intention d'aliéner.

Perspectives 2017 :

- **Parc privé** : Renforcement des actions de communication pour promouvoir le dispositif de PIADH (Organisation de balades thermiques grand public et réunions publiques)
- Signature d'une convention avec la Ville de Vallauris pour la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH RU) sur la commune
- Relance du marché pour les études de faisabilité pour des projets d'acquisition amélioration

Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources

Permettre l'accès aux besoins essentiels (épanouissement de tous les êtres humains)

Parc privé : PIADH : Bilan des réalisations au titre de l'année 2016 :

- 23 logements propriétaires occupants aidés
 - Dont 11 logements pour des travaux d'économie d'énergie
 - Dont 12 logements pour des travaux d'adaptation pour le maintien des personnes à domicile

46

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis - *Rapport sur la situation en matière de développement durable – 2016*



Parc public

- Livraison d'une résidence sur Antibes dédiée au logement des saisonniers et des apprentis : 11 logements.

Perspectives 2017 :

- Lancement de l'étude pour la mise en œuvre du 3^{ème} PLH de la CASA en vue de définir les grandes orientations en matière d'Habitat pour les six prochaines années
- Poursuite de l'accompagnement des communes dans le cadre du développement de l'offre sociale et notamment les bilans triennaux SRU
- Poursuite du dispositif de PIADH, et mise en place d'un partenariat étroit avec la CAF dans le cadre du traitement de l'Habitat indigne
-

Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations

- Mise en place d'un partenariat avec la *Maison départementale des personnes handicapées* dans le cadre de l'accessibilité des logements sociaux aux personnes en situation de handicap
- Adhésion à la Charte Régionale du dossier unique de demande de logement social
- Optimisation de l'accueil en hébergement d'urgence (SIAO)

Perspectives 2017

- Poursuite de la commercialisation d'un programme de 35 logements en accession sociale et encadrée à la propriété sur la commune de Roquefort les Pins
- Etude sur les besoins actuels et à venir des seniors en matière d'habitat

Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Projet Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) avec la SACEMA : Résidence Sociale de 10 logements - La Villa des Pins - 20 Avenue du Grand Pins à Antibes

Conduite de projet

- **Participation :**
- Comité des financeurs du logement social qui réunit bailleurs sociaux et promoteurs
- Comité Technique du PIADH réunissant les Elus , la CASA et techniciens de l'urbanisme et ou CCAS
- **Transversalité :**
- Avec les services Fonciers, aménagement, énergie (EIE) , politique de la Ville , les services urbanisme des communes , le SCH d'Antibes et les CCAS des communes pour les demandes de logements
- Avec la Région sur le volet Réhabilitation Energétique des logements sociaux

47

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis - *Rapport sur la situation en matière de développement durable – 2016*

4.2. Le PCET Ouest 06 : Plan Climat de la CASA

Sur ce sujet, la CASA fait partie d'une démarche unique en France en matière de Plan Climat Energie Territorial. En effet, 5 collectivités se sont engagées dans l'élaboration d'un plan climat commun :

- la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)
- la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), le 1er janvier 2014.
- Antibes Juan-les-Pins
- Cannes
- Grasse

Ainsi, ce sont 52 communes et 443 000 habitants qui sont concernés par ce Plan Climat Energie.

Depuis 2008, pour répondre aux préoccupations environnementales mais également à la fragilité et aux pressions que subit son territoire, la CASA a engagé plusieurs démarches en faveur de l'énergie, l'environnement, le développement durable à travers :

- une charte de l'environnement (2008/2012)
- un Plan Local Energie Environnement (2009/2012)
- un projet de démarche de développement durable intégrant le Plan Climat Energie Territorial

Dans le cadre du PCET Ouest 06, un plan d'actions pour le territoire de la CASA a été établi. Il comporte les principaux axes d'intervention suivants (les actions en lien étroit avec les problématiques habitat / logement sont rappelées en italique) :

- Intégrer l'énergie et le climat dans les politiques d'aménagement, d'urbanisme et de construction
- Engager le parc de logements existants vers la sobriété et l'efficacité énergétique
 - Soutien financier des bailleurs sociaux pour la rénovation énergétique des logements sociaux – action réalisée
 - Conseils et accompagnement des particuliers et des copropriétés pour la rénovation énergétique de l'habitat via l'Espace Info Energie – action permanente
 - Réalisation de thermographies de façades afin de sensibiliser les habitants aux déperditions d'énergie et à l'isolation des parois – action permanente
 - Réalisation d'une étude de préfiguration pour la création d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat (action mutualisée) – action en cours
 - Réédition du guide éco-construire en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (action mutualisée) – action en cours
 - Convention de partenariat en cours avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat pour l'animation du réseau local des professionnels de la rénovation énergétique (action mutualisée) – action en cours

- Favoriser l'usage des modes de transports respectueux de l'environnement et les alternatives aux déplacements
- Consommer durablement et lutter contre la précarité énergétique sur le territoire Ouest 06
 - Intégration de critères de performance énergétique dans le Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat pour inciter à la rénovation énergétique des ménages modestes – action réalisée
- Définir une stratégie de développement des énergies renouvelables et promouvoir leur déploiement
- Renforcer la sensibilisation et l'accompagnement des TPE / PME / PMI sur les enjeux de maîtrise de l'énergie
- Favoriser la compétitivité du tissu économique en encourageant la croissance verte et les innovations
- Construire des bâtiments durables, rénover et optimiser la gestion du patrimoine existant
- Développer l'éco responsabilité
- Optimiser la gestion et le fonctionnement des services techniques
- Assister et faciliter l'émergence de projets exemplaires

4.3. Le sujet de la qualité de l'air

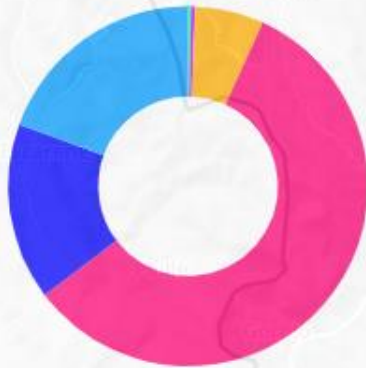
En partenariat avec AIR PACA et la région Provence Alpes Côte d'Azur, la CASA s'est engagée comme collectivité pilote pour la mise en œuvre d'un outil d'aide à la décision par rapport à la qualité de l'air. Plus précisément les objectifs sont de :

- quantifier les émissions de la CASA
- modéliser la pollution de fond et de proximité afin de connaître la qualité de l'air en tout point du territoire (dioxyde d'azote (NO₂) et les oxydes d'azote (NO_x), le benzène (C₆H₆), les particules (PM10)
- établir un modèle CASA pour étudier les scénarii d'évolution des émissions sur le territoire. Ces résultats orienteront la collectivité dans ses choix d'aménagement du territoire (zone à vitesse réduite, aménagement d'éco-quartier, réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre).

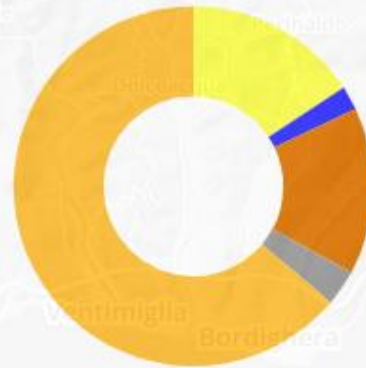
La CASA dispose ainsi d'un véritable outil de suivi de la qualité de l'air, lui permettant d'identifier les secteurs d'activité les plus émetteurs.

CA de Sophia Antipolis
Emissions annuelles de CO2
(814534 t en 2015)

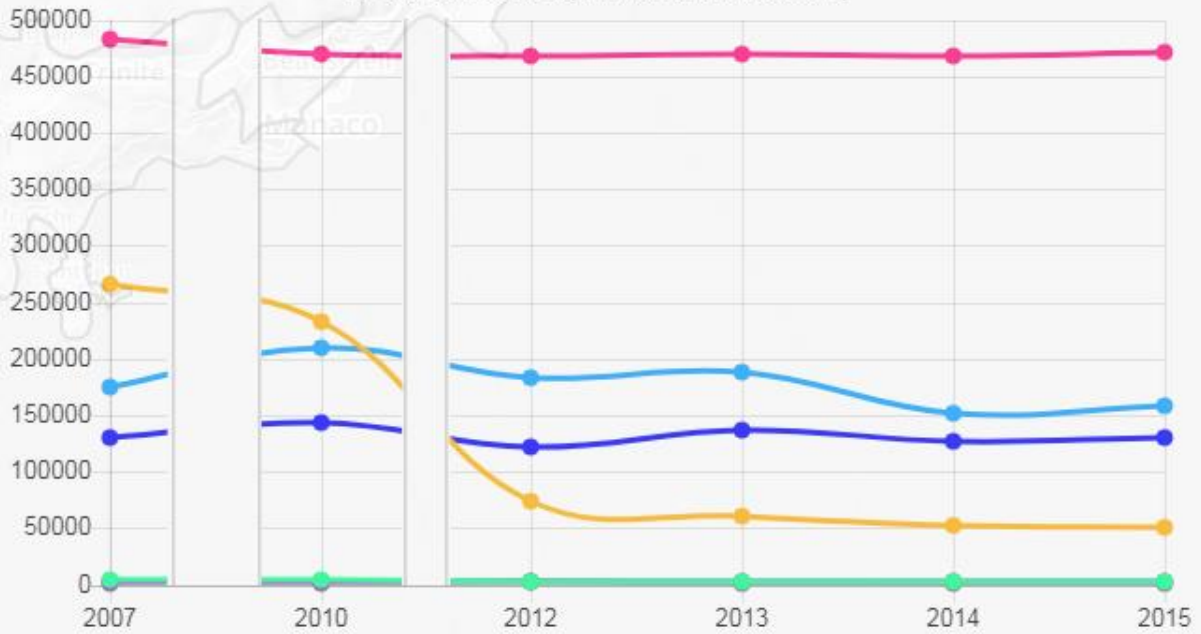
Emissions par secteur 2015



Emissions par énergie 2015



Evolution sectorielle (émissions indirectes en t)



EPCI = 2.4% de la région en 2015



Secteurs d'activité

- Energie
- Industrie/déchets
- Résidentiel
- Tertiaire
- Agriculture
- Transports routiers
- Autres transports
- Non inclus

Catégories d'énergie

- Non énergétique
- Gaz Naturel
- Produits pétroliers
- Combustibles Minéraux Solides
- Bois-énergie
- Autres énergies renouvelables
- Chaleur et froid
- Autres non renouvelables
- Electricité

4.4. Des éléments sur le bruit

En juillet 2002, l'Union Européenne a adopté la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation du bruit dans l'environnement. Les textes imposent à toutes les grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants l'établissement de cartes de bruit stratégiques (CBS) ainsi que la réalisation d'un Plan de Prévention du bruit dans l'Environnement (PPBE).

Le PPBE de la CASA a été approuvé le 17 décembre 2012 par délibération du Conseil communautaire.

Dans le cadre de ce plan, des actions relatives à l'Habitat avaient été identifiées :

- la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) multi-sites
- un soutien à l'OPAH départementale de lutte contre la vacance permettant le renforcement et la diversification de l'offre de logements avec l'objectif de développer le locatif, de résorber l'insalubrité et la vacance diffuse.
- La CASA a initié, sur son territoire, la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Cohésion Sociale. L'objectif portait sur la réhabilitation de 460 logements avec une action renforcée sur les centres de Biot, Le Bar sur Loup et La Colle sur Loup (160 logements) avec un objectif annuel de 92 logements. Ainsi, la CASA a engagé près de 2.5 millions d'euros pour l'OPAH de cohésion sociale en 2009.
- La CASA s'engage également à sensibiliser ses collaborateurs chargés de l'urbanisme sur la thématique du bruit et notamment sur la prise en compte de cette thématique dans les aménagements (notions générales sur le bruit, réglementations, recommandations, traitement des plaintes, etc.) (cf. annexe 2).

A l'avenir, le territoire de la CASA va encore voir évoluer l'aménagement de zones d'activités ou d'habitat. Ainsi la prise en compte du bruit devra intervenir à différentes étapes de l'aménagement :

- Dans le cadre de projets d'aménagement : à l'échelle des projets de logement, la question des circulations et stationnement au sein de la zone devra être particulièrement étudiée. L'orientation et le recul des logements vis-à-vis des axes principaux, la conception des espaces verts, de façon à créer des espaces de calme, devront prendre en compte ces critères. La cartographie stratégique du bruit permettra également de connaître le niveau d'éventuelles sources de bruit préexistantes. L'impact de nouvelles circulations sur les quartiers alentour doit également entrer en ligne de compte.
Dans le cadre de projets de construction : certaines préconisations concernent l'implantation optimisée des bâtiments pour favoriser la création d'espaces intérieurs préservés du bruit lié aux infrastructures de transports (façades calmes en cœur d'îlot), et pour prendre en compte tout risque lié à des conflits d'usage liés à la mixité des zones.

D'autres préconisations sont relatives à l'aménagement intérieur ; il s'agit par exemple de privilégier les logements traversants et d'orienter les pièces de vie (séjour, chambre) sur les façades les moins exposées, de préconiser une isolation acoustique (en cohérence avec les contraintes thermiques et de ventilation : type de fenêtres, loggias...).

4.5. Le plan de paysage de la CASA

Par délibération en date du 27 juin 2016, la CASA a adopté son Plan de Paysage sur l'ensemble de son territoire.

C'est une démarche qui s'inscrit dans les différentes politiques menées sur le territoire CASA au travers de la révision du SCoT et du PDU, ainsi que de l'élaboration d'un programme de Développement durable, notamment.

Croisant différentes thématiques, le Plan de Paysage de la CASA vise à :

- Améliorer la qualité de vie de ses habitants (en agissant sur le paysage quotidien de l'habitat, du travail, des déplacements, des loisirs, en faveur de la liberté et de l'égalité d'accès au territoire),
- Conforter l'attractivité de son territoire (en agissant sur le paysage des activités économiques et touristiques, y compris le paysage patrimonial),
- Préserver sa biodiversité (en agissant notamment sur le paysage agricole, forestier et de nature, en faveur du renforcement du lien homme-nature)
- Lutter contre le réchauffement climatique et s'y adapter (en agissant sur les paysages des activités et des énergies, de l'habitat, des déplacements).

Une action en particulier, en lien avec les interventions de la Direction Habitat Logement de la CASA, est identifiée dans ce plan : « Développer le portefeuille foncier public en faveur d'urbanisme maîtrisé ». Cette action vise à :

- Permettre aux élus de maîtriser le développement spatial de leur commune/intercommunalité : les positionner comme acteurs fonciers
- Favoriser le développement recentré des communes et limiter l'étalement urbain
- Permettre la création d'espaces libres de proximité à caractère public (jardins, parcs, parcs agricoles, parcs de nature, etc.)
- Favoriser un urbanisme de projet moins dépendant de la seule opportunité foncière
- Développer les opérations d'urbanisme groupées (ZAC, lotissements...) en substitution des opérations d'urbanisation individuelle
- Permettre une offre de logements à coûts maîtrisés

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2020 - 2025

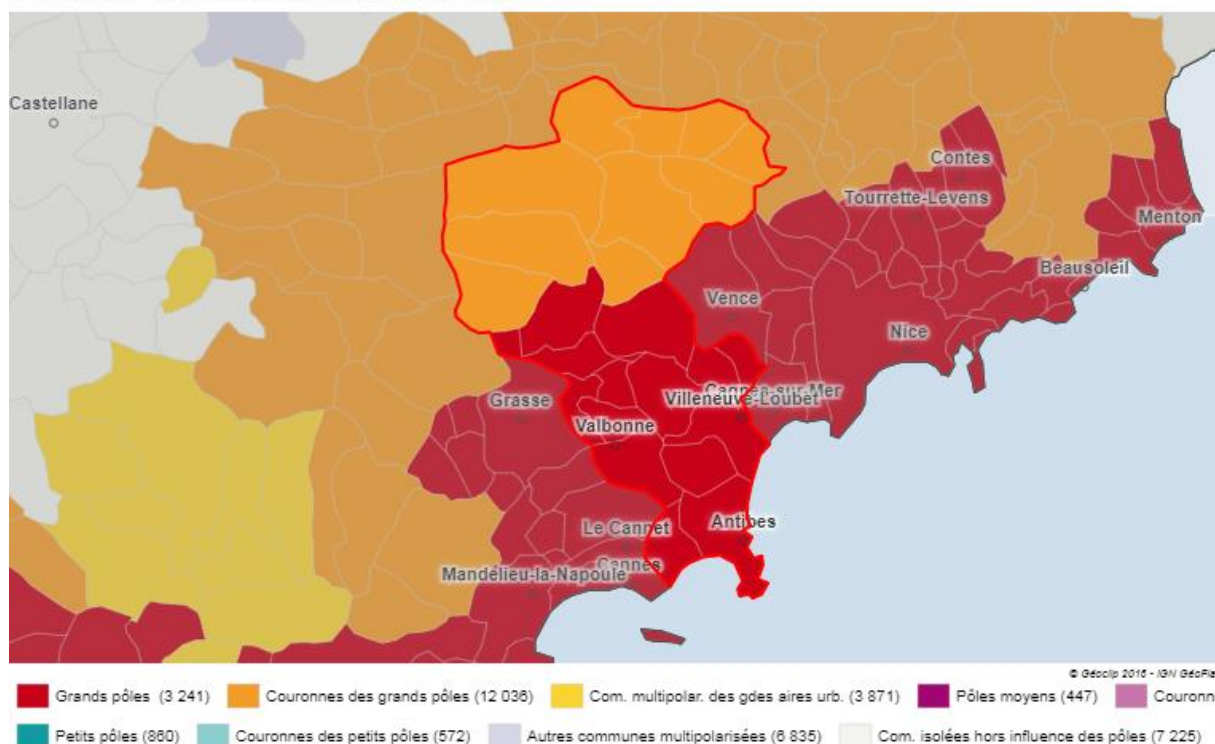


1. Des dynamiques de territoire favorables mais des dysfonctionnements émergents

1.1. Un territoire qui s'inscrit dans une structure urbaine multipolarisée

1.1.1. Positionnement de la CASA vis-à-vis des territoires limitrophes

typologie communale / aires urbaines, 2010 - Source : Insee



Située à l'ouest du département des Alpes-Maritimes, la CASA s'inscrit au cœur des grands pôles, tels que définis par l'INSEE, de la Côte d'Azur. Elle est encadrée par d'autres agglomérations dynamiques : CA du Pays de Grasse, CA Cannes Pays de Lérins et la Métropole de Nice Côte d'Azur.

Si les Alpes-Maritimes comptent aujourd'hui 7 intercommunalités (1 Métropole, 4 communautés d'agglomération et 2 communautés de communes), ce paysage institutionnel évoluera dans les années à venir, en lien avec les réflexions en cours autour du pôle métropolitain Cap Azur réunissant les communautés d'agglomération de Cannes, Grasse, Sophia Antipolis et la communauté de communes Alpes d'Azur.

TEMPS 1 - PRESENTATION DE LA STRATEGIE REGIONALE

Stratégie urbaine régionale



AFFIRMER LA STRATÉGIE URBAINE RÉGIONALE - PROJET

DOCUMENT DE TRAVAIL
20/02/2019

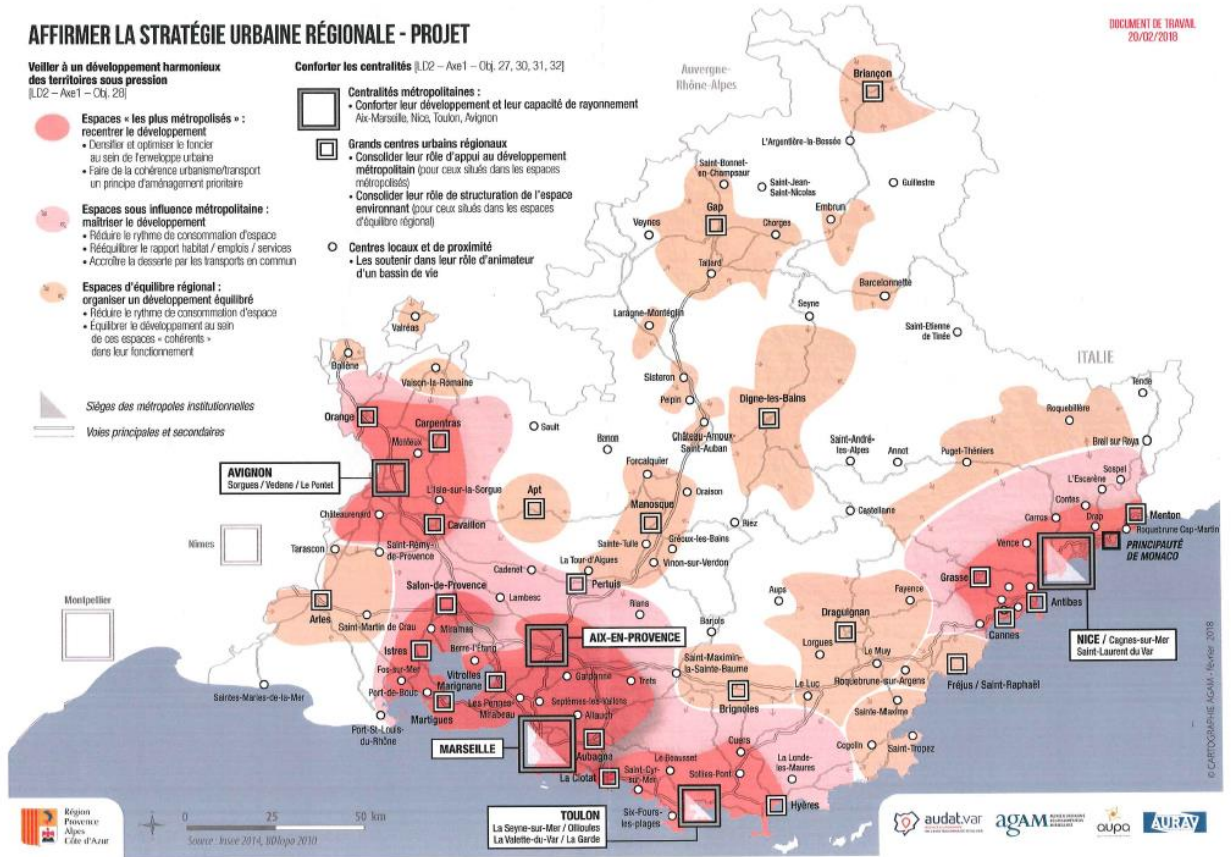
Veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression
[L.D2 – Axe1 – Ctj, 20]

- Espaces « les plus métropolisés » :**
 - Densifier et optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine
 - Faire de la cohérence urbanisme/transport un principe d'aménagement prioritaire
- Espaces sous influence métropolitaine :**
 - Maîtriser le développement
 - Réduire le rythme de consommation d'espace
 - Rééquilibrer le rapport habitat / emplois / services
 - Accroître la desserte par les transports en commun
- Espaces d'équilibre régional :**
 - Organiser un développement équilibré
 - Réduire le rythme de consommation d'espace
 - Équilibrer le développement au sein de ces espaces « cohérents » dans leur fonctionnement

Conforter les centralités [L.D2 – Axe1 – Ctj, 27, 30, 31, 32]

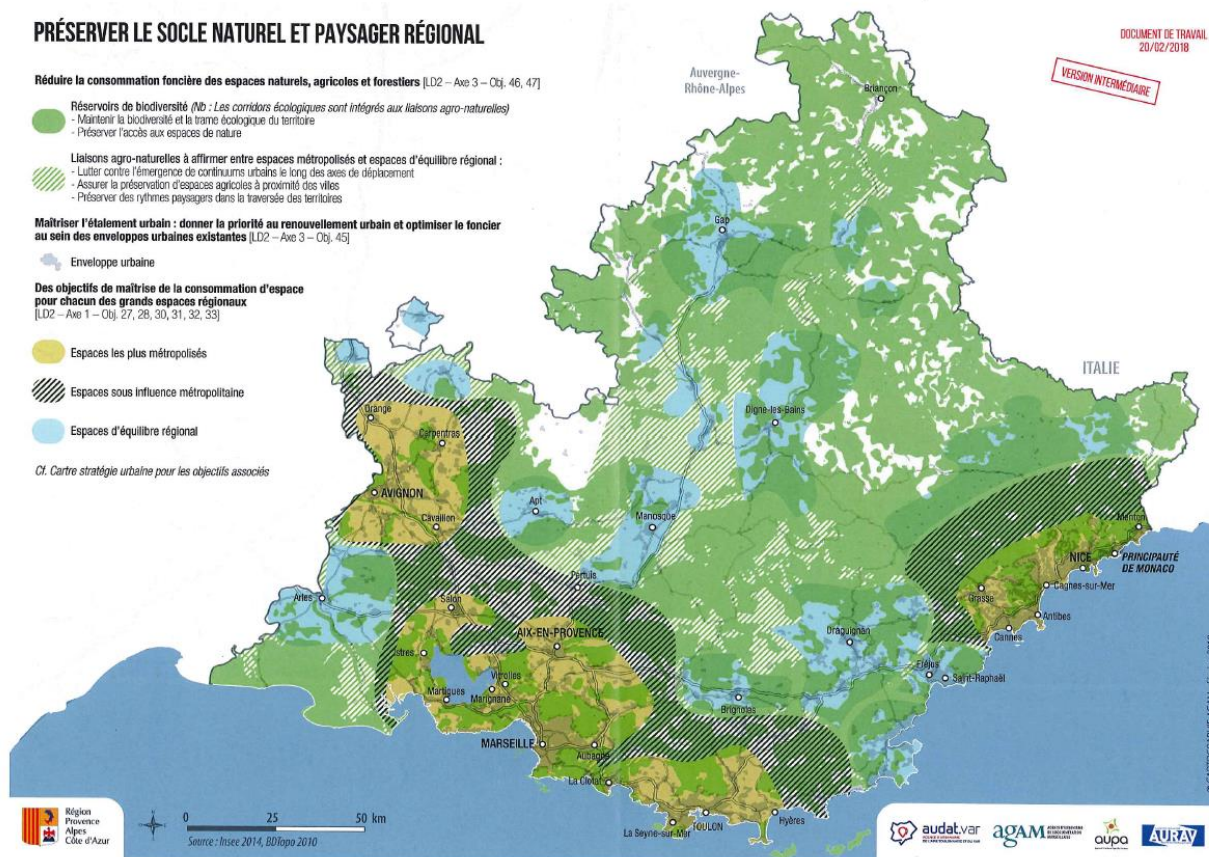
- Centralités métropolitaines :**
 - Conforter leur développement et leur capacité de rayonnement
 - Aix-Marseille, Nice, Toulon, Arignon
- Grands centres urbains régionaux :**
 - Consolider leur rôle d'appui au développement métropolitain (pour ceux situés dans les espaces métropolisés)
 - Consolider leur rôle de structuration de l'espace environnant (pour ceux situés dans les espaces d'équilibre régional)
- Centres locaux et de proximité :**
 - Les soutenir dans leur rôle d'animateur d'un bassin de vie

Sièges des métropoles institutionnelles
Voies principales et secondaires

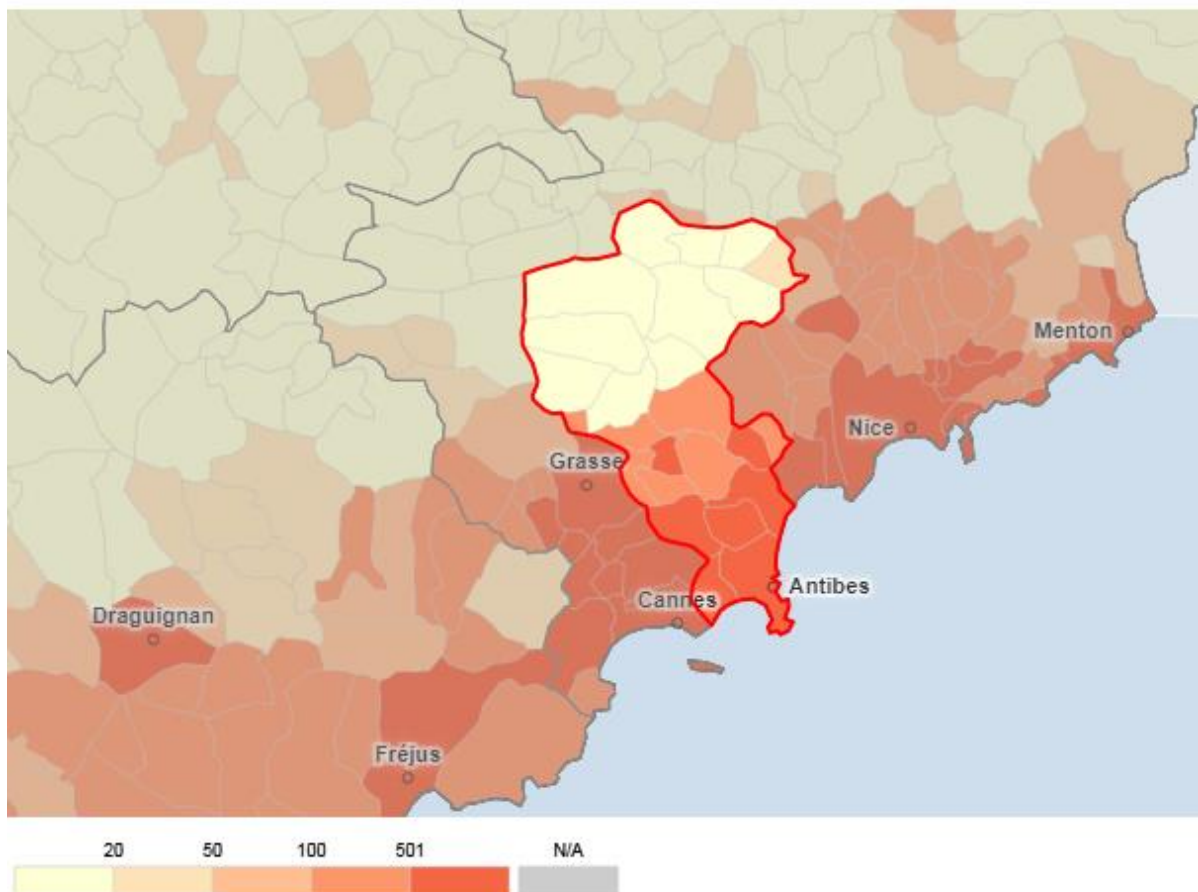


Dans le cadre du SRADDET en cours d'élaboration, le territoire de la CASA se situe dans les « espaces sous influence métropolitaine » dont le développement doit être maîtrisé. La ville d'Antibes est identifiée comme un grand centre urbain régional qui doit consolider son rôle d'appui au développement métropolitain et de structuration de l'espace environnant.

1.1.2. Une organisation territoriale marquée par les contraintes environnementales



Si le secteur Sophia & Littoral (cf. 2.1.3 : une approche de la CASA par secteur) de la CASA fait partie des secteurs les plus métropolisés, le reste du territoire de l'agglomération est majoritairement considéré comme un réservoir de biodiversité où les liaisons agro-naturelles doivent être affirmées entre espaces métropolisés et espaces d'équilibre régional.



Ainsi, dans la poursuite des éléments mis en exergue dans le cadre du SRADDET, le territoire de la CASA présente plusieurs facettes entre un secteur Sophia & Littoral très métropolisé, un Moyen Pays sous influence de cette métropolisation et le Haut Pays, accueillant moins d'habitants et étant au cœur de réservoir de biodiversité.

1.1.3. Une approche de la CASA par secteur

Afin de simplifier la lecture du territoire et les analyses statistiques, les communes de la CASA ont été classées par groupe de communes.

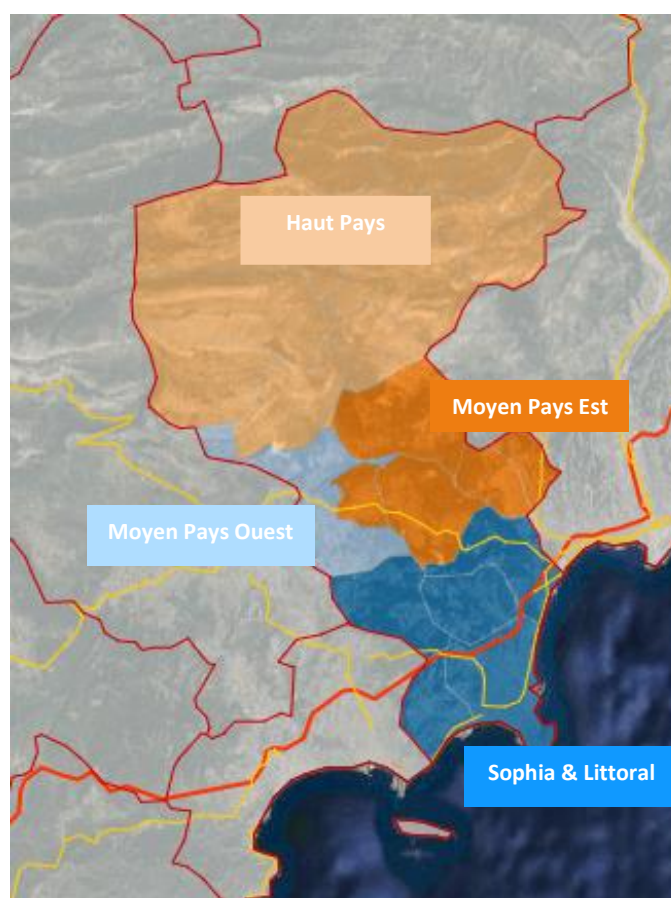
Ce découpage se base sur les caractéristiques des communes, leur dynamique de développement récent et à venir.

Pour les communes du secteur Sophia & Littoral, la logique retenue vise à rassembler dans un même groupe les communes accueillant une partie de la technopole de Sophia Antipolis. A ces communes (Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris) a été ajoutée la commune de Villeneuve-Loubet. Si cette dernière n'accueille pas une partie de la technopole, elle compte cependant une entreprise importante (AMADEUS avec plus de 3000 salariés) et présente des dynamiques de développement similaires aux 4 autres communes. Ce groupe de 5 communes concentre près de 80% de la population de la CASA.

Pour les communes du Moyen Pays, dans le 2^{ème} PLH, les 8 communes étaient regroupées dans une seule et même entité territoriale. Suite aux entretiens avec les communes dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} PLH, il a été proposé de scinder les communes du Moyen Pays en 2 groupes : « Moyen Pays Ouest » et « Moyen Pays Est ». Cela a été motivé par les dynamiques de développement des communes et par leur accessibilité. Si ce découpage peut aussi faire écho à des problématiques relatives aux obligations réglementaires en termes de production de logement social, ce point n'a pas pour autant motivé le découpage retenu.

Enfin, les communes du Haut Pays ont été rassemblées au sein d'une même entité qui présente en effet une certaine homogénéité et des problématiques similaires.

Intitulé	Communes
Sophia & Littoral	Antibes, Biot, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet
Moyen Pays Ouest	Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf-Grasse, Opio
Moyen Pays Est	La Colle-sur-Loup, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes-sur-Loup, Roquefort-les-Pins, Le Rouret
Haut Pays	Bézaudun-les-Alpes, Bouyon, Caussols, Cipières, Conségudes, Courmes, Coursegoules, Les Ferres, Gourdon, Gréolières, La Roque-en-Provence



Population et ménages, Insee 2014	Sophia & Littoral	Moyen Pays Ouest	Moyen Pays Est	Haut Pays	CASA	Alpes Maritimes
Population 2014	139 007	8 390	25 950	3 297	176 644	721 270
Taux de variation annuel moyen de la population (2009/2014)	-0,11%	0,65%	0,37%	1,52%	0,02%	-0,03%
Indice de jeunesse	1,48	1,1	1,09	1,47	0,97	0,92
Nombre de ménages 2014	65626	3374	10350	1452	80802	460724
Taille moyenne des ménages	2,18	2,44	2,46	2,23	2,15	2,09
Part des personnes seules	39%	25%	23%	32%	36%	39%
Part des couples sans enfant	28%	30%	33%	25%	28%	25%
Part des couples avec enfant(s)	23%	33%	36%	33%	25%	9%
Part des familles monoparentales	9%	9%	7%	7%	23%	10%

Logement, Insee 2014	Sophia & Littoral	Moyen Pays Ouest	Moyen Pays Est	Haut Pays	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements	104 544	4 421	13 572	3 002	125 539	487 203
Nombre de résidences principales (filocom)	70 494	3 491	10 865	1 533	86 383	546 708
Part des résidences principales	66%	75%	77%	49%	67%	70%
Taux de vacance	8%	7%	6%	11%	8%	8%
Part des propriétaires occupants (filocom)	59%	74%	77%	76%	62%	56%
Part des locataires du parc privé (filocom)	32%	18%	16%	14%	29%	31%
Part des locataires du parc social (filocom)	7%	2%	2%	1%	6%	9%

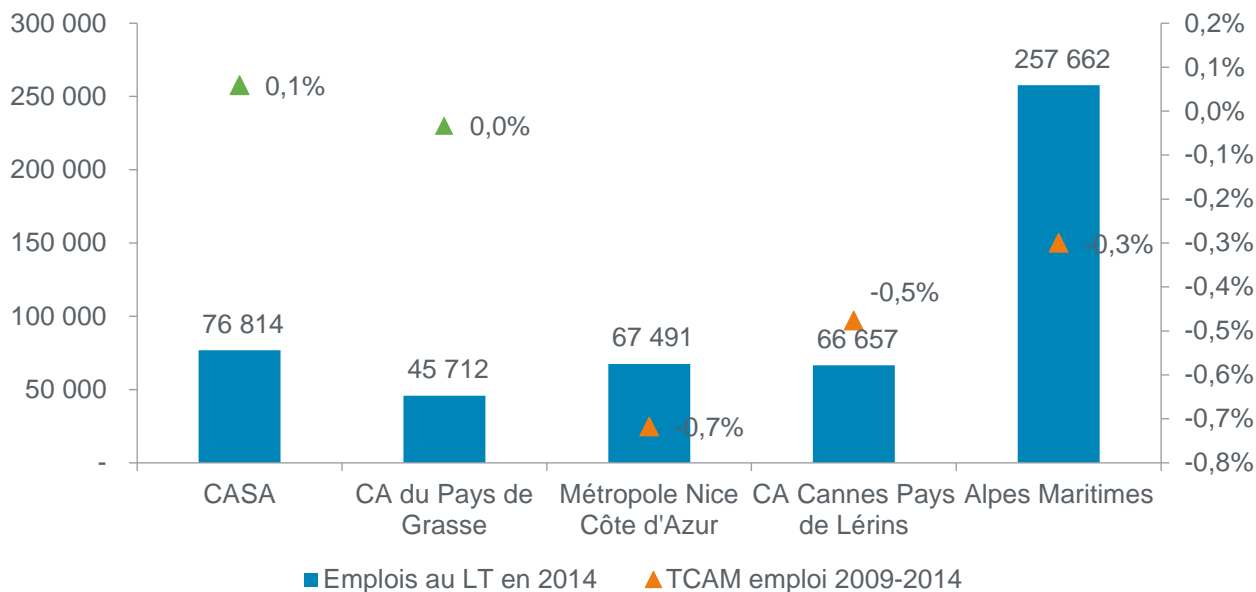
Revenus, Insee 2014 / Filosofi 2014	Sophia & Littoral	Moyen Pays Ouest	Moyen Pays Est	Haut Pays	CASA	Alpes Maritimes
Limite du 1er décile – revenu mensuel médian par UC (€)	11518	11880	12269	ND	10999	10213
Revenu mensuel médian par UC (€)	1971	2116	2354	1598	1859	1711
Rapport inter décile	3,8	4,2	4,2	ND	4	3,8
Part des foyers fiscaux imposables	66,5%	69,6%	73,2%	ND	65,3%	60,4%

Chômage, Insee 2014	Sophia & Littoral	Moyen Pays Ouest	Moyen Pays Est	Haut Pays	CASA	Alpes Maritimes
Nombre d'emplois au lieu de travail	67437	3470	5229	677	76814	257663
Nombre d'actifs de 15 à 64 ans	64137	3749	11610	1654	81150	
Variation annuelle moyenne de l'emploi (2009/2014)	-0,17%	2,26%	1,26%	3,80%	0,06%	-0,30%
Emplois pour 100 actifs occupés	105	93	45	41	95	
Taux de chômage	13%	10%	9%	10%	12%	

1.2. Un tissu économique puissant perçu comme un amortisseur de crise

1.2.1. Un pôle d'emploi majeur du département

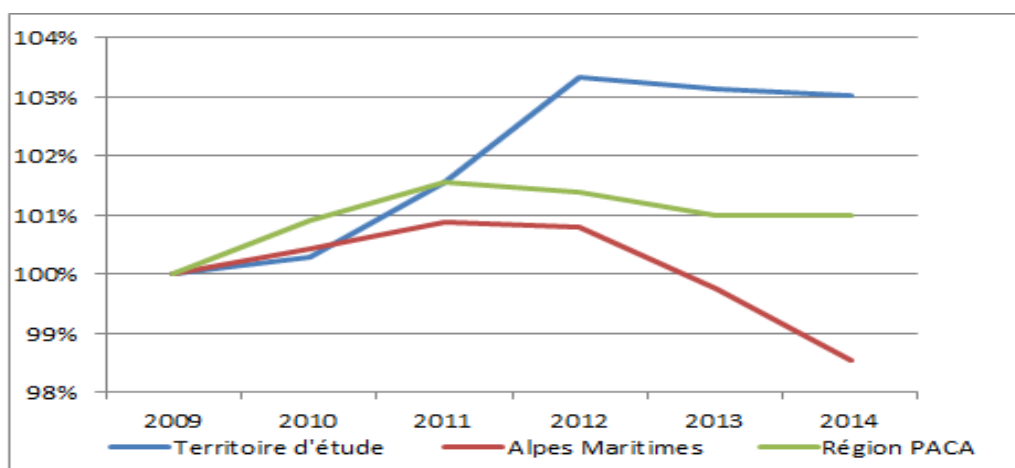
Nombre et évolution de l'emploi au lieu de travail, Insee 2015



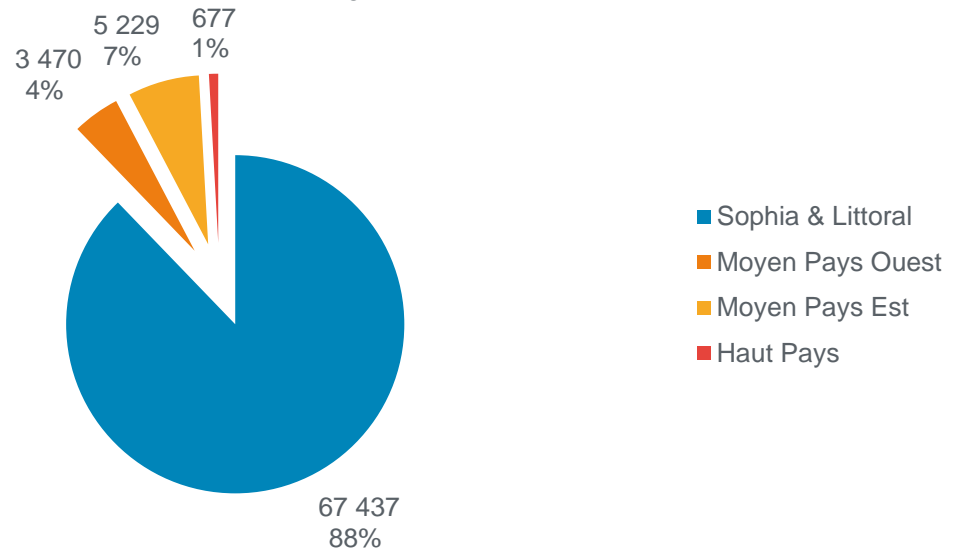
Avec 76 800 emplois, le territoire de la CASA est un pôle d'emploi majeur du département (30% des emplois du département contre 16% des habitants).

C'est aussi le seul secteur qui connaît une stabilité du nombre d'emplois, voire une légère croissance depuis 2009.

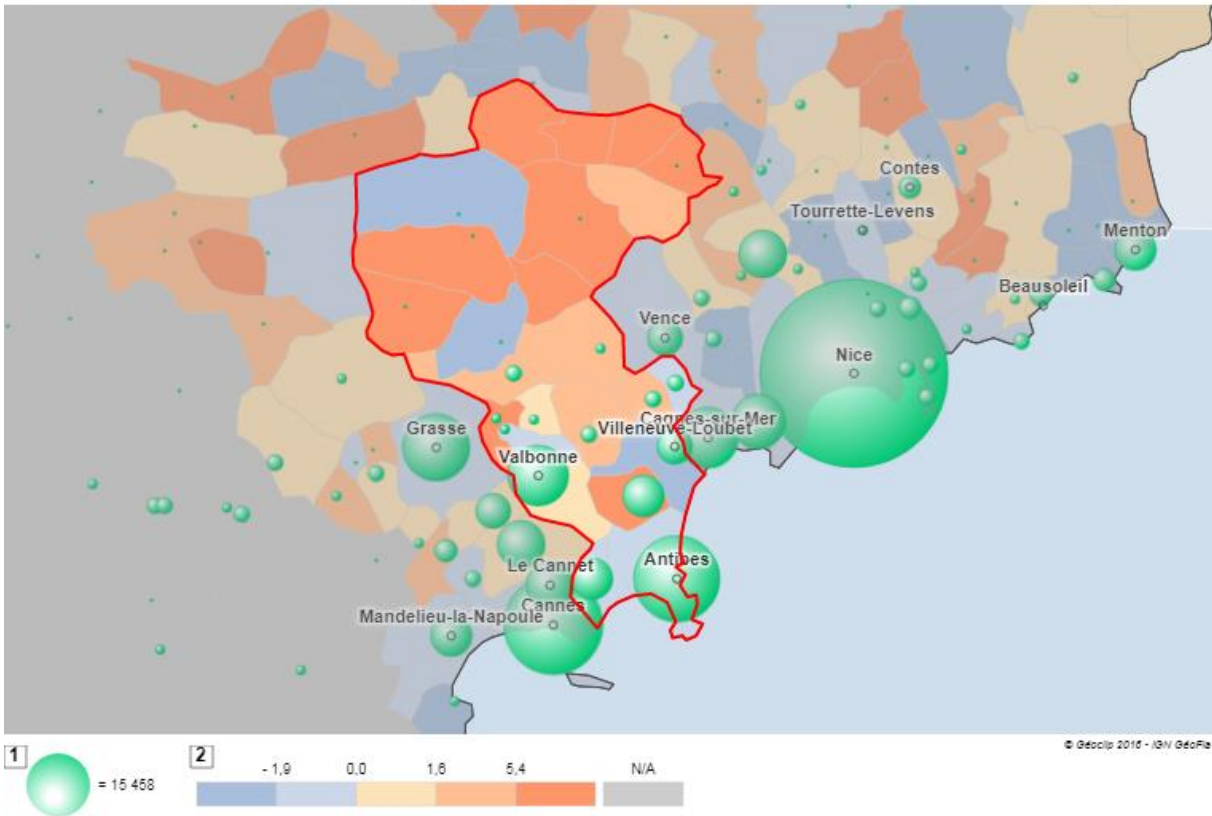
Evolution du nombre d'emplois (Indice de base 100) (Acoff, 2014)



Répartition des emplois au sein de la CASA selon la typologie, Insee 2014



- 1 nombre d'emplois au lieu de travail, 2014 - Source : Insee, RP exploitation complémentaire
- 2 Taux de croissance annuel moyen de l'emploi (2009-2014) (%) - Source : Insee 2014

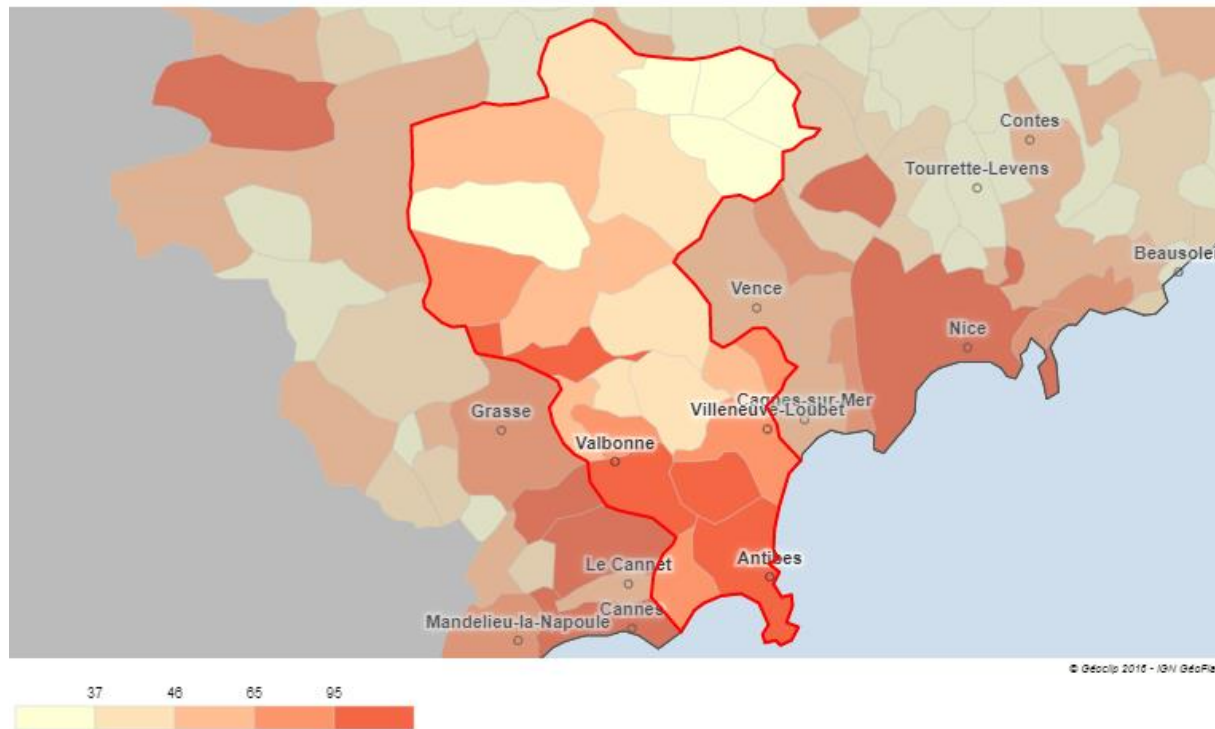


La CASA est un pôle d'emploi majeur avec un ratio nombre d'emplois/Actifs de 95% contre 84% à l'échelle départementale en 2014.

Les emplois sont très concentrés sur le secteur Sophia & Littoral et en particulier sur la commune d'Antibes.

Sur le secteur Sophia & Littoral, le ratio emplois/actifs atteint 105%. C'est-à-dire que le volume d'emplois en présence sur ce territoire est plus important que le nombre d'actifs.

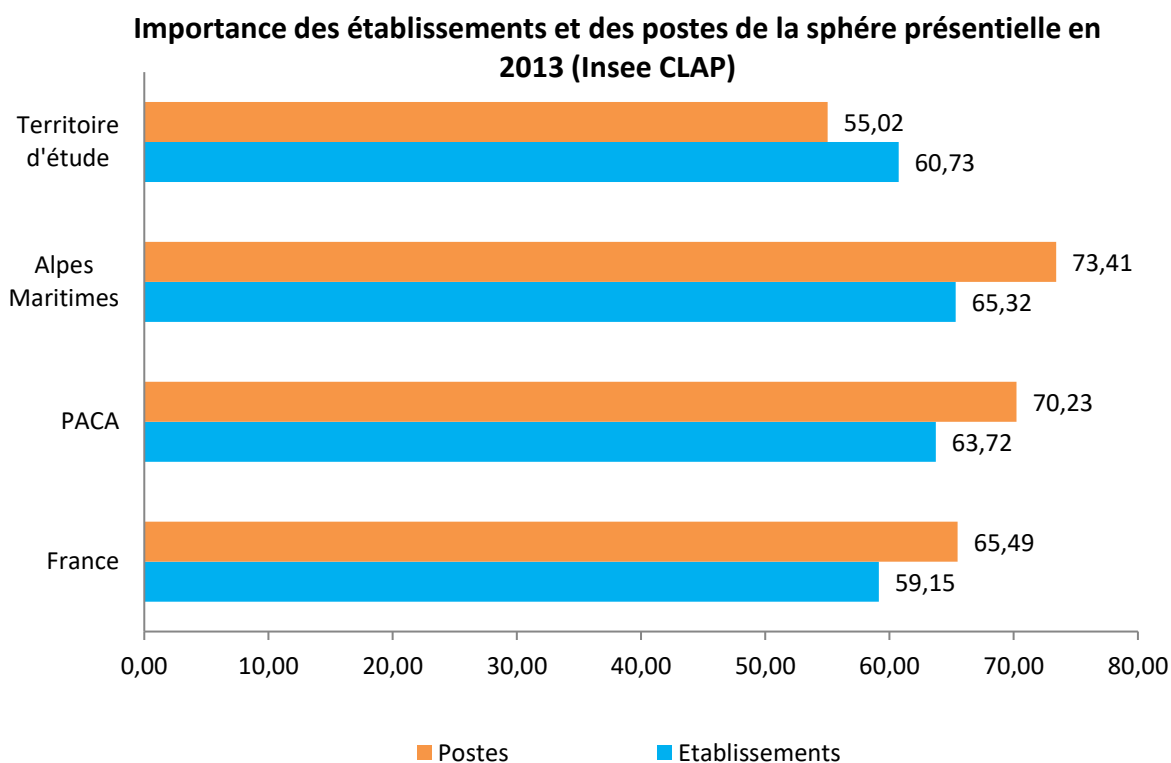
Taux de couverture de l'emploi (%) - Source : Insee 2014



Définition Taux de couverture de l'emploi, ou taux d'emploi : « Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler (généralement définie, en comparaison internationale, comme les personnes âgées de 15 à 64 ans), ou à une sous-catégorie de la population en âge de travailler (femmes de 25 à 29 ans par exemple) ». (Source : Insee, 2016)

1.2.2. Une économie diversifiée

La CASA se caractérise par une sphère présentielle¹ faible, par rapport aux autres territoires de référence, significative d'un tissu économique diversifié et à forte valeur ajoutée.



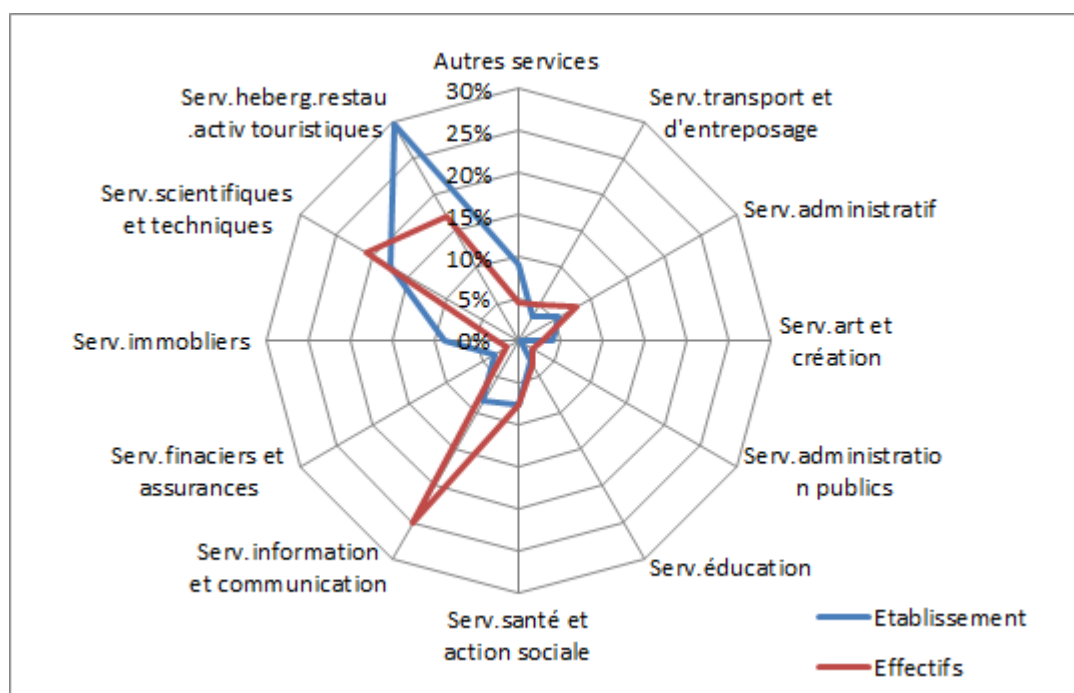
Plus de la moitié des établissements de la CASA appartiennent au secteur de services. Avec 38 602 effectifs salariés en 2014, le secteur de services est le premier employeur du territoire (69%) et connaît une croissance de 1.4% entre 2009 et 2014.

En revanche, l'industrie est moins présente et représente seulement 9%. Ce secteur a perdu 617 emplois depuis 2009.

L'agriculture représente dorénavant moins de 1% de l'emploi. Sa part a fortement reculé entre 2011 et 2014. Enfin, 7% de l'emploi relève du secteur de la construction.

¹ Sphère présentielle : les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Répartition des établissements et des effectifs salariés par sous-secteur de services



40

L'économie du territoire de la CASA est marquée par trois filières d'excellence :

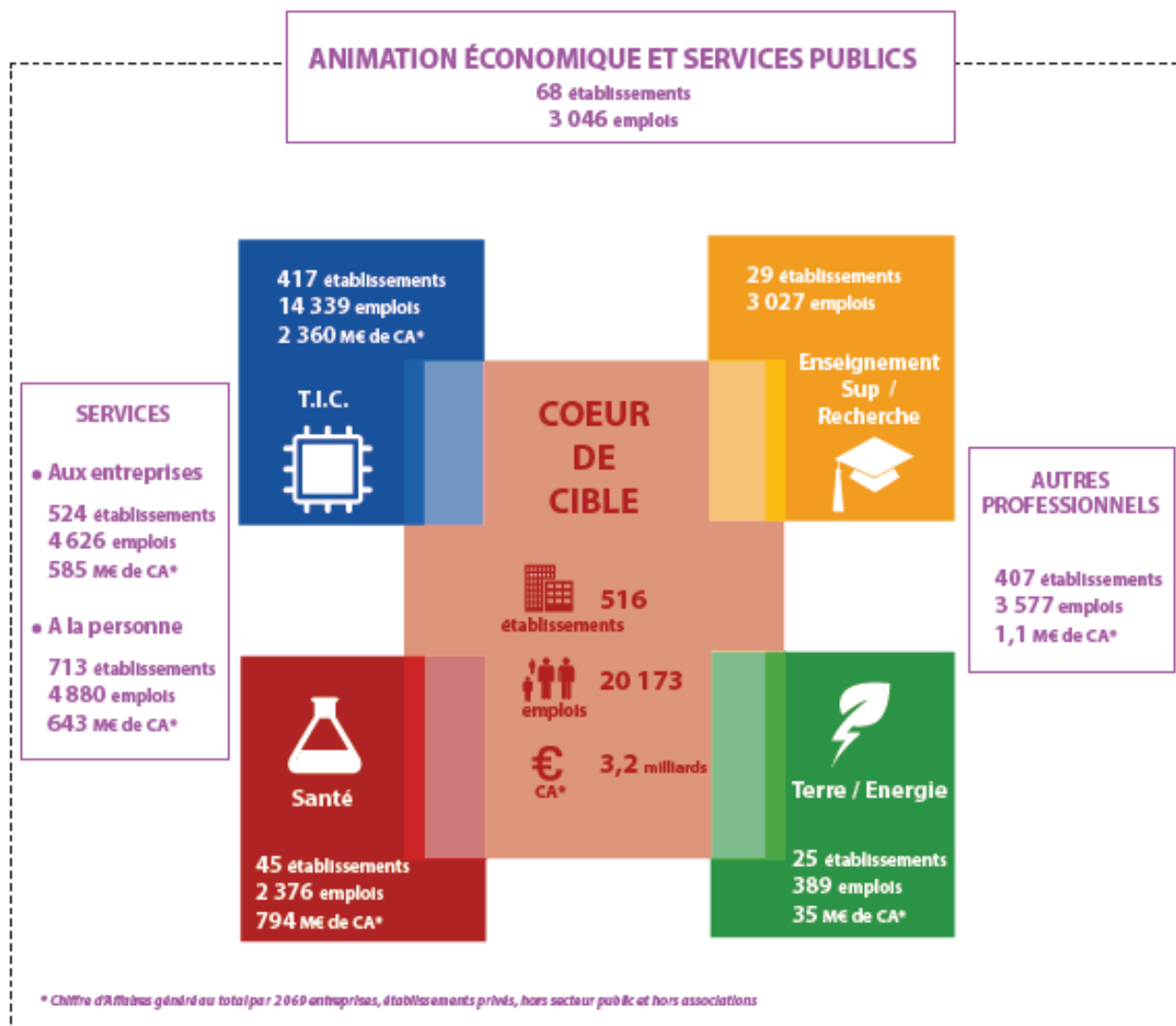
- Le secteur « information-communication et informatique » (1er employeur, 25%) ;
- Le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques (2ème employeur, 21%) ;
- Le tourisme et services d'hébergement et de restauration (3ème employeur, 17%);

Ces trois domaines majeurs d'activité structurent le territoire et les types d'emplois qui s'y développent :

- Des emplois à forte compétence et valeur ajoutée
- Mais aussi des emplois liés au tourisme en grande partie saisonniers

1.2.3. Un fleuron de l'économie qui ne se dément pas : la technopole de Sophia Antipolis

Un pôle d'excellence présentant des emplois diversifiés



41

Source : Etude réalisée par Sirius-CCI - février 2017

Véritable moteur de l'économie du territoire, la technopole représente 47% des emplois de la CASA avec 36 000 emplois.

Les technologies de l'information et la communication (TIC), les sciences de la santé-chimie, les sciences de la terre, l'énergie, l'enseignement supérieur et la recherche constituent le cœur de cible de l'écosystème sophiapolitain.

Selon l'étude réalisée par Sirius CCI en février 2017, les activités « cœur de cible » (TIC, Santé, enseignement supérieur et recherche, terre / énergie) pèsent plus de la moitié des emplois et du chiffre d'affaire de Sophia Antipolis au travers de 516 établissements représentant 20 173 emplois et 3,2 milliards d'euros de chiffre d'affaire en 2015.

Toutefois, les emplois des activités « cœur de cible » ne sont pas les seuls sur la technopole. 10 000 emplois sont présents dans des entreprises de services aux entreprises et à la personne.

Ainsi au-delà d'un profil de salariés à haut niveau de compétences, la technopole génère un réseau d'entreprises de services très diversifiés en termes de métiers et de salaires.

La technopole, pôle d'excellence convoité par les grandes entreprises internationales

Selon l'étude menée par la CCI en 2017, la technopole se démarque largement du département en termes de tailles d'entreprises. En effet, avec près de 40% d'entreprises de plus de 100 salariés, la CASA s'affirme à nouveau en tant que pôle économique stratégique.

La forte attractivité de Sophia Antipolis se confirme par la présence significative d'entreprises à capitaux étrangers (ECE) :

- 188 ECE originaires de 24 pays différents sont source de près de 10 000 emplois, soit près du tiers des emplois de Sophia Antipolis.
- dont 77 ECE d'origine extra-européenne, avec près de 8 % des emplois et 111 ECE européennes avec 18 % des emplois (données relevées par Sirius CCI, 2017).

42

L'exemple récent de la société Mercedes qui a choisi Sophia Antipolis comme territoire d'implantation face à Londres témoigne de ce phénomène. L'implantation d'Oberthur et de Xerox Conduent confirment également la capacité de Sophia Antipolis à attirer encore et toujours des leaders mondiaux dans le domaine des hautes technologies. Les entreprises étrangères qui se sont implantées à Sophia Antipolis en 2016 créeront 530 emplois à 3 ans.

En ce qui concerne les grands groupes, les grandes sociétés présentes sont les suivantes :

Amadeus Thalès, Galderma, Orange, Cisco, Huawei, Bosch, etc. Ainsi, la technopole focalise la moitié des transactions en immobilier d'entreprise du département (25 000 m² en 2016) (*selon les propos de Renaud Savignard, directeur de BNP Paribas Real Estate. Source : Communiqué de presse du 24/01/2017, www.realestate.bnpparibas.com*).

Se sont également implantés Xerox (support client Apple) sur 2 600 m, Epistema/CrossKnowledge (e-learning, 1 788 m²), Questel (services, 1 164 m²), Ion Trading/Wall Street Systems (logiciels, 1 156 m²), ou Bosch (R&D véhicules autonomes) avec 982 m² loués et une petite extension déjà envisagée.

Mais la technopole c'est aussi des TPE

Ce développement exogène sophilopolitain se combine, aujourd'hui à un développement endogène significatif comme l'indique la présence de nombreuses TPE.

Le dynamisme de la technopole s'exprime aussi au travers du renouvellement des entreprises et de la création : 280 nouvelles entités en 2014 et 2015, génératrices de 1 000 emplois supplémentaires sur la technopole. (Source, Sirius CCI, 2017)

Ces créations sont accompagnées par un **Business Pole**, conçu par l'agglomération. Il héberge sur près de 4 000m² : une pépinière d'entreprises innovantes, mais aussi les acteurs majeurs de l'innovation et de la création d'entreprises. Il s'agit d'un lieu ouvert à tous proposant des

salles de réunion et de formation, un espace événementiel, le NIDA (Network Innovation Development & Acceleration) et un espace de co-working.

Un panel de taille d'entreprises varié...

... Réunis autour d'un club d'entreprise

S'appuyant sur les compétences de l'ensemble des acteurs de l'écosystème (Collectivités Territoriales, CCI, UPE, Université Côte d'Azur, Fondation, autres associations...), le Club est donc un partenaire au service de l'ensemble des acteurs économiques de la technopole.

Leur mission est de participer activement au développement économique et technologique du parc de Sophia Antipolis et au lien social de ses salariés et étudiants.

Il couvre 100% du territoire de Sophia Antipolis et suit la répartition des thématiques des entreprises présentes. Il rassemble ainsi une large majorité des métiers du numérique, mais aussi des techniques de l'observation.

Ainsi, le club compte environ 135 membres qui représente plus de la moitié des emplois. En pleine progression, il couvre toutes les tailles d'entreprises et se répartit ainsi :

- 1/3 de grands groupes. Tous les gros établissements sont déjà membres du club, la marge de progression s'orientera donc vers les petits établissements.
- 1/3 de PME ou PPME
- 1/3 : en startup, établissement de recherches, tailles intermédiaires.

En ce qui concerne les startups, Sophia Antipolis est un véritable territoire levier pour ce type de structures locales et internationales. Par exemple, la CASA, aux côtés de collectivités territoriales voisines telles que la Métropole Nice Côte d'Azur, CA Cannes et Pays de Lerins, CA Pays de Grasse et acteurs publics territoriaux tels que la CCI de la Côte d'Azur, UPE 06 et d'autres acteurs privés, est membre actif de la French Tech Côte d'Azur. Avec cette participation et ce soutien, la CASA s'engage pour la croissance des start-up et à leur rayonnement international.

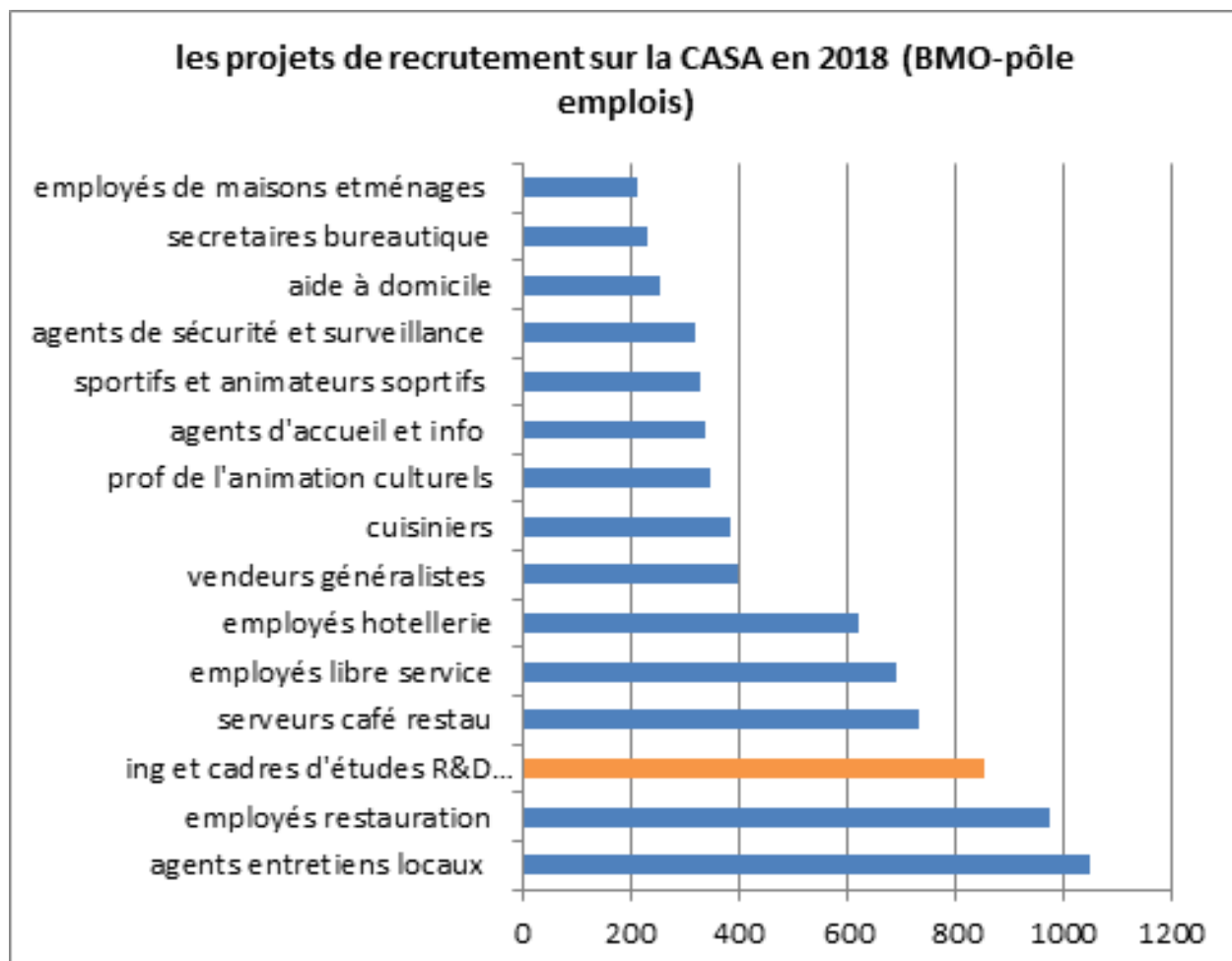


Ainsi, parmi les projets qui permettront l'accélération du déploiement économique en faveur de l'innovation sont cités dans la presse les suivants :

- l'extension du Business Pôle 2 sur 12 000 m² pour l'incubation de start-up,
- l'extension de la pépinière et la création d'un hôtel d'entreprises.

- l'aménagement d'un fablab de 2 500 m² et d'un showroom de 1 600 m², destinés à devenir la vitrine technologique de la technopole. Ils seront livrés en 2020 pour un investissement de 40 millions d'euros.

1.2.4. Une diversité qui se retrouve dans les projets de recrutement sur le territoire



Les données de projets d'embauche sur le territoire sont marquées par la diversité des métiers et des secteurs d'activités caractéristiques du territoire.

Ainsi sur le territoire de la CASA, 800 projets d'embauche d'ingénieurs informaticiens ont été exprimés par les chefs d'entreprises, ce qui est très spécifique au territoire. Ils expriment aussi une très grande difficulté à recruter, recherchant des talents qui peuvent être convoités par d'autres entreprises implantées ailleurs en France ou en Europe.

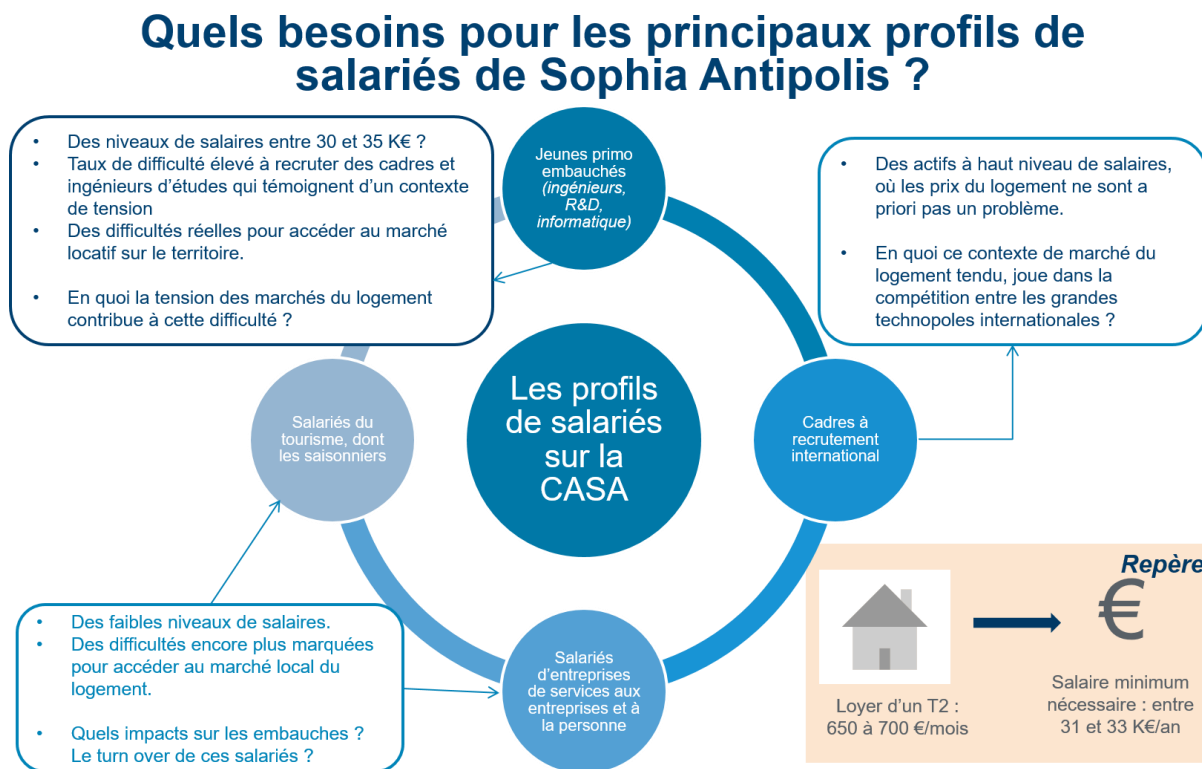
En parallèle, on relève de nombreux projets qui se concentrent aussi sur les services aux entreprises et à la personne, puis au tourisme.

D'ailleurs 43% des projets d'embauche sont saisonniers, et ce taux atteint 47% sur la zone d'emplois de Nice ou de Cannes.

1.2.5. Et dans les profils de salariés sur le territoire

Ainsi Sophia Antipolis se caractérise par une diversité de profils de salariés avec une échelle de revenus large, mais aussi des conditions d'emplois très différentes.

Pour chacun d'entre eux, le rapport au logement peut être différent et soulever plusieurs types de questions :



Les jeunes primo embauchés de la technopole

En ce qui concerne le profil des nouveaux arrivants, les acteurs professionnels lors des ateliers du PLH ont fait le constat que les tranches d'âges des employés ayant un diplôme Bac +5 sont de plus en plus jeunes. Leurs niveaux salariaux sont raisonnables, mais peuvent parfois rester insuffisants par rapport aux prix immobiliers des communes de Sophia Antipolis ou aux alentours. En effet, ces jeunes cadres rencontrent des difficultés pour louer un bien sur le territoire et sont amenés à les anticiper lors de leur embauche.

Ainsi, lors du recrutement, les candidats se renseignent en amont sur les prix de l'immobilier. Les candidats négocient davantage leurs salaires en fonction des loyers élevés.

Les prix du parc de logements sont pris en considération par les futurs embauchés lors de leurs recherches de travail. Il ne s'agit pas d'un principal obstacle à l'embauche mais ils demeurent un critère pris en compte.

Les cadres à recrutement international

A priori l'attractivité de la technopole reste toujours forte à l'échelle internationale, preuve en est les dernières implantations de grandes entreprises.

Toutefois, dans la compétition que se livrent les grands pôles tertiaires et technopoles à l'échelle internationale, l'environnement et la qualité de vie des salariés deviennent un des axes de sélectivité.

Les actifs d'un nouveau type : les entrepreneurs, les créateurs de startup

L'écosystème de la technopole tient aussi au développement de ces nouvelles formes d'entreprises. Les nouvelles formes d'entreprises et de travail tendent à faire émerger de nouvelles demandes liées au logement, au-delà de la seule question du salaire : la proximité du lieu de travail, le niveau de services de proximité, la colocation, voire le coliving, sont des nouveaux critères émergents pour ces profils d'actifs.

Les salariés des entreprises de services aux entreprises et à la personne

Les salariés du tourisme dont les saisonniers

Pour ces deux catégories, aux salaires beaucoup moins importants, l'accès au marché locatif et à l'accession est encore plus complexe. Les difficultés de recrutement, le taux de rotation des actifs peuvent être en partie générés par la question du logement.

46

1.3. Une déconnexion domicile/travail de plus en plus forte

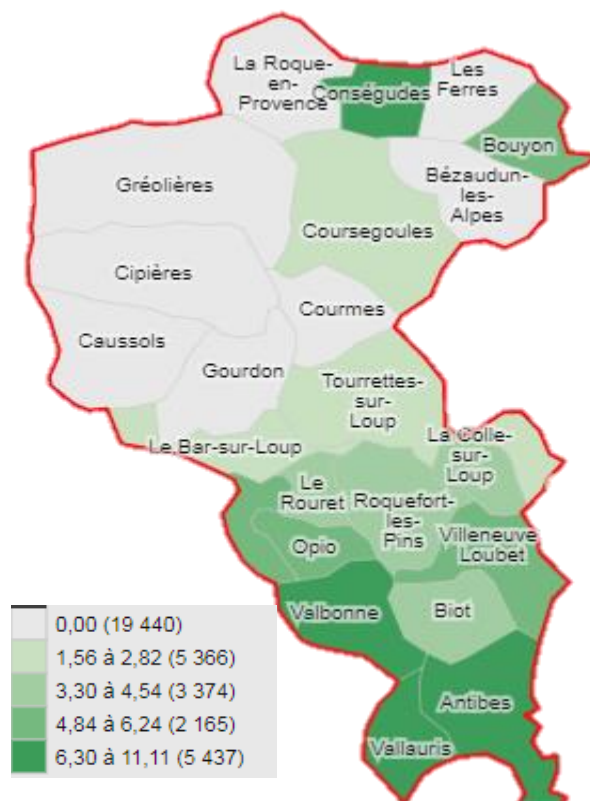
1.3.1. Des déplacements à caractères multiples

Les déplacements domicile-travail se sont multipliés et sont de plus en plus nombreux.

Selon une étude menée par l'Insee, entre 1999 et 2011, les navettes domicile-travail ont augmenté de 26 % (+ 11 000 navettes), surtout celles en provenance de territoires voisins. Différents facteurs ont provoqué la situation actuelle :

- Une importante urbanisation diffuse dans le Moyen Pays
- Une absence de transports performants
- Des actifs qui en conséquence utilisent peu les transports en commun et des usages majoritairement tournés vers le véhicule personnel

Part de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi et utilisant les transports en commun, Insee 2014



La part de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi et utilisant les transports en commun au sein de la CASA est de 7.37%. Au sein du département des Alpes-Maritimes, elle représente presque le double (13.13%). La Métropole Nice Côte d'Azur quant à elle, semble davantage équipée puisque près de 19% de la population active ayant un emploi utilisent les transports en commun.

Néanmoins, la CASA n'est pas l'intercommunalité la plus en retard, puisqu'au sein de la CA Pays de Grasse, seulement 4.32% des actifs utilisent les transports en commun.

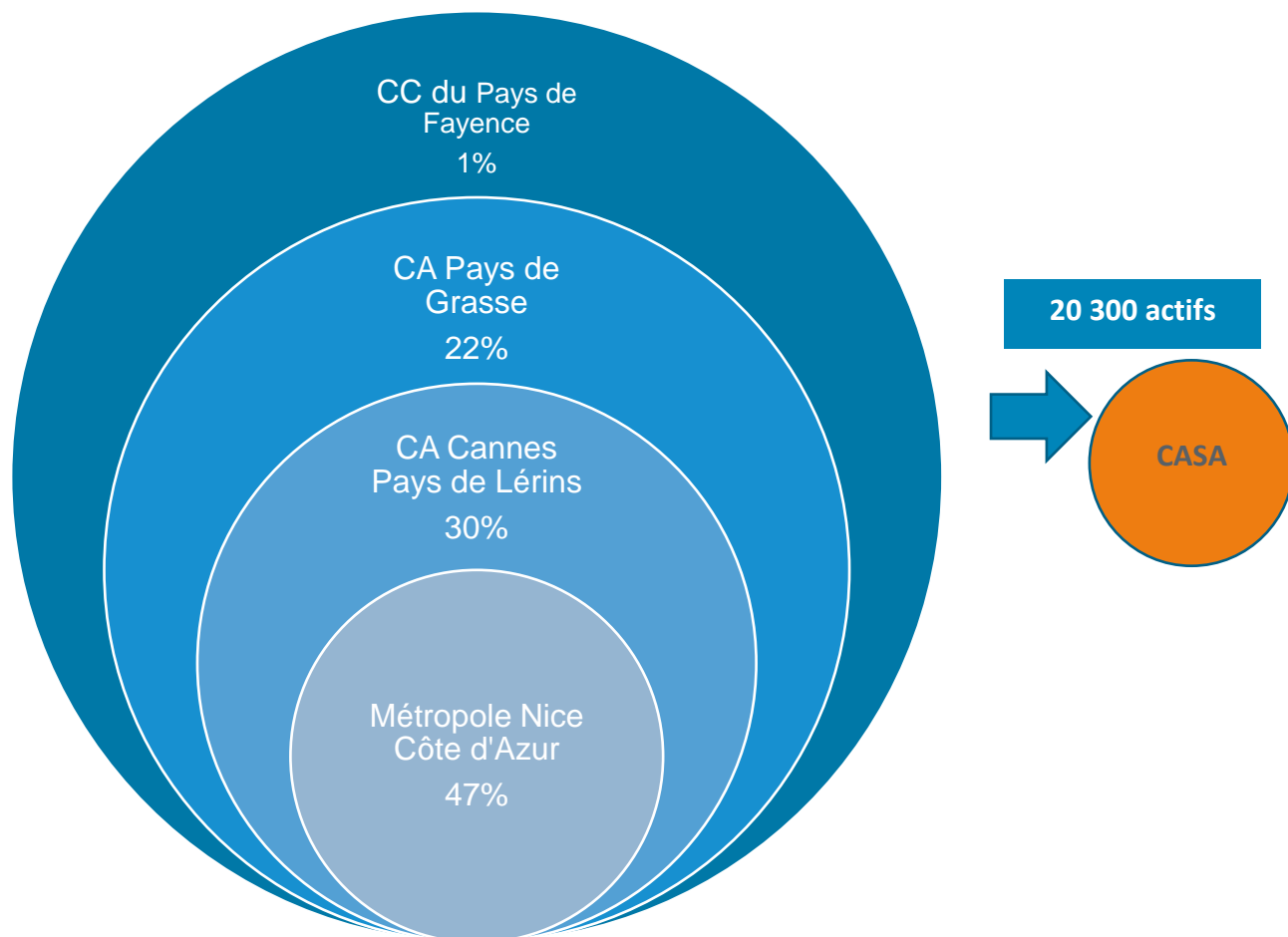
1.3.2. Des déplacements importants en provenance des territoires limitrophes

Sur les 76 000 emplois de la CASA, on constate :

- 31 800 emplois sont occupés par des actifs vivant et travaillant sur leur commune de résidence soit 42%
- 14 600 emplois sont occupés par des actifs habitant à la CASA, mais sur une autre commune de résidence que leur lieu d'emplois (20%)
- 20 300 emplois sont occupés par des actifs venant de l'extérieur de la CASA soit 26% (12% des emplois ne sont pas renseignés)

Ces échanges avec les territoires voisins se font à 94% avec les communes du secteur Sophia & Littoral (Valbonne et Antibes) et proviennent majoritairement des territoires suivants :

Répartition des actifs ayant un emploi sur la CASA et habitant à l'extérieur (Insee 2014)



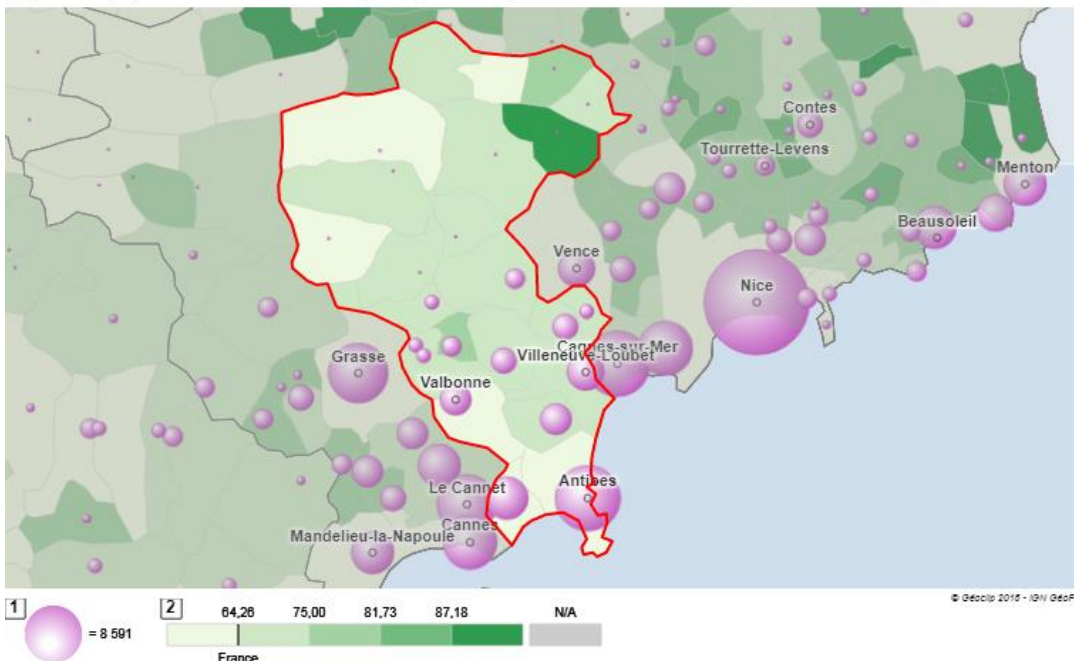
48

1.3.3. Mais aussi des déplacements d'actifs de la CASA à destination d'autres territoires

La part de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi et travaillant hors de sa commune de résidence en 2014 s'élève à 56% au sein de la CASA. Il s'agit d'une part plus élevée que la Métropole de Nice (40%) et par rapport à la moyenne départementale qui est de 49%.

Les actifs de la CASA vivant au sein de l'agglomération mais travaillant hors de leurs communes de résidences sont ainsi plus nombreux par rapport à ceux qui vivent et travaillent au sein de leurs communes de résidence.

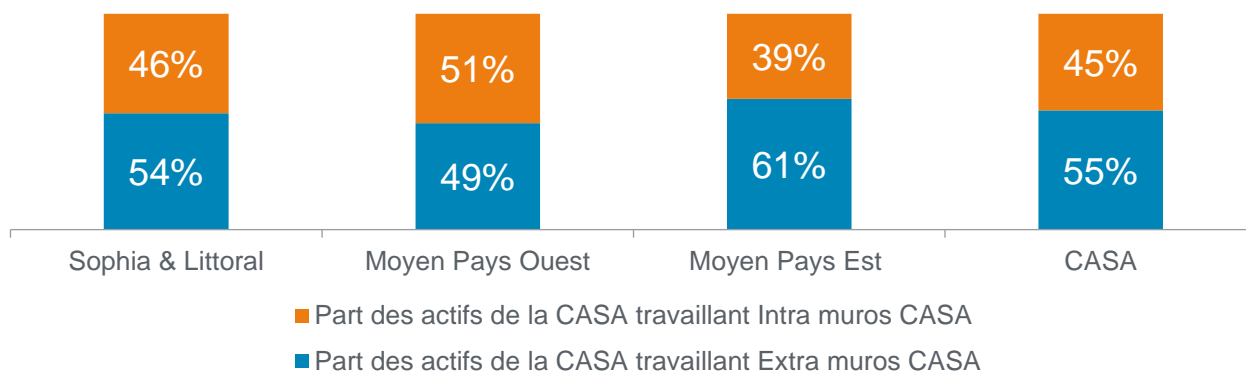
1 population active de 15 ans ou plus ayant un emploi et travaillant hors de sa commune de résidence, 2014 - Source : Insee, RP exploitation complémentaire
 2 part de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi et travaillant hors de sa commune de résidence, 2014 - Source : Insee, RP exploitation complémentaire



Les départs d'actifs de la CASA sont quasi aussi nombreux et se répartissent comme suit :

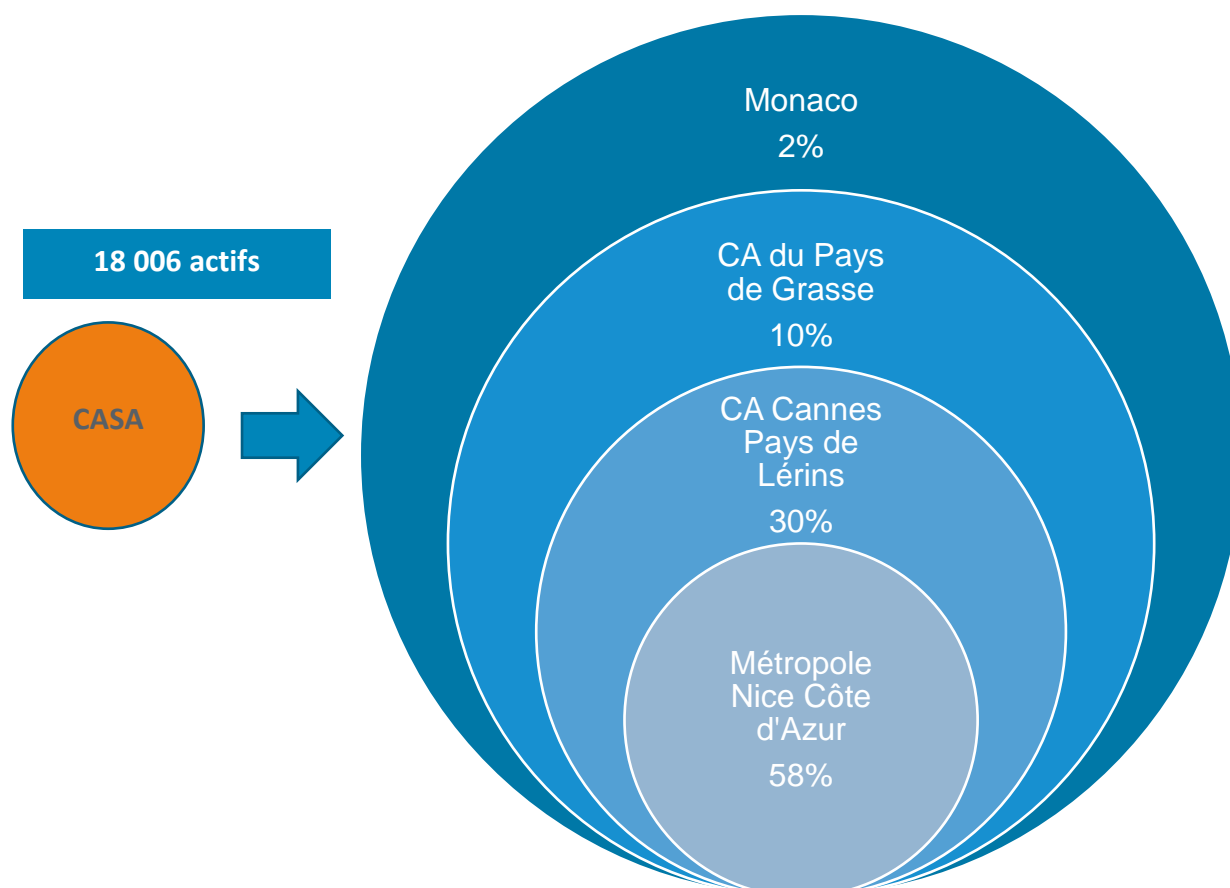
- 14 600 emplois sont occupés par des actifs habitant à la CASA, mais sur une autre commune de résidence que leur lieu d'emploi : ils représentent 45% des actifs qui ne travaillent pas sur leurs lieux de résidence au sein de la CASA mais travaillent au sein de l'agglomération (intramuros)
- 18 006 emplois sont occupés par des actifs travaillant à l'extérieur (extra muros) de la CASA mais vivant au sein de l'agglomération, représentant ainsi 55% des actifs qui ne travaillent pas sur leurs lieux de résidence.

Lieu d'emploi des actifs ne travaillant pas dans leur commune de résidence, Insee 2014



NB. Ces données ont été calculées par l'Insee selon le seuil d'un flux supérieur à 100 actifs en déplacement.

Répartition des actifs sortant de la CASA (Insee 2014)



50

Aujourd'hui, selon les entreprises, on assiste à une évolution des attentes sur la localisation du lieu de vie par rapport au lieu de travail. La proximité lieu de vie et lieu de travail est de plus en plus recherchée pour permettre d'optimiser les temps de repos et de loisirs.

A cela s'ajoutent les attentes en termes de mobilités. Certaines structures économiques ne peuvent répondre favorablement aux attentes des candidats qui souhaiteraient pouvoir se rendre au travail en transports en commun. Parmi les jeunes cadres, on retrouve notamment des candidats venus de Paris qui souhaiteraient ne pas avoir à subir les problématiques de mobilités présentes sur le territoire.

1.3.4. De nouvelles pratiques et mesures pour pallier à la déconnexion domicile emploi

Des projets soutenus par la CASA : Sophia 2030

Pour pallier ces attentes, le SCoT tend vers la mixité fonctionnelle. En effet, la CASA a été lauréate de l'appel à manifestations des quartiers durables pour poursuivre l'étude Sophia 2030.

À l'horizon 2030, l'offre de mobilité sera améliorée grâce à un bus à haut niveau de service en site propre. Dès 2019, une partie du BHNS sera mis en service, entre Antibes et l'entrée sud-ouest de Sophia Antipolis.

Le Plan de déplacement de Sophia Antipolis (cf. entretien Club d'entreprises) fait également appel à un renforcement des transports en commun, du covoiturage, des modes de déplacements doux (vélos électriques).

Des démarches portées par l'ADEME et Sophia Club Entreprises sont également mises en place pour permettre de faciliter les problématiques liées au transport. Ainsi, le challenge de la mobilité est organisé avec le soutien de la CASA. L'objectif clairement identifié est de « sensibiliser et valoriser les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle ».

Des adaptations de modes de vie

Face à ces difficultés, le télétravail se développe peu à peu au sein des entreprises et se déploie dans les pratiques salariales. En effet, le nombre de structures favorables à ce type de solution est en augmentation significative (propos recueillis auprès du Club d'entreprises). Ce déploiement serait amené à prendre de l'ampleur par l'impact positif des ordonnances Macron récemment votées en faveur du développement du télétravail.

Des accords au sein des entreprises (l'exemple d'Air France qui propose à ses salariés une journée de télétravail par semaine) ont été mis en place.

Cette volonté de désengorger les routes pour faciliter l'accès au lieu de travail se traduit également par de nouvelles pratiques telles que : le covoiturage qui se développe peu à peu, l'aménagement de parkings intermédiaires gratuits aménagés pour les salariés, des organisations en interne émergentes, la sollicitation des structures adaptées pour la mise en œuvre de ce type de services.

Les enjeux à retenir

- **Un fonctionnement résidentiel lié à l'armature urbaine du territoire et au marché en découlant : un secteur Sophia & Littoral très urbain concentrant services et diversité de l'offre de logement, un moyen-pays moins cher mais très tourné vers les propriétaires occupants, un arrière-pays difficilement accessible.**
- **Des déplacements domicile-travail toujours plus importants générant une congestion du trafic automobile impactant les ménages et les entreprises.**
- **Un développement économique porté essentiellement par la technopole Sophia Antipolis et le tourisme, et dont le dynamisme n'est pas encore impacté par les difficultés à se loger sur le territoire. Toutefois, la dynamique de Sophia Antipolis ne doit pas cacher la diversité des profils de salariés, qui pour certains montrent de vraies difficultés à accéder à un logement locatif ou en accession : les primo-embauchés sont les plus touchés, mais aussi les salariés peu qualifiés du secteur des services aux entreprises.**
- **Développer une offre de logements en adéquation avec les enjeux économiques d'une part et mieux articulée à la stratégie de développement des transports en commun constitue un des enjeux du prochain PLH.**

2. Une inversion des tendances socio-démographiques témoin d'une certaine fragilité

2.1. Une croissance démographique en fort ralentissement

L'analyse de la croissance démographique s'appuie ici sur les données issues de l'Insee.

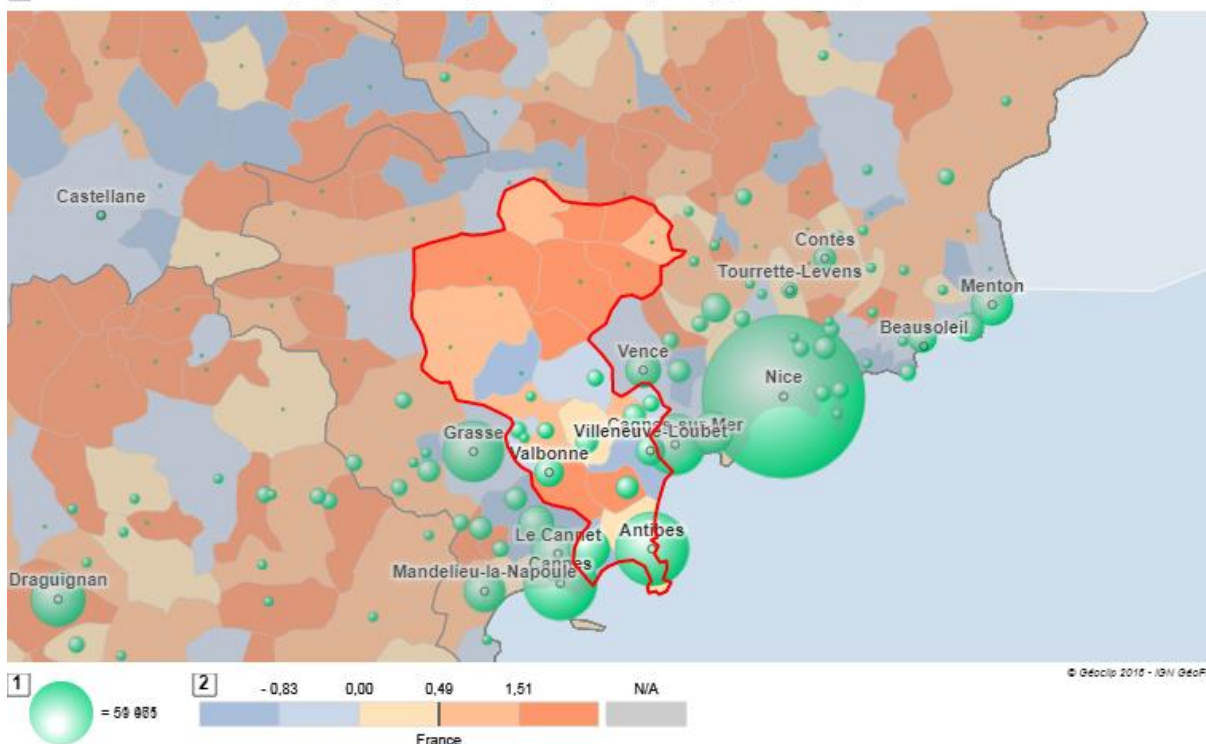
Cette analyse pourrait être réalisée à partir de la source FILOCOM (source fiscale), cependant celle-ci ne concerne que la population fiscale.

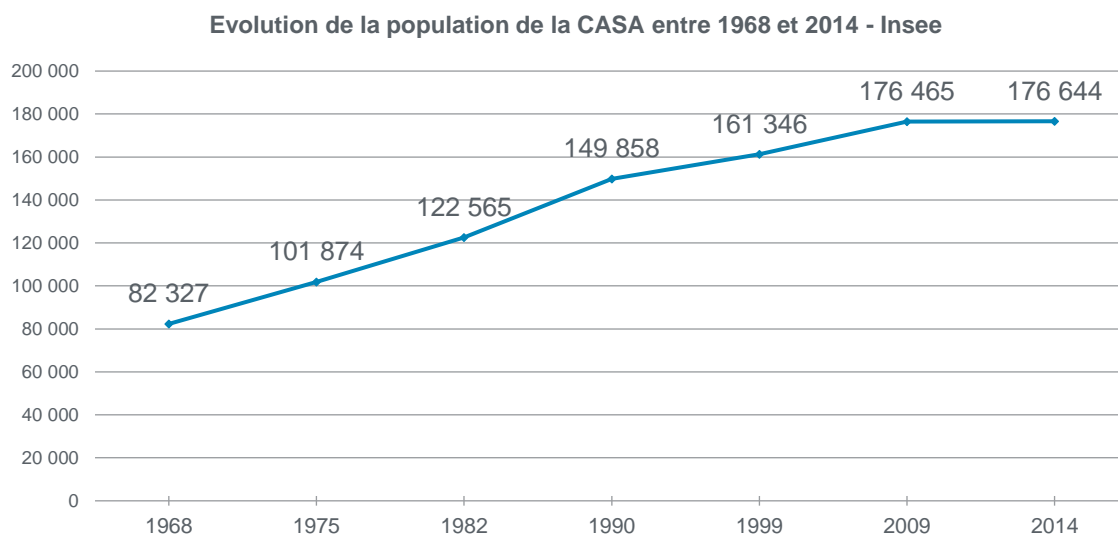
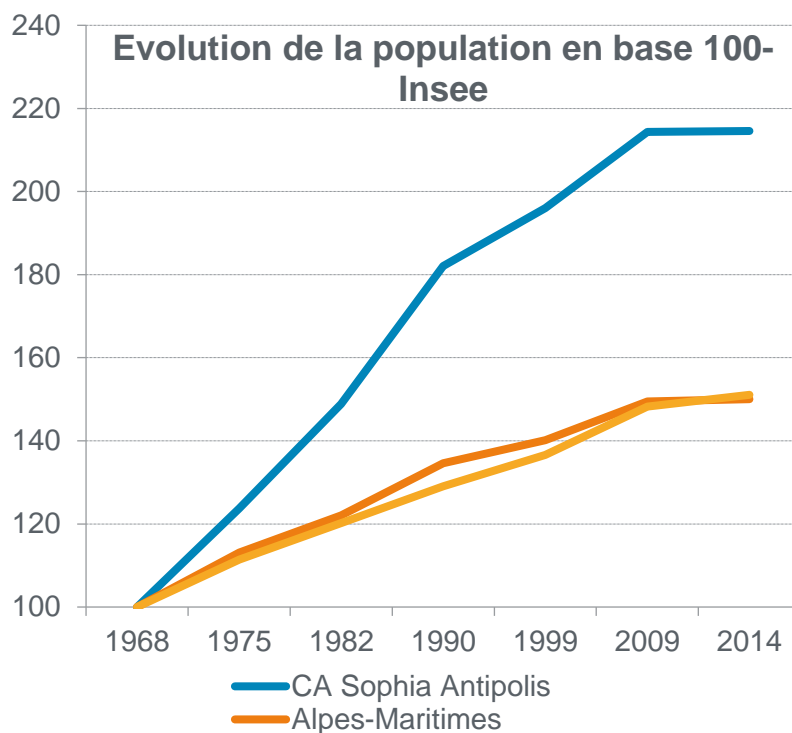
Les données Insee sont donc plus exhaustives mais semblent aussi erronées localement, notamment à l'aune des écarts importants existants entre les 2 sources.

2.1.1. Un développement fort historiquement mais en ralentissement ces dernières années

1 population municipale, 2015 - Source : Insee, Populations légales

2 taux de variation annuel moyen par rapport à la période précédente, 2014 (%) - Source : Insee, RP

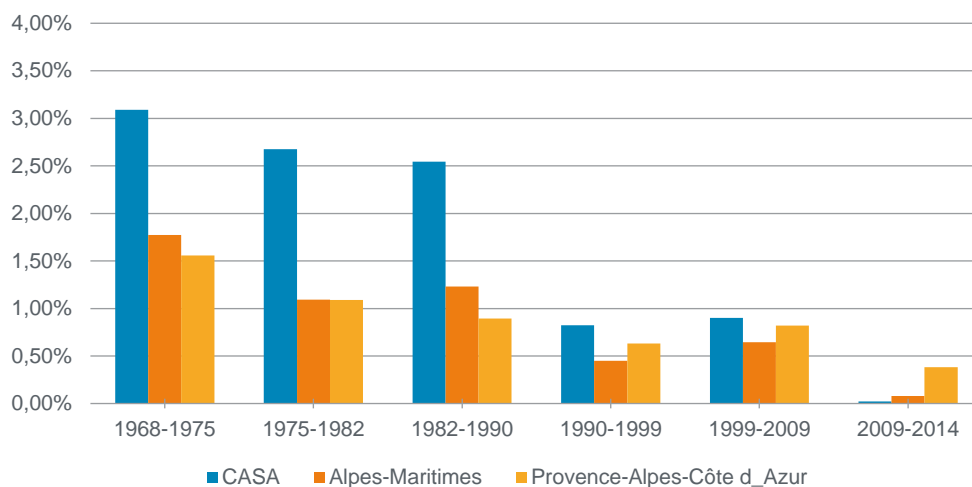




La CASA a connu une croissance démographique forte depuis 40 ans, à un rythme deux fois supérieur à celui du département et de la région.

Mais après un premier ralentissement dans les années 1990, la croissance démographique connaît un coup d'arrêt sur la période 2009-2014, avec un rythme qui devient inférieur à celui du département et de la région : 0.02% par an sur la CASA contre 0.08% sur les Alpes-Maritimes et 0.38% pour la région PACA.

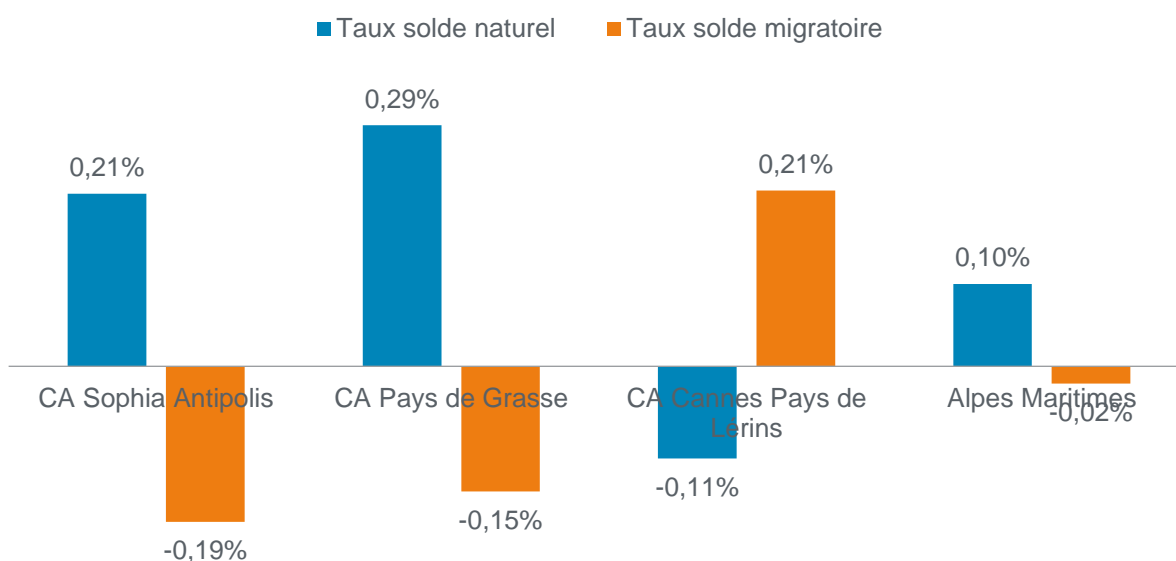
Evolution des taux de croissance annuel moyen Insee



Ce ralentissement est dû à un solde migratoire qui devient négatif, et que parvient à peine à compenser le solde naturel, toujours positif. Ainsi après un développement boosté par le développement de la technopole de Sophia Antipolis, une période nouvelle de développement s’est ouverte en 2009. Pour la première fois depuis 40 ans, le nombre d’habitants arrivant sur le territoire est inférieur à ceux qui en partent.

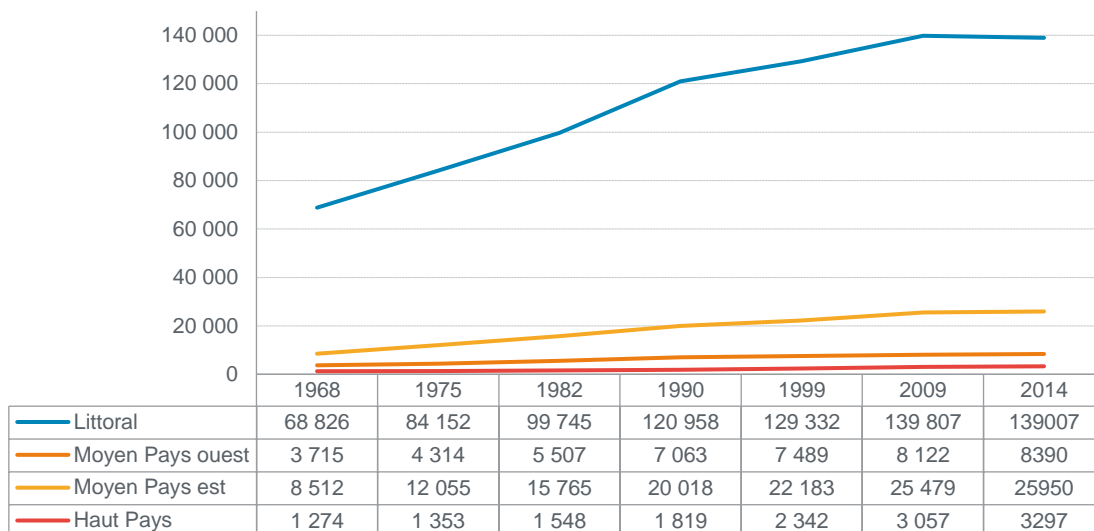
Si ce phénomène se retrouve à l’échelle du département et sur d’autres territoires voisins, il est particulièrement fort sur la CASA.

Les soldes naturel et migratoire entre 2009 et 2014 - Insee

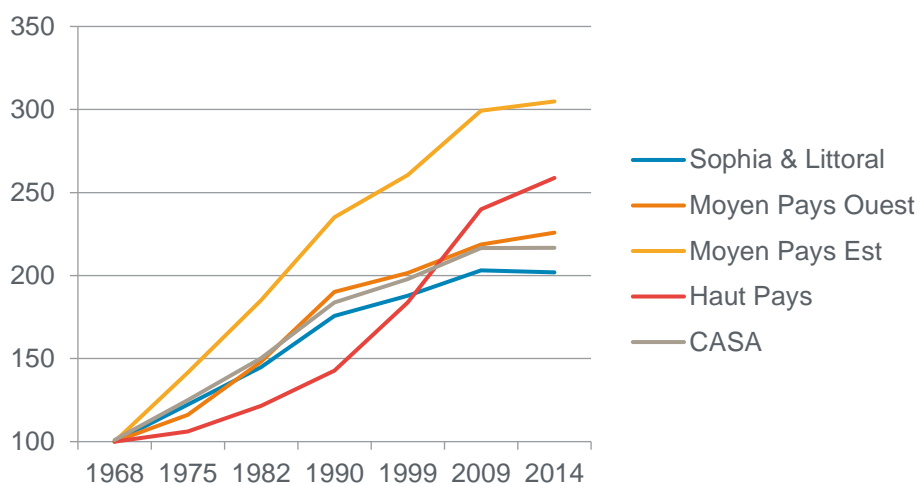


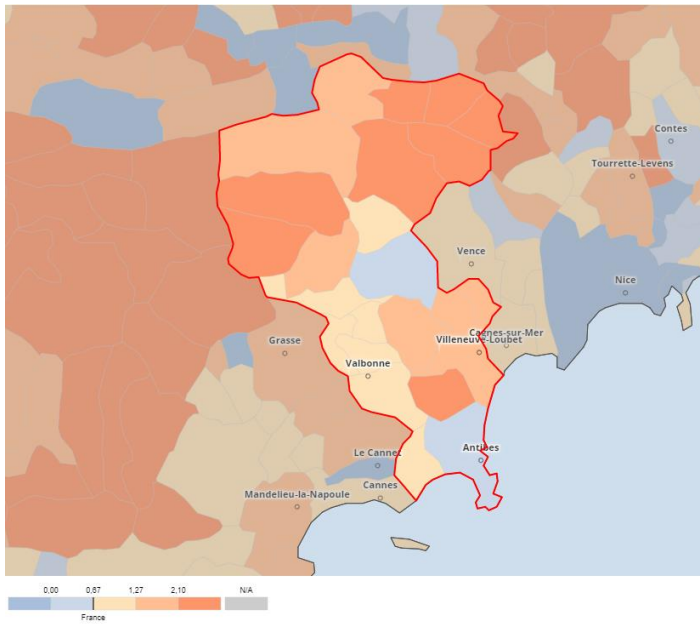
2.1.2. Un ralentissement démographique qui touche surtout les communes du secteur Sophia & Littoral

Evolution de la population par secteur de la CASA entre 1968 et 2014 - Insee



Evolution de la population des différents secteurs de la CASA - Insee



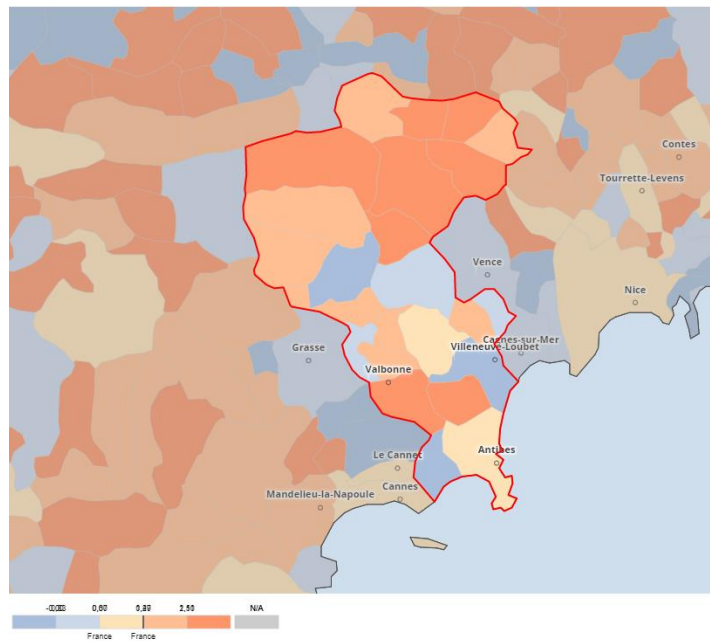


Taux de variation annuel moyen de la population entre 1999 et 2009 (%)

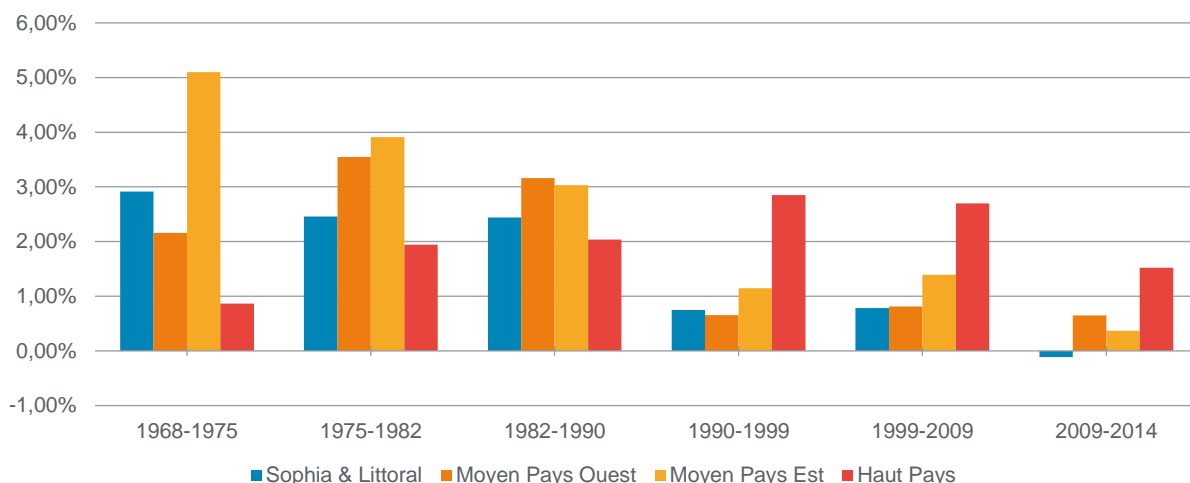
Source : INSEE, RP

Taux de variation annuel moyen de la population entre 2009 et 2014 (%)

Source : INSEE, RP



Taux de croissance annuel moyen par secteur de la CASA entre 1968 et 2014 -Insee

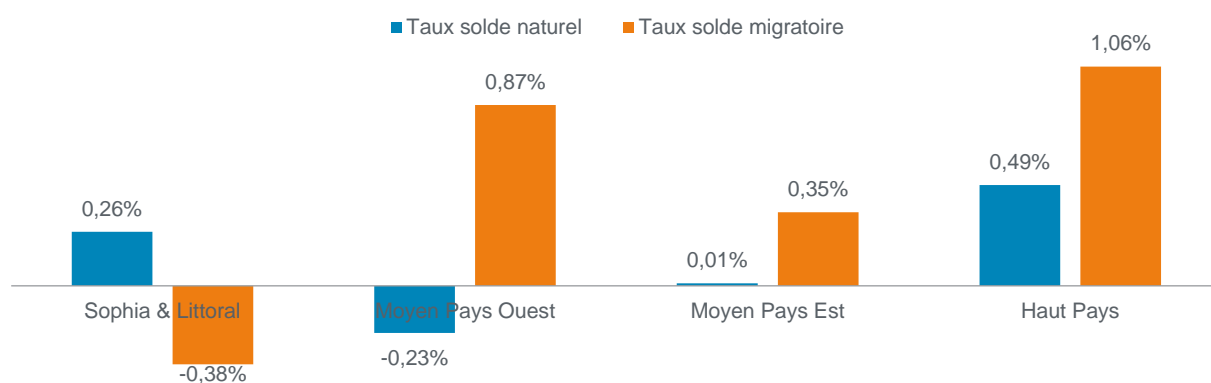


Le ralentissement de la croissance sur la dernière période est essentiellement dû aux communes du secteur Sophia & Littoral, dont deux perdent de la population (Villeneuve Loubet et Vallauris), notamment en raison d'un solde migratoire négatif.

Les secteurs des Moyens Pays Est et Ouest voient leur croissance se maintenir dans les années 1990, mais baissent légèrement sur la dernière période, principalement en raison d'un solde naturel faible, voire négatif. Au contraire, les communes du Haut Pays connaissent une croissance qui s'accélère, portée par un solde naturel et migratoire très positif.

Ces tendances démographiques sont en partie liées au contexte immobilier et aux difficultés de se loger sur le territoire. Ainsi les ménages actifs ont tendance à se reporter sur les secteurs les plus éloignés du territoire, voire en dehors du territoire sur les EPCI voisins (Pays de Grasse) ou voire même dans le Var.

Taux de croissance dû au solde naturel et migratoire des secteurs de la CASA entre 2009 et 2014 INSEE



2.1.3. Des migrations résidentielles mettant en exergue le rôle d'accueil de la ville centre : Antibes

Les migrations résidentielles produites par l'Insee 2014 correspondent aux ménages ayant changé de communes un an auparavant. Ne sont quantifiés que les échanges entre deux points, représentant plus de 100 migrations. Aussi n'apparaissent pas les échanges plus réduits avec des communes plus reculées.

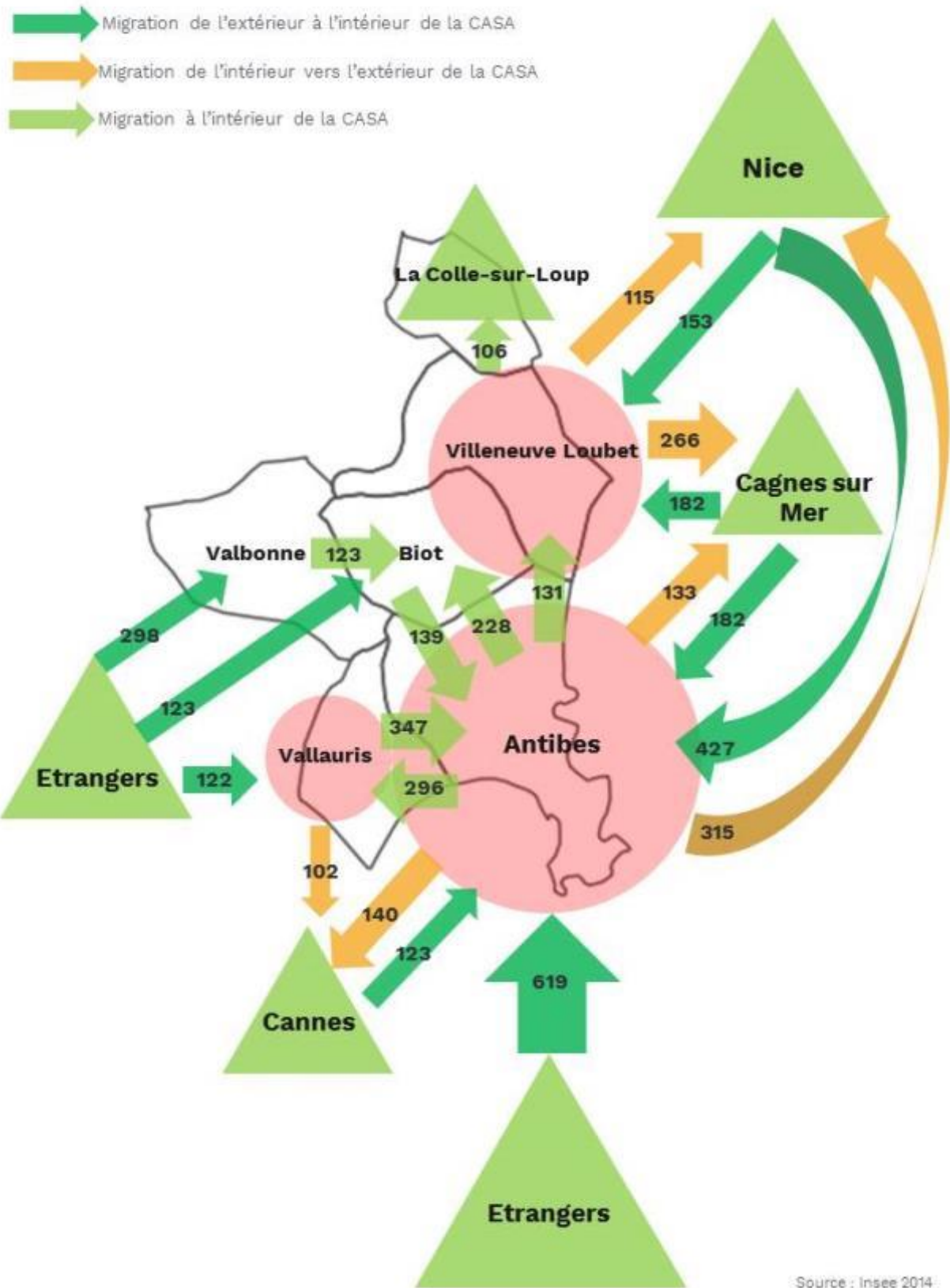
Elles mettent avant tout en exergue le rôle de porte d'entrée que joue la ville centre Antibes. En effet, l'essentiel des arrivées de l'extérieur du département s'installe tout d'abord à Antibes, et dans une moindre mesure à Villeneuve Loubet.

Ainsi, grâce à son parc et son niveau de services, la ville centre joue un rôle d'accueil significatif pour les apports migratoires sur le territoire. Ce rôle est d'ailleurs particulièrement significatif pour les personnes vivant l'année précédente à l'étranger : sur 1150 entrées en provenance de l'étranger, 620 se font en direction d'Antibes, suivi de Valbonne qui apparaît aussi très attractif.

A partir de ces pôles centraux, on constate ensuite des migrations résidentielles vers des communes de la CASA : de Villeneuve Loubet vers la Colle sur Loup, d'Antibes vers Biot ou Vallauris.

Ces migrations résidentielles montrent par ailleurs les relations fortes qu'entretient le territoire avec les pôles urbains voisins et son appartenance au système urbain et littoral, en particulier Nice, Cannes ou Cagnes sur Mer : les entrées sont quasi identiques aux ménages qui partent sur ces pôles.

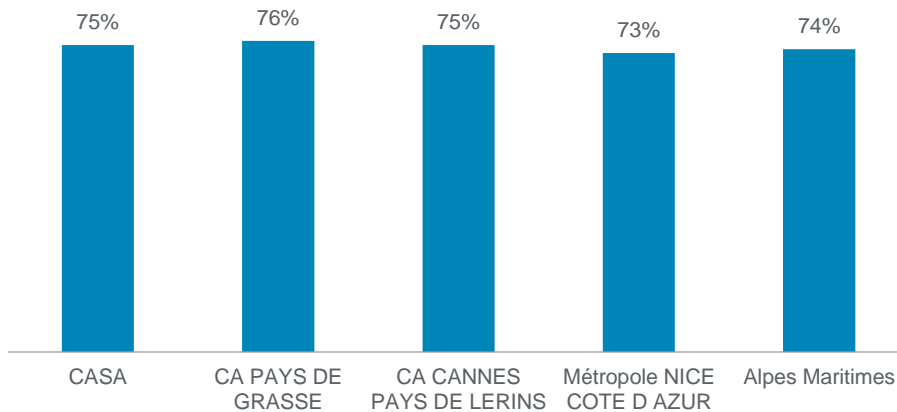
Flux de migrations résidentielles (seuil : flux > 100)



2.2. Un territoire globalement peu touché par la précarité mais des fragilités sociales qui se dessinent

2.2.1. Un taux d'activité élevé

Taux d'activité chez les 15- 64 ans, Insee 2014

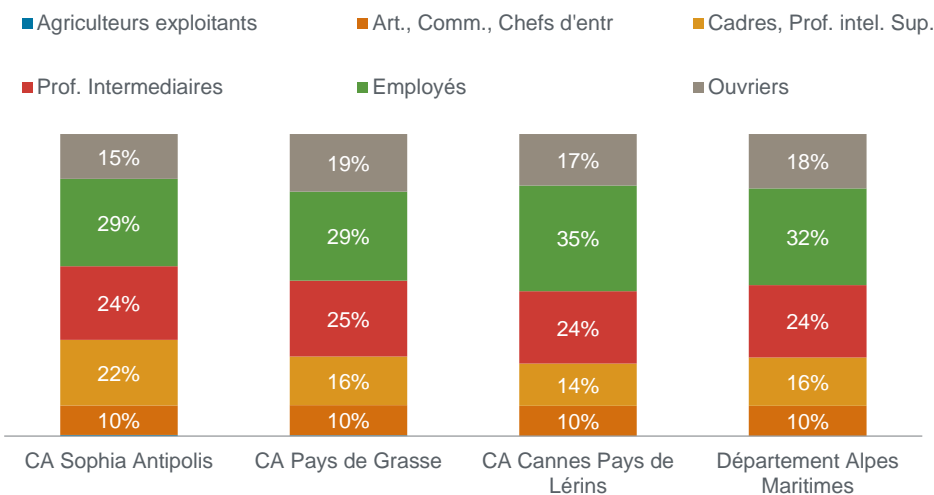


60

Le taux d'activité de la CASA s'élève à 75%, un taux légèrement supérieur à la Métropole Nice Côte d'Azur et à la moyenne départementale.

2.2.2. Des catégories socio-professionnelles supérieures fortement représentées

Répartition des actifs selon leurs catégories socioprofessionnelles en 2014 - Insee

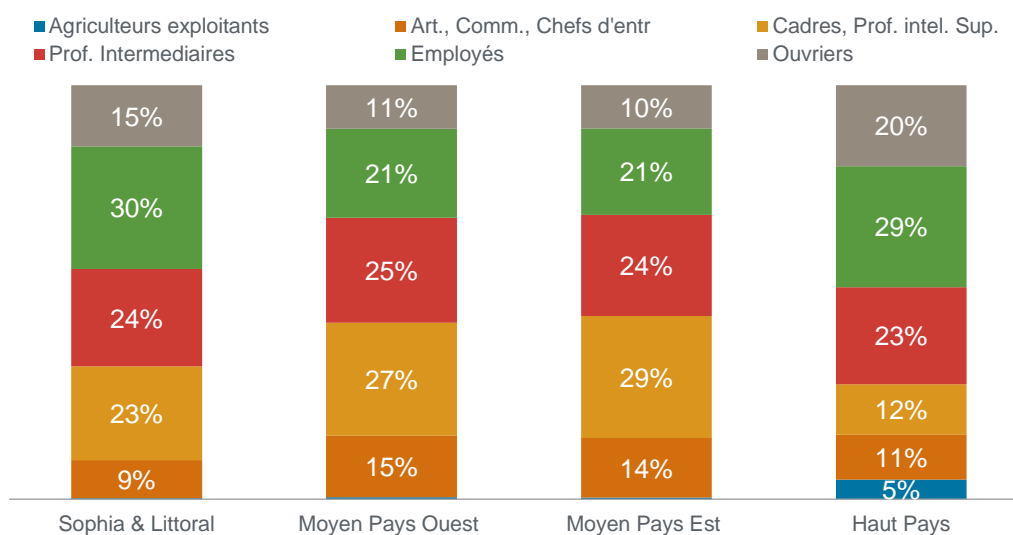


Comparativement aux autres intercommunalités, la CASA est majoritairement composée de catégories socio-professionnelles élevées. Elle présente notamment un taux plus élevé de cadres et professions intellectuelles supérieures, 22% contre 16% dans le département. Ses taux d'ouvriers (15%) et d'employés (29%) sont, à contrario, inférieurs à la moyenne départementale.

Les catégories socio-professionnelles sont inégalement réparties sur le territoire de la CASA. Les Moyens Pays Ouest et Est sont majoritairement composés de catégories socio-professionnelles supérieures tandis que le secteur Sophia & Littoral et le Haut Pays ont une part d'employés et d'ouvriers plus importante.

45% des actifs du secteur Sophia & Littoral sont des employés et ouvriers malgré des prix de l'immobilier plus élevés dans ce secteur. Ceci s'explique en raison de la proximité des emplois et d'une offre en location à la fois sociale et privée concentrée sur ce territoire.

Répartition des actifs selon leurs catégories socio-professionnelles en 2014- Insee



2.2.3. Des revenus médians élevés mais inégalement répartis sur le territoire de la CASA

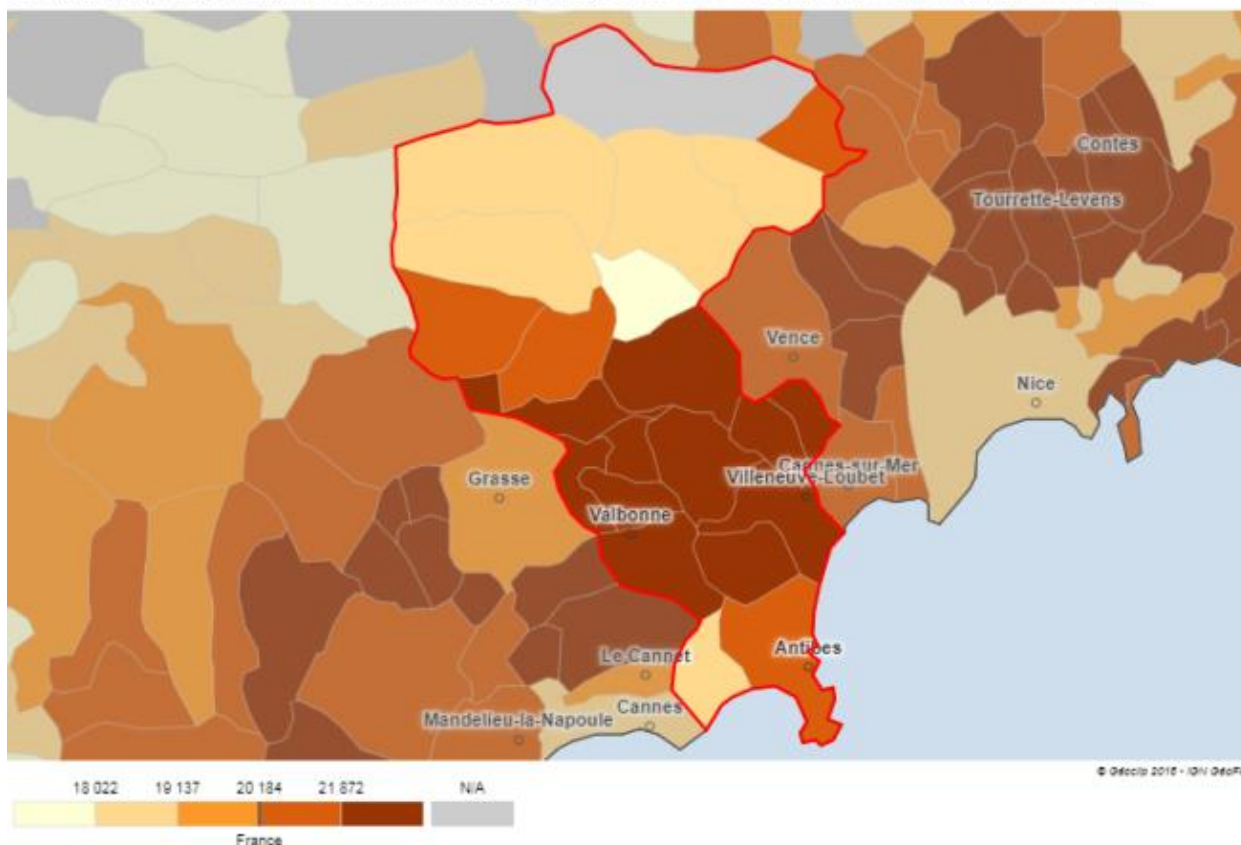
La répartition des revenus des ménages de la CASA par secteur en 2014 - Filosofi

	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane	Revenu Disponible mensuel médian UC 2014	Limite 1er décile	Rapport inter-décile
Sophia & Littoral	66,7	23635	1971	11518	3.8
Moyens Pays Ouest	69,3	24343	2116	11880	4.2
Moyens Pays Est	73,5	26332	2354	12269	4.2
Haut Pays	ND	19324	1598	ND	ND
CASA	65,3	22307	1859	10999	4
CA Cannes Pays de Lérins	62,9	21485	1859	11277	3,5
CA PAYS DE Grasse	59,4	20015	1790	10153	3,9
Métropole Nice Côte d'Azur	58,7	20023	1668	9813	3,9
Alpes Maritimes	60,4	20533	1711	10213	3.8

Les revenus fiscaux médians de la CASA sont inégalement élevés. En 2014, le revenu médian disponible était de 22 307€, revenu plus élevé que dans le département (20 532€) et les intercommunalités limitrophes.

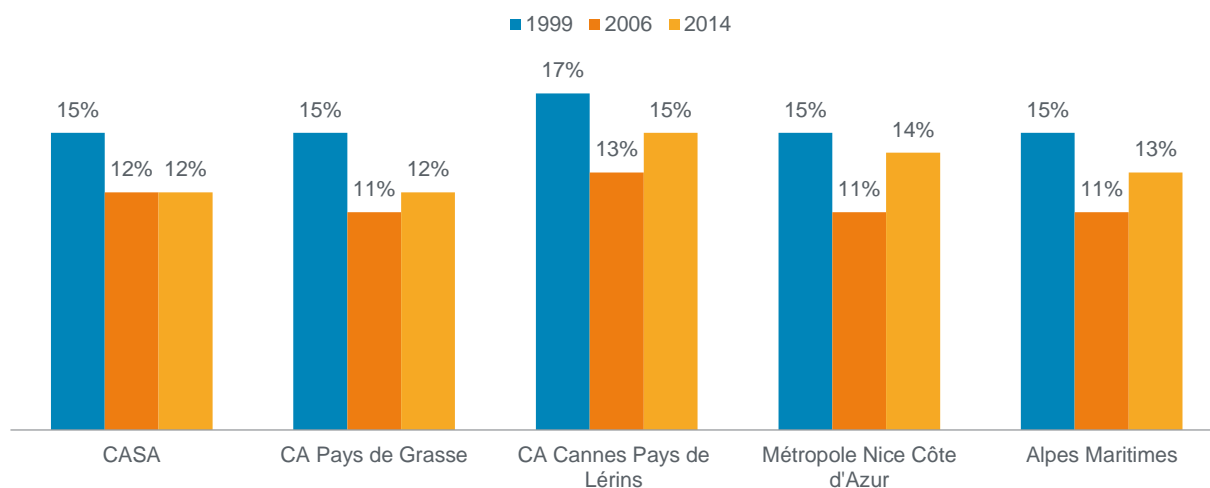
Cependant, ce revenu est à relativiser car il est inégalement réparti sur le territoire de la CASA. Les Moyens Pays Ouest et Est étant composés d'un taux plus élevé de catégories socio-professionnelles supérieures, le revenu médian y est plus élevé que sur les autres territoires.

	Commune	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane	Revenu Disponible mensuel médian UC 2014	Limite 1er décile	Rapport inter-décile
Sophia & Littoral	Antibes	64,0	21373	1781	10691	3,8
	Biot	73,8	26175	2181	12959	4,0
	Valbonne	69,3	24448	2037	12091	3,8
	Vallauris	59,5	19112	1592	9757	3,8
	Villeneuve-Loubet	69,8	23634	1969	12099	3,7
Moyen Pays Ouest	Le Bar-sur-Loup	64,3	22035	1836	10686	3,8
	Châteauneuf-Grasse	69,1	24344	2029	12070	4,4
	Opio	74,5	27476	2289	12885	4,4
Moyen Pays Est	La Colle-sur-Loup	72,9	25689	2141	12393	3,9
	Roquefort-les-Pins	77,2	29963	2496	13242	4,3
	Le Rouret	74,9	27161	2263	13330	3,7
	Saint-Paul-de-Vence	72,3	26332	2194	11172	5,1
	Tourrettes-sur-Loup	69,9	24221	2018	11209	4,3
Haut Pays	Bézaudun-les-Alpes	ND	18281	ND	ND	ND
	Bouyon	ND	20181	ND	ND	ND
	Caussols	ND	20354	ND	ND	ND
	Cipières	ND	17866	ND	ND	ND
	Conségudes	ND	ND	ND	ND	ND
	Courmes	ND	ND	ND	ND	ND
	Coursegoules	ND	19324	ND	ND	ND
	Les Ferres	ND	ND	ND	ND	ND
	Gourdon	ND	20397	ND	ND	ND
	Gréolières	ND	17542	ND	ND	ND
La Roque en Provence	ND	ND	ND	ND	ND	



2.2.4. Un taux de chômage inférieur aux moyennes départementales et en baisse

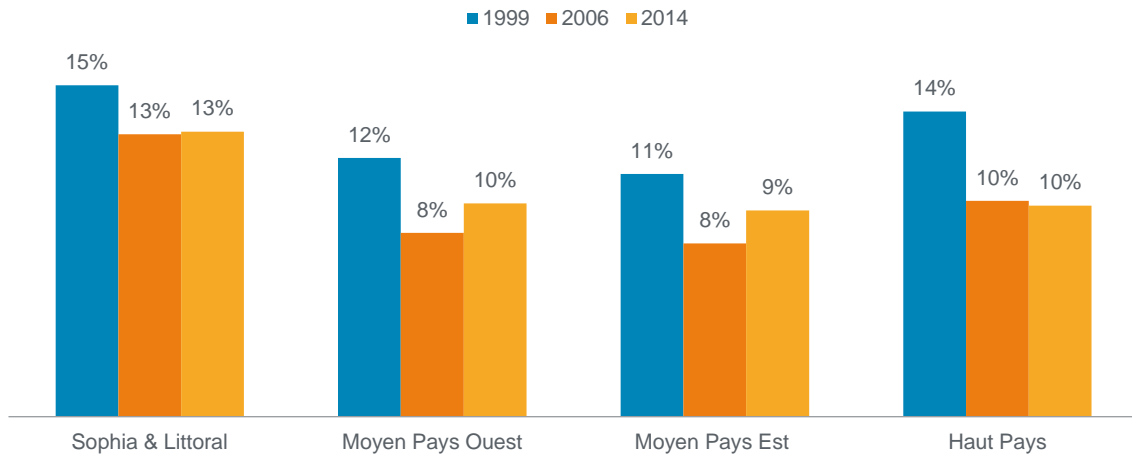
Evolution du taux de chômage entre 1999 et 2014 - Insee



En 2014, le taux de chômage est de 12% dans la CASA, c'est un point de pourcentage de moins que dans le département. Après une baisse globale du taux de chômage entre 1999 et 2006, le taux de chômage de la CASA est resté stable entre 2006 et 2014 tandis qu'il est remonté dans les intercommunalités de référence.

C'est le secteur Sophia & Littoral qui présente un taux de chômage le plus important.

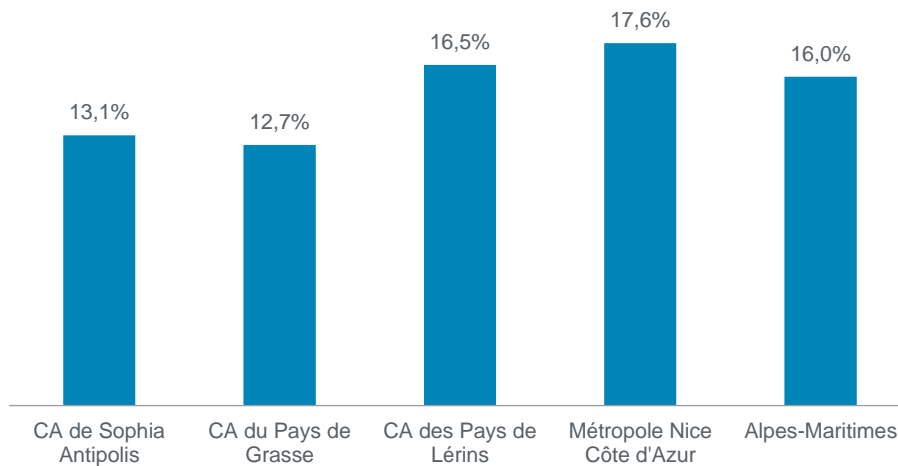
Evolution du taux de chômage entre 1999 et 2014 par secteurs de la CASA - Insee



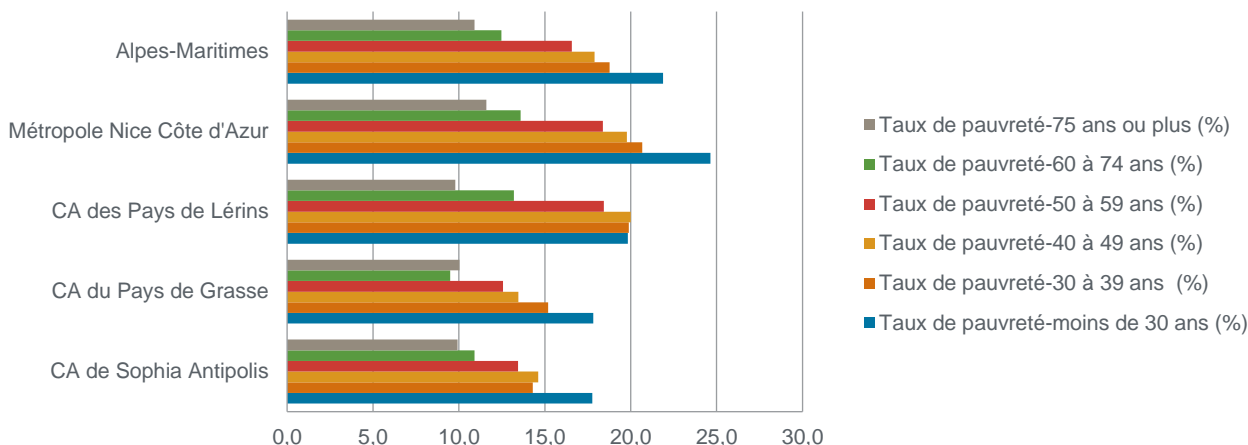
2.2.5. Un taux de pauvreté en deçà de la moyenne départementale et de la plupart des territoires limitrophes

Le taux de pauvreté de la CASA (13.1%) est plus faible qu'à l'échelle du département (16%). Ce sont les moins de 30 ans qui sont le plus touchés, le taux de pauvreté s'élève à 17.8% sur cette classe d'âge.

Le taux de pauvreté en 2014 - Filosofi



Le taux de pauvreté par tranche d'âge - Filosofi



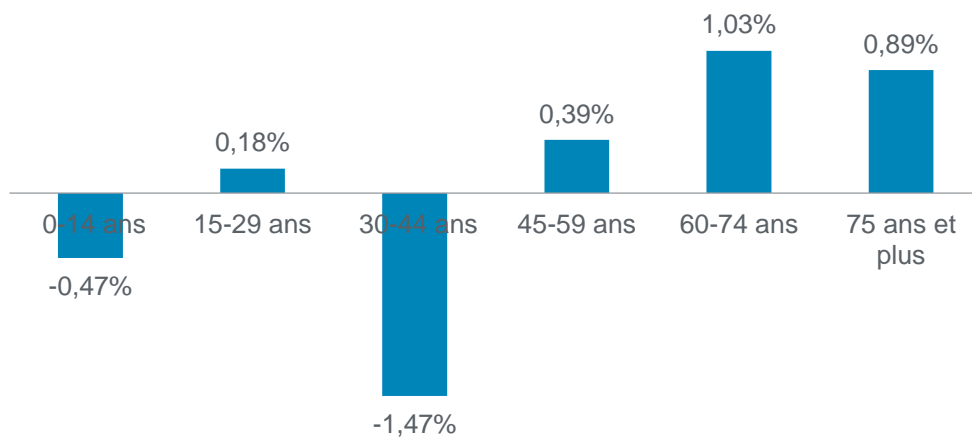
Rappel : définition du taux de pauvreté

« Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian. » Insee, 2018

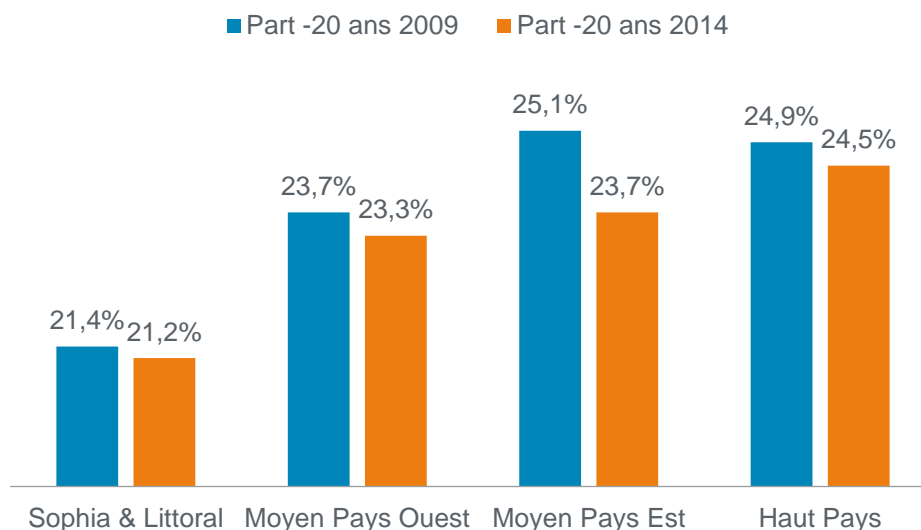
2.3. Des évolutions sociodémographiques qui suivent les tendances nationales et appellent à de nouveaux besoins

2.3.1. Un territoire qui reste jeune, mais un poids des seniors qui s'accroît

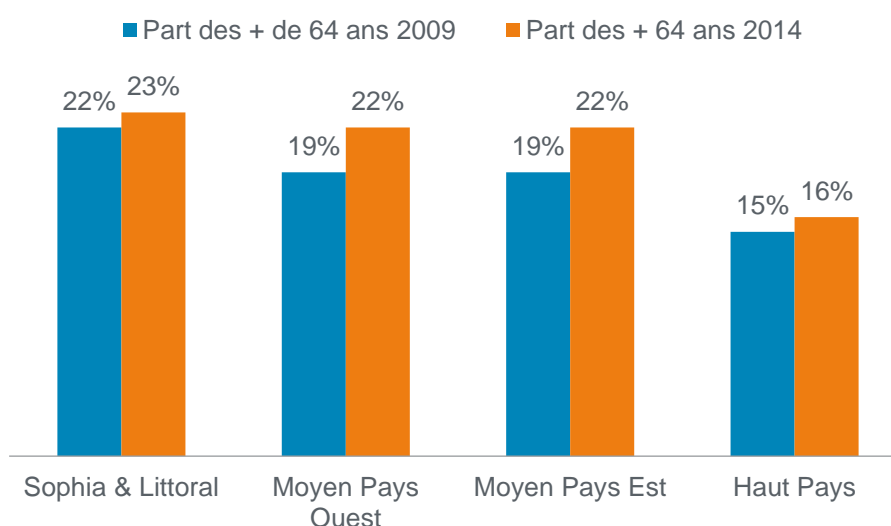
Taux de croissance annuel moyen de la population par tranche d'âge -2009-2013 Insee



Evolution de la part des - 20 ans entre 2009 et 2014 - Insee



Evolution de la part des + 64 ans entre 2009 et 2014 - Insee



22% de la population de la CASA à moins de 20 ans en 2014. La population de la CASA est donc légèrement plus jeune qu'à l'échelle du département (21%).

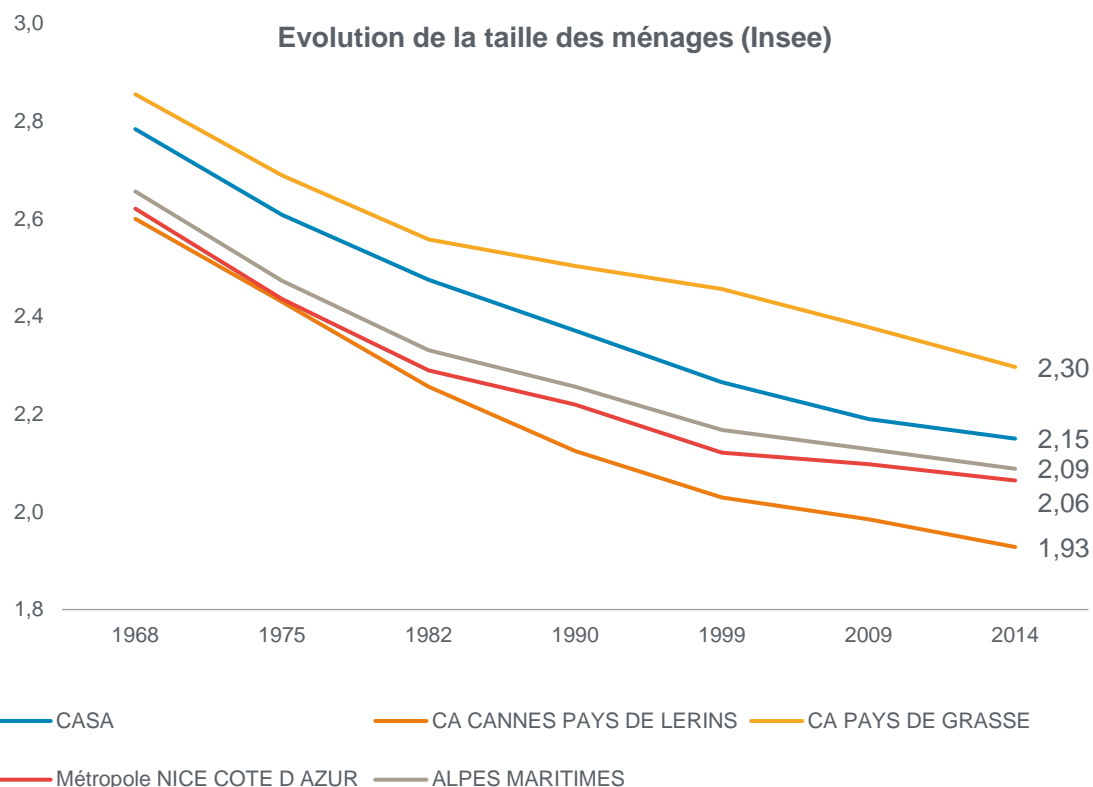
La part des personnes ayant plus de 64 ans est elle aussi plus faible, 22% contre 23% dans le département. Cependant, cette part a augmenté de 8% depuis 2009, c'est plus que dans le département et les intercommunalités de référence.

L'Insee prévoit une augmentation de la part des plus de 60 ans de plus de 10% dans le département d'ici 2050. De ce fait, une augmentation plus rapide de la part des plus de 65 ans dans la CASA alarme sur un potentiel vieillissement de la population et les besoins en logements spécifiques qui pourraient être liés.

Le poids des séniors est également réparti sur le territoire, excepté sur le secteur du Haut Pays où ils ne représentent que 17%.

A l'échelle de la CASA, on constate en revanche une baisse des jeunes actifs (30-44 ans), segment le plus impacté par la tension des marchés immobiliers.

2.3.2. Une diminution de la taille des ménages, mais qui se ralentit



	Taille des ménages 2009	Taille des ménages 2014	Evolution 2009-2014
Sophia & Littoral	2,12	2,08	-0,38
Moyen Pays Ouest	2,47	2,42	-0,41
Moyen Pays Est	2,53	2,47	-0,48
Haut Pays	2,24	2,26	0,18
CASA	2,18	2,15	-0,28

Avec 2.15 personnes par ménage, la CASA apparaît comme un territoire plus diversifié en termes de taille de ménage par rapport aux autres intercommunalités du territoire.

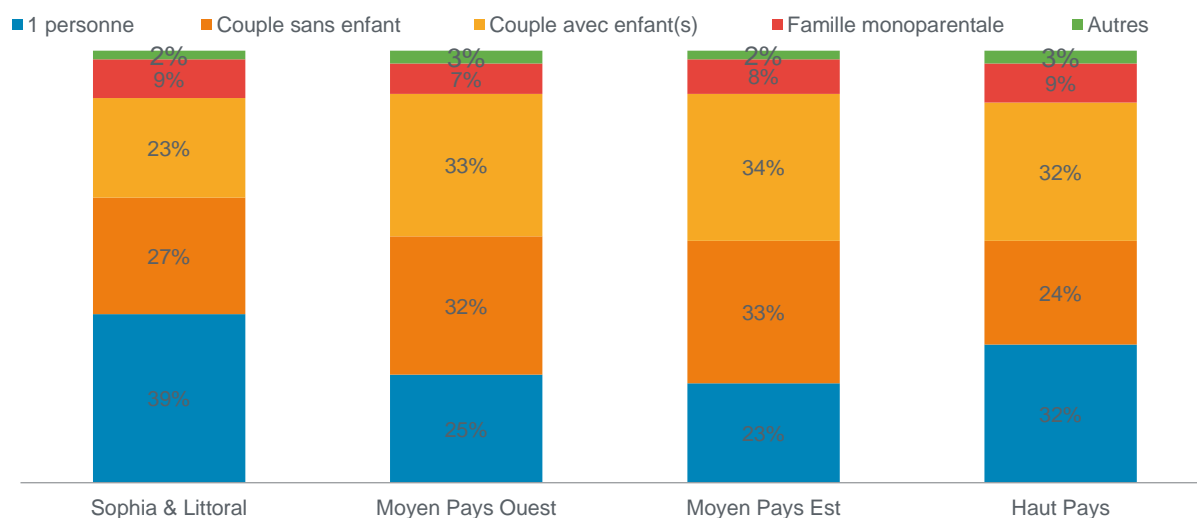
La baisse de la taille des ménages est continue et régulière et plutôt moins forte que sur les autres territoires.

Cependant, ce positionnement est le fruit de fortes disparités entre les secteurs de la CASA : les communes des secteurs du Moyen Pays Est et Ouest accueillent des ménages beaucoup plus familiaux que le secteur Sophia & Littoral qui présente un profil de petits ménages à l’instar des secteurs littoraux du département.

Le secteur du Haut Pays, en lien avec l’apport migratoire qui le caractérise, voit sa taille de ménages augmenter significativement.

Ce phénomène de « desserrement » des ménages a généré un besoin en logement, simplement pour loger « ces ménages supplémentaires », à population égale.

La composition des ménages par secteur de la CASA en 2014 - INSEE



Ces tailles moyennes de ménages sont la résultante d'une répartition par profil de ménages bien distinct selon les secteurs : le secteur Sophia & Littoral accueille prioritairement les ménages d'une personne (étudiants, jeunes actifs, mais aussi séniors), tandis que les secteurs du Moyen Pays concentrent les ménages familiaux, mais aussi les couples sans enfants, signes d'un vieillissement de la population (ménages murs, jeunes séniors avec des enfants qui quittent la famille).

Le Haut Pays accueille beaucoup de personne seule (séniors), mais aussi des ménages familiaux qui se renforcent.

Les enjeux à retenir

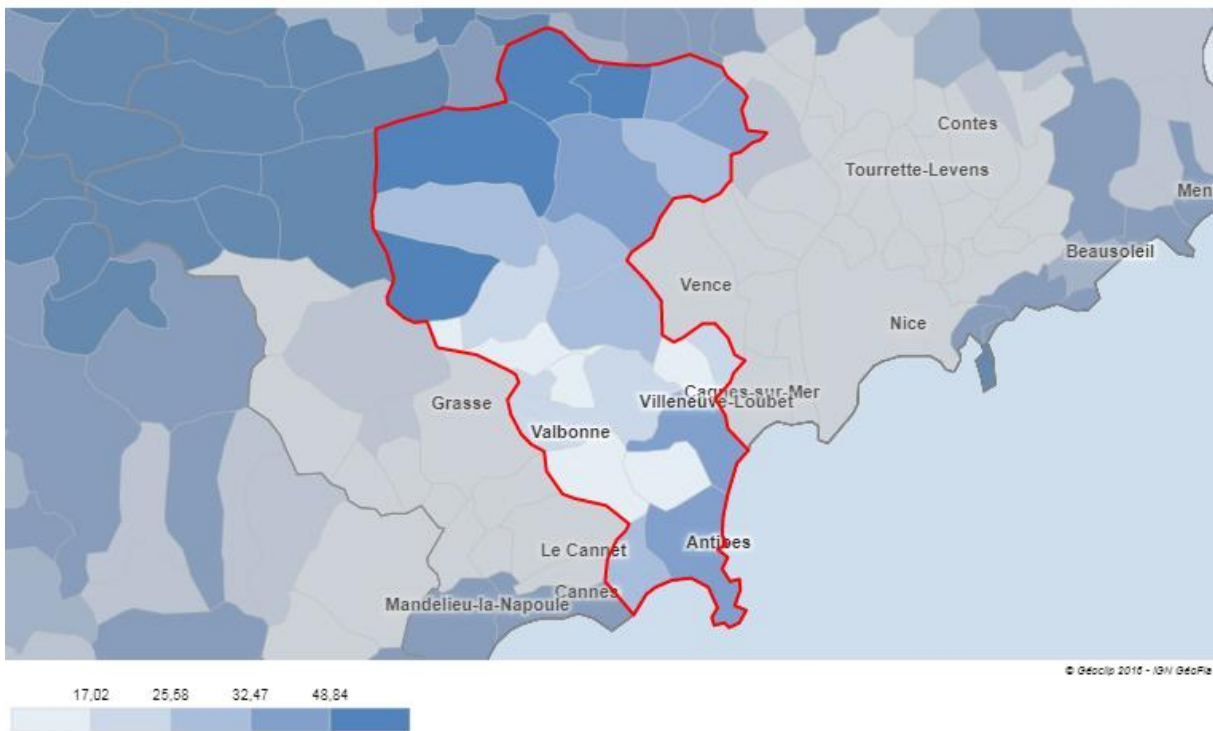
- Une croissance démographique qui ralentit en raison de la difficulté de plus en plus grande des communes littorales à retenir des ménages tout au long de leur parcours résidentiel
- Des ménages de plus en plus petits en raison du départ des ménages familiaux hors du territoire, mais aussi du vieillissement de la population
- Un poids des ménages jeunes plus important qu'à l'échelle départementale, qu'il est important de continuer à accueillir dans de bonnes conditions
- Un poids des séniors qui augmente comme à l'échelle départementale, tous secteurs confondus, et dont les réponses sont à structurer pour anticiper cette demande importante à terme

3. Un parc encore trop monolithique, mais une diversification amorcée dans la production neuve

3.1. Un parc de logements encore trop monolithique

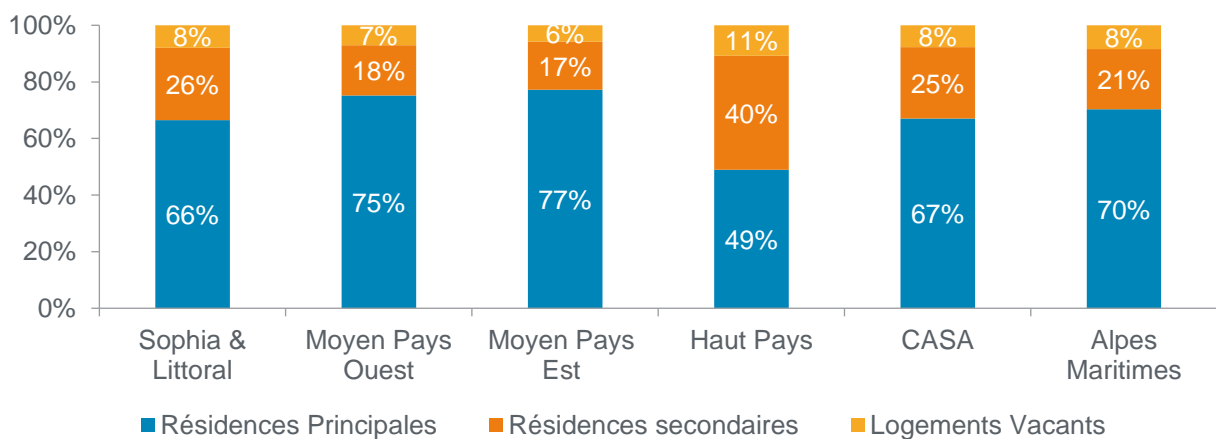
3.1.1. Un poids de la résidence secondaire important et qui poursuit son développement

part de résidences secondaires et logements occasionnels, 2014 (%) - Source : Insee, RP exploitation principale



Le parc de logements de la CASA se caractérise par la part importante de résidences secondaires : 25% contre 21% à l'échelle du département.

Répartition des logements par statut d'occupation selon le territoire, Filocom 2015



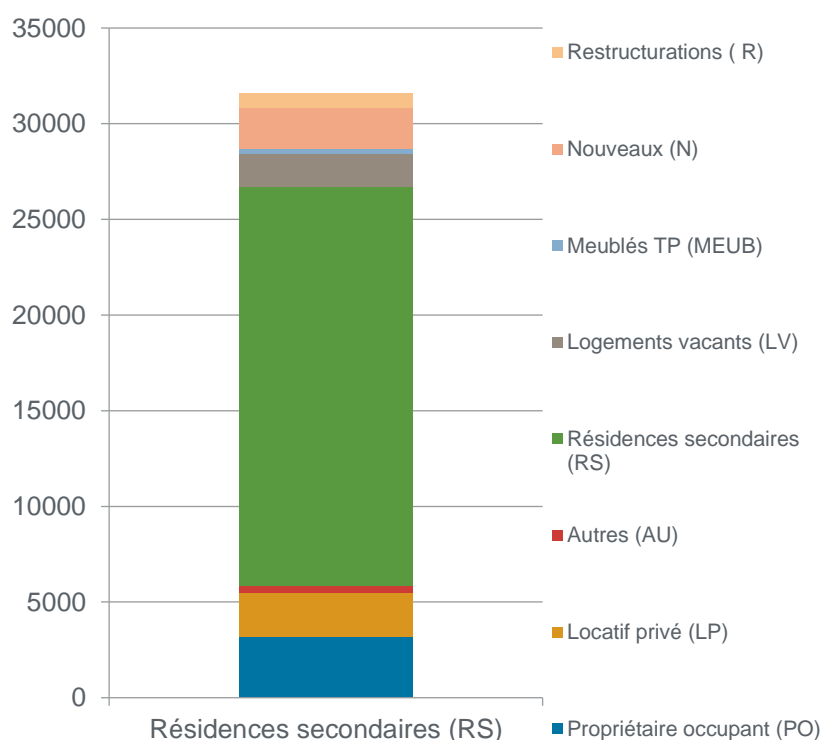
Evolution de la structure du parc : Résidences secondaires et logements occasionnels	Evolution 1999-2013 en nombre	Evolution 2008-2013 en nombre	Taux d'évolution du volume 1999-2013	Taux d'évolution du volume 2008-2013
<i>Source : Insee 2013</i>				
CA de Sophia Antipolis	+3 955	+2 306	13%	7%
Alpes-Maritimes	+31 656	+11 146	21,6%	6,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	+79 942	+28 278	18,5%	5,8%

Ces résidences secondaires continuent de se développer depuis 2008 de façon significative et plus fortement qu'à l'échelle départementale et régionale.

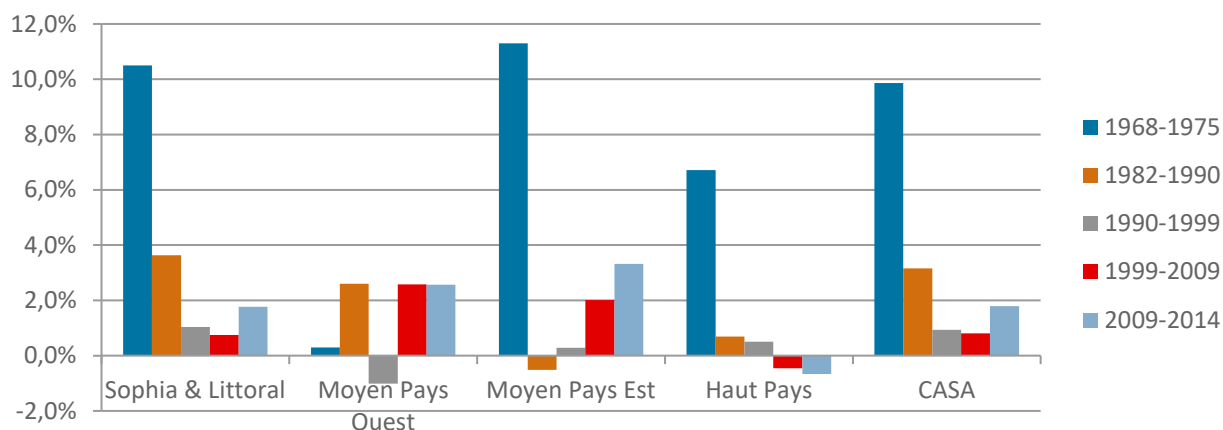
Si le PLH 2 mettait en avant un ralentissement de la présence de résidences secondaires dans l'offre neuve et un faible impact sur le marché privé neuf, cela ne semble plus être le cas sur la période récente.

Les données Filocom qui permettent de suivre la structure du parc de résidences secondaires et comment il se constitue, met en avant une progression de la résidence secondaire **dans le neuf à raison de 200 logements par an.**

Origine des résidences secondaires en 2015 sur la période 2005-2015
(Filocom -suivi longitudinal)



Taux d'évolution de résidences secondaires selon la période (Insee)

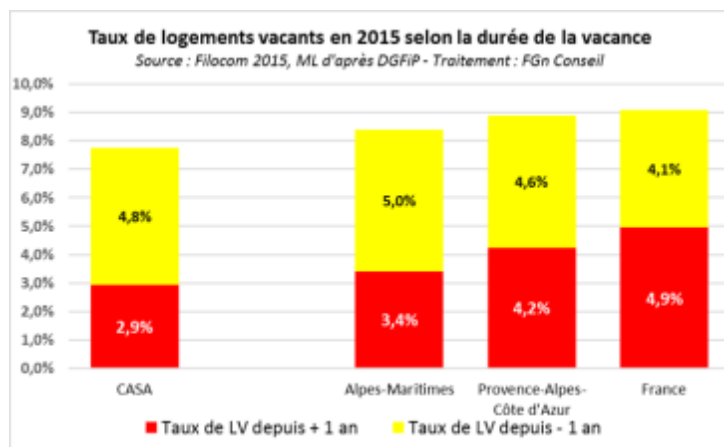


Les résidences secondaires se concentrent principalement dans les communes du secteur Sophia & Littoral, mais progressent partout, sauf dans le Haut Pays.

Ce secteur présente le taux de résidences secondaires le plus important (40% du parc de logement), mais c'est là qu'il baisse très significativement depuis 1999.

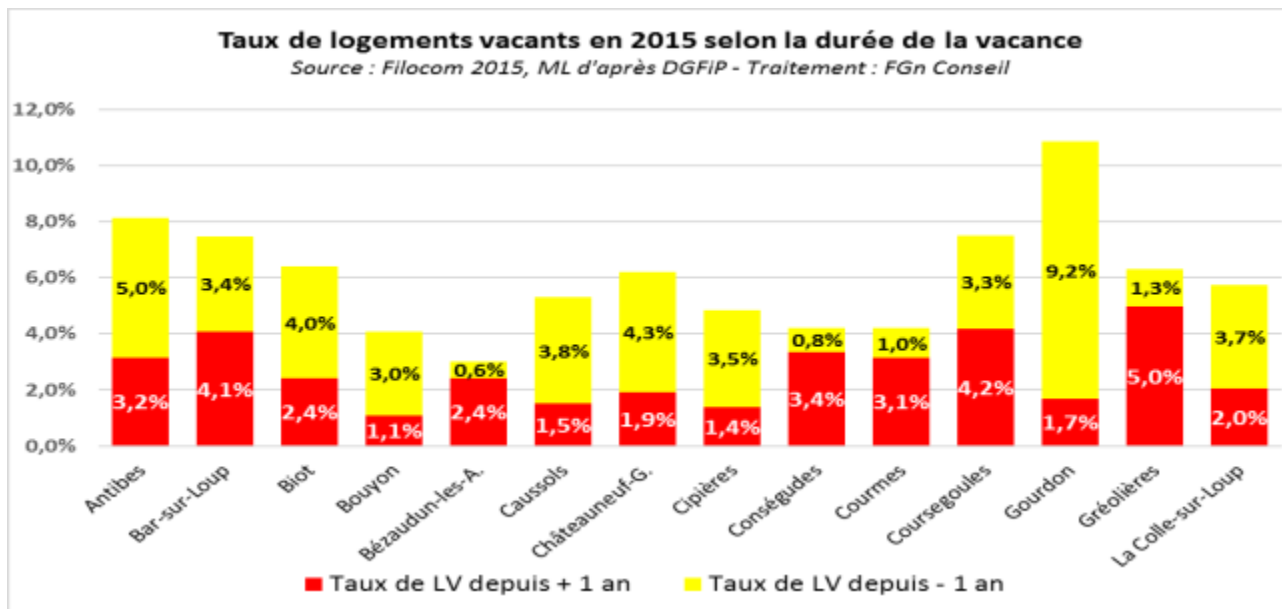
Ce parc constitue en effet une offre pour des ménages accédants, et a permis de soutenir le solde migratoire positif de ce secteur.

3.1.2. Un parc de logements vacants réduit, mais qui se concentre dans certains secteurs



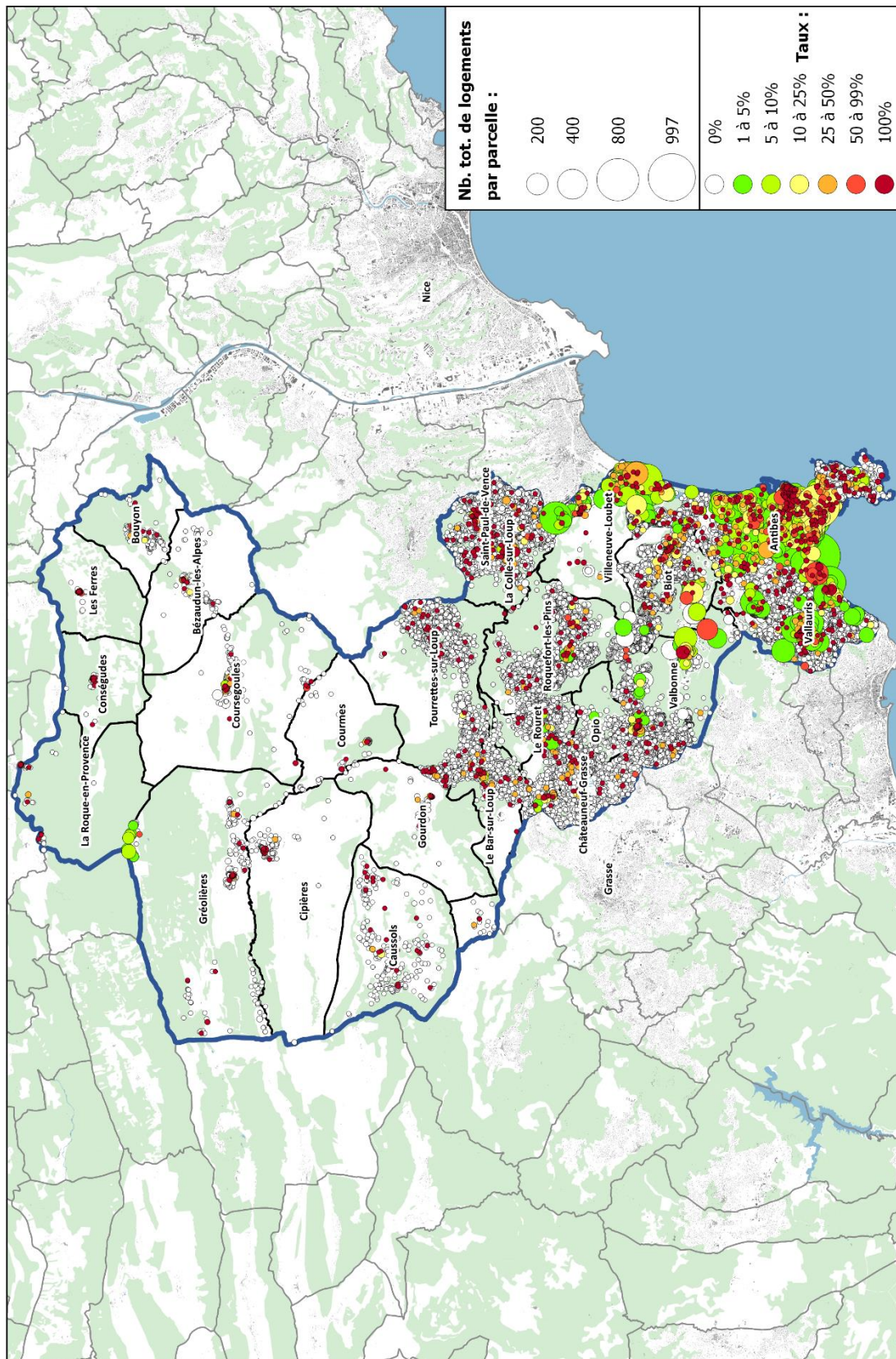
Selon la source fiscale Filocom, en 2015, la CASA, à l'échelle des 24 communes membres, comptait en 2015 7,7% de logements vacants, mais « seulement » 2,9% structurellement (depuis plus d'un an), soit des taux nettement inférieurs à ceux du département, de la région et France entière.

Cela représentait néanmoins un peu plus de 3600 logements durablement vacants.



Ainsi, globalement, il y a un potentiel relativement faible de logements durablement vacants à remettre sur le marché sur l'agglomération, mais l'analyse est différente si on se concentre sur certains centres-anciens mis en évidence par la cartographie ci-dessous :

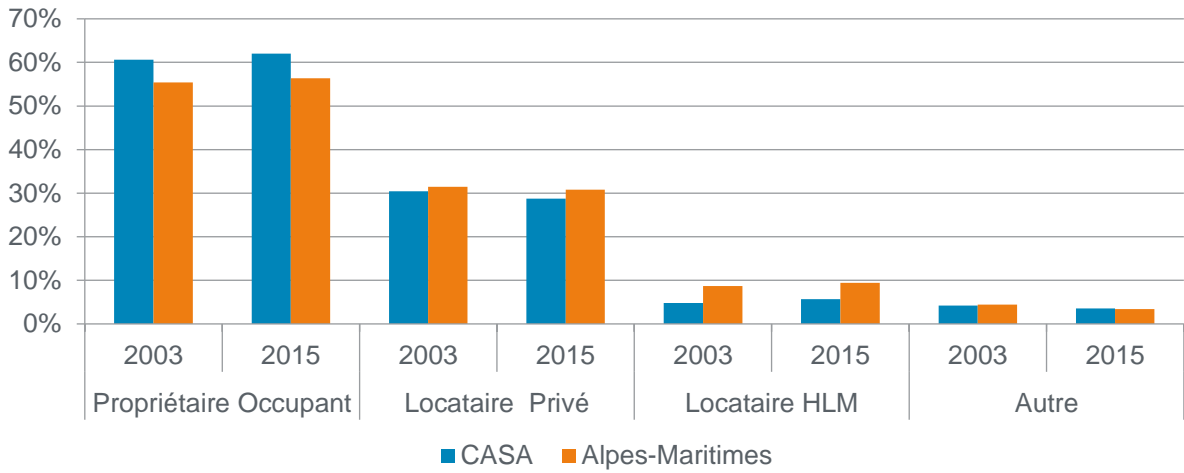
Taux de logements vacants depuis plus d'un an, par parcelle, dans la CA de Sophia Antipolis, en 2018



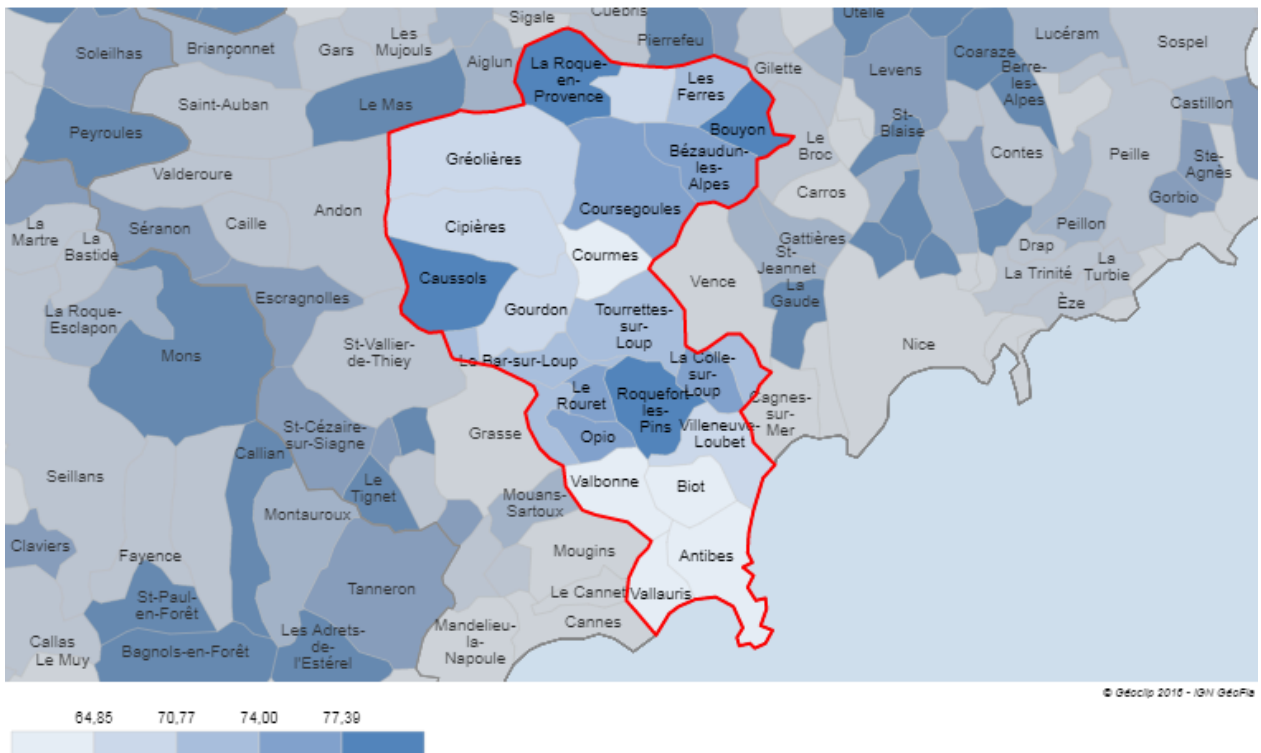
Source : Majic 2017 et fichier 1767 bis 2018 / Cartographie : F. Gnonlonfon Conseil

3.1.3. Un parc de résidences principales très tourné vers la propriété occupante

Evolution du statut d'occupation à la CASA et Alpes-MARitimes (Filocom 2003 et 2015)



part des résidences principales occupées par un propriétaire, 2014 - Source : Insee, RP exploitation principale



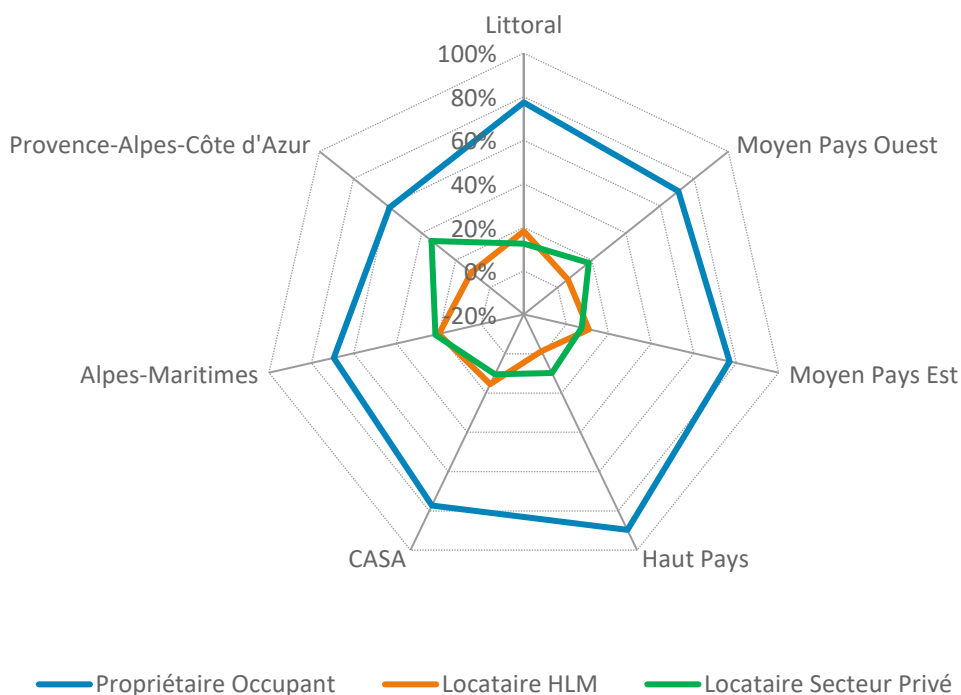
Le territoire reste avant tout marqué par la propriété occupante qui représente 62% des résidences principales, contre 58% au niveau national.

Le parc locatif (privé et social) qui reste limité sur le territoire de la CASA (34% contre 40% à l'échelle du 06) **voit son poids diminuer légèrement entre 2005 à 2015 (de 35.2% à 34.4%)**. Ceci est dû principalement au parc locatif privé qui a tendance à baisser, tandis que le parc locatif social, progresse quelque peu tout en restant très faible **(de 4.77 à 5.69%)**.

La croissance du parc entre les deux années a ainsi été portée avant tout par la propriété occupante. Toutefois, on note que le secteur Sophia & Littoral a fait des efforts significatifs en locatif social. Sur le Moyen Pays Ouest, c'est le parc locatif privé qui a soutenu une légère diversification du parc.

Dans tous les cas celle-ci reste réduite.

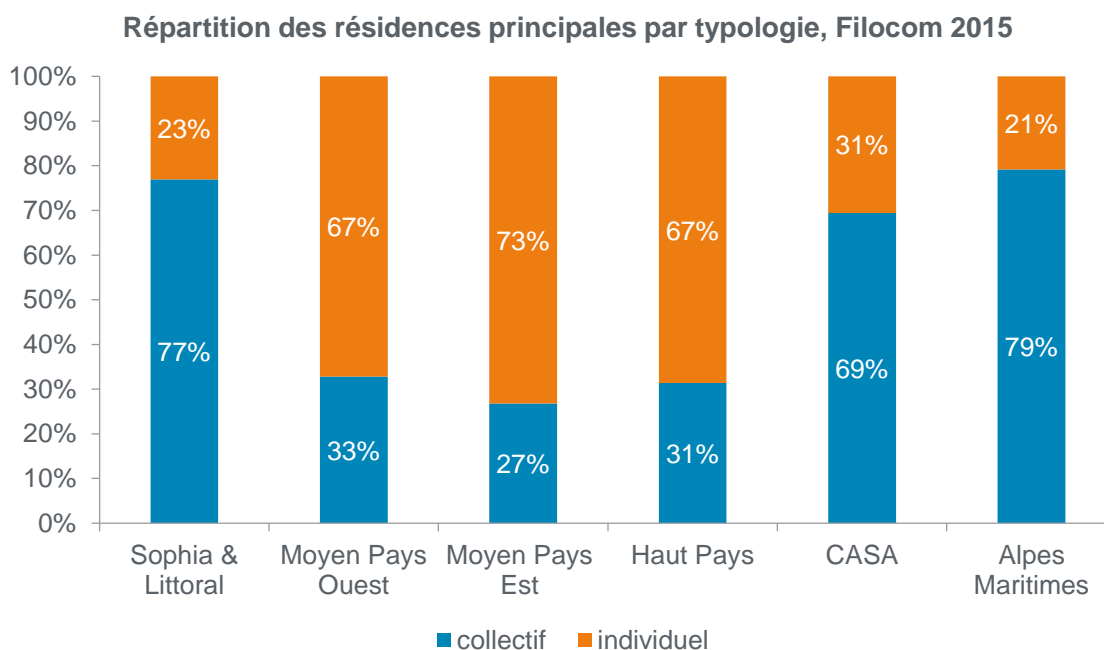
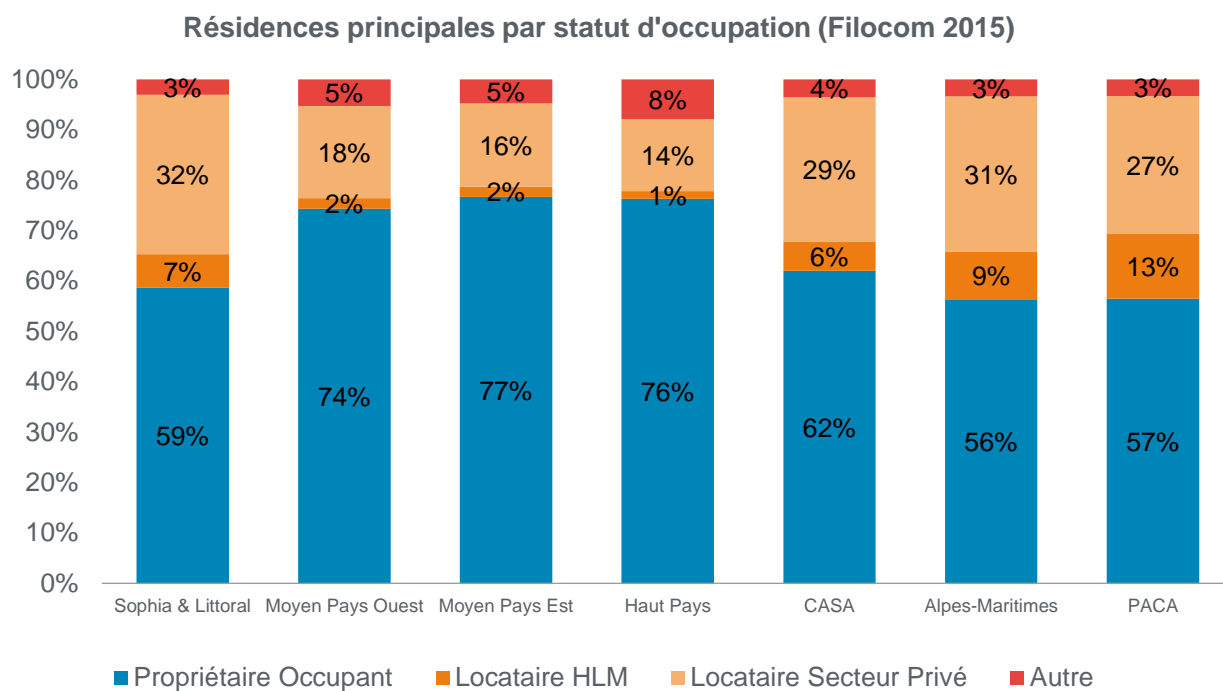
Poids de chaque segment du parc dans la croissance des résidences principales entre 2005 et 2015 - Filocom



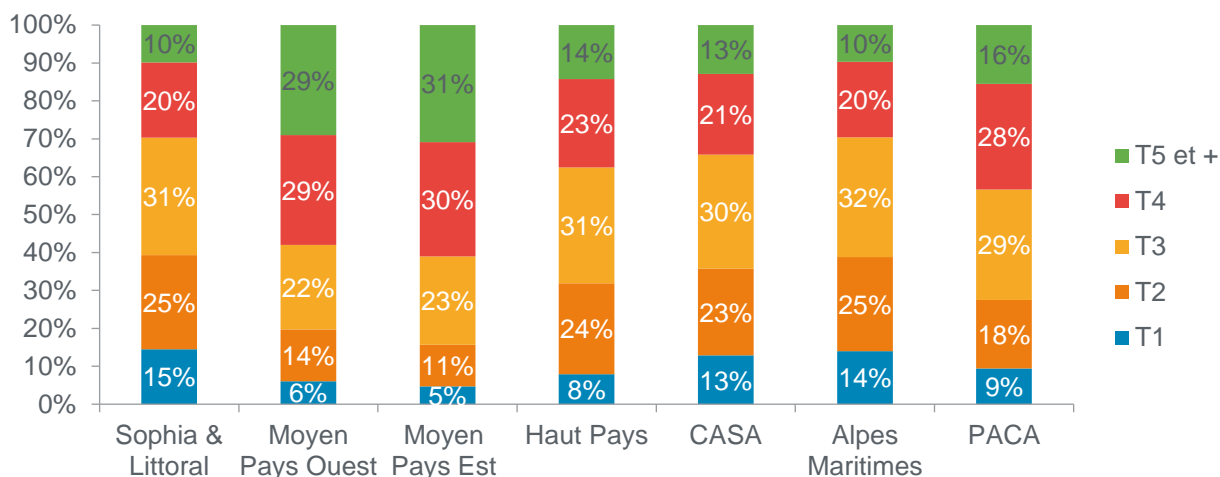
3.1.4. Un parc de résidences principales très différencié selon les secteurs

Si la propriété occupante reste largement dominante à l'échelle de la CASA, elle se répartit de façon très différente selon les territoires.

C'est aussi le cas des typologies de logements (formes urbaines et typologie).



Répartition des résidences principales par typologie, Filocom 2015



En moyenne, sur la CASA, le parc de résidences principales peut apparaître relativement diversifié avec un poids du collectif dominant, une répartition par typologie favorisant les petits et moyens logements, un statut de propriété occupante dominante, mais laissant la place à un parc locatif privé et social.

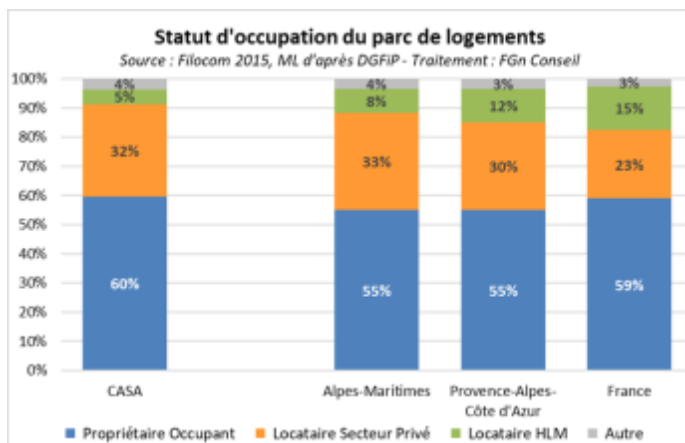
Mais cette photographie à l'échelle de l'EPCI est loin de la réalité des différents territoires.

On assiste à une segmentation forte du territoire :

- **Un secteur Sophia & Littoral très axé sur le collectif**, tourné très fortement vers les petits et moyens logements, et qui concentre le parc locatif privé de l'EPCI
- **Des secteurs du Moyen Pays Ouest et Est** qui présentent au contraire des profils très similaires portés vers la maison individuelle en propriété occupante et les grands logements familiaux (T4 T5). Le parc locatif y est très réduit. Les grands logements continuent de progresser sur la dernière période.
- **Le Haut Pays un peu plus atypique en raison de l'ancienneté de son parc**, mais reste dominé par la maison individuelle et la propriété occupante.

3.2. Un parc privé ancien prépondérant, pour partie à occupation sociale de fait, à enjeux multiples

3.2.1. Un parc privé prépondérant sur la CASA (92% des résidences principales)



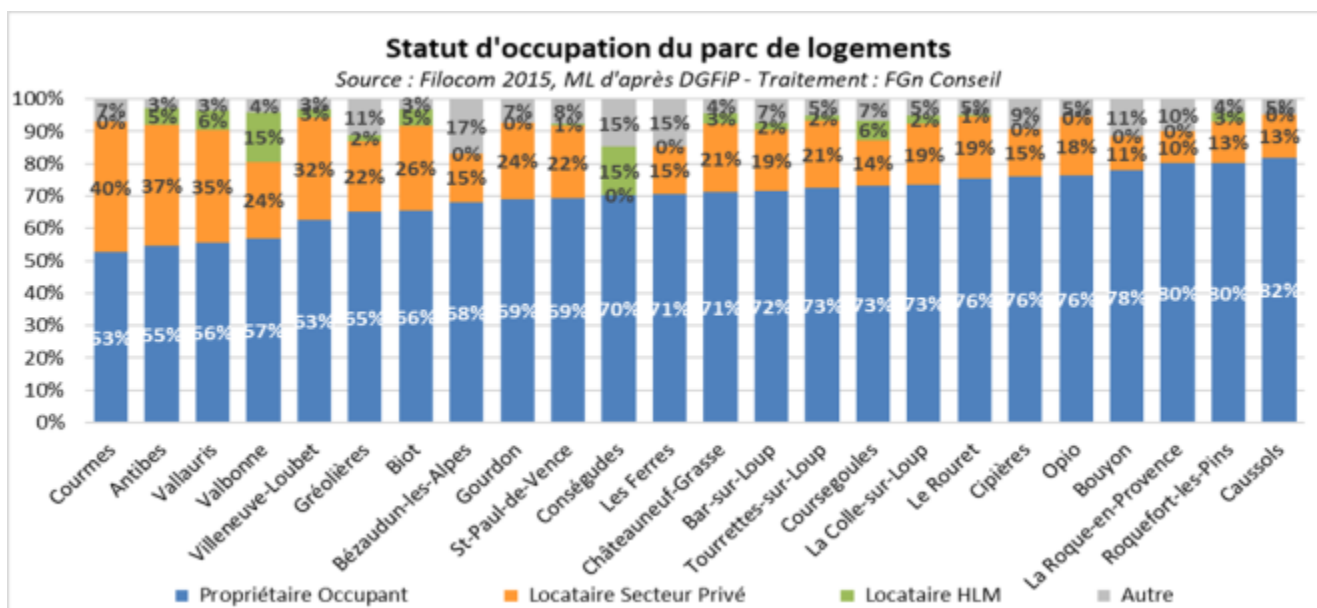
Compte-tenu de la faiblesse relative du parc locatif social (5% du parc en 2015 selon la source fiscale Filocom, malgré une progression récente), le parc privé (parc des propriétaires occupants et parc locatif privé) est prépondérant sur la CASA : il y représente :

92% du parc total de logements à l'échelle de l'agglomération ;

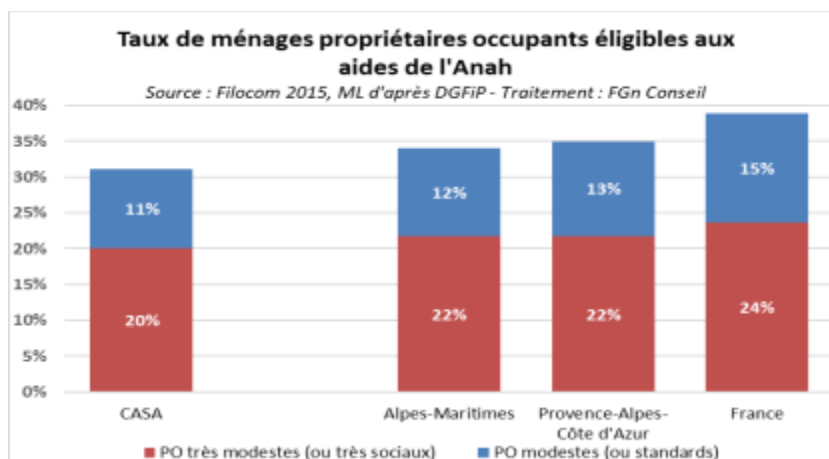
Entre 75 et 95% du parc selon les communes.

Globalement, au sein de la CASA, on compte :

- 60% de ménages propriétaires occupants, soit une proportion dans la moyenne française de 5 points supérieure aux référents départementaux et régionaux ;
- et 32% de ménages locataires du parc privé, soit un taux très fort. Comme souvent en région PACA, le parc privé a ainsi tendance à se substituer à une offre locative publique plus rare, mais, comme on le verra plus loin, dans des conditions d'habitat parfois dégradées pour les plus modestes.



3.2.2. Près d'un tiers (31%) des propriétaires occupants sont éligibles à l'Anah, dont 20 % sont « très modestes »

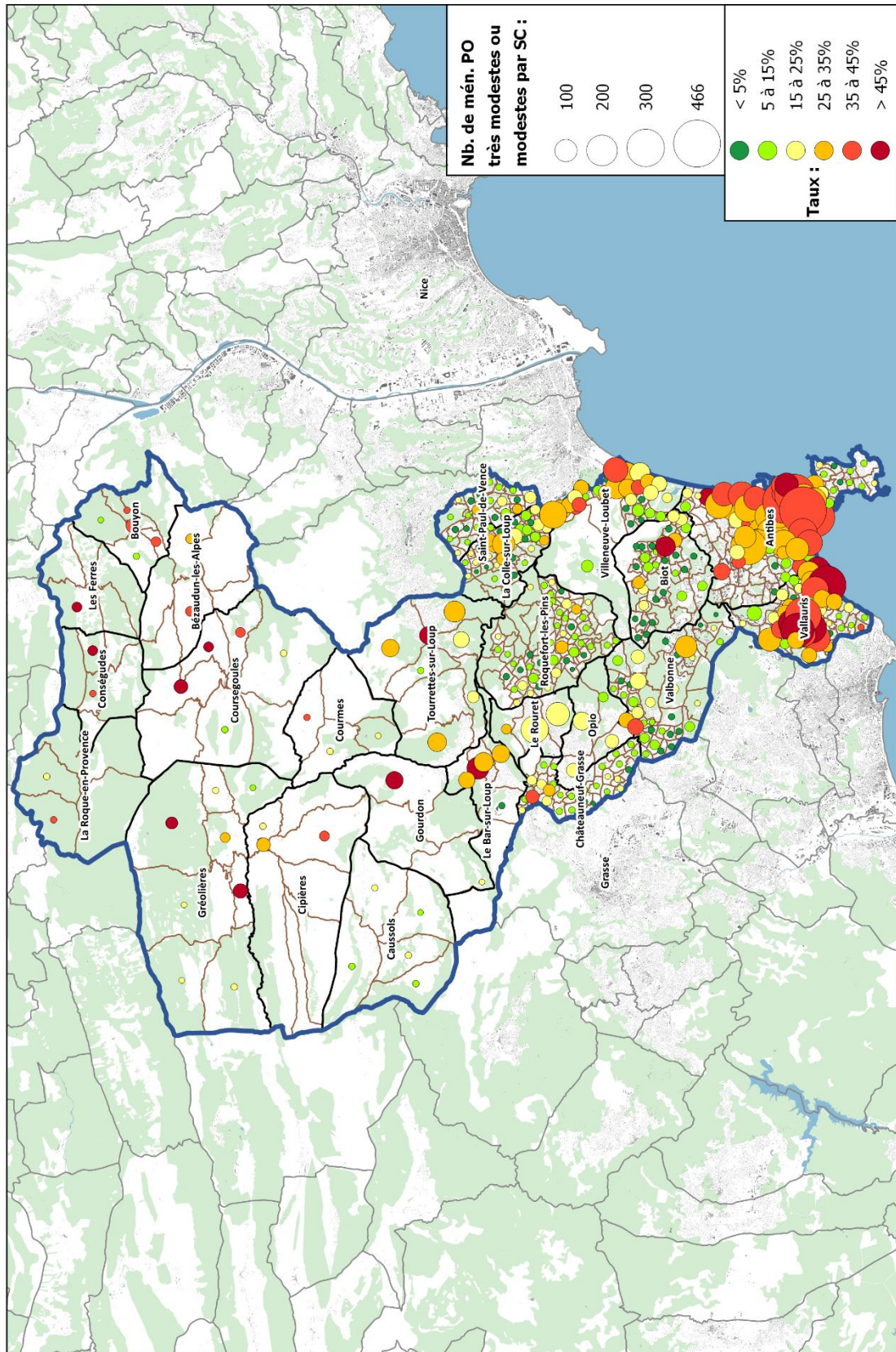


80

Les propriétaires occupants (PO) peuvent être éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sous certaines conditions notamment d'ancienneté des logements (+ de 15 ans) et de revenus (ménages à revenus « modestes » ou « très modestes »).

Sur la CASA, 20% des PO relèvent potentiellement des aides aux « très modestes », et 11% aux « modestes ». Si ces taux sont légèrement inférieurs à ceux constatés en moyenne dans le département, la région et en France, la cartographie ci-dessous met en évidence qu'au sein de la CASA, ils sont plus élevés dans les communes du Haut Pays, mais également dans les secteurs historiques des communes du secteur Sophia & Littoral (Antibes, Vallauris, Biot, Villeneuve-Loubet...) où les volumes de ménages concernés sont en outre beaucoup plus importants.

Nombre de ménages propriétaires occupants (PO) éligibles aux aides de l'Anah (très modestes ou modestes), et taux au sein des ménages PO, par section cadastrale, dans la CA de Sophia Antipolis, en 2015



3.2.3. Un parc locatif privé fréquemment « à occupation sociale de fait »

Les graphiques ci-après mettent en évidence que :

- 63% des ménages locataires du parc privé s'inscrivent dans les plafonds de ressources « PLUS » du logement social (dont 35% dans les plafonds PLAI) ;
- 25% des ménages locataires du parc privé sont sous le seuil de pauvreté, contre 9% des PO, 31% des locataires HLM et 15% de l'ensemble des ménages présents ;
- parmi les 12 500 ménages « pauvres » du territoire, la moitié (51%) trouvent à se loger dans le parc locatif privé, et seulement 10% dans le parc HLM.

Ainsi, les ménages « pauvres » du territoire sont fréquemment logés dans le parc locatif privé, au gré du taux de logements sociaux présents dans les différentes communes (étant entendu que plus le parc social est présent, plus il loge naturellement les ménages à faibles revenus du territoire. On notera par ailleurs que le parc HLM est globalement moins précarisé que dans les territoires de référence).

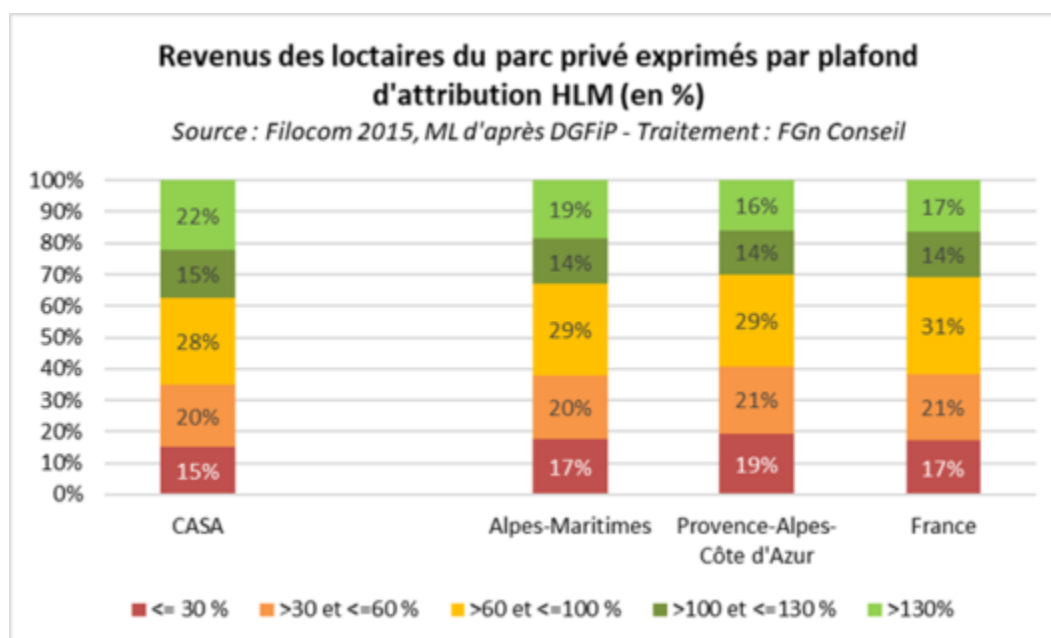
Pour rappel :

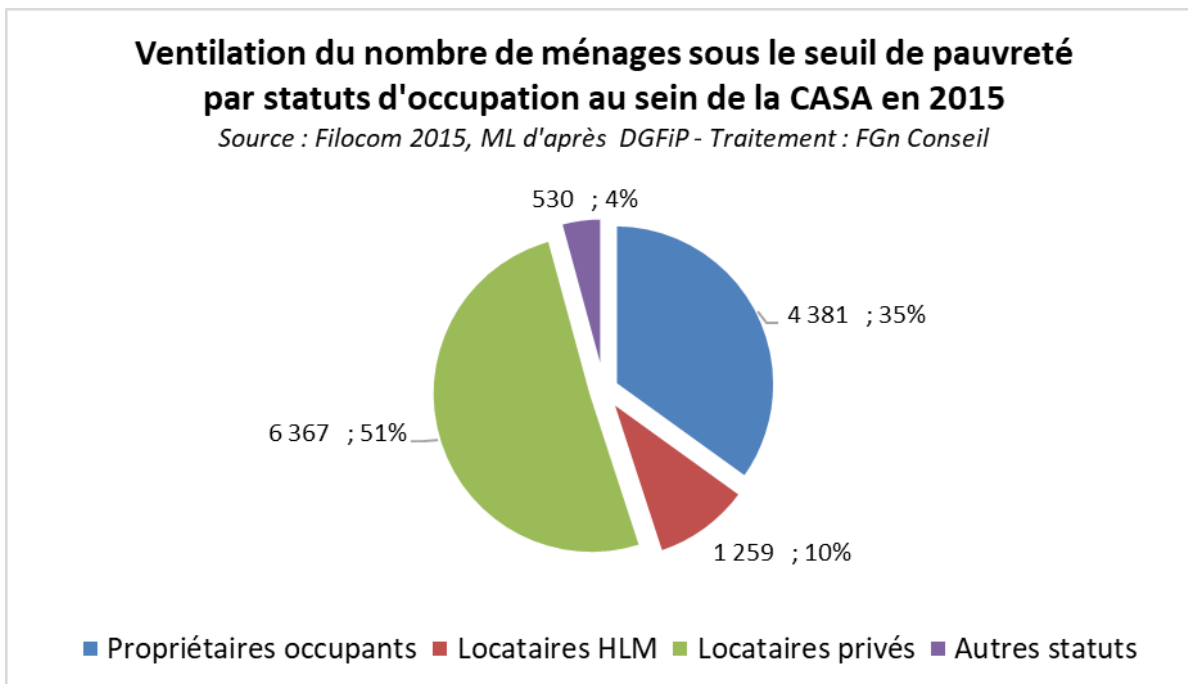
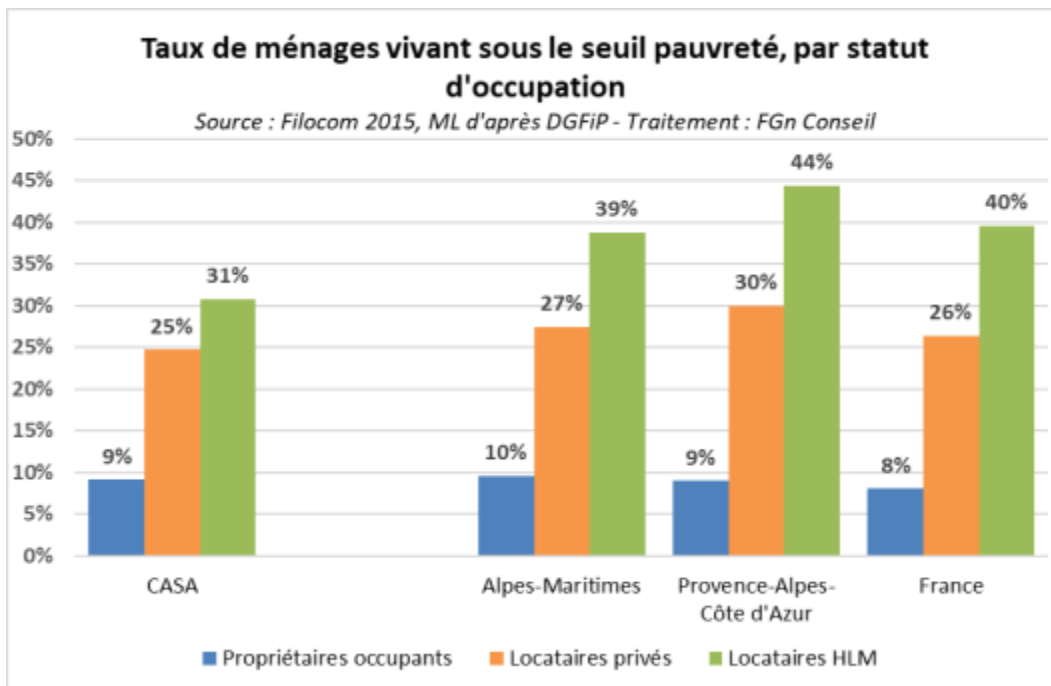
Plafonds HLM (Province) pour 2 personnes :

- ✓ 30% du plafond = 678€/mois
- ✓ 60% du plafond = 1355€/mois
- ✓ 100% du plafond = 2260€/mois

130% du plafond = 2937€ /mois

Seuil de pauvreté « Filocom » pour une personne en 2015 : 846€ /mois hors aides sociales

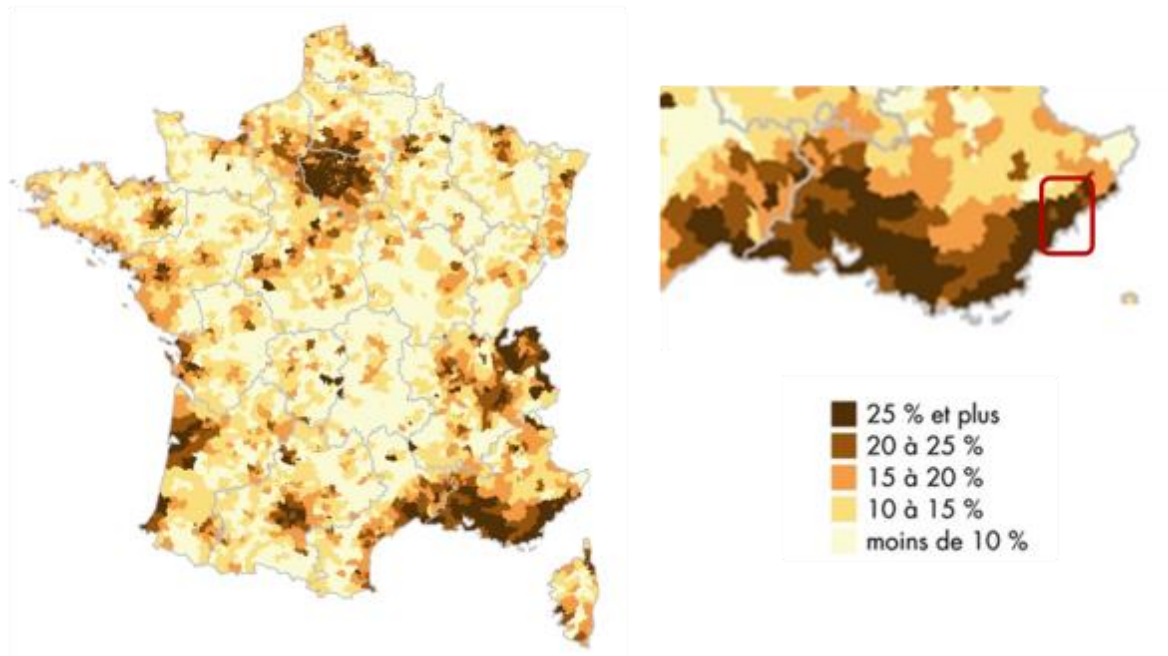




3.2.4. Mais à la différence des locataires du parc social, beaucoup de locataires privés à faible revenu ont des taux d'effort trop importants

Part des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 39 % après aide au logement* et hors charges, parmi les ménages locataires d'un logement privé allocataires des CAF ou MSA

Source : CAF & MSA 2013 – Traitement FGn

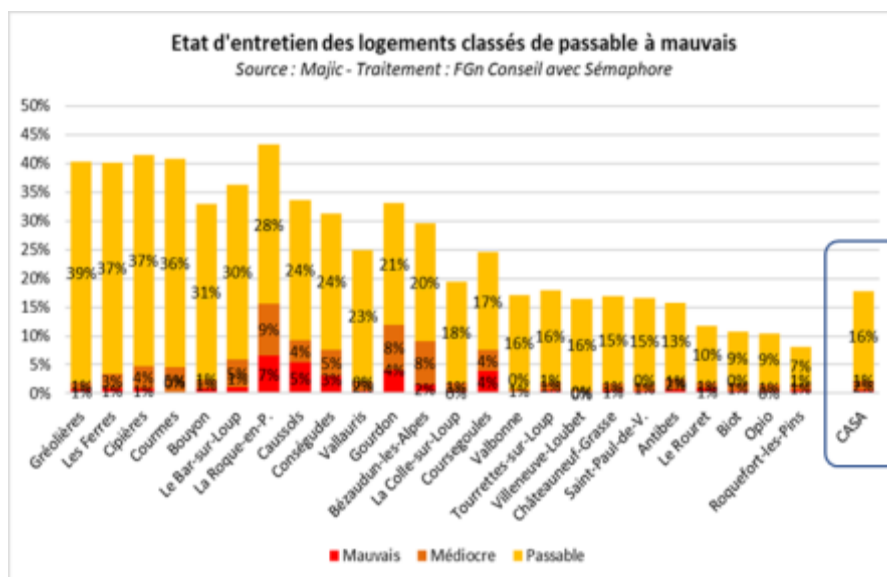


(*) : Hors étudiants et « plus de 63 ans » dont les revenus sont mal appréhendés par les CAF & MSA

Pour les locataires « privés » modestes (aidés par les CAF & MSA) de la CASA, comme fréquemment sur la frange littorale de la région PACA, les taux d'effort sont souvent excessifs. Ainsi, dans beaucoup de cantons mis en évidence par la cartographie, plus d'un tiers de ces ménages consacrent plus de 39 % de leurs revenus au paiement du loyer ... hors charges.

Bien entendu, pour les ménages concernés, ces taux d'effort sont financièrement difficilement soutenables. Rappelons que le taux d'effort maximal généralement considéré comme acceptable (notamment pour l'obtention d'un prêt bancaire) est de 30 % environ.

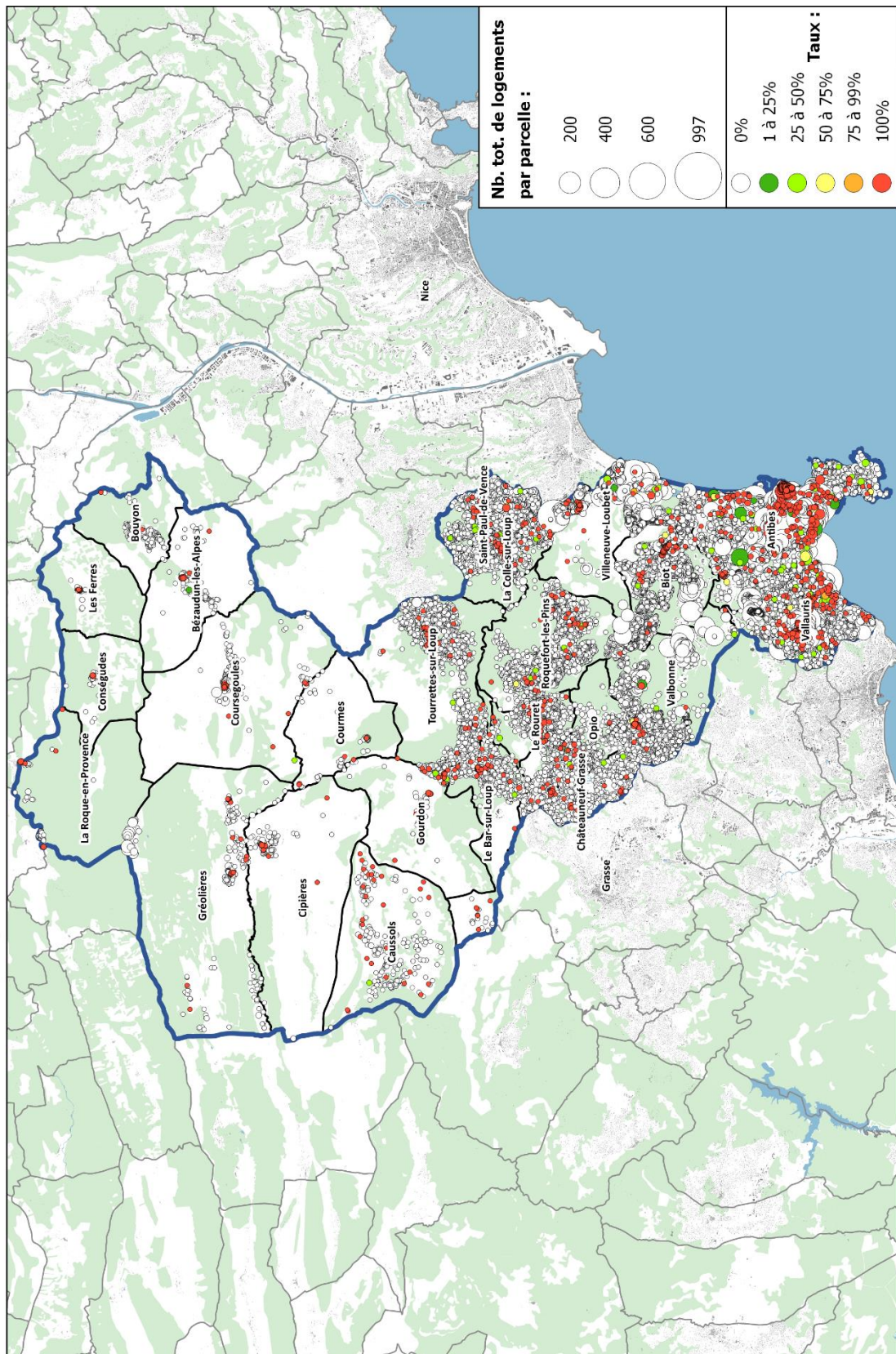
3.2.5. Et la persistance d'un parc privé dégradé, certes dans des proportions faibles (3% des logements selon la source fiscale), mais plus élevé dans certains centres anciens



S'il n'existe pas de source statistique permettant de qualifier « à coup sûr » l'état physique du parc de logements, la source fiscale Majic intègre une variable intitulée « état d'entretien » des logements qui, malgré des retards d'actualisation, fournit une bonne hiérarchie des secteurs à risque de concentration d'habitat dégradé.

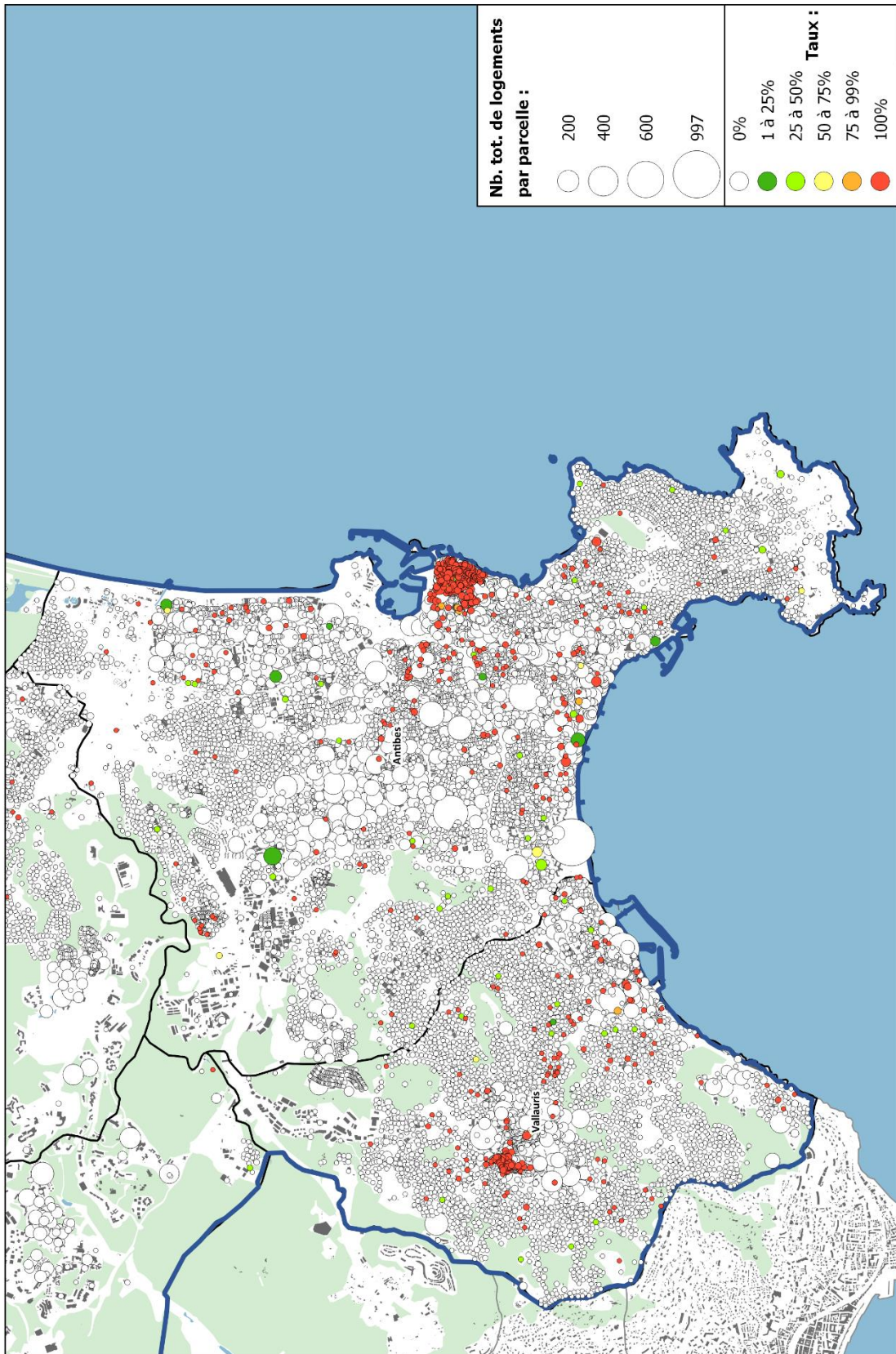
Sur la CASA, la géographie concernée est bien celle de certains centres anciens, en particulier (mais pas exclusivement) d'Antibes, de Vallauris et de Biot dans une moindre mesure. Hors en centres anciens, l'offre potentiellement dégradée est plus diffuse.

Taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais", par parcelle, dans la CA de Sophia Antipolis, en 2017



Source : Majic 2017 - DGFIP / Cartographie : F. Gronlounfoun Conseil

**Taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais",
par parcelle, à Antibes et Vallauris, en 2017**



Source : Majic 2017 - DGFIP / Cartographie : F. Gronlonfoun Conseil

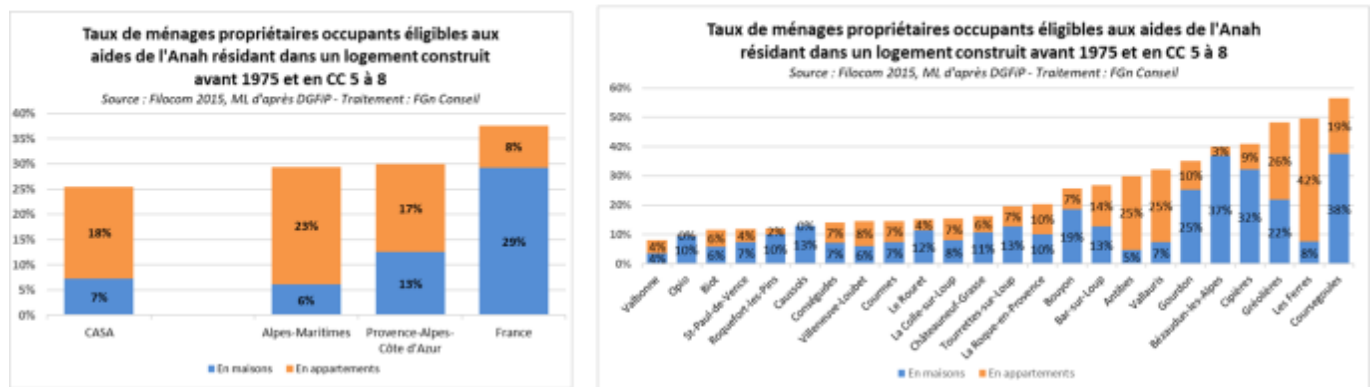
D'après les acteurs de terrain, en particuliers les travailleurs sociaux des communes et inspecteurs de salubrité et de l'Agence régionale de santé, on trouve désormais moins d'habitat réellement insalubre, mais beaucoup de situations aux limites de la décence et du respect du règlement sanitaire départemental (RSD).

Si l'Etat, via le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, regrette un faible nombre de signalements, les travailleurs sociaux expliquent que les signalements ne sont pas toujours suivis d'une réponse opérationnelle efficace, prescriptive pour les bailleurs et protectrice pour les occupants. Dans ce domaine, il y a nécessité à ce que la CASA accompagne plus fortement les petites communes.

Du côté des propriétaires occupants, les situations sont plus rares et souvent très sensibles : il s'agit fréquemment de ménages qui, au regard de leurs revenus et/ou de leurs difficultés sociales, peuvent difficilement être propriétaires de leur logement, et/ou nécessitent un accompagnement social important. Les dossiers, qui cumulent accompagnement social aux travaux, sont donc lourds et très longs, et la cherté des travaux à entreprendre entraîne un « reste à charge » élevé malgré l'ampleur des subventions. Ici aussi, les partenariats (avec les associations d'aide au logement, les SACI CAP, les établissements bancaires, ...) pourraient être amplifiés pour trouver des solutions adaptées.

3.2.6. Comme partout, des enjeux en termes d'amélioration de la performance énergétique du parc ancien, et de lutte contre la précarité énergétique

Approche de la précarité énergétique chez les propriétaires occupants



25% des propriétaires occupants de la CASA sont, à la fois :

- résidents dans un logement construit avant 1975, non soumis à une réglementation énergétique,
- et éligibles à l'Anah au regard de la modestie de leurs revenus.

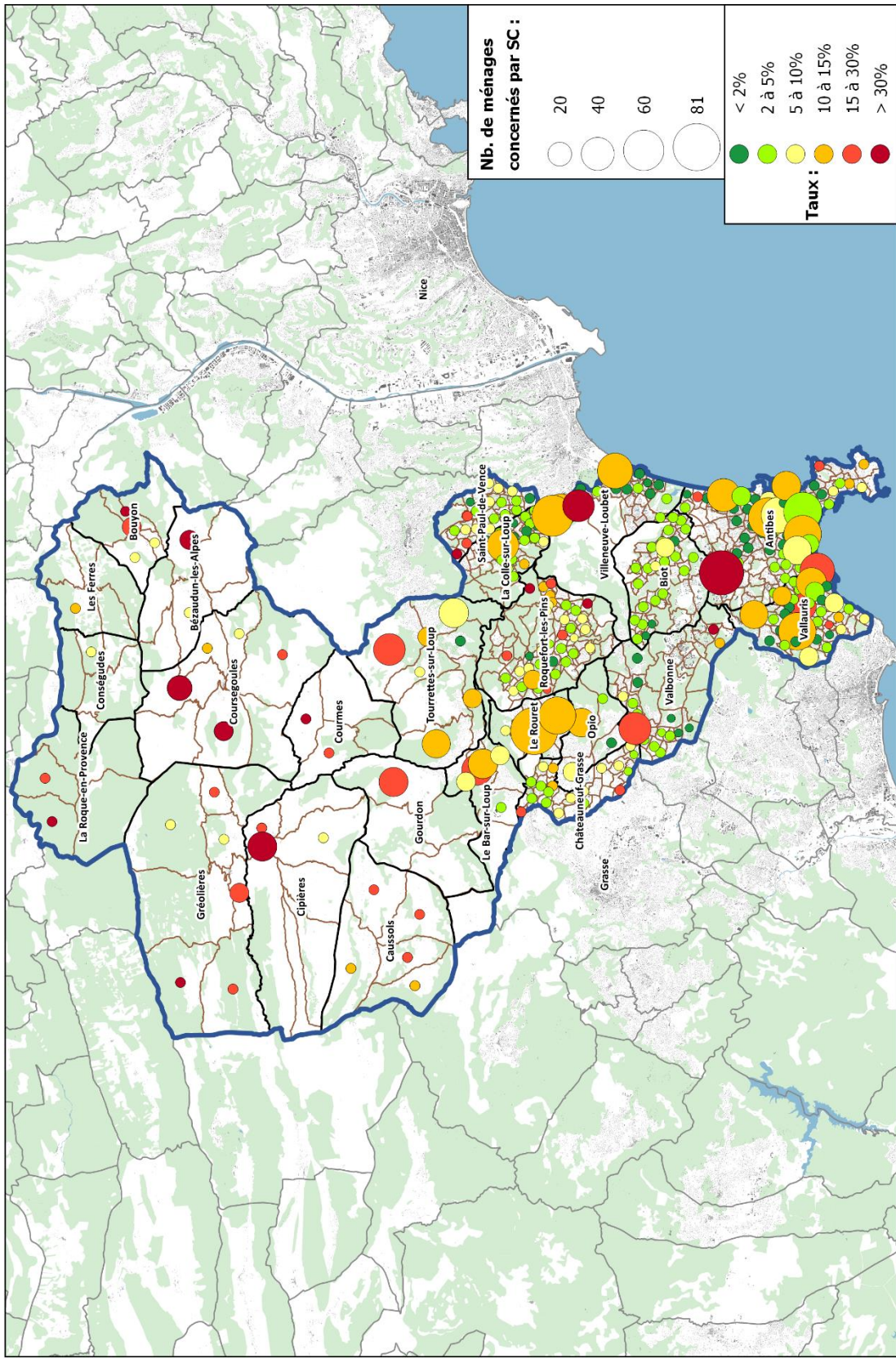
Si tous ces ménages ne sont pas en situation de précarité énergétique (c'est-à-dire ne consacrent pas plus de 10 % de leurs revenus au règlement des factures d'énergie), certains, aux dires des acteurs de terrain (opérateurs, travailleurs sociaux), éprouvent bien des difficultés réelles pour se chauffer décentement.

Plus généralement, il y a sur la CASA comme ailleurs, un enjeu d'amélioration de la performance énergétique du parc ancien pour s'inscrire dans les objectifs nationaux issus de la loi programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE) du 13 juillet 2005. On rappellera que l'habitat constitue ainsi une cible prioritaire d'atteinte d'une division par 4 d'ici 2050 des émissions de CO₂ (avec pour objectif de passer d'une consommation énergétique moyenne des logements de l'ordre de 250 kWhep/m²/an à 50 à 60 kWhep/m²/an d'ici 2050).

Plus souvent construites après les années 1970, les maisons de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis sont moins présentes que les appartements dans les risques d'exposition à la précarité énergétique, même si les travaux sont facilités par l'unicité de décision (à la différence des copropriétés).

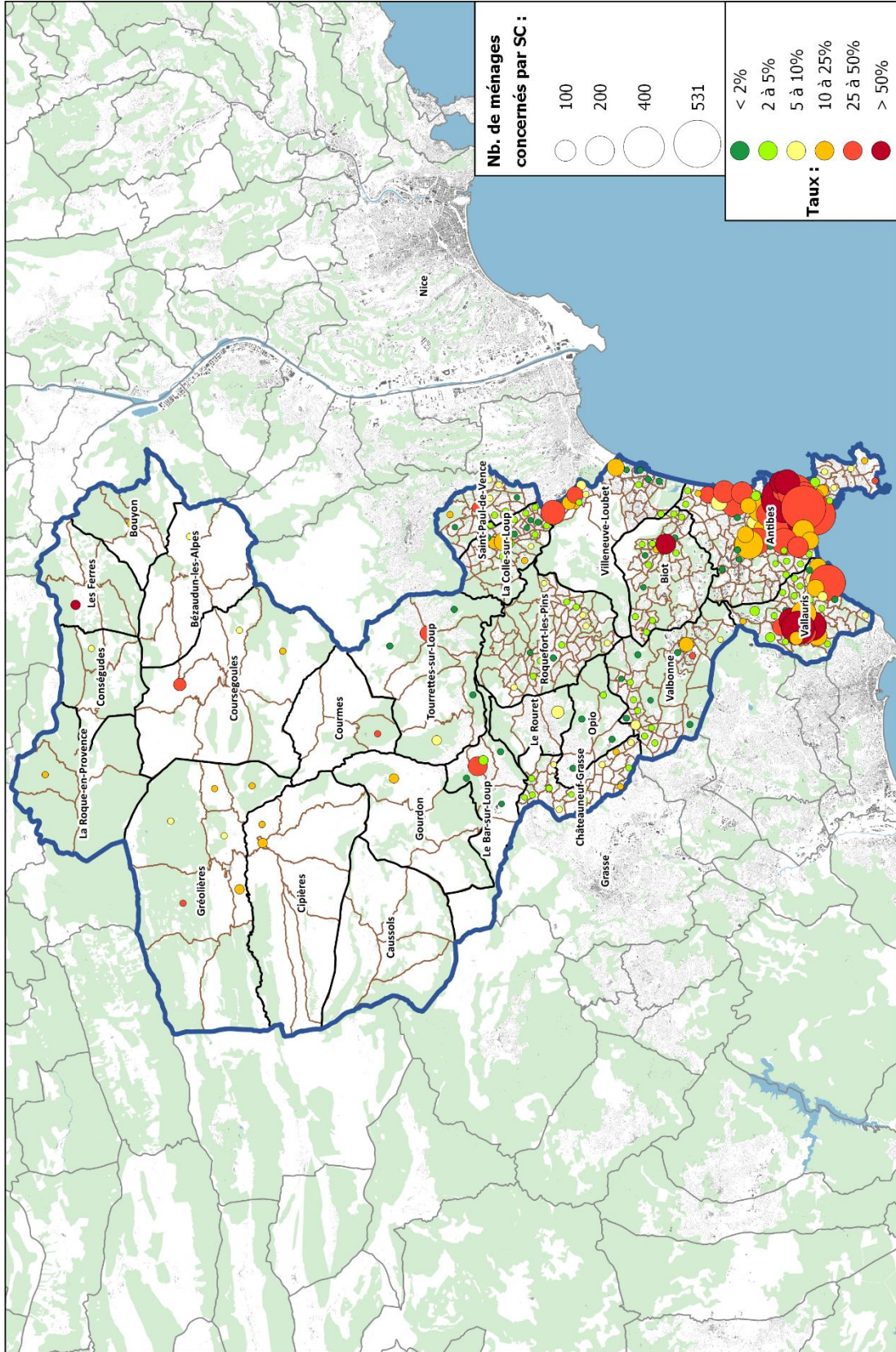
A l'inverse, on retrouve une exposition relativement forte dans les logements collectifs de la CASA, avec 18% des propriétaires occupants potentiellement impactés selon la méthode présentée.

Nombre et taux de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, résidant dans une maison construite avant 1975 et en CC 5 à 8, par section cadastrale, dans la CA de Sophia Antipolis, en 2015



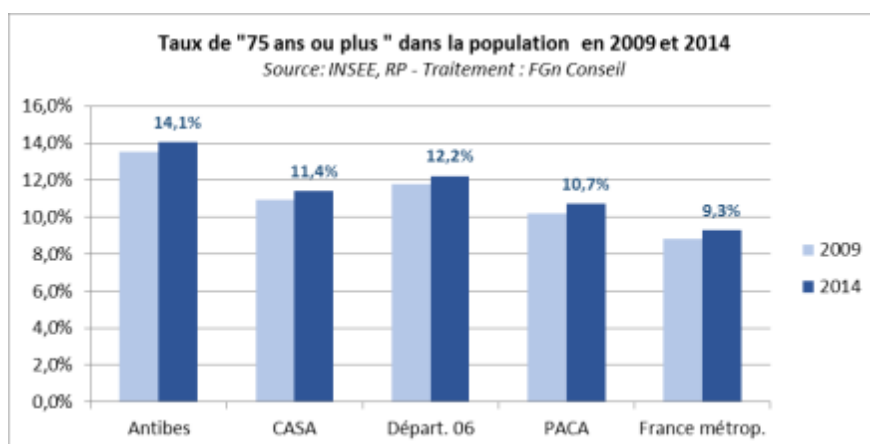
Source : Filocom 2015, ML d'après DGFP / Cartographie : F. Gnomonfon Conseil

Nombre et taux de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, résidant dans un appartement construit avant 1975 et en CC 5 à 8, par section cadastrale, dans la CA de Sophia Antipolis, en 2015



Source : Filocom 2015, ML d'après DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfon Conseil

3.2.7. Une population qui vieillit, avec pour conséquence des enjeux d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile

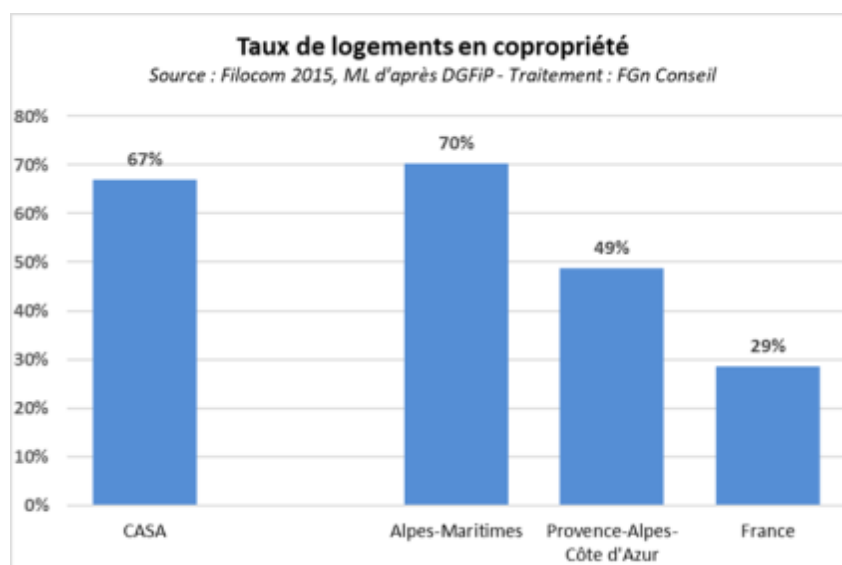


A l'image de la France, et plus encore de la région PACA, plus d'une personne sur 10 désormais plus de 75 ans sur la CASA. Pour ces personnes, la question de l'adaptation des logements, pour pallier l'apparition de handicaps, est cruciale pour leur permettre de conserver leur résidence principale le plus longtemps possible, ce qui est généralement le souhait de ces ménages (plutôt que d'intégrer une structure d'accueil spécialisée).

L'aide au maintien à domicile est un des objectifs de l'Anah (qui subventionne les travaux d'adaptation des logements des plus modestes) et de la CASA délégataire des aides à la pierre. Ces travaux font généralement l'objet de subventions complémentaires de partenaires, en particulier des caisses de retraite.

L'enjeu consiste ici en la poursuite de cette politique publique où les résultats, ces dernières années, étaient supérieurs aux objectifs fixés dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat.

3.2.8. Une prépondérance (67%) de logements en copropriété, la présence de copropriétés désorganisées et potentiellement fragiles

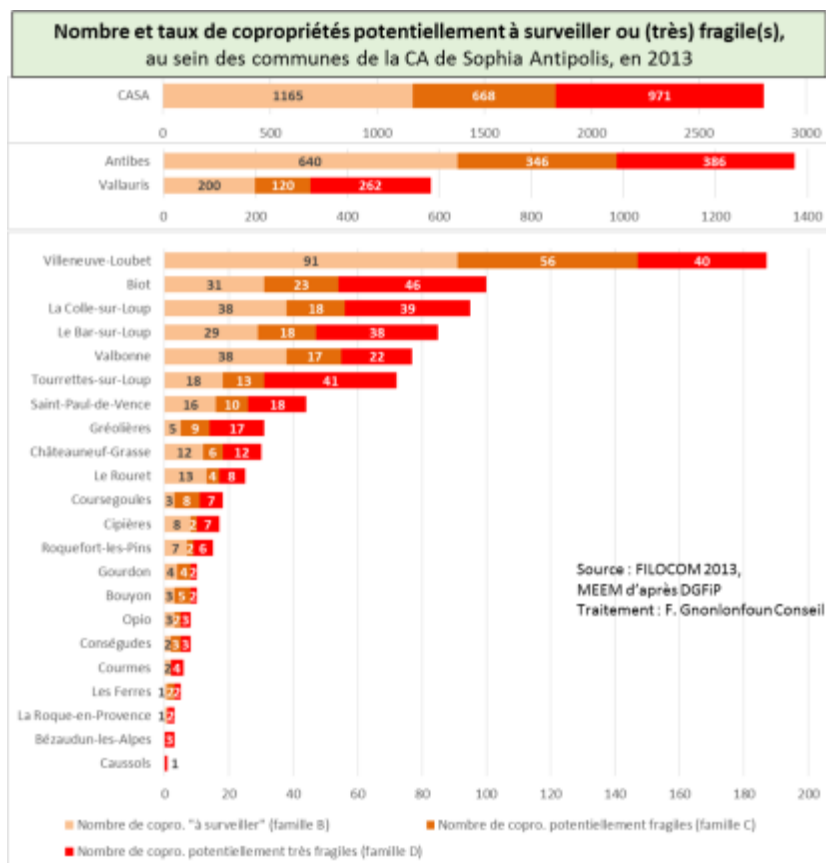


Les 2/3 (67%) des logements sont en copropriété sur la CASA, ce qui constitue un taux très fort constituant une spécificité du département des Alpes -Maritimes.

Certaines d'entre elles sont « désorganisées », au sens où elles ne disposent pas d'un syndic (professionnel ou bénévole) permettant les prises de décision, notamment au moment de besoins en travaux.

Dans ce contexte, la commune de Bar-sur-Loup a développé une politique active d'accompagnement à la structuration de ces copropriétés désorganisées. La commune de Biot a elle mené un travail d'identification des copropriétés qui nécessiteraient un accompagnement.

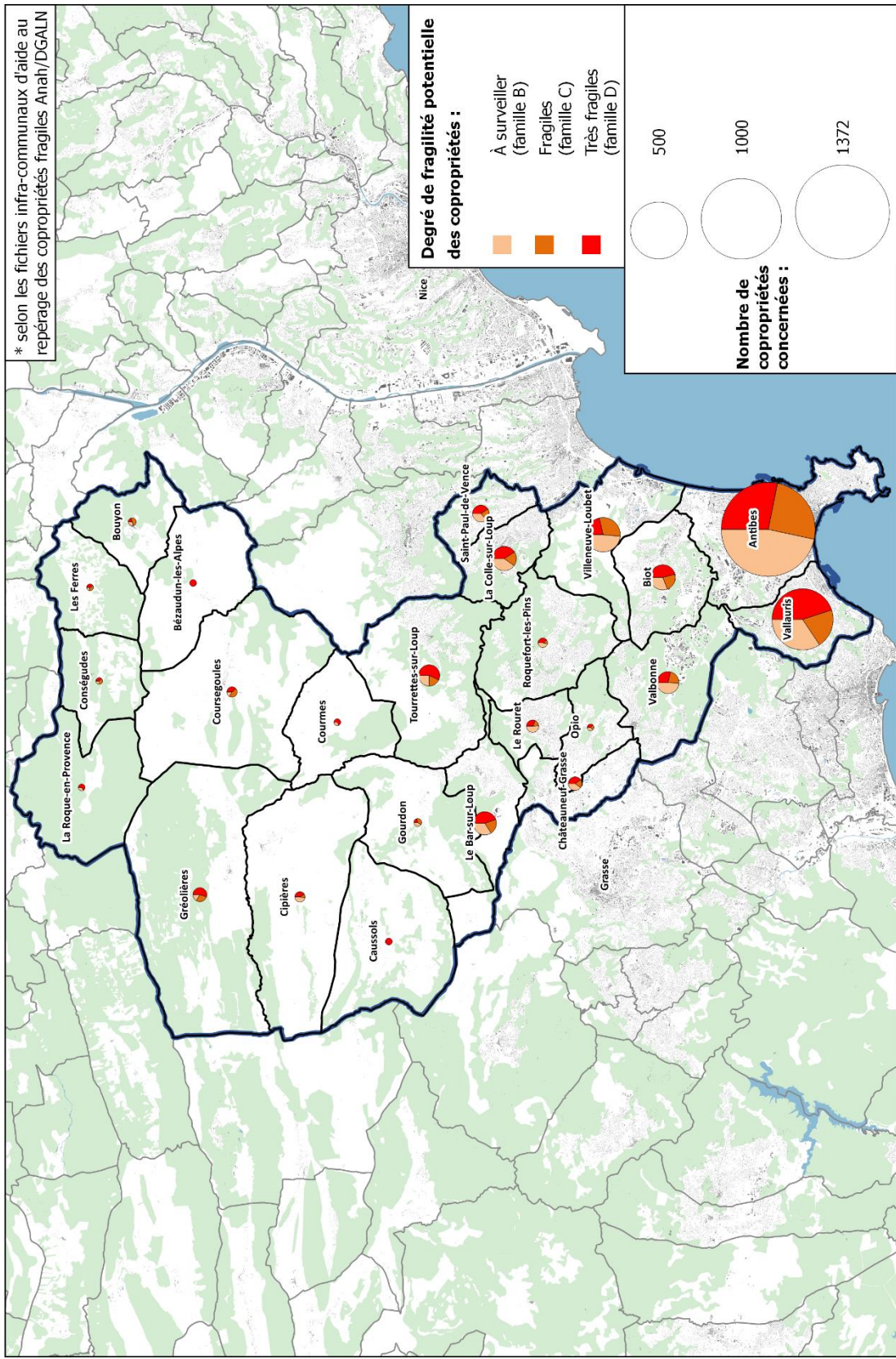
Au-delà de la réhabilitation des copropriétés dégradées, le repérage et l'accompagnement des copropriétés « fragiles », c'est-à-dire ayant des difficultés à faire face y compris au paiement des charges courantes, est devenu un enjeu majeur des politiques publiques, comme en témoigne le développement récent par l'Anah des dispositifs « VOC » (Veille et observation des copropriétés) et « POPAC » (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles).



Selon la méthode statistique Anah/Ministère du Logement, qui a certes tendance à surestimer assez largement les difficultés (cf. infra), au sein de la CASA, 2 800 copropriétés comptent un enjeu à tout le moins de « surveillance » compte tenu de leur fragilité potentielle,

dont 973 sont considérées comme potentiellement très fragiles (classées D).

Nombre de copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles ou à surveiller (classées B, C ou D)*, par commune, au sein de la CA de Sophia Antipolis, en 2013



Source : Filcom 2013, MEEM d'après DGFP / Cartographie : F. Gnonlonfon Conseil

Précisions concernant la méthode de l'Anah et du Ministère du Logement de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles :

Contexte de la méthode:

- En l'absence de sources statistiques fiables sur la qualité physique des logements, il n'existe pas aujourd'hui de moyen d'identifier avec certitude les copropriétés physiquement dégradées, et plus généralement celles à fort enjeu de réhabilitation (sinon énergétique pour les copropriétés construites avant 1975).
- Concernant la « santé financière » des copropriétés, l'Anah a été chargée récemment (par la loi Alur, 2014) de la constitution d'un registre national des copropriétés, qui intègre notamment des informations sur les dettes de charges. Ce registre se met progressivement en place. Des données sont désormais disponibles, non exhaustives car elles concernent dans un premier temps principalement les grosses copropriétés (+ 200 logements). Toutes les copropriétés « organisées » (dotées d'un syndic professionnel ou bénévole (1)) ont vocation à être renseignées d'ici la fin 2018 (2).

Méthode ici présentée :

- En 2009, la DGALN et l'Anah ont confié au CEREMA Nord-Picardie une étude sur l'estimation et la localisation des copropriétés présentant un potentiel de fragilité à partir du fichier fiscal Filocom. Cette étude a été mise à jour à 2 reprises, dont en 2015 avec Filocom 2013.
- L'objectif est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie, à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques.
- Les copropriétés ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Principaux indicateurs de la méthode ANAH

Critères relatifs à la situation socio-économique des occupants :

- revenus des occupants,
- taux de sur-occupation,
- taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses,

Critère relatif à l'état du bâti :

- pourcentage de logements de qualité médiocre,

Critère relatif au positionnement sur le marché :

- vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans),

Critère relatif aux difficultés pour assurer l'entretien de la copropriété :

- revenus des propriétaires de logements,

Critère relatif à la présomption de présence de marchand de sommeil :

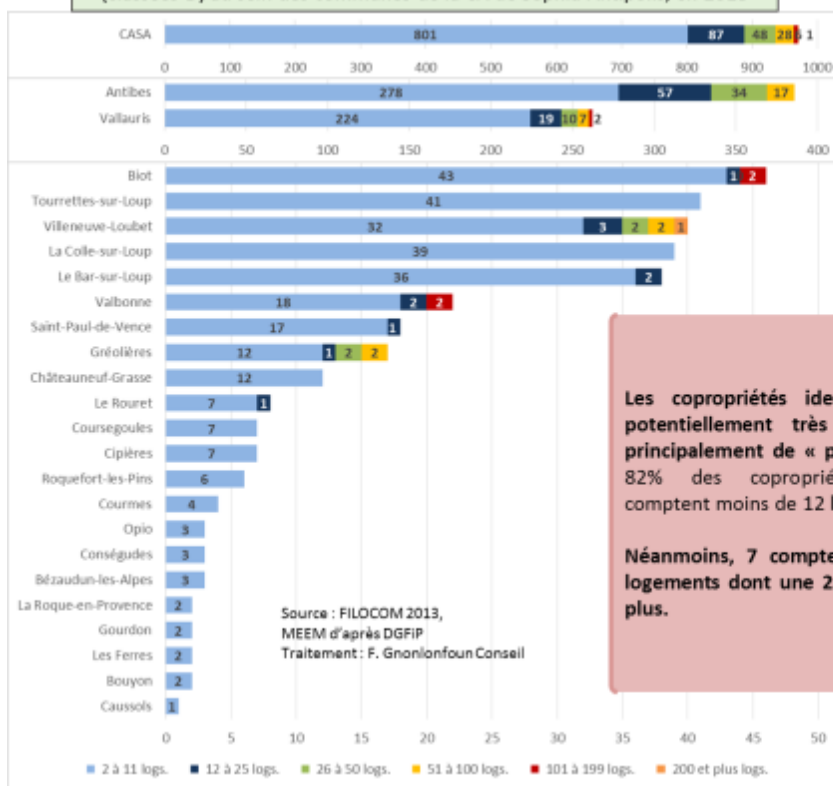
- proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants.

Avertissement : la méthode, comme celle précédente du PPPI, tend à surestimer nettement l'ampleur réelle des difficultés. Elle vise davantage à préciser les territoires d'investigations de terrain

D'une manière générale, les copropriétés identifiées comme potentiellement à surveiller ou (très) fragile(s) sont principalement de « petites tailles » : 65% des copropriétés identifiées comptent moins de 12 logements. Néanmoins, 96 comptent plus de 101 logements.

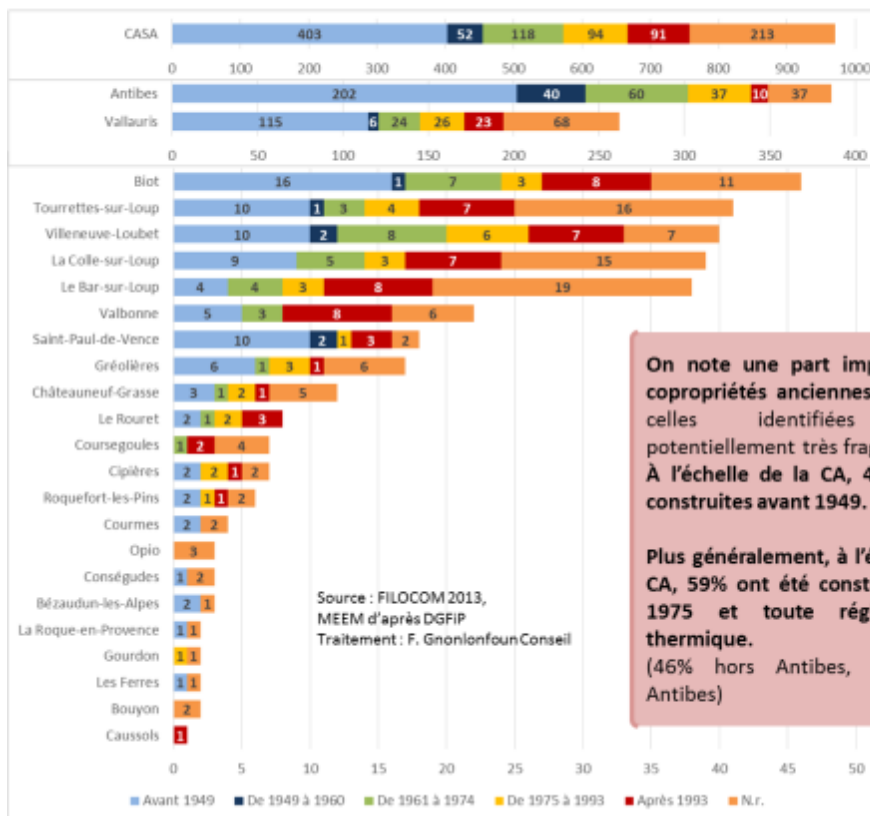
Focus sur les copropriétés considérées comme potentiellement les plus fragiles (classées D)

Taille (nombre de logements) des copropriétés potentiellement très fragiles (classées D) au sein des communes de la CA de Sophia Antipolis, en 2013



Les copropriétés identifiées comme potentiellement très fragile(s) sont principalement de « petites tailles » : 82% des copropriétés identifiées comptent moins de 12 logements, Néanmoins, 7 comptent plus de 100 logements dont une 200 logements et plus.

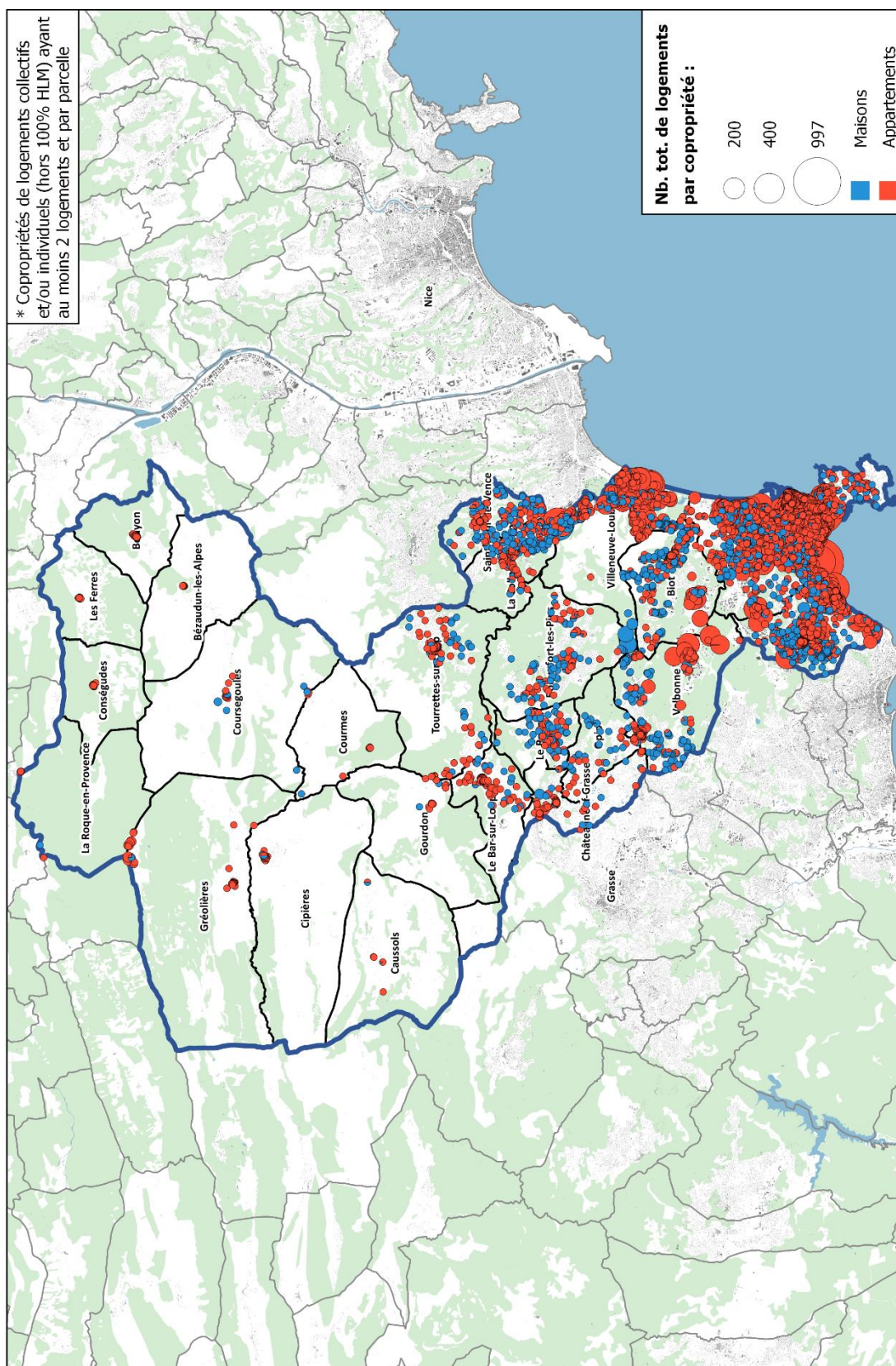
Date de construction des copropriétés potentiellement très fragiles (classées D) au sein des communes de la CA de Sophia Antipolis, en 2013



On note une part importante de copropriétés anciennes au sein de celles identifiées comme potentiellement très fragile(s) : À l'échelle de la CA, 42% ont été construites avant 1949. Plus généralement, à l'échelle de la CA, 59% ont été construites avant 1975 et toute réglementation thermique. (46% hors Antibes, et 78% à Antibes)

Dans le cadre du présent diagnostic de PLH, un recensement et la caractérisation exhaustifs des copropriétés ont été réalisés afin de disposer d'une connaissance plus fine de ce parc.

Localisation du parc en copropriété* , dans la CA de Sophia Antipolis en 2017



Un gradient de fragilité potentielle a été réalisé (cf. cartographie ci-dessous), qui permettra de cibler les investigations ultérieures le cas échéant (réalisation de diagnostics sur le fonctionnement et les besoins en travaux).

Les indicateurs de fragilités qui ont été utilisés sont les suivants (par pondération décroissante):

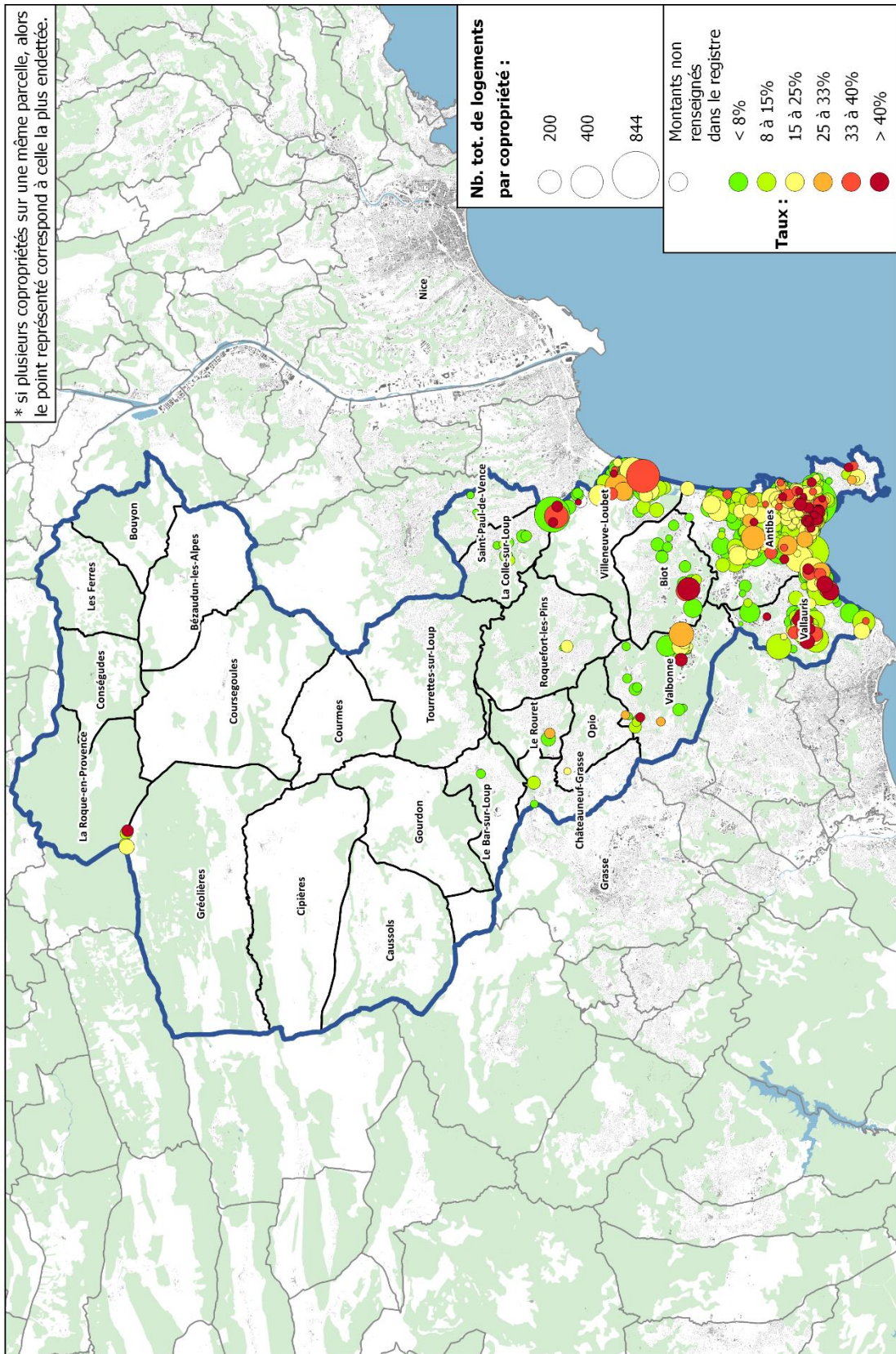
A l'échelle de la copropriété « localisée »

- Lourdeur de la dette de charges de la copropriété (Taux d'endettement de la copropriété selon le registre des copropriétés, cf. cartographie ci-dessous)
- Le taux de logements vacants depuis plus d'un an (source TH)
- Niveau de prix de vente « anormalement bas » (source : DVF)
- Le taux anormalement élevé de mutations (source DVF)
- Taux de logement en état médiocre à mauvais (source Majic)
- Taux important de logements locatifs privés (source Majic)

A l'échelle des sections cadastrales voire des copropriétés pour celles identifiées

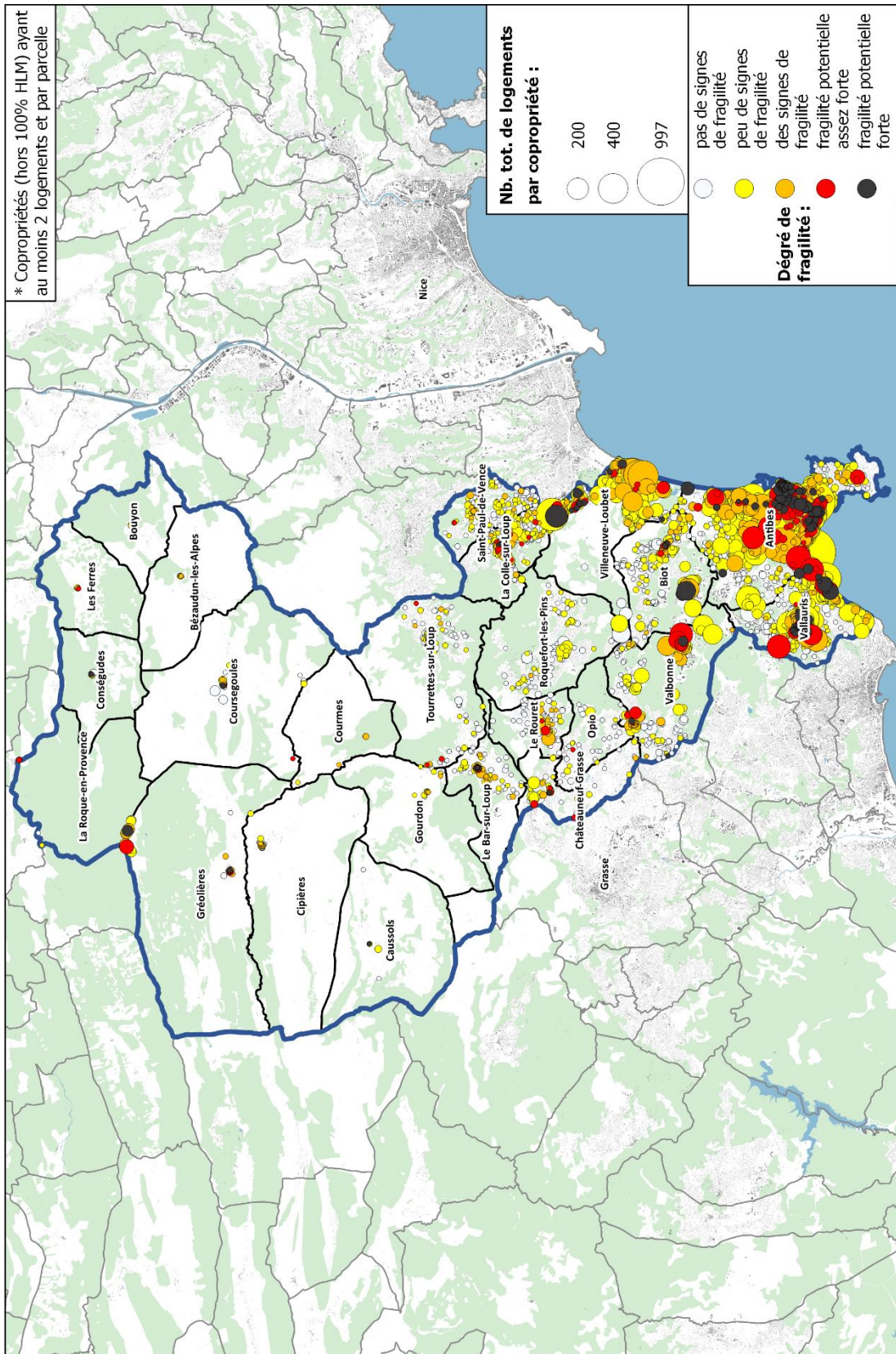
- Taux de copropriétés très fragiles selon l'Anah et du Ministère du logement (en B, C ou D)

Taux des sommes restants dues par les copropriétaires / charges (pour opérations courantes + travaux), par copropriété* figurant dans le registre, au sein de la CA de Sophia Antipolis, en décembre 2017



Source : Majic 2017 et registre des copropriétés (décembre 2017) / Cartographie : F. Gnonlonfon Conseil

Degré de fragilité potentielle au sein du parc en copropriété*, dans la CA de Sophia Antipolis



3.3. Un parc de logement social encore très insuffisant, malgré la dynamique de production enclenchée avec le PLH 2

3.3.1. Un parc social insuffisant, de bonne qualité, mais cher

Le parc SRU au 1er janvier 2017

Quels sont les principes de RPLS ?

Le répertoire des logements locatifs sociaux a été créé par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Il prend la suite de l'EPLS (Enquête sur le parc locatif social), réalisée jusqu'en 2010 auprès des bailleurs sociaux.

Les organismes interrogés sont les organismes HLM, les SEM, et les opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Quels sont les principes de l'inventaire SRU ?

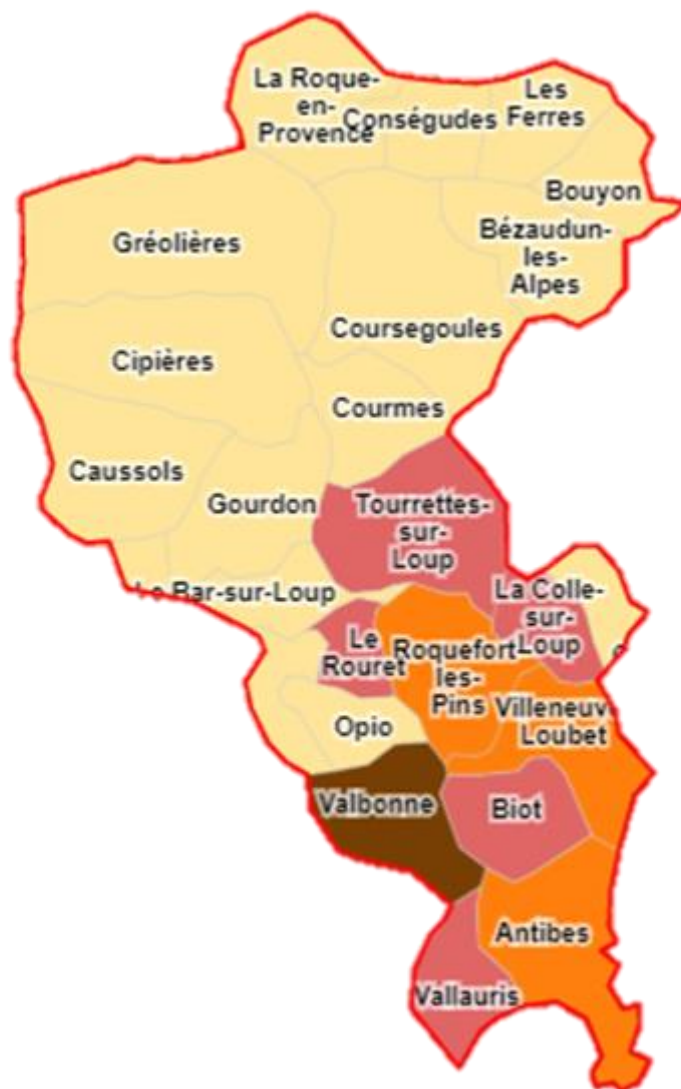
SRU est établi entre les services de l'État et le maire de chaque commune. Il prend en compte tous les logements conventionnés. L'inventaire est réalisé par « décompte contradictoire ». Cela signifie que l'Etat présente ses chiffres au maire, celui-ci les approuve ou les contredit.

Ainsi, le parc locatif social recensé par l'enquête RPLS correspond à une définition moins restrictive que pour l'enquête OPS et l'inventaire SRU. La présentation des écarts entre chaque donnée doit en tenir compte.

Plusieurs communes sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et doivent tendre vers un taux de 20% ou de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 :

- Une seule commune soumise à la loi SRU, dépassent les 25% de logements locatifs sociaux : Valbonne
- Communes ayant plus de 3 500 habitants, déficitaires en logement social et non carencées : Roquefort les Pins, Villeneuve Loubet, Antibes. A noter que Saint Paul-de-Vence n'est plus soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis le premier janvier 2018 car est passée en dessous de la barre des 3500 habitants.
- Communes carencées : Tourrettes-sur-Loup, La Colle sur Loup, Le Rouret, Biot, Vallauris.
- Les communes du secteur Moyen Pays Ouest, comme les communes du Haut Pays ne sont pas soumises à la loi SRU mais contribuent, pour certaines d'entre elles, à l'effort de production.

Bilan triennal 2017-2019 communes soumises article 55 de la loi SRU .



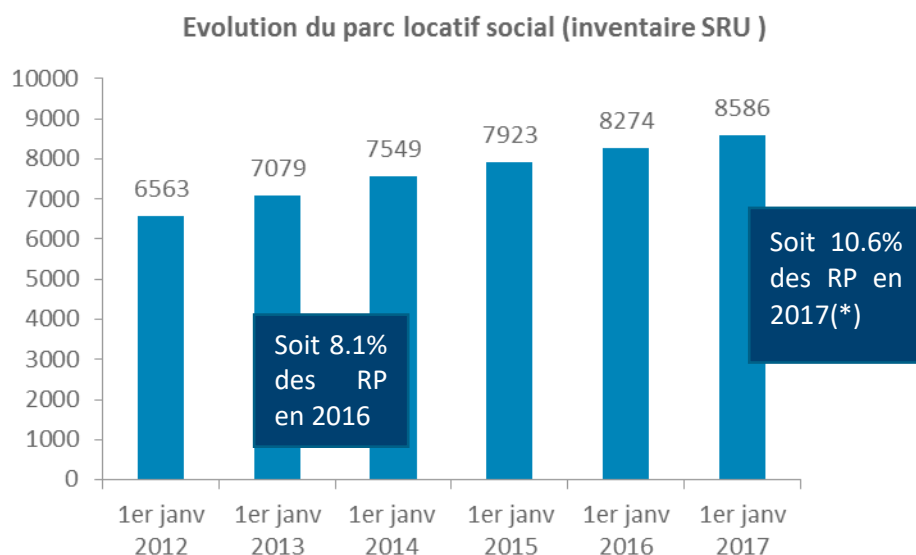
Le parc de l'inventaire SRU (2) de la CASA

COMMUNE	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2012	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2013	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2014	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2015	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2016	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2017	Evolution 2012- 2017 %
ANTIBES	3171	3448	3651	3869	4054	4277	34,9%
LE BAR SUR LOUP	32	32	32	32	36	36	12,5%
BEAUDUN LES ALPES	3	3	3	3	3	3	0,0%
BIOT	297	298	480	480	560	561	88,9%
CHATEAUNEUF	39	67	67	67	73	78	100,0%
CIPIERES	3	3	3	3	4	4	33,3%
LA COLLE SUR LOUP	90	89	96	121	145	144	60,0%
CONSEGUDES	8	8	8	8	8	8	0,0%
COURMES*	0	0	0	0	1	1	-
COURSEGOULES	14	14	14	14	15	15	7,1%
GREOLIERES	8	8	8	8	8	8	0,0%
ROQUEFORT LES PINS	42	66	66	90	111	116	176,2%
LE ROURET	9	9	24	23	23	23	155,6%
ST PAUL DE VENCE	12	12	12	12	12	12	0,0%
TOURRETTES SUR LOUP	2	2	33	33	33	33	1550,0%
VALBONNE	1437	1543	1540	1534	1529	1546	7,6%
VALLAURIS	1048	1104	1139	1219	1228	1246	18,9%
VILLENEUVE LOUBET	348	373	373	407	431	475	36,5%
TOTAL CASA	6563	7079	7549	7923	8274	8586	30,8%

Source : le suivi du parc social CASA 2017

103

Au 1^{er} janvier 2017 la CASA compte 8 586 logements locatifs sociaux (LLS) selon l'inventaire SRU, soit une hausse très significative de 30.8% par rapport à 2012.

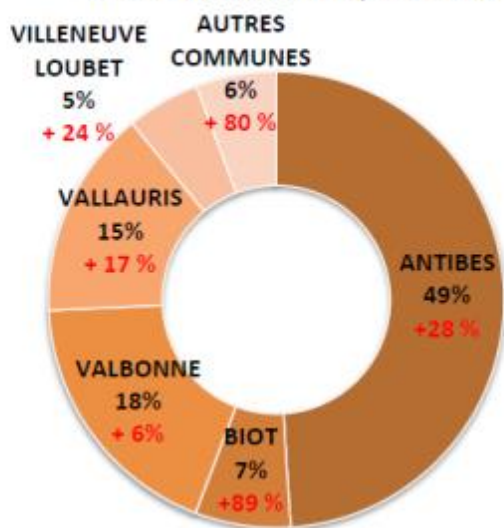


* Source : nombre de logements issus de l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2017 sur toutes les communes de la CASA ayant du LLS, rapporté au nombre de RP 2017 (INSEE)

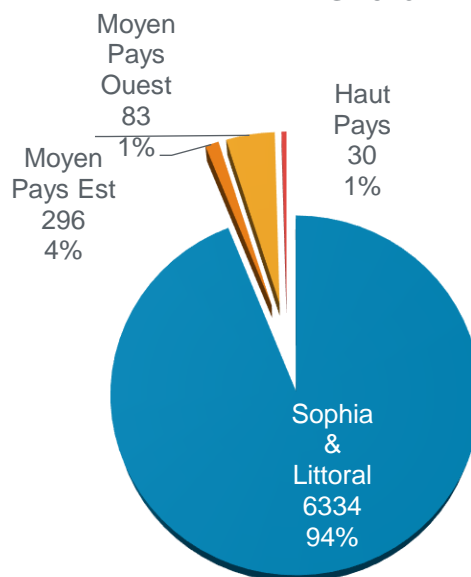
² Rappel : l'inventaire SRU comprend logements familiaux, spécifiques, logements privés conventionnés, logements communaux

Au 1^{er} janvier 2017, 4080 logements seraient à rattraper pour atteindre l'objectif SRU de la période triennale de 2017-2019.

Ventilation du parc social SRU par commune et son évolution depuis 2012



Répartition du nombre de logements par type de communes, RPLS 2016



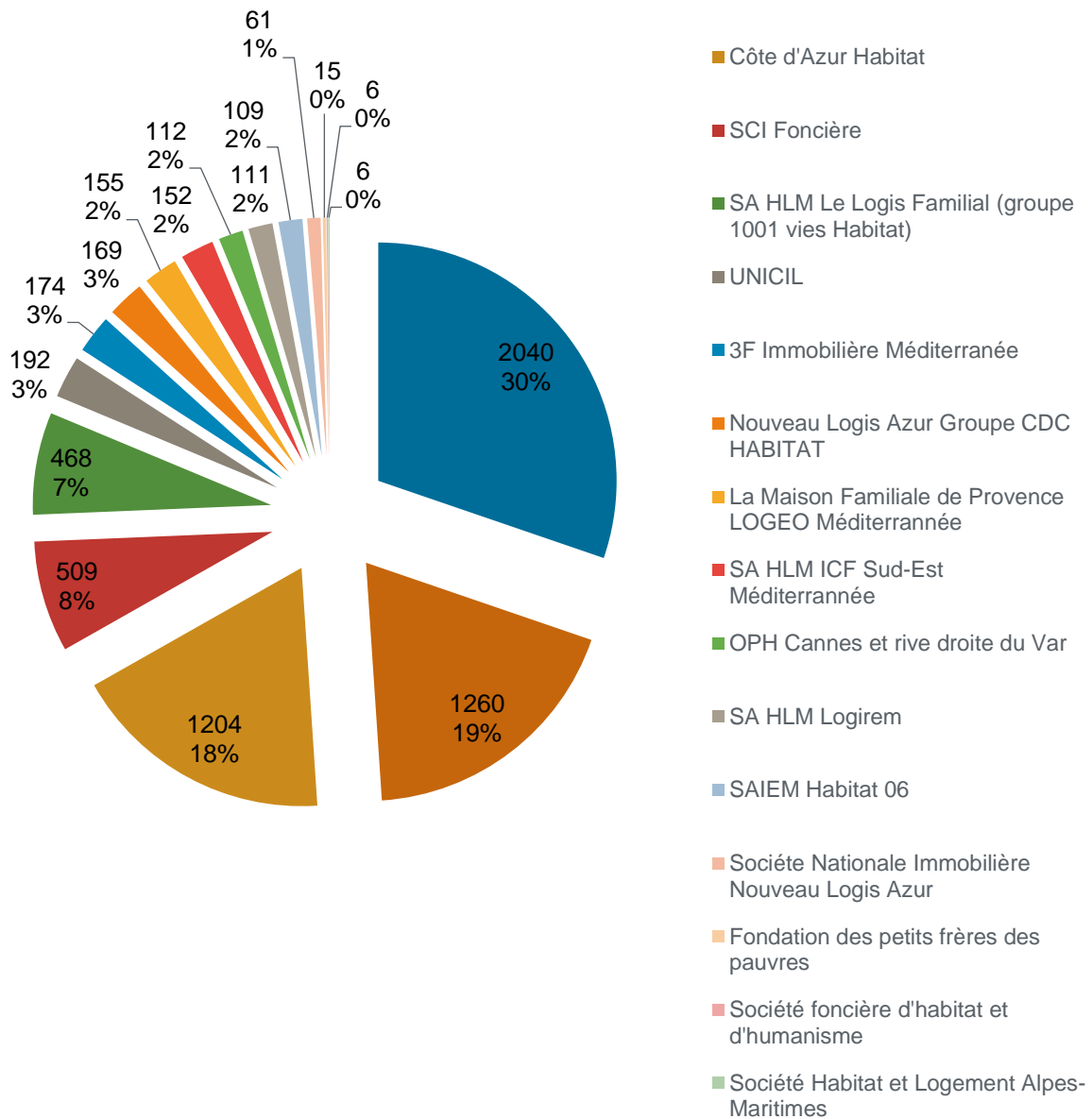
Source : le suivi du parc social CASA –inventaire SRU au 01/01/2017

Le parc locatif social est très localisé majoritairement sur le secteur Sophia & Littoral : 94% de l'offre se situe au sein de trois communes principales : Antibes (57%), Vallauris (16%), Valbonne (12%). Villeneuve Loubet détient 6% de l'offre locative sociale de la CASA.

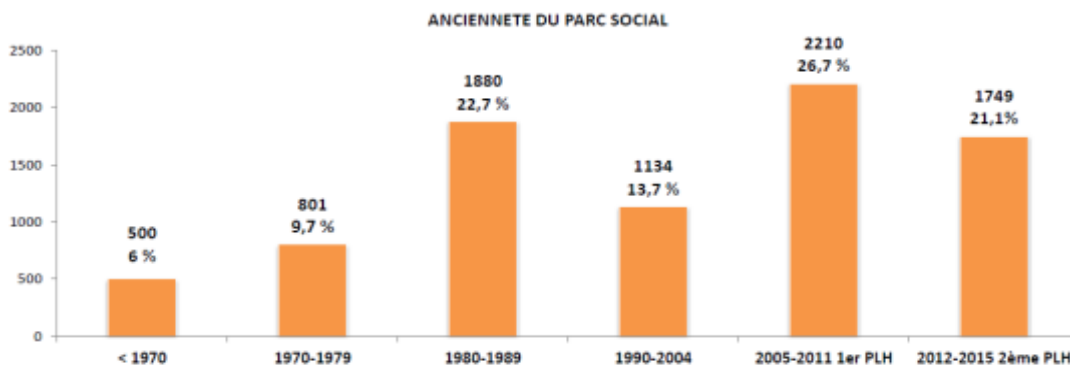
Un parc détenu principalement par des bailleurs régionaux

Trois bailleurs sociaux se partagent l'essentiel du parc social de l'agglomération : Erilia (2 040 logements) Côte d'Azur Habitat (1 204 logements) et enfin, la SEM Sophia Antipolis Habitat - SEMSAH (ex SACEMA, avec 1 260 logements).

Répartition des logements locatifs sociaux, RPLS 2016

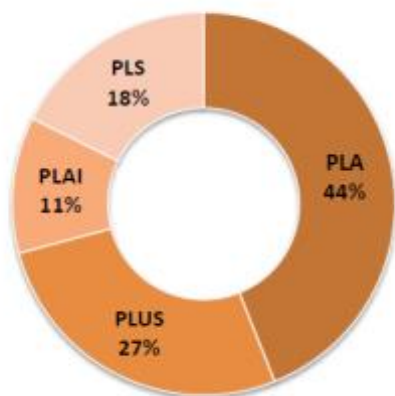


Un parc récent, présentant une certaine diversité de financement mais avec un niveau de loyers assez élevés

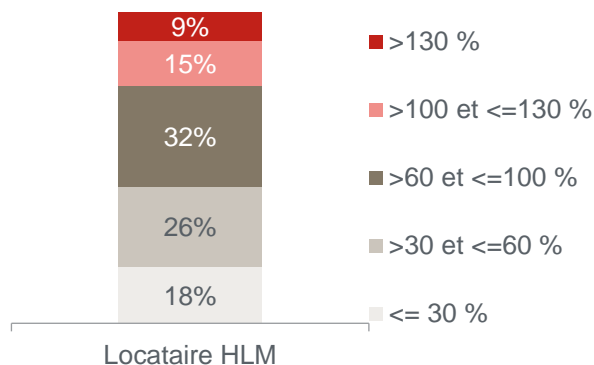


Source : le suivi du parc social CASA 2017-source SRU au 01/01/2016

Répartition du parc social SRU par financement



Répartition des locataires HLM selon les plafonds de revenus HLM CASA, Filocom 2015



Source : le suivi du parc social CASA 2017-source SRU au 01/01/2016

Le parc de logement social est récent avec près de 50% du parc qui date d'après 2005, date du 1^{er} PLH.

Le PLUS et le PLA (ancien nom du PLUS), correspondant aux ménages dont les revenus sont compris entre 60 et 100% des plafonds PLUS sont très largement dominant avec 71% du parc.

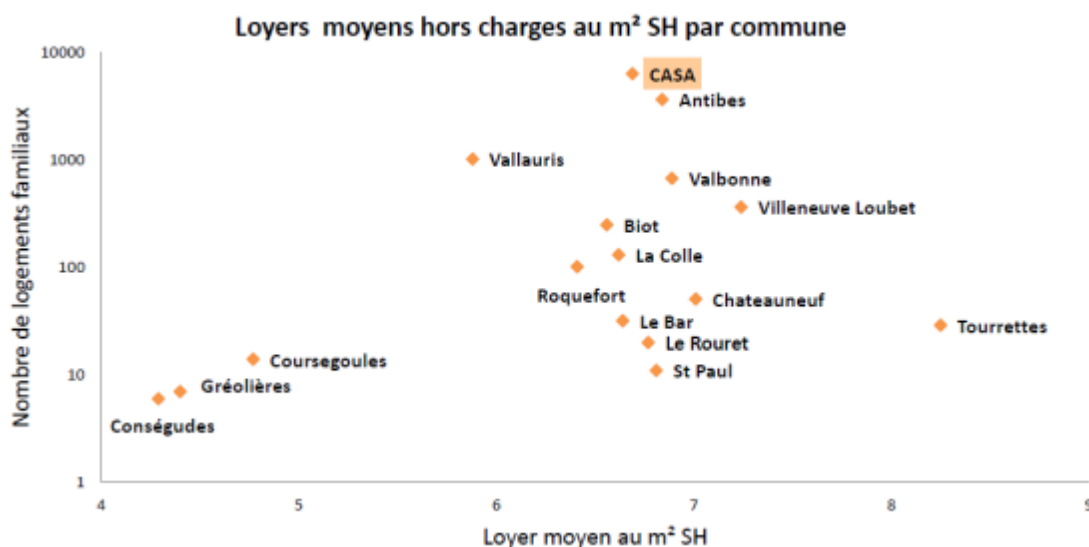
Le PLAI représente toutefois une place significative compte tenu des pratiques de développement du logement social soutenu par le 2^{ème} PLH (20% de PLAI) et pour les communes en situation de carence, 30% de PLUS-PLAI.

Le poids du PLS est aussi significatif avec 18% du parc.

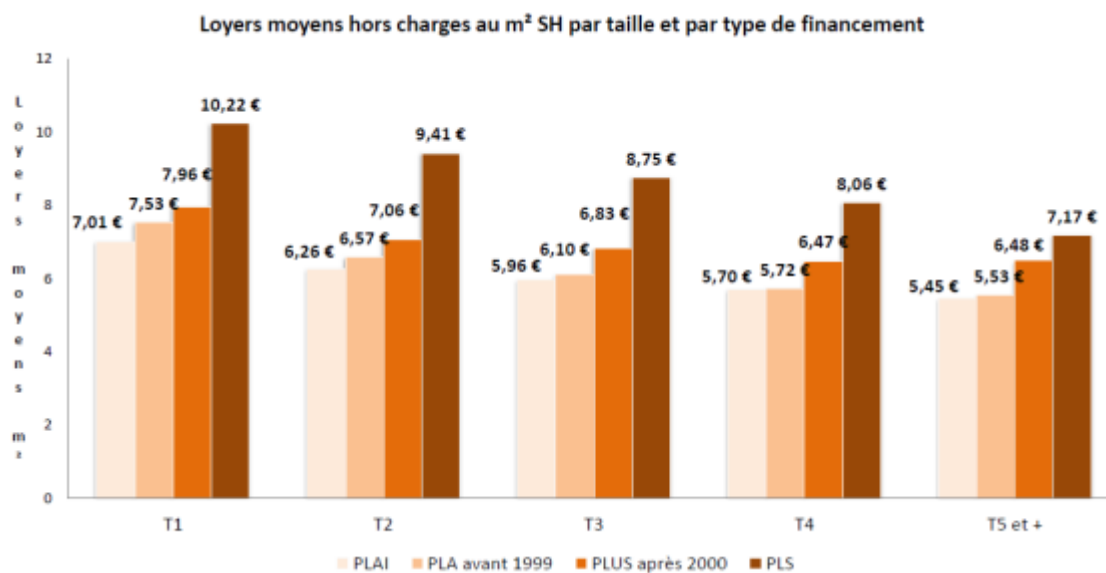
Rappelons que le profil des ménages logés dans le parc social relève à 44% des plafonds PLAI et seulement 15% relèvent des plafonds PLS (entre 100 et 130% des plafonds).

En raison de cette répartition des financements et de l'âge du parc, la CASA se caractérise par des niveaux de loyers élevés pour une grande partie de l'offre et en particulier sur les communes du secteur Sophia & Littoral.

Le niveau de loyer constitue un des axes majeurs d'inadéquation à la demande sur le territoire, en particulier pour s'assurer d'accueillir de façon équitable sur le territoire les ménages les plus démunis et viser une véritable mixité sociale.

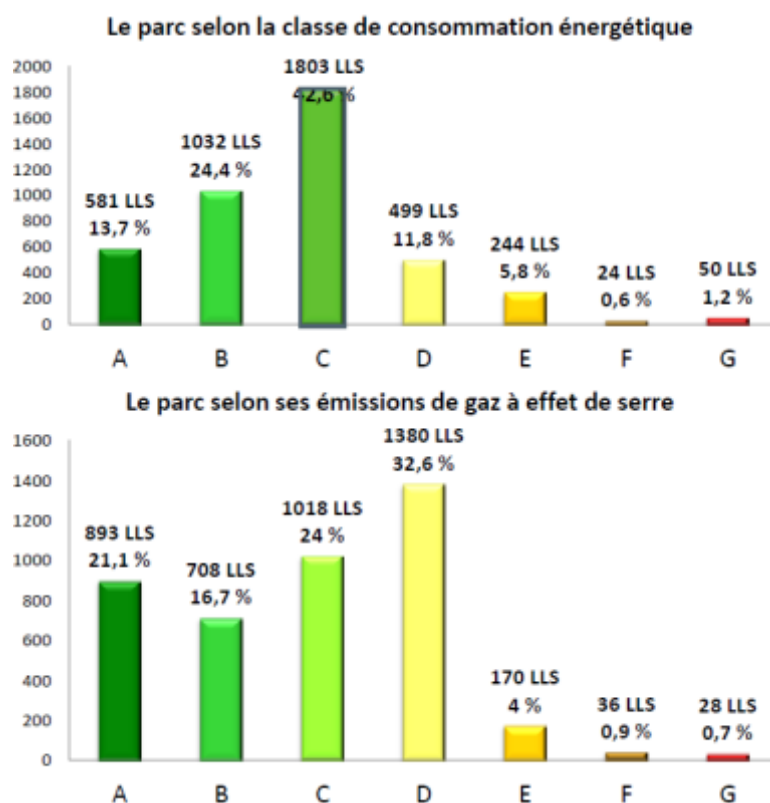


Source : le suivi du parc social CASA -source RPLS au 01/01/2016



Source : le suivi du parc social CASA-source RPLS au 01/01/2016

Un parc présentant un bon niveau de qualité énergétique

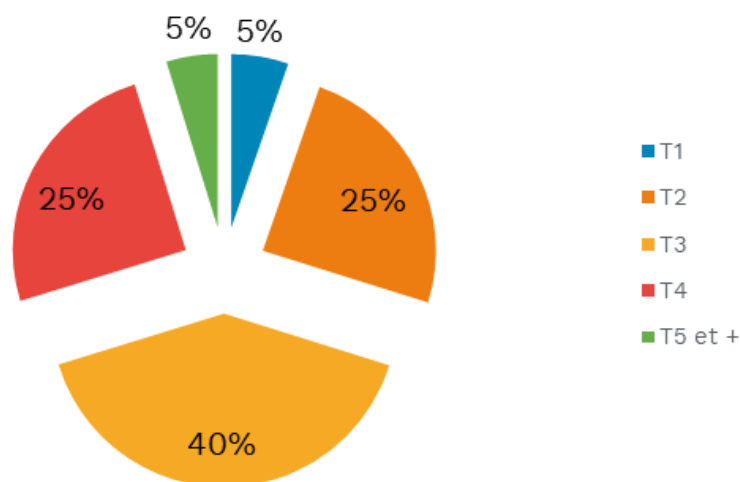


Source : le suivi du parc social CASA-source RPLS au 01/01/2016

Le parc de logement social est majoritairement constitué de logements en classe A B C en termes de consommation énergétique. Le parc mal classé devrait encore baisser dans les années à venir grâce à des réhabilitations engagées par les bailleurs concernés (CAH et la SEM SAH), ayant bénéficié, pour partie, d'une aide financière de la CASA.

Un parc encore principalement axé vers les grands logements

Répartition de l'offre locative sociale au sein de la CASA selon le nombre de pièces, RPLS 2017



Malgré l'âge récent du parc, celui-ci présente un poids des logements familiaux T4 et T5 important (30%), en décalage avec la taille des ménages locataires HLM (seulement 23% sont des ménages de 4 personnes et +) et la demande exprimée (orientée vers les petits ménages).

Toutefois, on notera le poids des T3 très important (40%), qui devrait encore se renforcer avec celui des T2, au vu de l'orientation donnée à la production récente.

Zoom sur le parc « Quartier Prioritaire de la Ville » de Vallauris

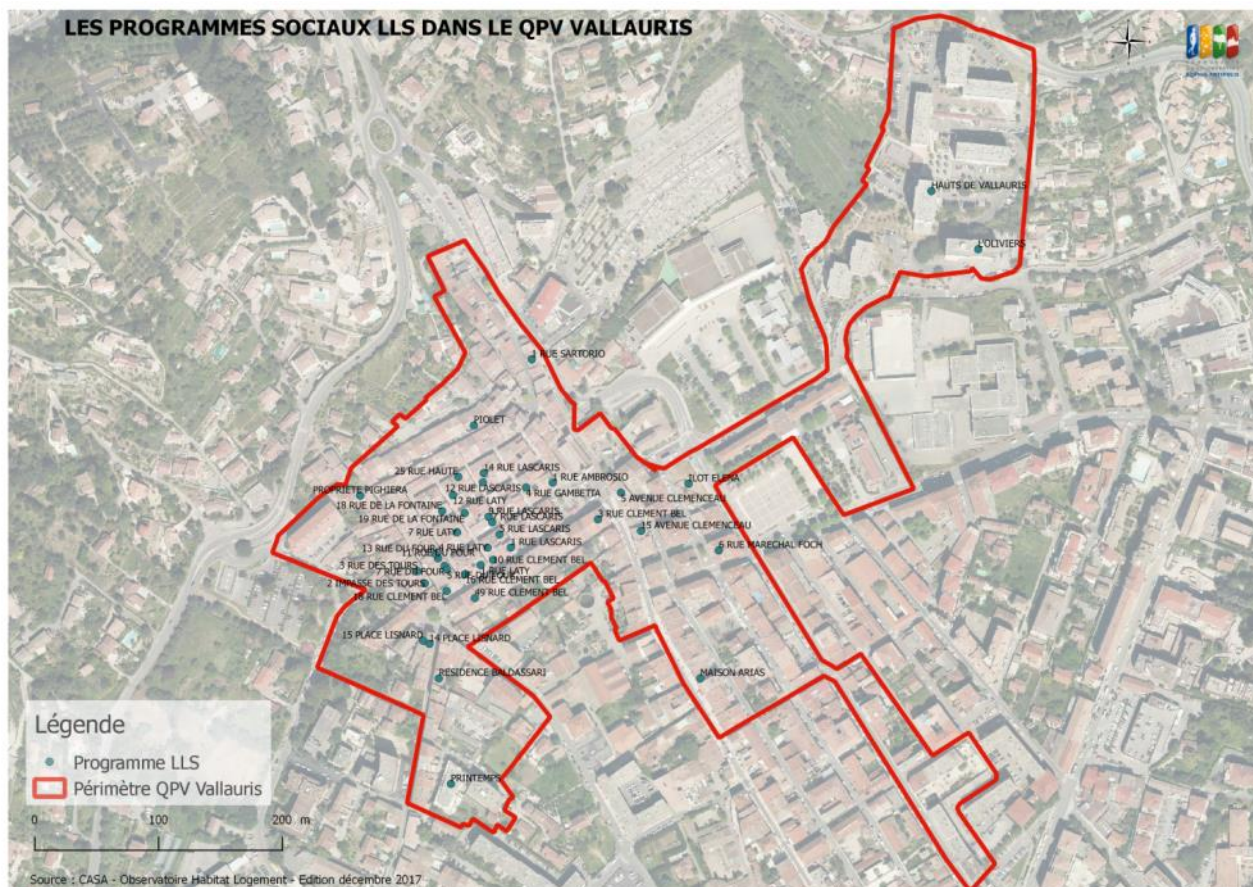
En 2017, Vallauris compte 1246 logements sociaux (inventaire SRU). En 2016, 483 logements se situent en QPV, soit 5.6% du parc de logement locatif social de la CASA. 4 bailleurs sont présents au sein du QPV (cf. carte de localisation des logements):

- Erilia (341 LLS)
- SEMSAH (ex SEMIVAL) : 106 LLS
- LOGIREM : 32 LLS
- CAH : 4 LLS



En ce qui concerne les bailleurs sociaux implantés sur le quartier, Erilia compte 341 logements en QPV. Sophia Antipolis Habitat compte 78 logements, correspondant à du logement ancien de centre-ville (ex SEMIVAL).

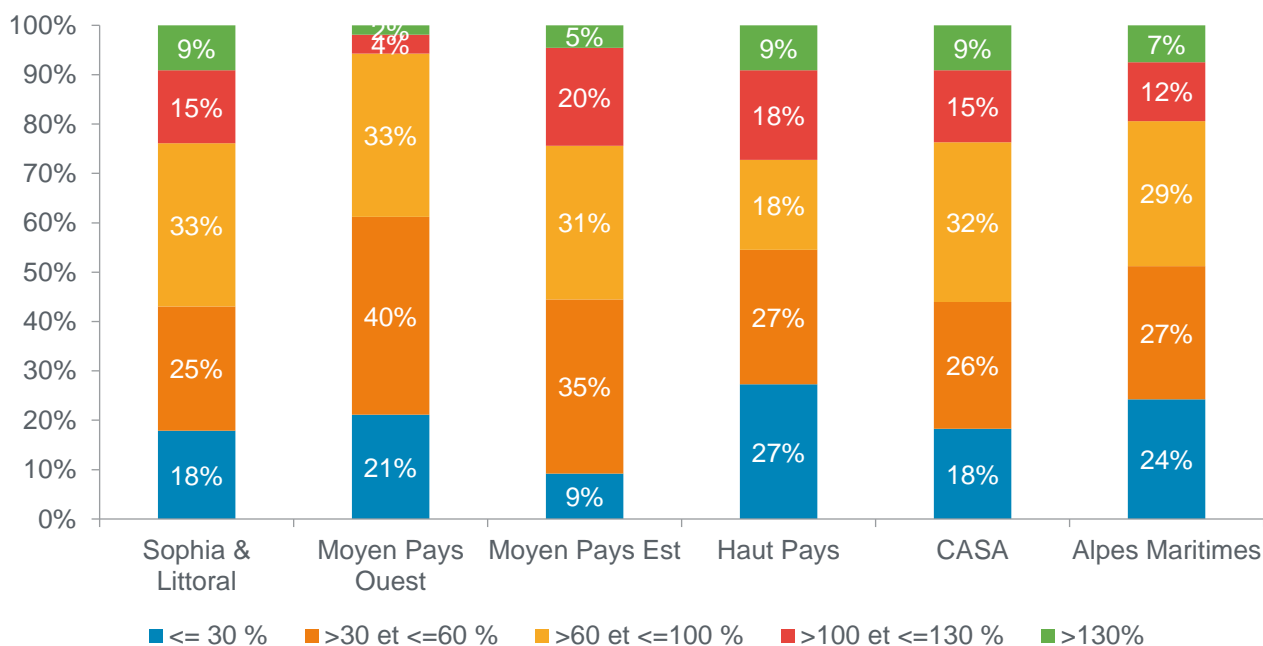
Deux quartiers sont en QPV au sein de la commune : Les Hauts de Vallauris et le centre ancien. On constate une problématique d’attractivité sur ces quartiers, différenciée selon les parcs. Au sein des Hauts de Vallauris, les logements sont de qualité, mais le fonctionnement social actuel rend difficile l’arrivée de ménages extérieurs au quartier. Sur le centre-ville de Vallauris, c’est la qualité de logements qui ne participe pas à attirer des ménages diversifiés.



3.3.2. Une occupation du parc social caractéristique des territoires tendus

Des revenus assez élevés

Répartition des locataires du parc social selon le plafond HLM, Filocom 2015



Le parc social de la CASA présente la particularité de loger une population à plus hauts revenus que la moyenne départementale ou régionale. Ainsi la population en dessous des plafonds PLAI si elle reste majoritaire (44%) est moins importante qu'à l'échelle départementale (51%).

De la même façon, les ménages à revenus intermédiaires sont aussi plus importants.

Mais c'est le poids des ménages aux revenus supérieurs à 130% des plafonds HLM qui interpelle avec 9% des ménages logés, dont 4.7% au-dessus de 150% des plafonds de revenus HLM, alors que ce segment ne représente que 3.5% à l'échelle des Alpes Maritimes et 2.8% en PACA.

Cependant, cette part est à prendre avec du recul, car elle est fortement concentrée sur les communes de Valbonne et Antibes dont les plafonds de ressources se répartissent ainsi :

Filocom, 2015	<= 30 %	>30 et <=60 %	>60 et <=100 %	>100 et <=130 %	>130 %
Antibes	16 %	24 %	34 %	16 %	10 %
Valbonne	16 %	21 %	32 %	18 %	13 %

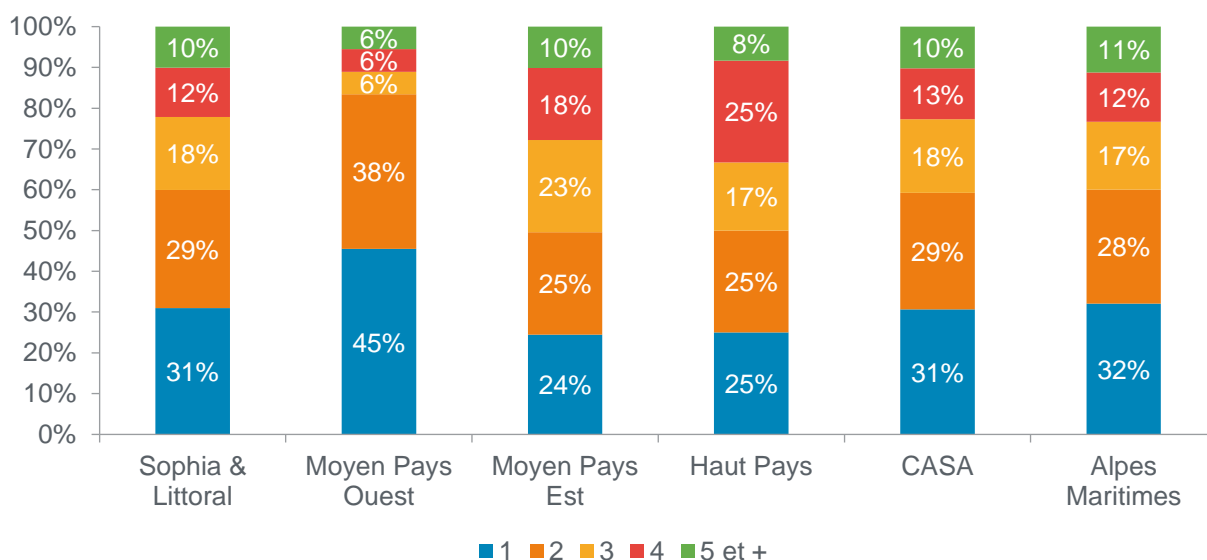
112

Il en est de même sur les résultats du Haut-Pays accueillant peu de parc locatif social. En effet, la part des plafonds de ressources de la population renseignée (tout statut d'occupation confondu) représente seulement 2% de la population de la CASA.

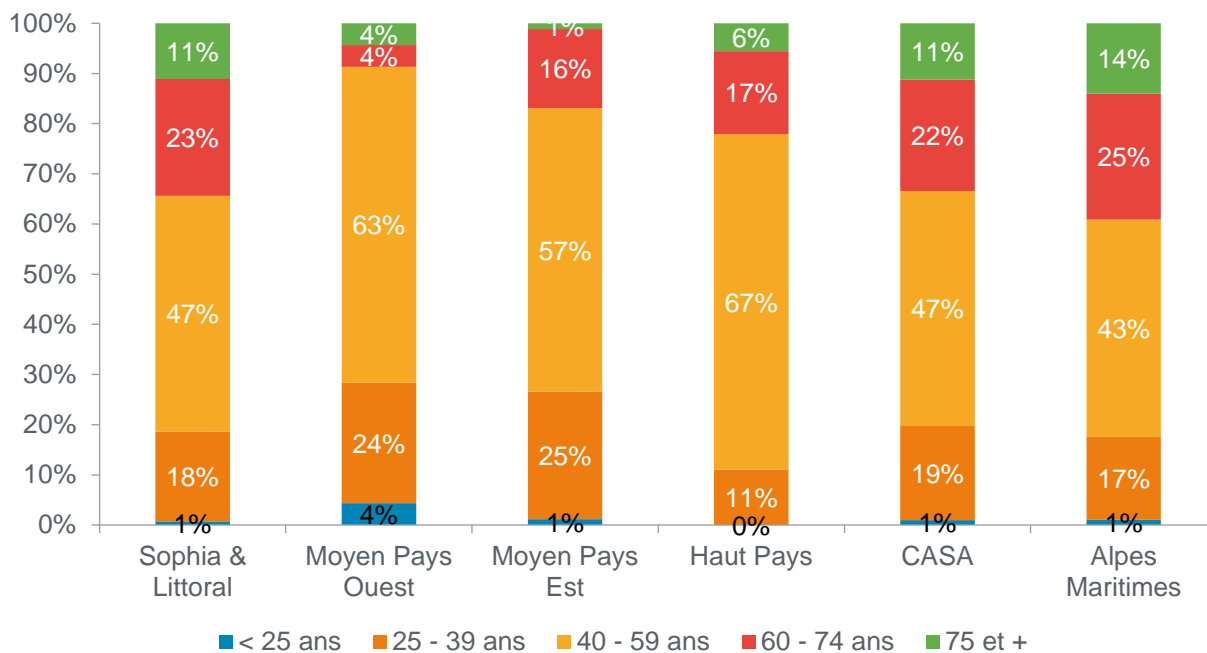
Pour autant, si le poids de ce segment peut apparaître anecdotique, il est révélateur de la tension des marchés et du manque de mobilité dans le parc social. Un des enjeux des années à venir sera certainement de permettre un parcours résidentiel à ces ménages, afin qu'ils libèrent ce parc pour des populations plus en difficulté.

Des ménages de petite taille et relativement jeunes

Répartition des locataires du parc social selon la composition du ménage, Filocom 2015



Répartition des locataires du parc social selon l'âge de la personne référente, Filocom 2015



Comme à l'échelle départementale, le parc social accueille plutôt des petits ménages, les ménages de plus de 4 personnes ne représentant que 33% des locataires.

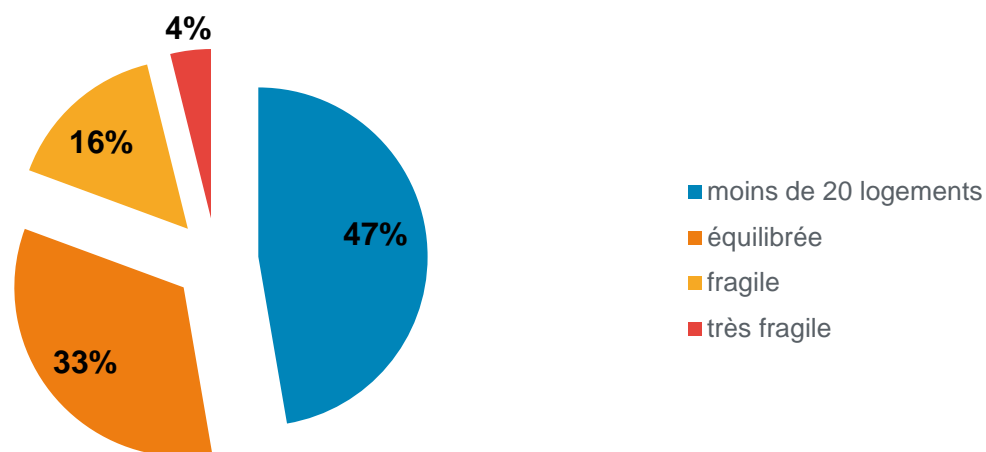
En revanche, la CASA se démarque par une relative faiblesse des ménages les plus âgés. S'ils représentent 39% des ménages locataires HLM dans les Alpes-Maritimes, le parc social de la CASA est occupé à 33% seulement par les plus de 60 ans. Ainsi si le vieillissement de la population est effectif sur ce territoire et la question de l'adaptation du parc à ce vieillissement est une préoccupation, l'enjeu est moins accru sur la CASA que sur d'autres territoires des Alpes-Maritimes ou de PACA.

3.3.3. La fragilité du parc

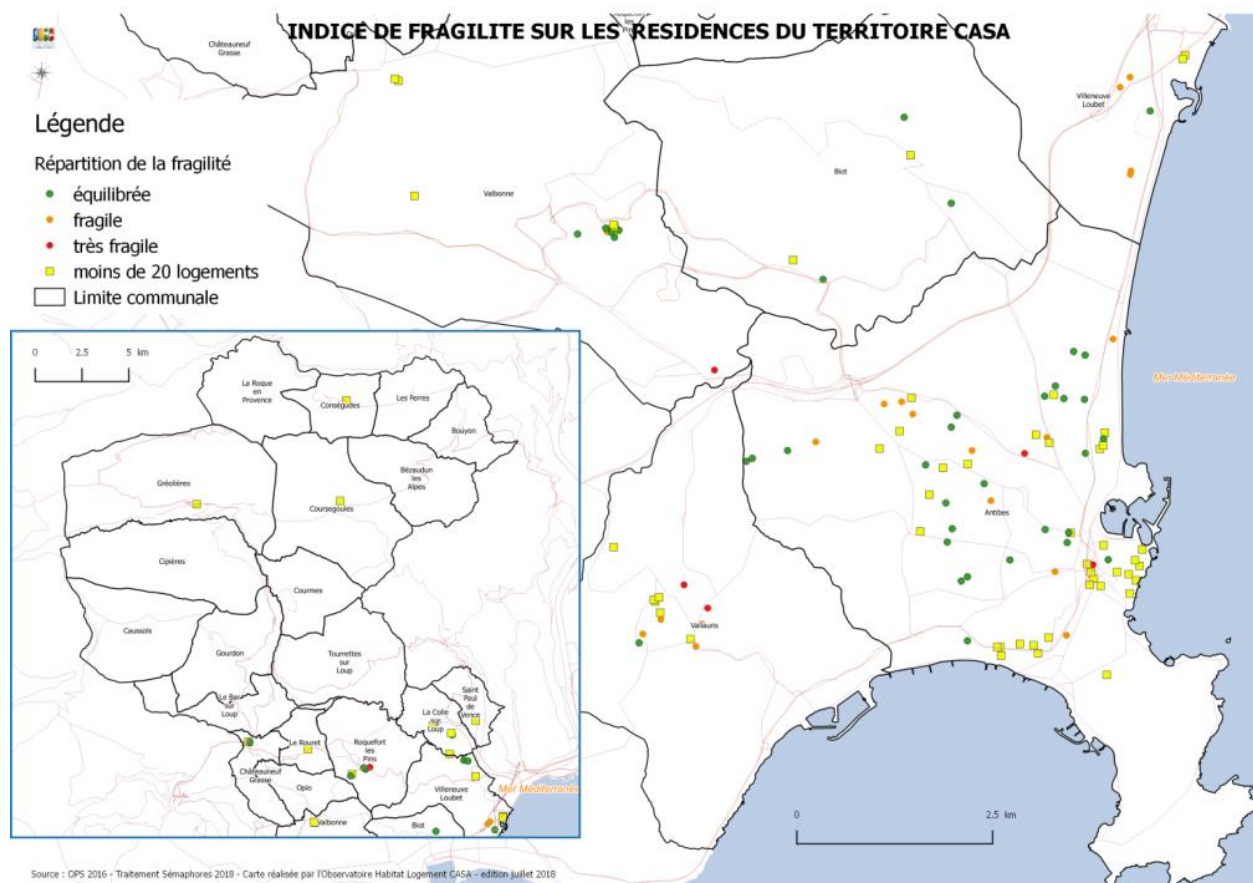
Dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) une classification du patrimoine selon un indicateur unique a été réalisée à partir du niveau de ressources des occupants, avec 3 catégories :

- Très fragile : plus de 50% des occupants ont des ressources < à 40% des plafonds
- Fragile : 25% à 50% des occupants ont des ressources < à 40% des plafonds
- Équilibrée : Moins de 25% des occupants ont des ressources < à 40% des plafonds

Répartition du parc social par degré de fragilité,
Source : OPS 2016 - Traitements : Sémaphores, 2018

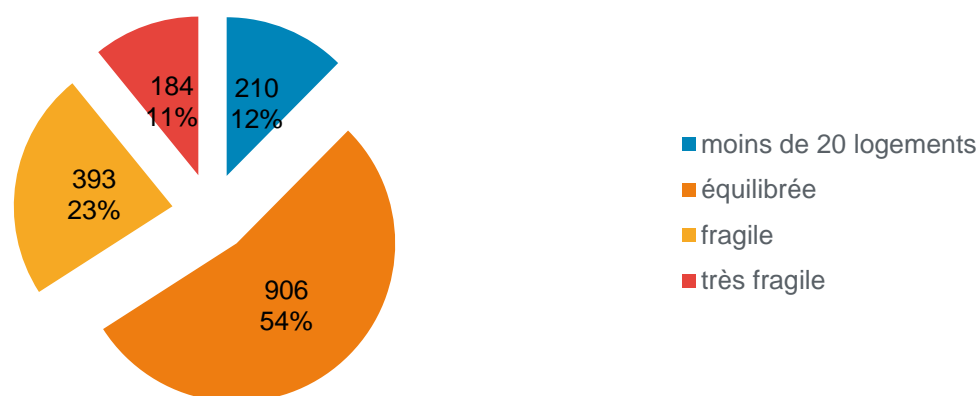


Au global, 80% des résidences enquêtées sont équilibrées ou disposent de moins de 20 logements. Seulement 4% des résidences sont ressorties de l'analyse comme très fragiles. Il s'agit d'un montant faible, une attention particulière devra être portée sur les 16% de résidences considérées comme fragiles. L'enjeu est de ne pas accroître le déséquilibre et d'éviter qu'elles ne tendent vers la classe « très fragiles ».



Répartition des plus de 60 ans selon la fragilité

Source : OPS, Traitements : Sémaphores, 2018

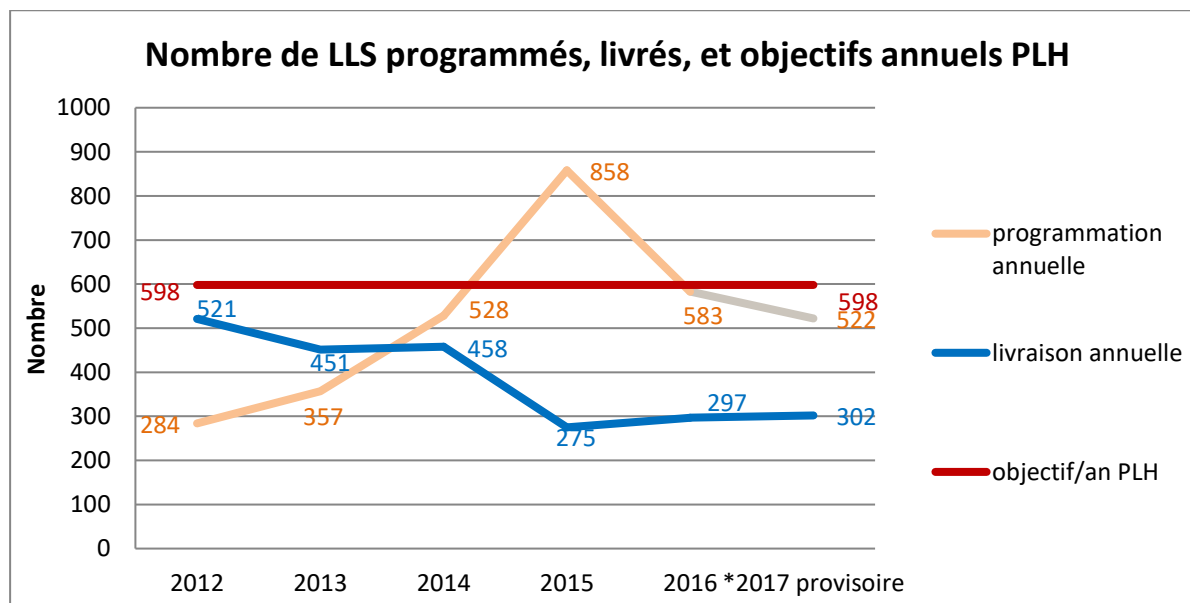


En ce qui concerne la répartition des plus âgés selon la fragilité du parc, on constate que la majorité des séniors vivent au sein de résidences dites « équilibrées ». Toutefois, 23% des plus de 60 ans (selon les données OPS recueillies auprès des bailleurs sociaux) vivent au sein de résidences fragiles.

3.3.4 Un développement récent significatif, mais encore insuffisant pour atteindre les objectifs SRU

115

Une mobilisation de l'ensemble de la chaîne de production



Le bilan du PLH2 a mis en avant la forte mobilisation de l'ensemble des acteurs pour produire du logement social et répondre aux exigences de la loi SRU sur le territoire.

Ainsi les objectifs fixés dans le PLH en 2012, correspondant à ceux de la DAP, ont été atteints. En revanche, les objectifs de la période triennale 2014-2016, puis 2017-2019 constituent un volume très élevé par rapport à la production actuelle et posent la question des moyens à mettre en œuvre.

La production neuve en logement social a représenté 50% des permis autorisés de l'EPCI sur la période. Ce poids apparait significatif et difficilement dépassable dans un contexte de tension et de foncier cher.

Les échanges avec les différents partenaires intervenant dans la production permettent d'identifier les leviers et les menaces qui pourraient impacter la production dans les années à venir.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire en tension attractif pour l'ensemble des bailleurs, même dans un contexte de redéploiement des objectifs - Une volonté politique de développer une offre mieux adaptée aux jeunes et actifs du territoire - Un travail de fond pour impliquer les communes dans le processus d'attribution pour un meilleur portage politique 	<ul style="list-style-type: none"> - Un niveau de prix du foncier toujours très élevé - Un manque de foncier aménagé ou d'origine publique permettant que très peu le développement en MOD des bailleurs, avec un risque
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Un dispositif de soutien développé sur l'ensemble des champs : utilisation des SMS par les communes, dispositifs de subventions élevées de la CASA complétés des garanties d'emprunt, encadrement des prix de VEFA - Signature des CUS par la CASA - Des besoins de reconquête de centre anciens qui pourraient être un axe de développement du parc social - Un marché immobilier libre en bonne santé qui devrait soutenir les ventes en VEFA,... 	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenabilité des aides de la collectivité sur le long terme dans un contexte de tension financière des collectivités - Capacité de mobilisation des fonds propres à hauteur suffisante pour les bailleurs dans un contexte de redéfinition des règles de financement - Passage de la TVA de 5.5 à 10% - Mais dans un contexte de prix de vente à surveiller

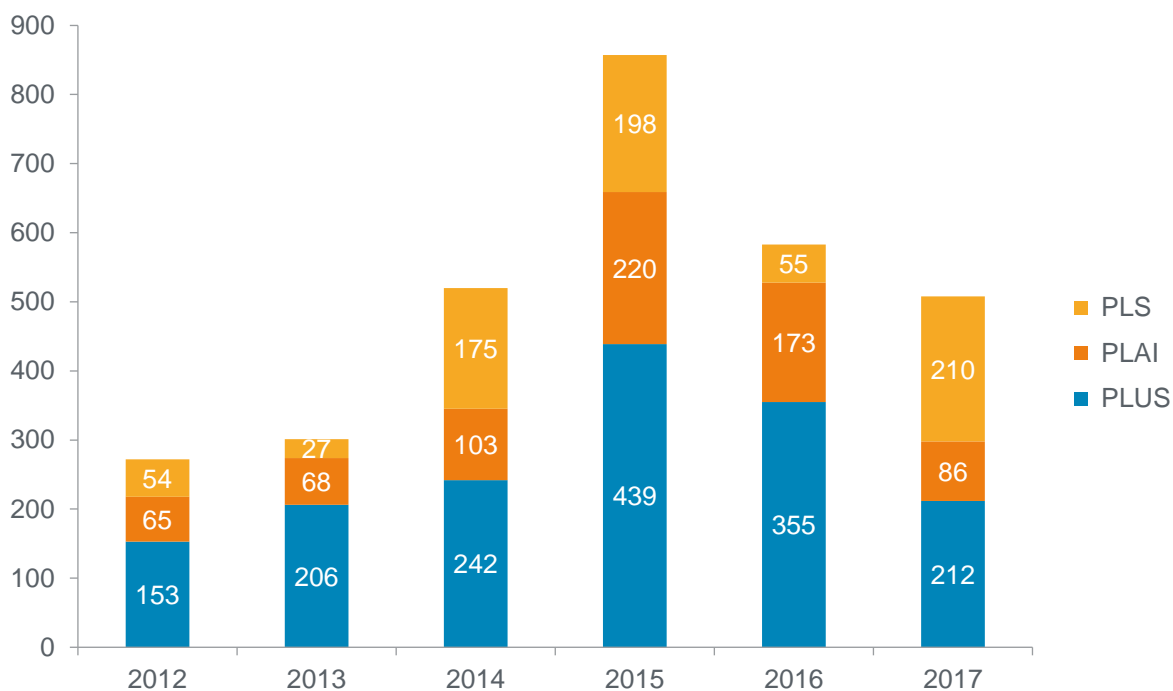
Un des enjeux majeurs du PLH3 sera de déterminer le niveau d'engagement des bailleurs et de la CASA dans les années à venir pour maintenir la production neuve de ces dernières années voire de l'augmenter pour atteindre les objectifs.

Une production neuve qui tend à mieux répondre aux besoins

Avec une moyenne de 520 logements par an entre 2012 et 2017, on observe une augmentation du nombre de logements agréés depuis 2015, par rapport à la période 2012-2014, majoritairement des logements PLUS.

Logements agréés par an sur 2012-2017 et par financement - toutes opérations confondues

Scé : Base SISAL et traitement CASA



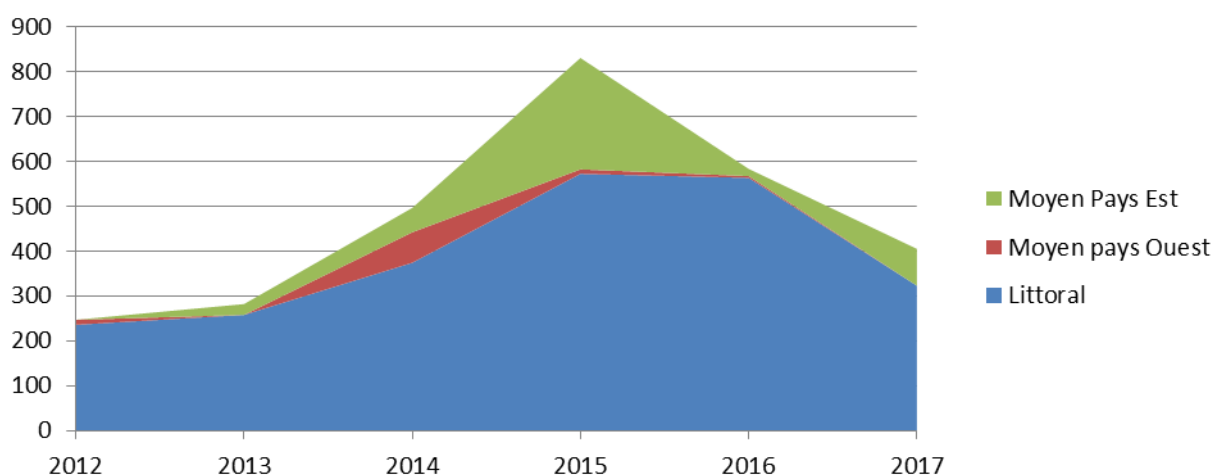
La programmation des logements locatifs sociaux n'a pas complètement respecté les objectifs en termes de répartition par produit, mais il est important de souligner les efforts réalisés en faveur d'une programmation de PLAI (24%) qui dépasse ainsi les objectifs (20%) et correspond à une partie conséquente de la demande.

Le poids du PLS dépasse en revanche les objectifs que ce soit en programmation ou en livraison, en raison de l'appétence des bailleurs (équilibre financier de l'opération) et parfois des communes (cibles visées) pour ce produit. Ainsi alors que l'objectif était de 15%, le poids des logements PLS dans la programmation est de 28% sur la période (familiaux et spécifiques).

En conséquence, c'est le poids du PLUS qui s'en trouve réduit (52% dans la programmation contre un objectif de 65%).

Le poids du PLS dans les prochains objectifs du PLH constitue une question centrale, en s'assurant que cette production réponde bien aux besoins.

Nombre de logements financés tous logements confondus 2012-2017



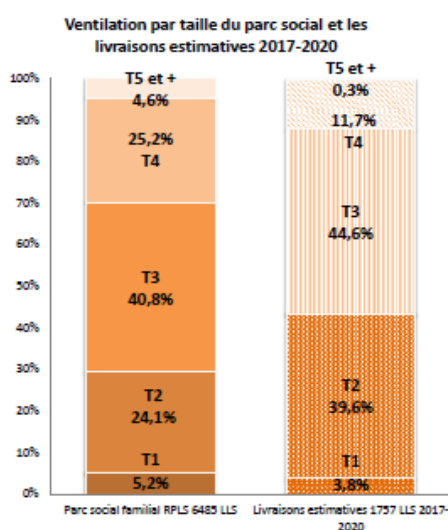
Source : Base SISAL et traitement CASA

En ce qui concerne la localisation de la production ces dernières années, l'offre nouvelle se concentre à 82% sur les communes du secteur Sophia & Littoral. Cette offre se répartit à 50% sur des opérations de moins de 30 logements.

Sur les communes des Moyens Pays, les opérations sont de plus petite taille. Lors des ateliers, les bailleurs sociaux ont présenté la nécessité de développer une offre qualitative au sein de ces communes. En effet, les résidences sont de plus petite taille pour permettre des espaces extérieurs privatifs. Les ménages qui se déplacent sur ces secteurs recherchent une qualité de vie dans leurs logements avec un jardin ou une terrasse.

La production s'oriente vers les typologies de petite taille T2 et T3, tendant à mieux répondre à la demande dominante en petits logements.

☐ CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL RPLS CASA AU 01/01/2016 : 6485 LLS



Les logements futurs mieux adaptés à la demande

D'après le RPLS, la part des T3 dans le parc familial représente 41 % du total. Les logements prévisionnels pour la période 2017-2020 bouleversent la répartition.

- Hausse des T2 et T3 respectivement 40 % et 45 % dans les livraisons futures, contre 24 % et 41 % dans le parc actuel
- Les logements prévisionnels sont donc plus proches des besoins en logements sociaux actuels car les logements T2 et T3 sont les plus sollicités par les demandeurs.
- Peu de T5 livrables

DEMANDES SNE 2016	Total	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
CÀ de Sophia	5212	903	1931	1621	701	56	
Antipolis	% EPCI	100 %	17 %	37 %	31 %	13 %	1 %

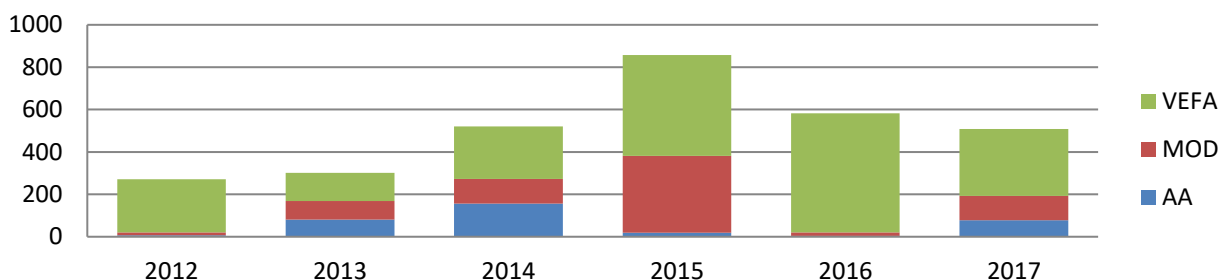
Source: RPLS SNE SISAL

Un mode de production en VEFA dominant

Retour d'expérience : la VEFA, une réponse pragmatique pour les bailleurs sociaux

Le mode de production via l'acquisition-amélioration (AA) est très minoritaire par rapport à la construction de logements en VEFA ou en maîtrise d'ouvrage directe. Notons que la VEFA reste sur les six dernières années le mode de production le plus utilisé. Au global sur la période, 65% est produit en VEFA, contre 50% sur le territoire national.

Nombre de logements agréés par an sur 2012-2017 et par mode de production – toutes opérations confondues, source : Base Sisal, traitement Sémaphores



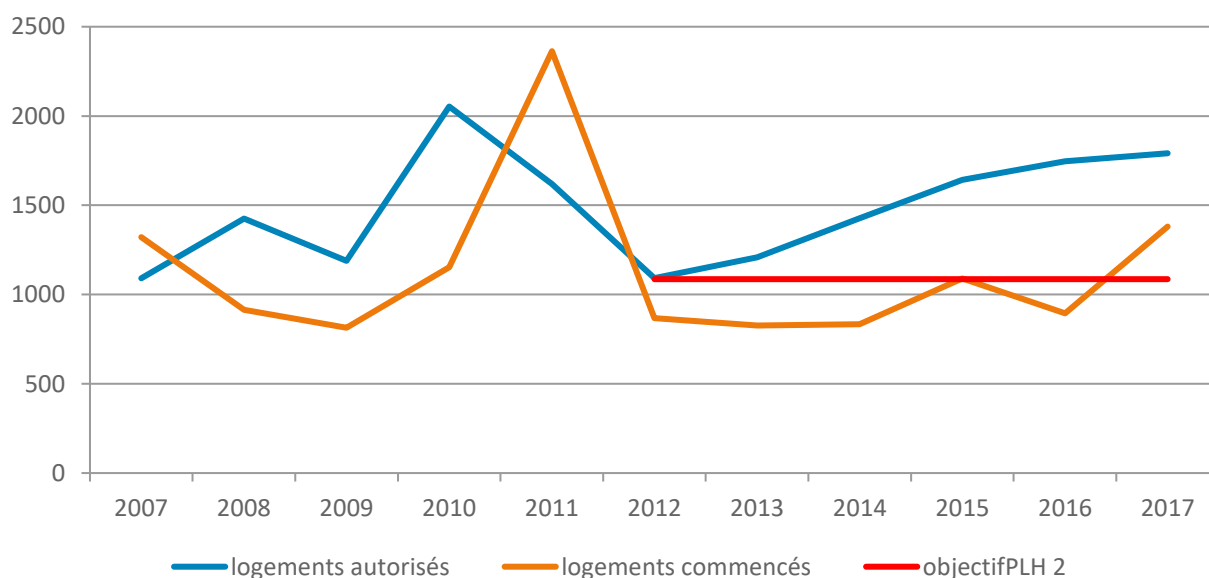
Ainsi, les bailleurs sociaux ont identifié la VEFA comme un levier localement. En effet, les difficultés d'accès au foncier font de la VEFA une réponse adaptée pour les bailleurs sociaux.

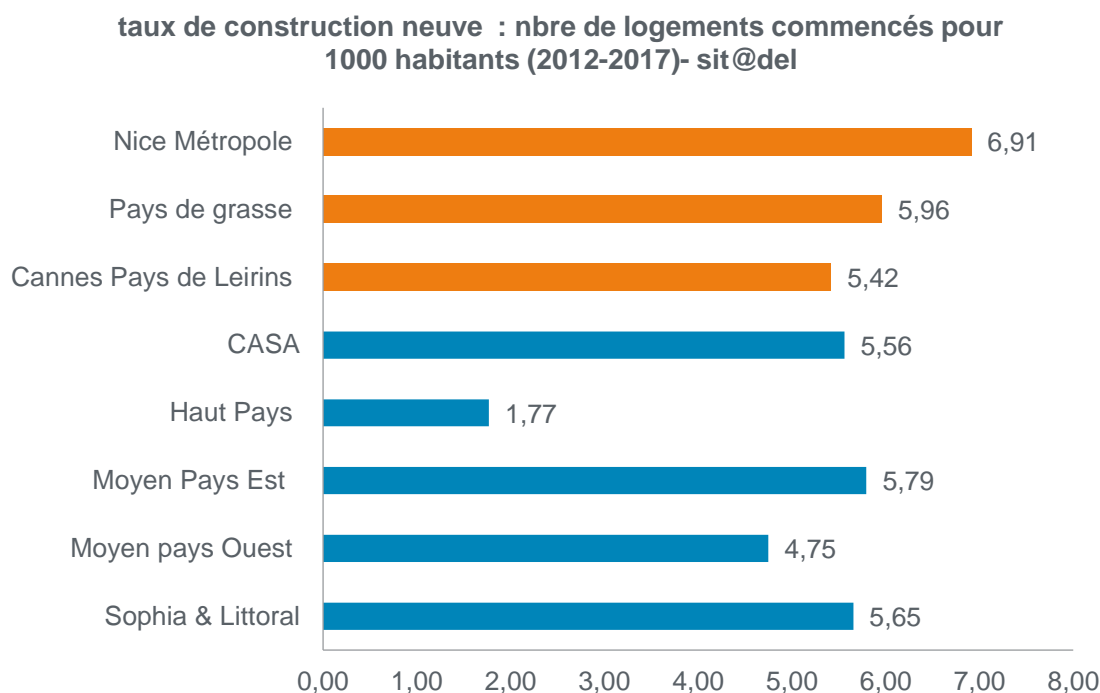
L'encadrement de la VEFA présente un réel intérêt pour la collectivité et les bailleurs sociaux qui saluent la démarche et sa mise en œuvre. La limitation de la concurrence entre bailleurs est le premier objectif rempli. L'impact sur les prix du foncier dès l'amont semble plus difficile à objectiver selon les opérateurs et l'EPF.

3.4. Une dynamique de construction neuve forte...

3.4.1. ...mais qui ne porte pas ses fruits en termes démographique

logements autorisés et commencés CASA- sit@del





La CASA connaît une dynamique de construction neuve assez forte avec 1485 logements autorisés en moyenne sur 2012-2017 et 982 logements commencés, contre un objectif du PLH 2 de 1086 logements neufs.

Cette dynamique est proche de celle des EPCI voisins, bien que légèrement en dessous de Nice Métropole.

Cette dynamique connaît une croissance sur la période : après le pic de 2011 (porté par une production de résidences services et par la fin du dispositif de défiscalisation de Robien), les années 2012 et 2013 marquées par la mise en place du dispositif Duflot, ont connu un rythme beaucoup plus faible. Depuis 2014, la construction neuve semble être redynamisée sous l'effet conjugué de la mise en place du dispositif Pinel, et à la montée en puissance de la production de logement social.

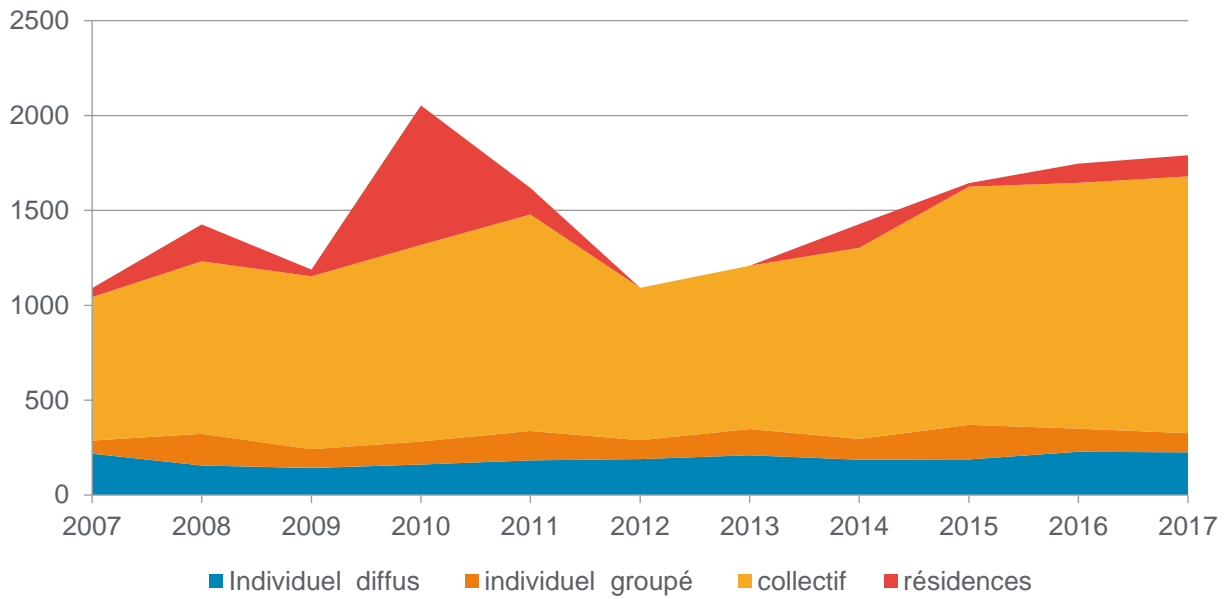
2017 est une année particulièrement dynamique en logements autorisés comme commencés : pic conjoncturel ou nouveau trend de production du territoire ?

En tous les cas, cette croissance est portée par le collectif, tous les autres segments présentant une certaine régularité.

Avec 204 logements autorisés par an, le segment de l'individuel diffus est légèrement à la hausse (172 logements autorisés en moyenne sur la période 2007-2012). Dans ce marché contraint par un foncier rare, cette hausse peut en partie s'expliquer par le phénomène de divisions parcellaires fortement soulevé par les communes, et que certaines veulent encadrer.

L'individuel groupé reste un segment assez réduit (125 logements autorisés) et stable.

Logements autorisés par type de logements CASA sit@del

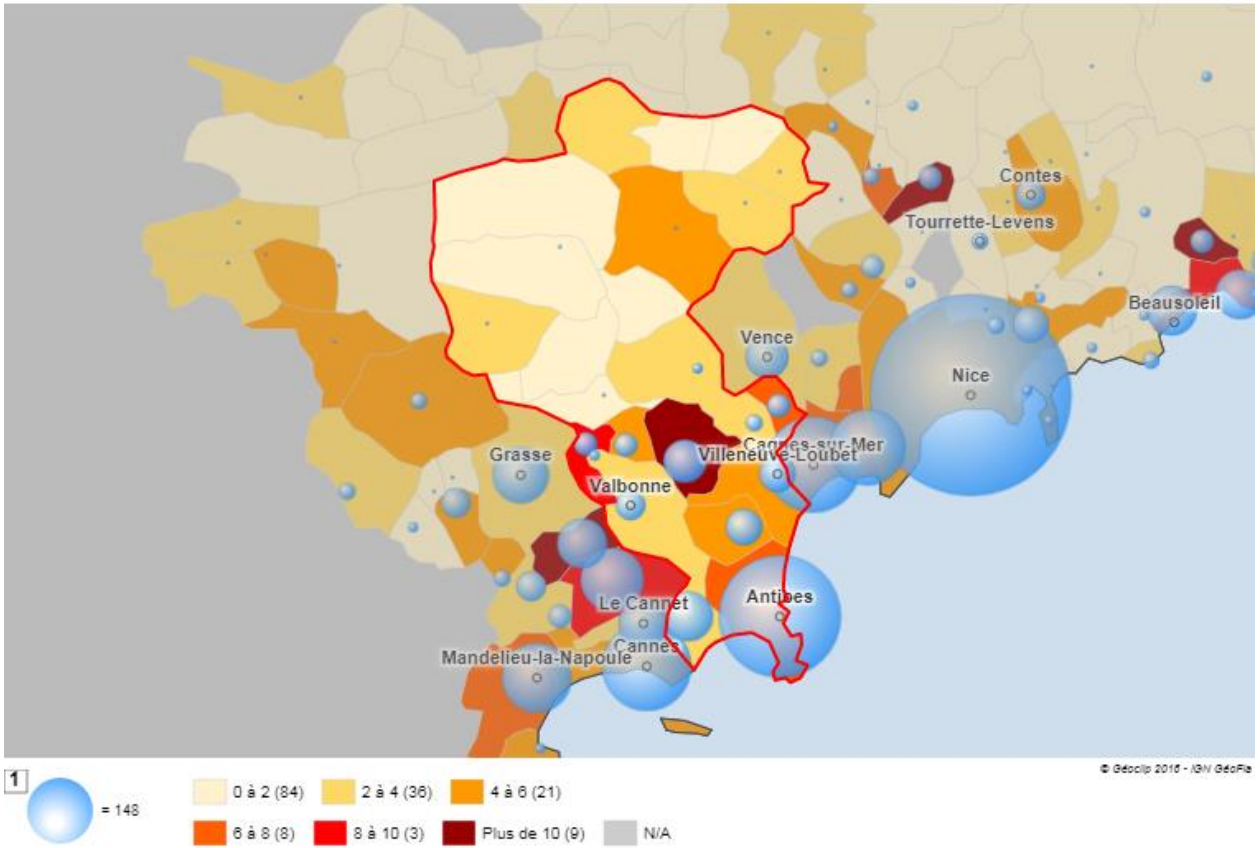


Cette production est essentiellement portée par les communes du secteur Sophia & Littoral qui porte 78% des logements commencés, suivi par le Moyen Pays Est.

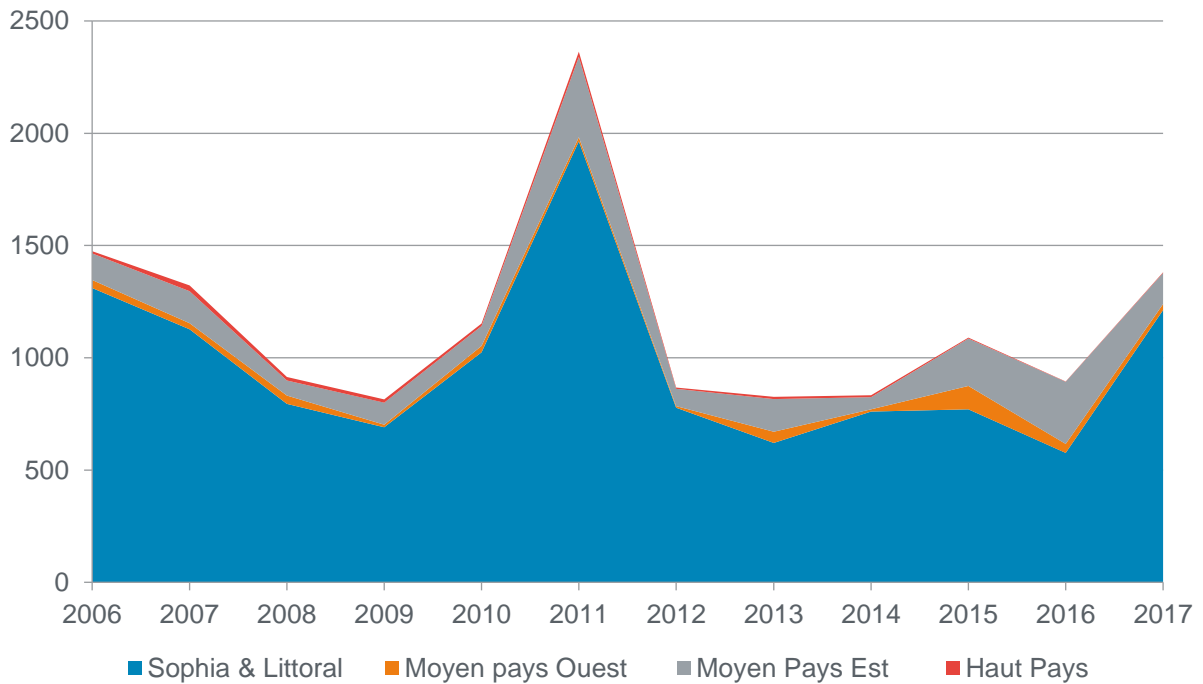
Mais au-delà, c'est bien la commune d'Antibes qui a elle seule produit 540 logements commencés par an, soit 55% de la production de la CASA.

1 Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2012 et 2017 - Source : Sit@del

2 Logements commencés pour 1000 habitants entre 2012 et 2017 - Source : Sit@del

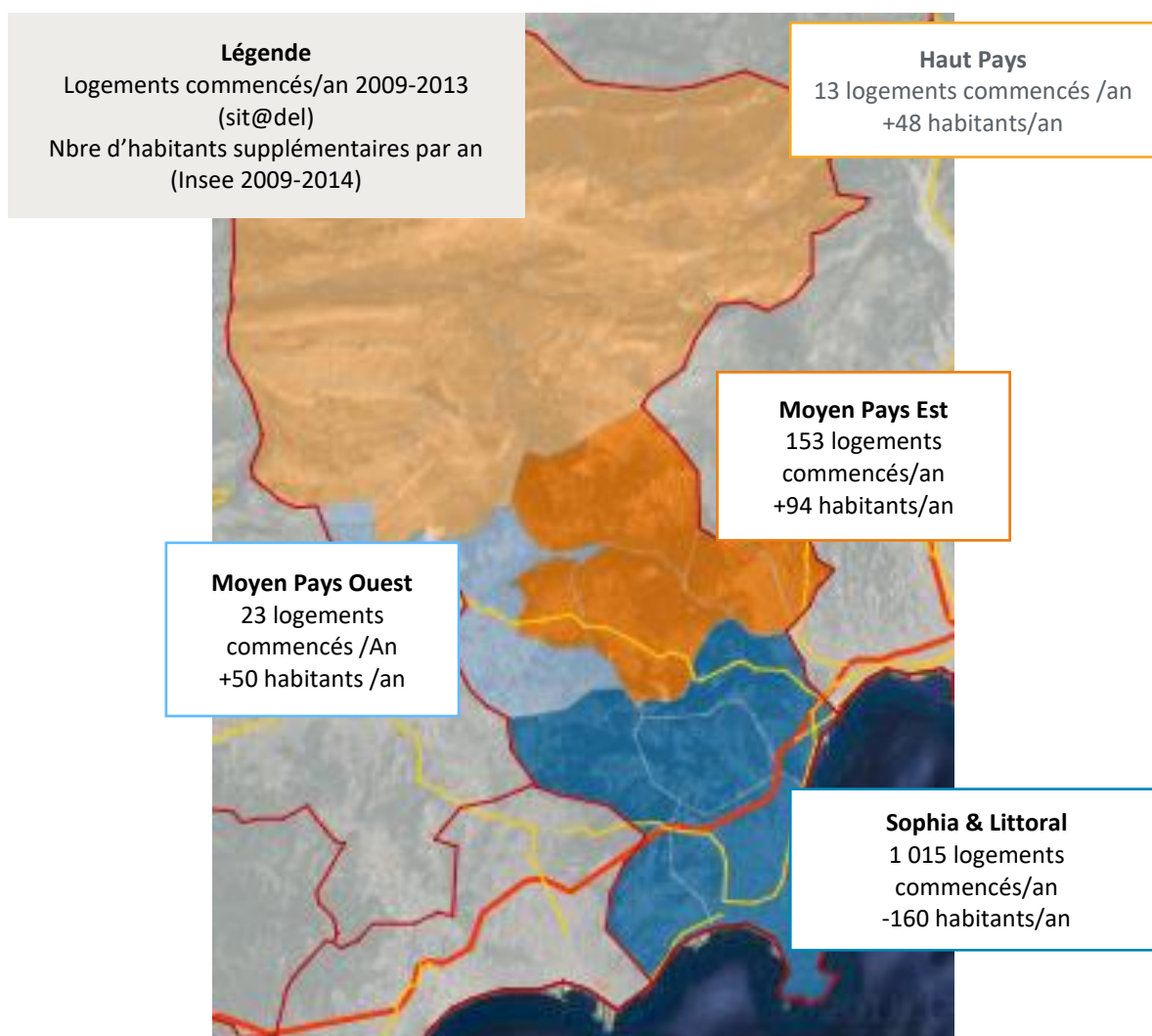


Logements commencés par secteur de la CASA - sit@del



Malgré ce rythme de production, comme il est souligné précédemment, la dynamique démographique a été très faible et en complet décrochage avec la dynamique de construction. Comme le souligne la carte ci-dessous, ce décrochage est particulièrement vrai pour le secteur Sophia & Littoral, en particulier pour Vallauris et Villeneuve Loubet qui perdent des habitants, et dans une moindre mesure Antibes qui n'en gagne pas.

Ce phénomène est en grande partie lié à une part de la production neuve qui est absorbée par la résidence secondaire, qui continue de se développer. Comme il est rappelé plus haut, **la production neuve de résidences secondaires peut être estimée à 200 logements par an soit près de 20% de la production de logements commencés sur le territoire, et certainement un poids plus important sur Antibes.**

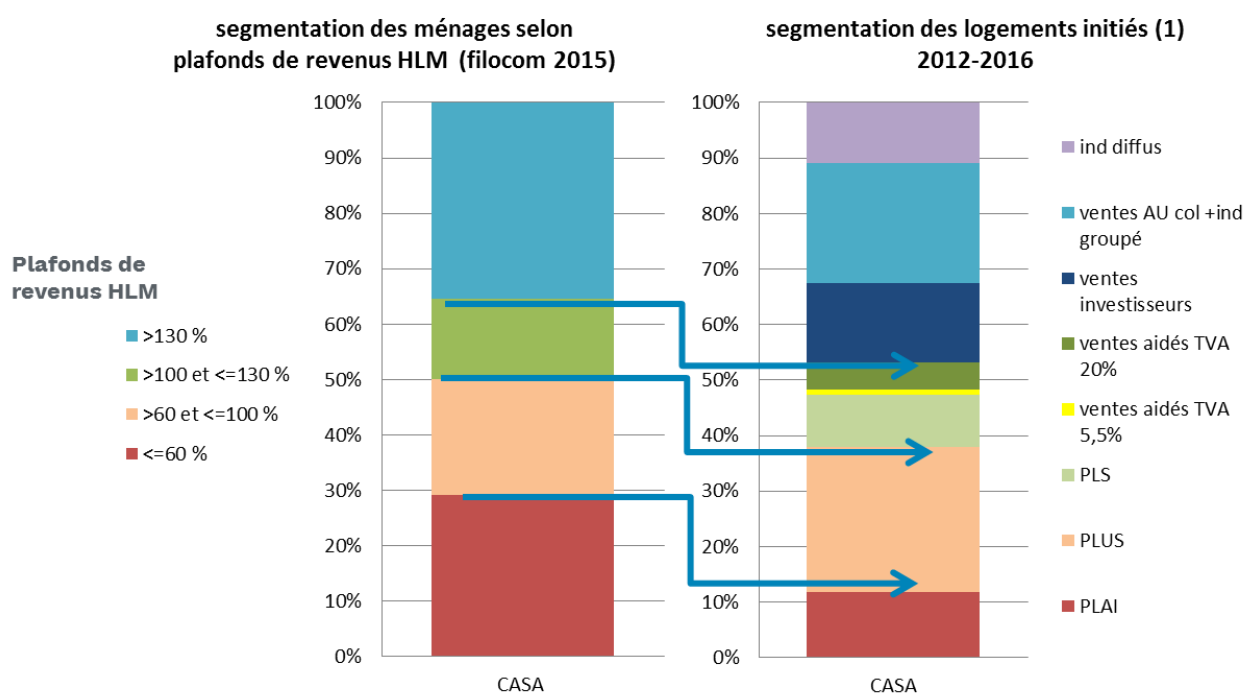


3.4.2. ...qui a amorcé un net virage en terme de diversification

Nous proposons ici de décrypter la dynamique sur la période 2012-2017 en cumulant les différents segments de la production neuve « initiés » en moyenne sur la période.

Ainsi sont mixés dans le graphique suivant plusieurs types de production :

- le logement social agréé montrant la dynamique actuelle (et non les livraisons qui sont le reflet d'un contexte de production de plusieurs années précédentes) : source Sisal
- les logements en accession : les logements réservés en accession sociale, encadrés et libre : source observatoire Adéquation
- logement individuel diffus : nombre de logements autorisés en moyenne



La dynamique de production s'oriente à 38% vers la production de PLUS PLAI, auxquels il faut ajouter 10% de PLS.

Ainsi la production de LLS s'élève à 48% de la production initiée, ce qui est très significatif et permet une réelle amorce de diversification du parc.

6% concerne la production de logements en accession sociale et encadrée.

Le reste de la production (46%) est porté par l'accession privée, dont une part de locatif privé (ventes aux investisseurs). Ce segment sur la période ne représente que 14% du total, mais il pourrait augmenter si le rythme de ces dernières années se poursuit.

Les ventes aux propriétaires occupants (en résidence principale ou en résidence secondaire) représentent 33% du total, soit 350 logements par an. La part de l'individuel diffus représente un tiers de ce segment.

Cette segmentation peut être comparée au profil des ménages de la CASA réparti par tranches de revenus.

Il apparaît que le poids de la production en logement social est en cohérence avec le profil des ménages, avec toutefois un décalage fort pour le PLAI : 20% des ménages logés sur le territoire relèvent de ces plafonds quand on en produit que 10% des flux.

Concernant les ménages relevant des plafonds PLS, ils représentent 16% des ménages, ce qui est équivalent à la production de PLS et d'accession encadrée.

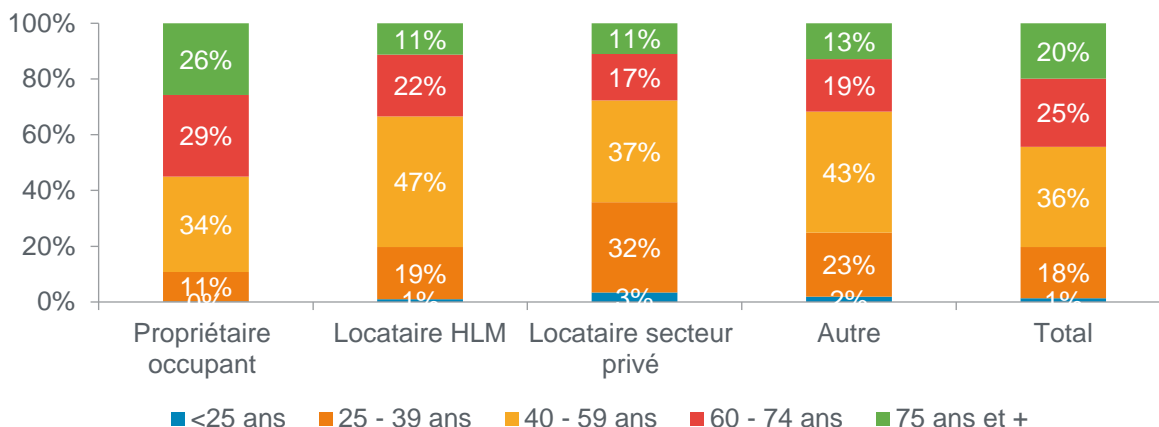
Cette cohérence globale entre profil des ménages et types de produits développés pourra permettre de réinterroger les objectifs du prochain PLH.

Les enjeux à retenir

- Un poids des résidences secondaires important et qui progresse toujours, venant capter une partie de la production neuve
- Un parc locatif privé assez faible, concentré sur le secteur Sophia & Littoral et qui tend à diminuer. Pourtant, ce parc loge une grande partie des ménages à revenus modestes du territoire, mais avec un taux d'effort souvent très élevé
- Un parc privé plutôt de bonne qualité, mais qui présente des signes de fragilités qu'il faut anticiper pour garantir son attractivité sur le long terme :
 - Présentant peu de vacance structurelle, le parc privé dégradé est restreint (3% seulement), mais concentré dans certains centres anciens (Antibes, Biot dans une moindre mesure)
 - Des enjeux d'amélioration de performance énergétique et de lutte contre la précarité énergétique comme partout
 - Une prépondérance (67%) des logements en copropriété, avec la présence non négligeable de copropriétés désorganisées et potentiellement fragiles, souvent de petite taille
- Un parc social encore très limité, même si des efforts conséquents ont été faits avec le PLH 2. Ainsi le parc social représente 10.4 % du parc en 2016 (contre 8% en 2012). 9 communes sont soumises à la loi SRU, dont 8 en rattrapage. Au 1^{er} janvier 2017, 4080 logements seraient à rattraper pour atteindre l'objectif SRU de la période triennale de 2017-2019.
- Un parc social plutôt récent de bonne qualité et cher, rendant difficile la satisfaction des besoins des plus modestes
- Une production neuve globale dynamique, mais qui n'a pas permis de soutenir la croissance démographique, en raison de la présence de la résidence secondaire, mais aussi de besoins endogènes importants.
- Au-delà de l'impact quantitatif, on relève toutefois que la production neuve a été relativement diversifiée avec le développement d'une offre locative privée et sociale, significative. Ainsi 48% de l'offre « initiée » sur la période 2012-2016 correspond à des ménages en dessous des plafonds PLS.

4. Des fonctions d'accueil résidentielles très différenciées par secteur

Répartition de la tranche d'âge selon le statut d'occupation au sein de la CASA, Filocom 2015

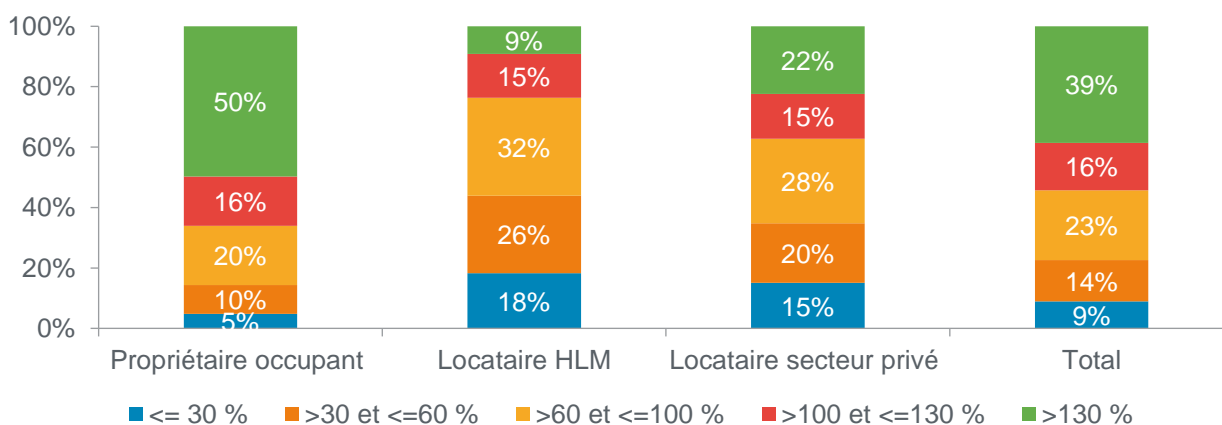


128

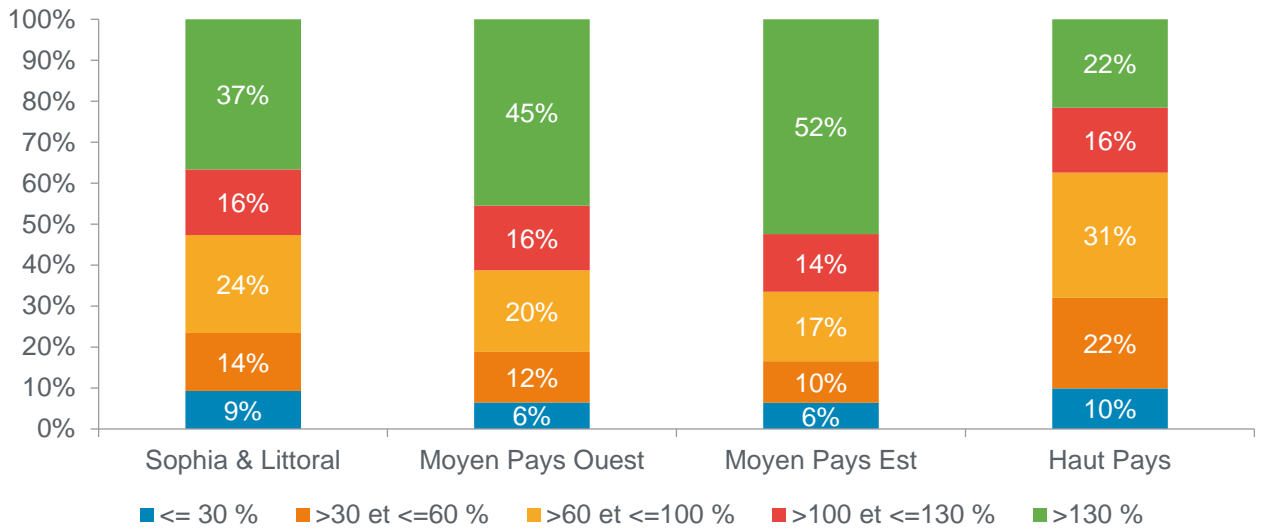
Dans sa globalité, le parc de logements accueille en premier rang des ménages en âge de travailler avec 54% des résidents ayant entre 25 et 59 ans.

Contrairement au parc social qui loge 20% des moins de 39 ans, le parc locatif privé semble jouer un rôle prépondérant dans le logement des jeunes en début de parcours résidentiel (35% des ménages dont le référent a moins de 39 ans occupent un logement locatif privé). Pourtant, parmi les locataires du parc privé, **63% des ménages sont éligibles au logement social (plafond PLUS)**. Le parc locatif privé joue ainsi un rôle social, mais dans des conditions souvent peu favorables aux locataires (taux d'effort, qualité du logement).

Répartition des plafonds d'attribution HLM selon le statut des occupants des résidences principales au sein de la CASA, Filocom 2015

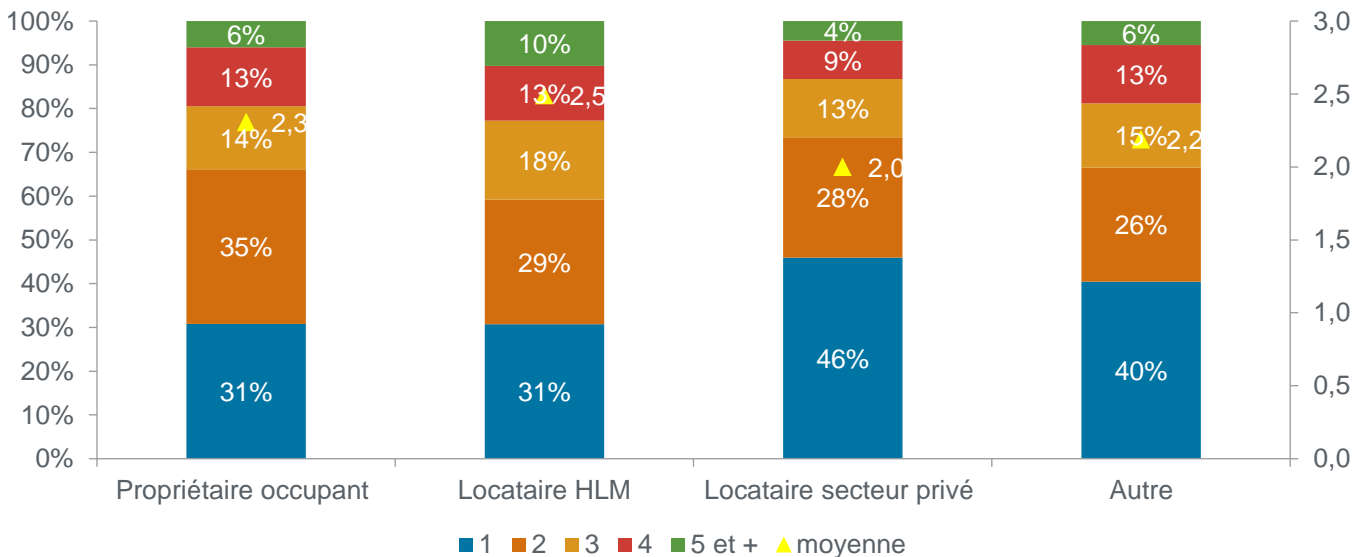


Répartition de la population selon le plafonds de ressources par secteur, Filocom 2015



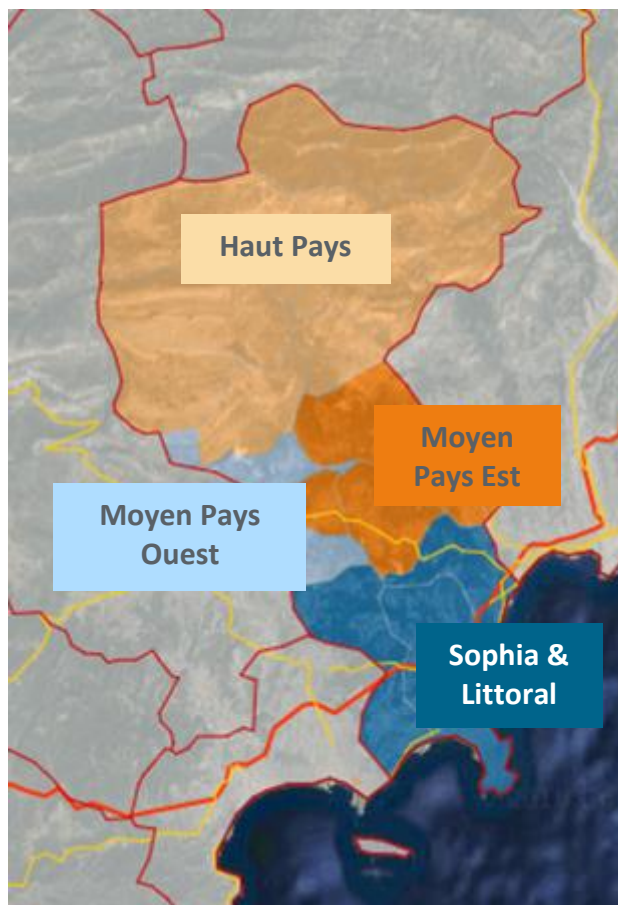
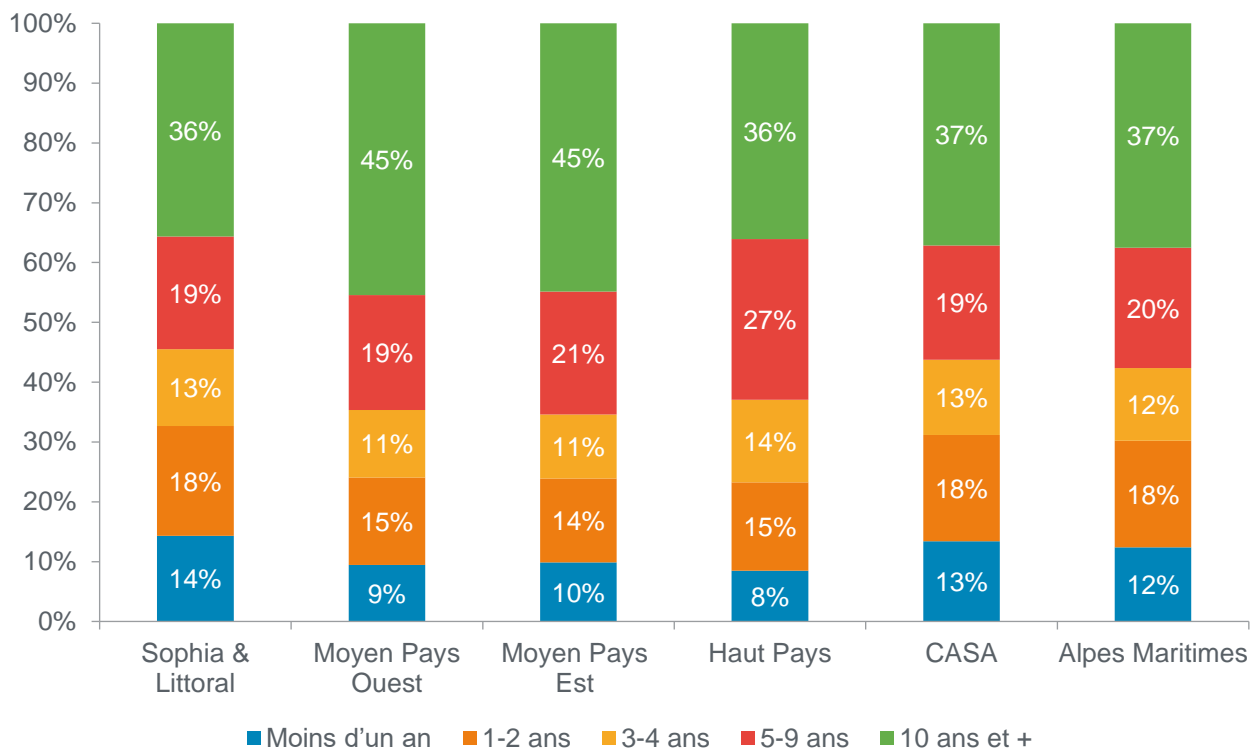
Le parc locatif privé a également pour fonction de loger les ménages composés d'une seule personne. Il s'agit principalement de jeunes actifs. Ce segment de marché concentre d'ailleurs les plus petits ménages (2 personnes en moyenne) contrairement au parc social qui accueille les ménages les plus grands (2,5 personnes).

Répartition de la population selon le nombre de personnes au sein du ménage par statut d'occupation au sein de la CASA, filocom 2015



En ce qui concerne la durée d'occupation, 44% des occupants de la CASA habitent le territoire depuis 4 ans ou moins. Toutefois, ces taux varient selon le statut d'occupation des résidents. Par exemple, près de 50% des propriétaires occupent le territoire depuis plus de 10 ans. Tandis que les ménages du parc social sont à 30% locataires depuis moins de 2 ans, les locataires du parc privé s'élèvent à 54%.

Répartition de l'ensemble des occupants de résidences principales selon l'ancienneté d'occupation, Filocom 2015



Secteur	Poids démographique	Croissance démographique	Niveaux de revenus	Profil du parc de logements et de ses occupants
Sophia & Littoral	Une porte d'entrée du territoire avec Antibes en particulier Une concentration des emplois et des ménages	Une croissance démographique ralentie mais portée par 2 communes « intérieures » Biot et Valbonne	Des niveaux de revenus diversifiés	Secteur qui concentre l'offre locative privée et sociale et sur lequel elle connaît le plus fort développement
Moyen Pays Ouest	Important	Une dynamique démographique qui reste forte surtout grâce à un solde migratoire positif	Une population légèrement plus diversifiée en revenus que sur le Moyen Pays Est	Un parc de PO très dominant, mais un parc de locatif privé légèrement plus élevé qu'à l'Est Des ménages de taille plus diversifiée qu'à l'Est Une dynamique de construction moins forte
Moyen Pays Est	Moins important que le Moyen Pays Ouest	Forte	Hauts revenus	Propriétaires occupants Une dynamique de construction neuve assez forte
Haut Pays	Très faible	Forte avec l'arrivée de ménages familiaux sur le marché de la vente	Beaucoup plus faibles	Un poids de la résidence secondaire qui reste très dominant Un vieillissement à anticiper

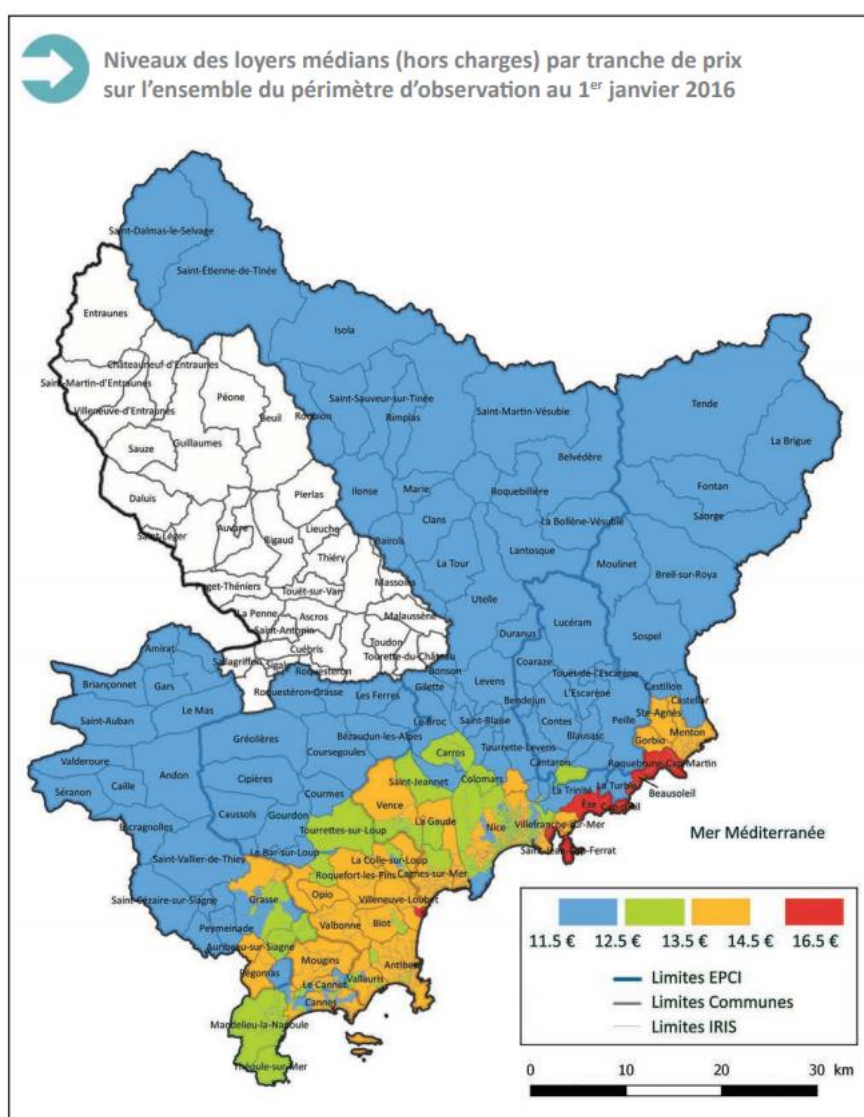
5. Une inadéquation de l'offre à la demande toujours très prégnante

5.1. Un marché du locatif privé tendu et cher

5.1.1 Des loyers parmi les plus élevés du département et qui continuent d'augmenter

Les loyers sur la CASA sont élevés, même s'ils n'atteignent pas les loyers de l'est de la métropole niçoise.

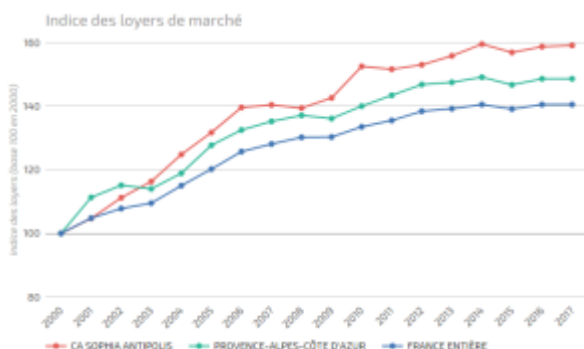
Toutefois, ils continuent de progresser, alors que ceux de la métropole Nice Côte d'azur atteignent un plafond, voire connaissent une baisse en 2017.



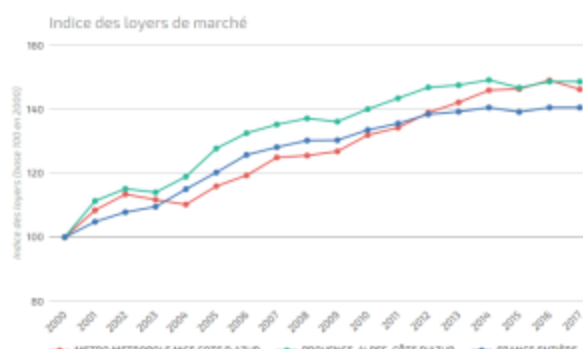
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

CA SOPHIA ANTIPOLIS Année 2017	Ensemble
Niveau des loyers de marché (en €/m ²)	15,1
Variation des loyers de marché (en %)	0,2



METRO METROPOLE NICE CÔTE D AZUR Année 2017	Ensemble
Niveau des loyers de marché (en €/m ²)	15,5
Variation des loyers de marché (en %)	-1,9



Loyer moyen au m² CASA 2016 13 €

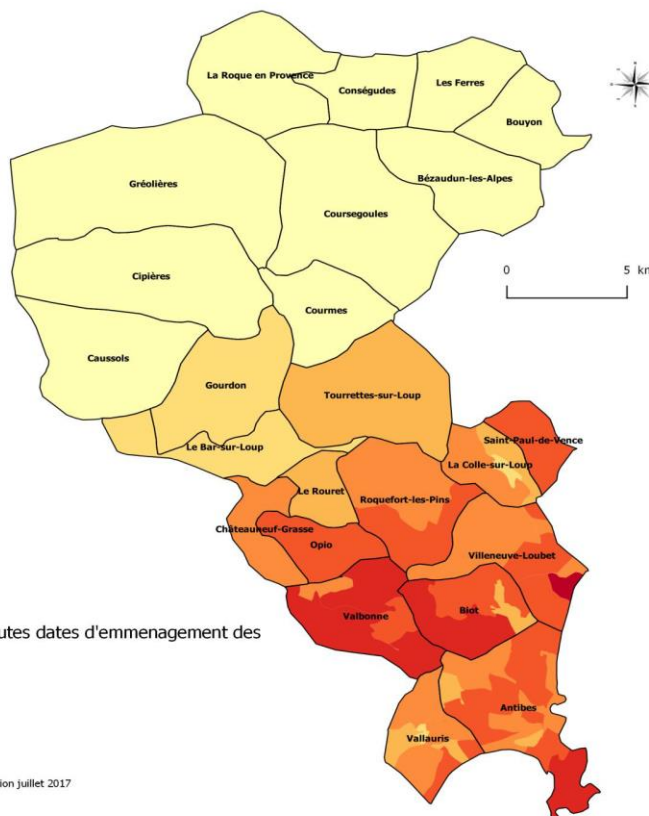
Légende

Zonage loyer/m² par IRIS sur la CASA

- Prix moyen au m² zone 13 : 11.5 €
- Prix moyen au m² zone 12 : 11.6 €
- Prix moyen au m² zone 11 : 12.6 €
- Prix moyen au m² zone 10 : 13.4 €
- Prix moyen au m² zone 9 : 13.5 €
- Prix moyen au m² zone 8 : 13.9 €
- Prix moyen au m² zone 7 : 16 €

Niveau des loyers HC : Tous types de logements, toutes tailles et toutes dates d'emmenagement des locataires confondus

Source : Observatoire des Loyers des AM ADIL 06 - carte réalisée par l'Observatoire habitat Logement CASA - Edition juillet 2017



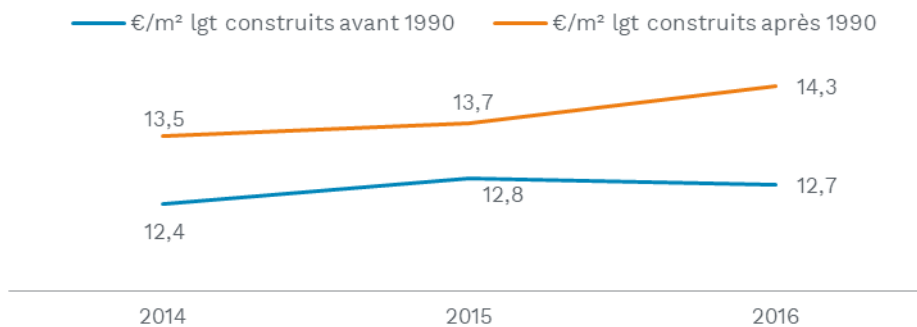
Le loyer moyen dans la CASA pour tous types de logements confondus est de **13€/m² en 2016**, comme à l'échelle des Alpes-Maritimes. En comparaison, le loyer moyen à Grasse est de 11.5€/m² en 2016.

On constate cependant une géographie marquée des niveaux de loyer dans la CASA. En zone urbanisée, le loyer moyen varie de 13.4 à 16€ par m². Dans le secteur Haut Pays, le prix moyen du loyer est de 11.5€/m². C'est dans le quartier de la Marina à Villeneuve Loubet que l'on trouve le loyer le plus élevé (16€/m²).

Ainsi pour un T2 à la relocation, un loyer peut varier entre 14€ et 15,6 €/m² dans les secteurs 8,9 et 10 (secteur Sophia & Littoral). Dans le Haut Pays (zone 13), les loyers sont beaucoup moins élevés (13,5€/m² en relocation).

Ensuite, ce sont les communes de Valbonne et Biot qui sont le plus touchées par des loyers élevés avec la quasi-intégralité de leur territoire ayant un loyer compris entre 13.5 et 13.9€/m².

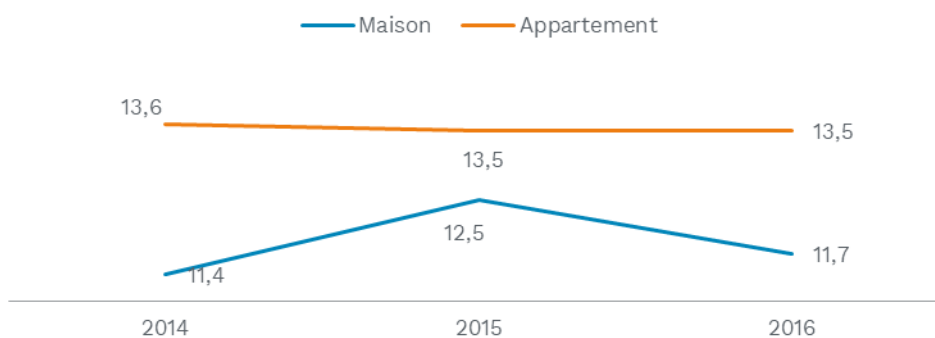
Evolution des valeurs locatives - Observatoire des Loyers 06



134

A l'échelle de la CASA, le niveau des loyers des logements récents (construits après 1990) a légèrement augmenté et est de 12.7€/m² en 2017. Le loyer des logements construits après 1990, est plus cher, 14.3€/m² en 2016. Les loyers ont augmenté entre 2014 et 2016, de manière plus importante pour les logements récents.

Evolution des valeurs locatives selon la typologie de logement - Observatoire des Loyers



Après une augmentation du prix des loyers des maisons entre 2014 et 2015, passant de 11.4 à 12.5€/m², le prix a diminué en 2016, s'élevant à 11.7€/m². Le loyer des appartements, plus élevé que celui des maisons est quant à lui resté plutôt stable, il est de 13.5€/m² en 2016.

5.1.2. Des loyers par type en adéquation avec le dispositif Pinel

Observatoire des loyers 06	T1	T2	T3	T4
loyer en €/m²- CASA 2016				
emménagement de moins d'un an	17,7	14,6	12,8	11,6
total parc	16,8	14	12,2	11,1
surface	28	45	68	102
loyer à l'appartement				
emménagement de moins d'un an	495	668	874	1195
total parc	493	651	844	1089
loyer plafond Pinel (estimation)	15,8	14,5	12,8	12,2
NB: loyers plafond Pinel ont été estimés pour être comparés avec les loyers exprimés en surface habitable				

Les niveaux de loyers à la relocation présentés dans l'observatoire des loyers du 06 présentent une bonne adéquation avec les plafonds du dispositif Pinel.

Cette situation a permis la relance du marché des ventes investisseurs sur le territoire comme on le verra plus loin.

5.1.3. Des loyers peu accessibles aux ménages modestes, mais aussi aux jeunes salariés de la technopole

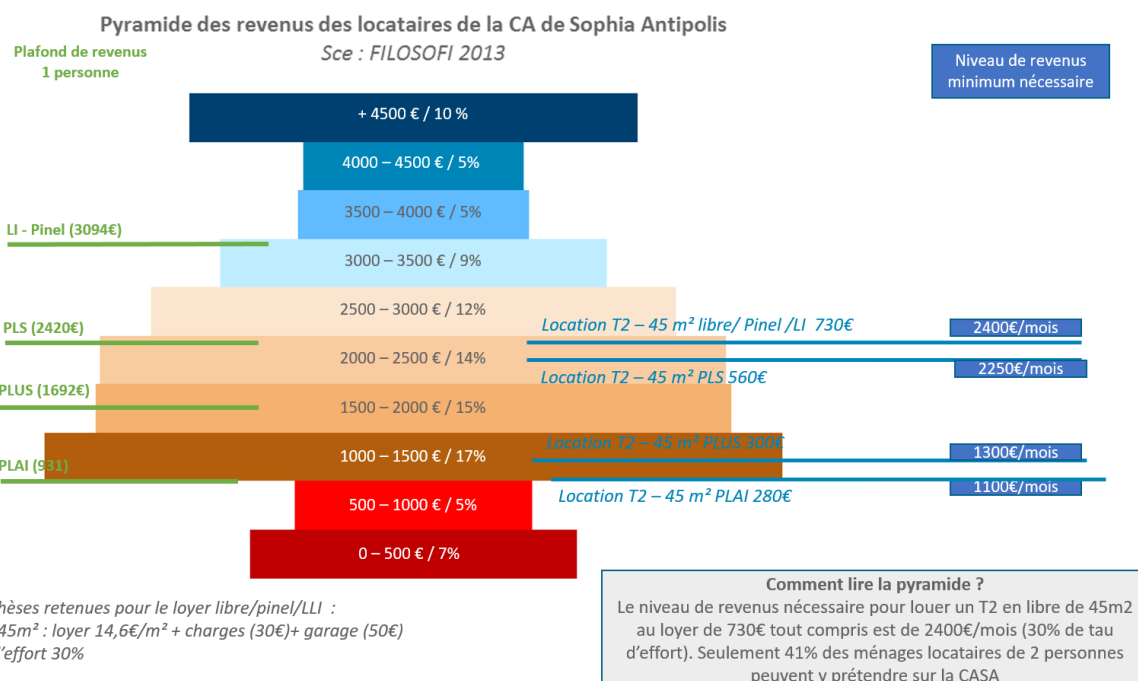
Les loyers du marché sont élevés et ne correspondent qu'à une partie minoritaire des ménages cherchant un logement locatif.

Les graphiques ci-dessous présentent **les niveaux de revenus nécessaires** pour réussir à louer un logement libre et/ou Pinel sur le territoire, mais aussi les différents autres segments du marché locatif, souvent régis par des plafonds de revenus des locataires (PLS, PLUS, PLAI).

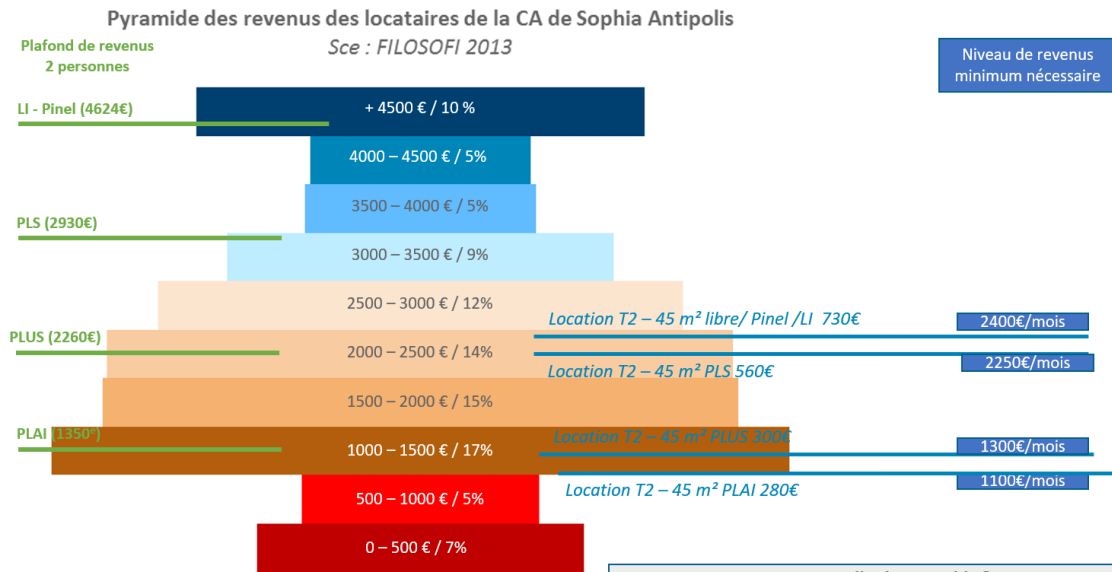
Ainsi pour louer un T2 au prix moyen du marché libre (soit 14,6€/m²), correspondant aussi au loyer PINEL, les revenus nécessaires du ménage doivent être de **2400€/mois**.

La pyramide de revenus des locataires sur la CASA montre que seuls **42% des ménages locataires se situent au-dessus de ce revenu**.

Accessibilité du marché du locatif pour un ménage de 1 personne souhaitant un T2



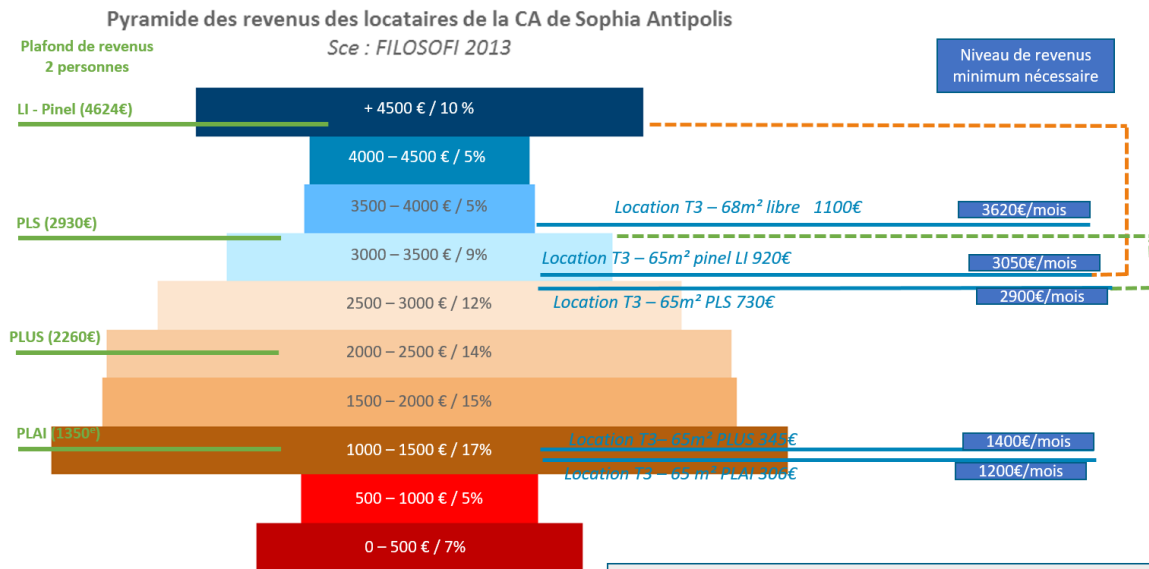
Accessibilité du marché du locatif pour un ménage de 2 personnes souhaitant un T2



Hypothèses retenues pour le loyer libre/pinel/LLI :
T2 de 45m² : loyer 14,6€/m² + charges (30€)+ garage (50€)
Taux d'effort 30%

Comment lire la pyramide ?
Le niveau de revenus nécessaire pour louer un T2 en libre de 45m2 au loyer de 730€ tout compris est de 2400€/mois (30% de tau d'effort). Seulement 41% des ménages locataires de 2 personnes peuvent y prétendre sur la CASA

Accessibilité du marché du locatif pour un ménage de 2 personnes souhaitant un T3



Hypothèses retenues pour le loyer libre/pinel/LLI :
T2 de 45m² : loyer 14,6€/m² + charges (30€)+ garage (50€)
Taux d'effort 30%

Comment lire la pyramide ?
Le niveau de revenus nécessaire pour louer un T3 en libre de 68m2 au loyer de 1100€ tout compris est de 3620€/mois (30% de taux d'effort). Seulement 20% des ménages locataires de 2 personnes peuvent y prétendre sur la CASA

Ainsi un ménage d'une personne devra gagner 2400€/mois a minima pour pouvoir prétendre à un T2 de 45m² (charges et garage inclus).

Rappelons que les ménages d'une personne sont largement dominants parmi les locataires du privé.

Rappelons aussi qu'un jeune ingénieur, sortant de l'école, primo-embauché sur la technopole Sophia Antipolis aura un salaire de 33/35K€ brut, soit un salaire proche de ce salaire minimum voire légèrement moins.

On touche ici du doigt la difficulté que peuvent connaître certains jeunes salariés de la technopole, même avec un bon niveau de salaire pour accéder au locatif privé.

Evidemment, ce T2 est plus facilement accessible pour un couple ayant 2 salaires, mais qui aspireront plutôt à un T3.

Les revenus devront être alors cette fois de 3200€/mois a minima.

On voit sur ces pyramides qu'avec ces niveaux de loyers, **les ménages relevant des plafonds PLUS sont exclus du marché libre**. En effet, comme le montre la pyramide 2, les revenus nécessaires pour louer un T2 sont de 2400€/mois, alors que les plafonds de revenus du PLUS sont justement de 2400€/mois pour un ménage de 2 personnes.

Ainsi le marché privé libre a du mal à répondre aux besoins des ménages les plus modestes, où dans des conditions souvent très contraintes : report sur des petites surfaces (T1), éloignement vers l'arrière-pays, qualité médiocre du logement.

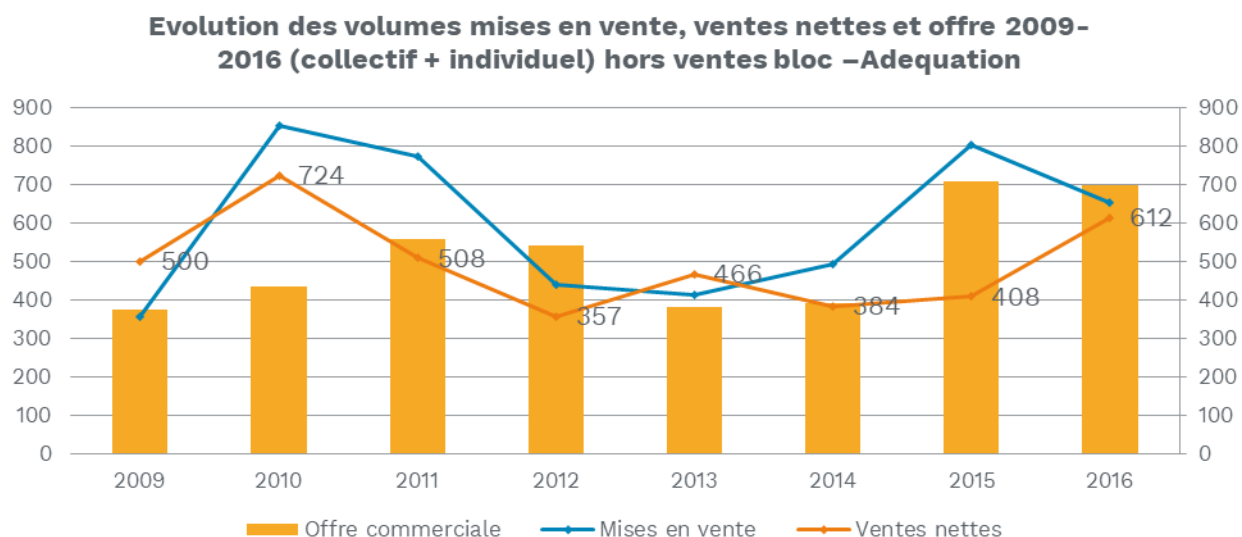
Ainsi un marché qui reste tendu et difficilement accessible pour les ménages à revenus inférieurs aux plafonds PLUS, mais aussi pour une frange des salariés de la technopole, débutants, avec des salaires intermédiaires. Ce sont pourtant eux qui alimentent une partie significative du marché locatif libre.

5.2. Un marché de l'accèsion libre peu accessible

5.2.1. Un marché du logement collectif dominant et dynamique

Un marché du neuf en développement et soutenu par les ventes investisseurs

■ UNE REPRISE SOUTENU PAR LE DISPOSITIF PINEL

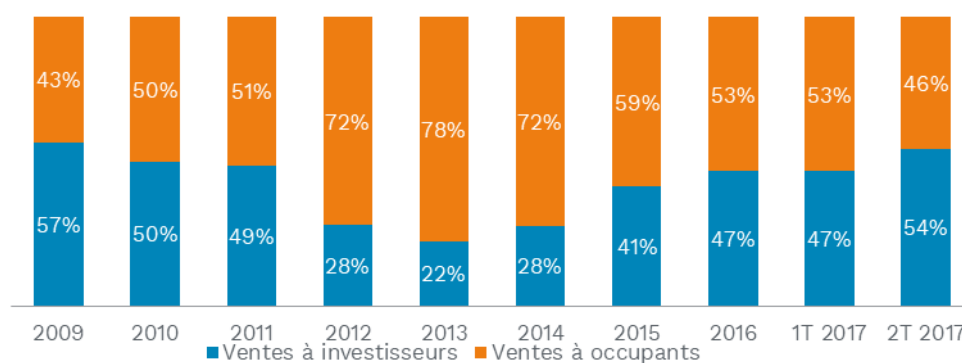


- *Mises en ventes = offre nouvelle. Nombre de logements mis sur le marché pour la 1ère fois durant la période observée*
- *Ventes nettes = réservations nettes ou logements réservés. Ventes brutes (nombre de logements réservés) – désistements (nombre de ventes annulées)*
- *Offre commerciale = stock = disponible. Nombre de logements disponibles à la vente à la fin de la période observée ou stock des logements à vendre*

Après une période d'étiage entre 2012 et 2014 lié à l'impact du dispositif Duflot, le marché connaît une embellie depuis 2015 sur le territoire comme sur les Alpes-Maritimes en grande partie en lien avec le dispositif Pinel, mieux adapté aux niveaux de loyers des marchés tendus (zone A).

Les mises en vente et l'offre disponible ont augmenté permettant d'alimenter le marché, amenant à la fin du dernier trimestre 2017 à 660 logements pour un marché annuel de 600 à 700 ventes environ depuis 2016.

Destination des ventes de logements libres neufs - Adequation



La part des ventes à investisseurs atteint 54% des ventes, un poids équivalent à la moyenne départementale et au marché niçois et cannois.

Le prolongement du dispositif Pinel pour les 4 ans à venir tend à donner une visibilité au marché, même s'il sera nécessaire de surveiller le comportement des investisseurs patrimoniaux sur les biens les plus chers, impactés par l'évolution de l'impôt sur la fortune.

140

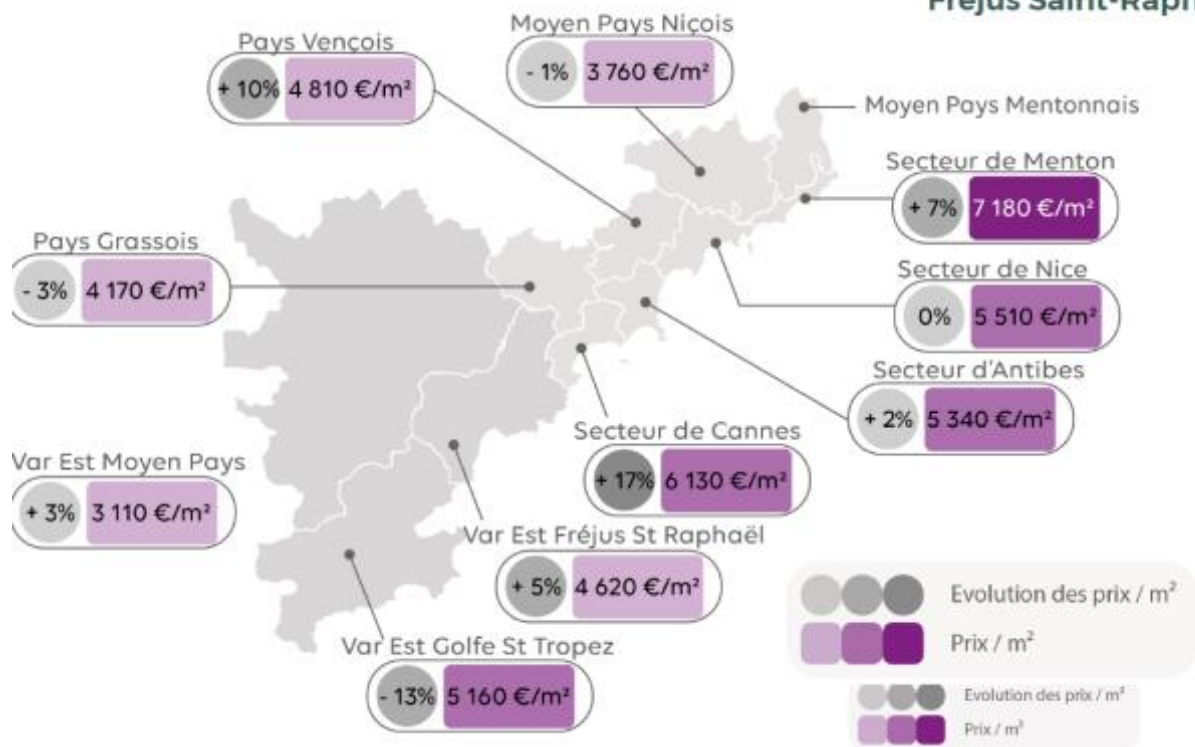
Dans le même temps, le contexte de marché pour les acquéreurs utilisateurs a été favorable, en raison d'un climat optimiste, de taux d'intérêt particulièrement faibles, et un élargissement du PTZ et PAS depuis 2016, plus généreux.

Si la remontée des taux d'intérêt souvent agitée n'est toujours pas à l'ordre du jour, les incertitudes quant au prolongement du dispositif PTZ, recentré dès 2018 sur les zones A, peuvent être une source de ralentissement du marché.

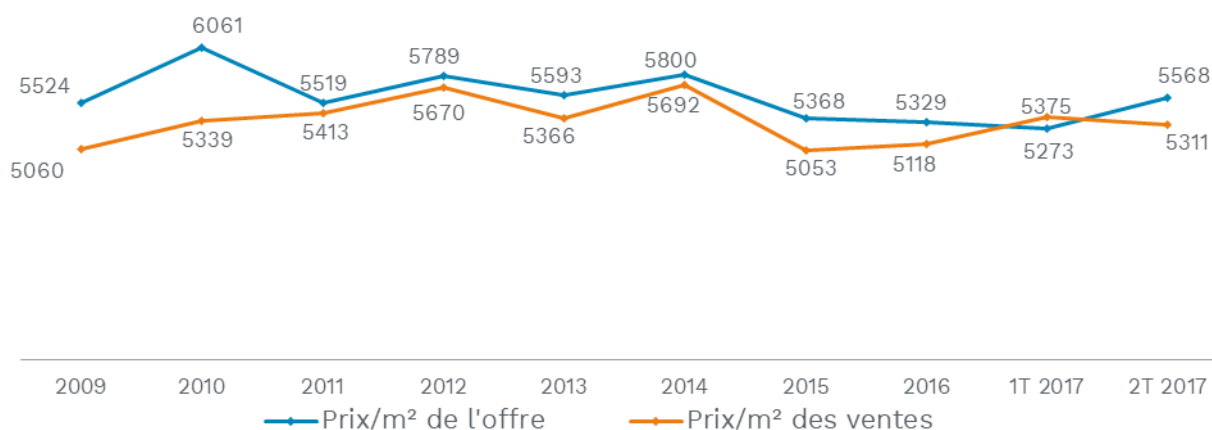
■ DES PRIX MOYENS STABLES MAIS DONT LA GAMME A TENDANCE A SE RESSERRER

ADEQUATION

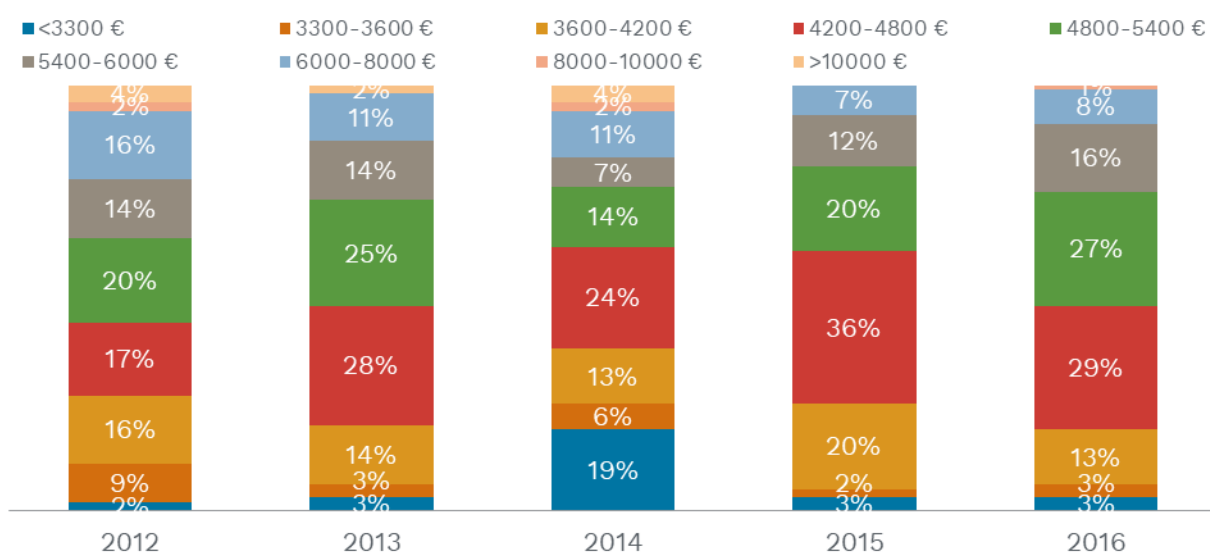
Une progression des prix/m² à Cannes, Menton, Pays Vençois, Fréjus Saint-Raphaël



Evolution des prix/m² du logement libre neuf en collectif sur la CASA (hors logement aidé et hors parking) - SCE Observatoire Adequation



Evolution des ventes en promotion immobilière par gamme de prix/m² hors pkg-SCE Observatoire Adequation



142

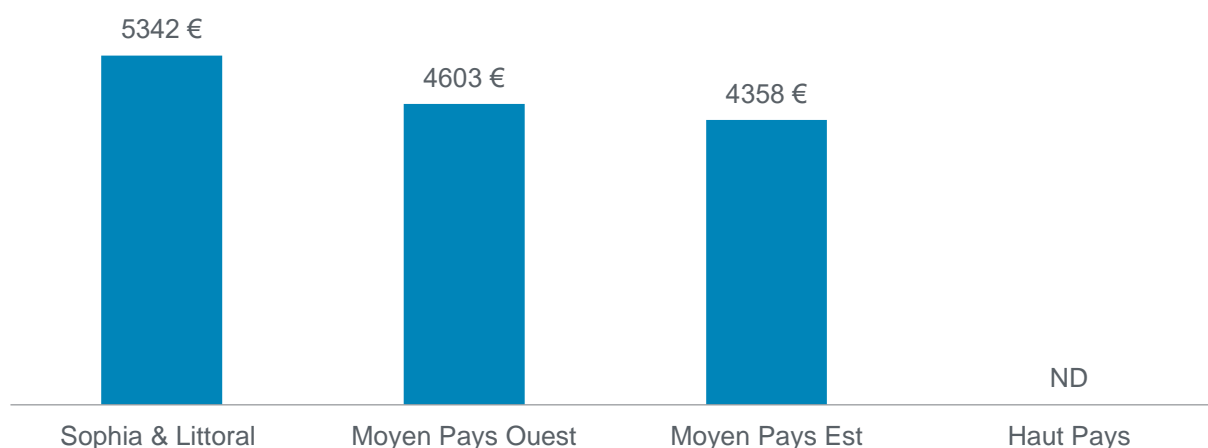
Comme le montre l'observatoire d'Adéquation, les prix du secteur d'Antibes sont plutôt moins chers que les autres secteurs littoraux (Nice et Cannes).

Les prix sur la CASA sont plutôt stables et s'établissent à 5300€/m² en moyenne. Mais derrière ce prix moyen, se cache une segmentation des ventes par gamme de prix qui a tendance à se resserrer. La gamme de prix entre 4800 et 6000€ devient dominante, au détriment des ventes inférieures à 4200€/m².

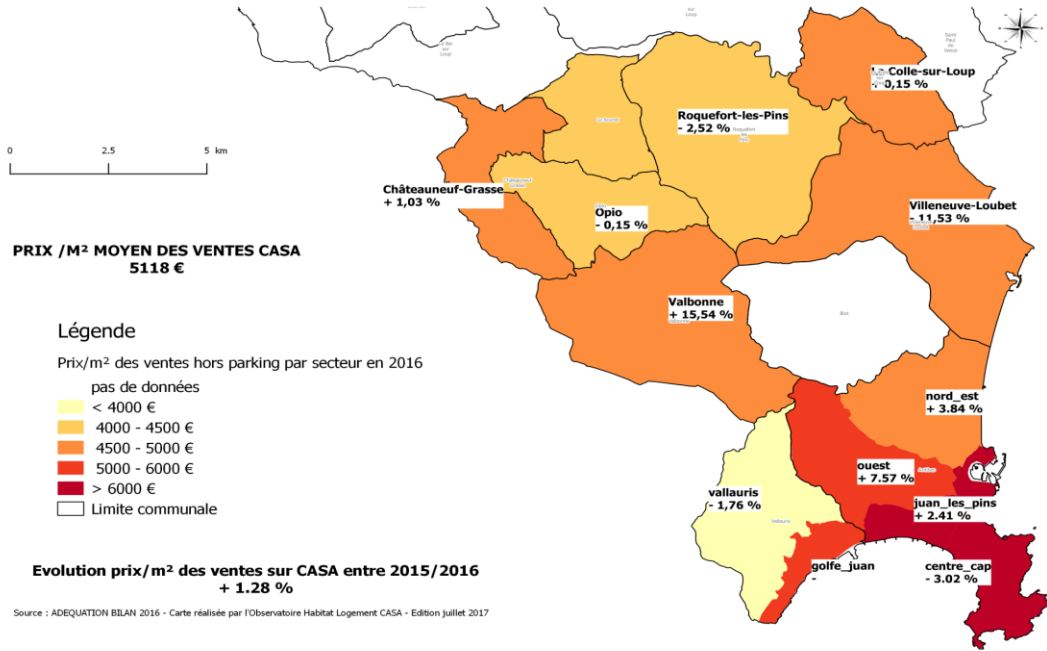
On note en parallèle, une tendance à l'érosion des ventes aux prix les plus élevés, avec une surreprésentation du stock au-delà de 5400€/m².

Cette diversité des prix est en partie liée aux ventes localisées dans les Moyens pays Est et Ouest, où la gamme de prix est plus resserrée.

Prix/m² moyen en promotion immobilière en collectif en 2016 - Observatoire Adéquation

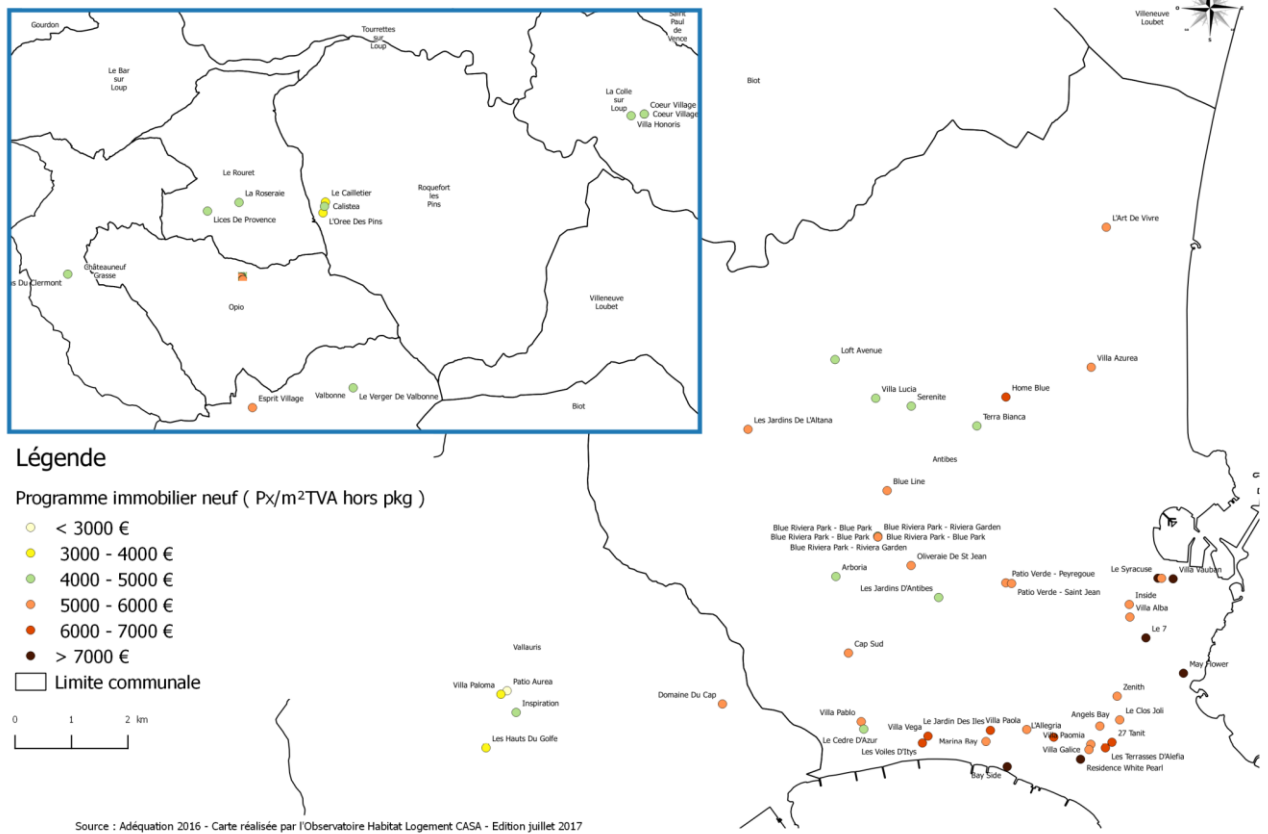


PRIX/M² MOYEN DES VENTES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUF CASA (collectif) 2016



Toutefois, l'offre et donc le marché se trouve majoritairement sur la commune d'Antibes-Juan les Pins.

LES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS ANNEE 2016



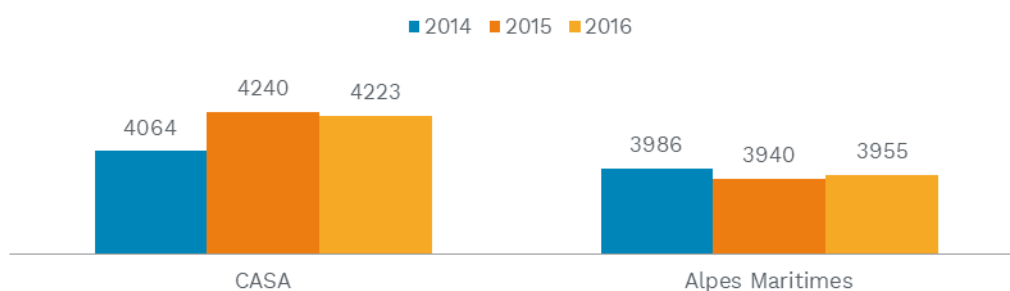
Un marché du collectif dans l'ancien qui peut constituer une porte de sortie pour des ménages à revenus intermédiaires

Le marché est plutôt stable avec 2000 à 2200 ventes dans l'ancien par an, soit 3 fois plus que le marché du neuf.

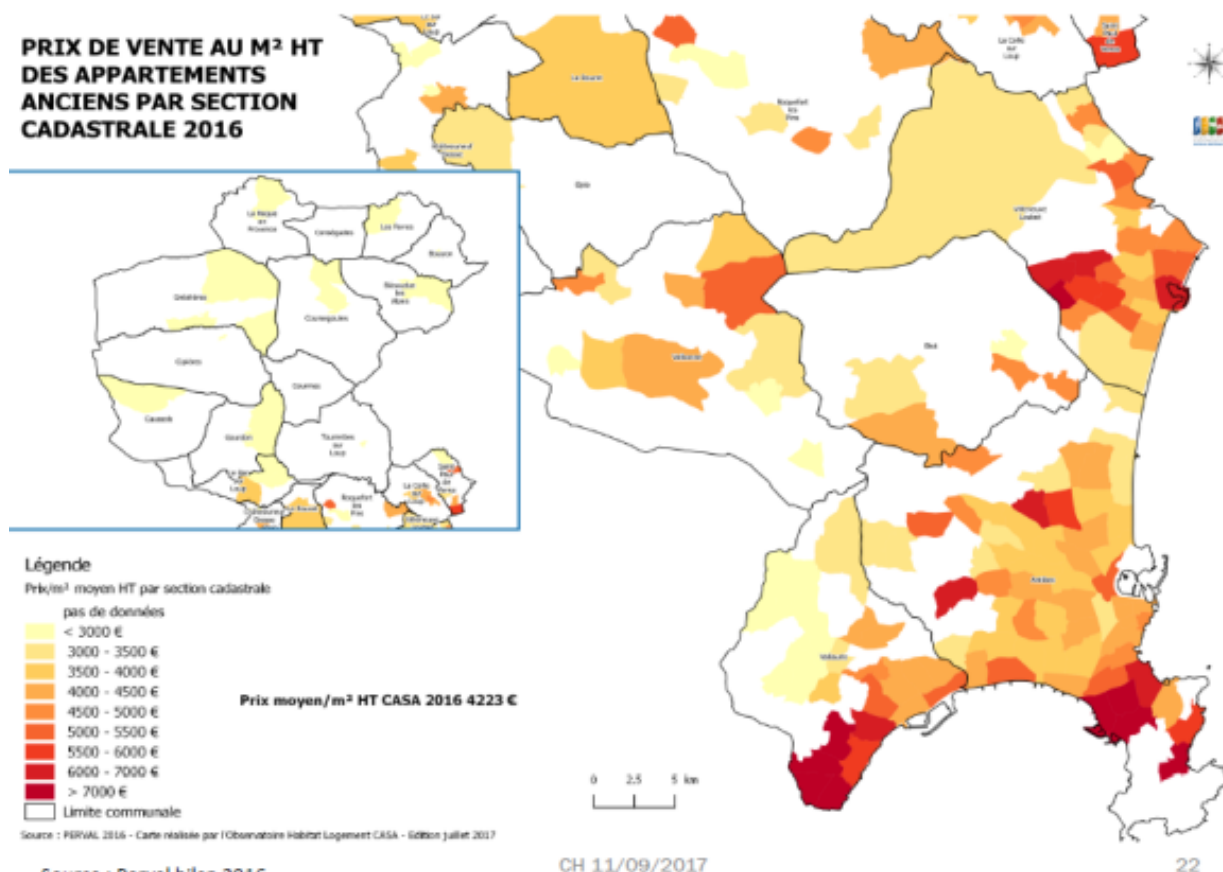
Contrairement au neuf, les prix du marché de l'ancien sont plus élevés que dans les Alpes-Maritimes.

Les prix/m² les plus élevés (entre 5 500 et >7 000€/m²) se situent principalement sur la bande littorale et à l'ouest ainsi que le quartier de la Marina de Villeneuve Loubet. Les prix diminuent dans les Moyens et Haut Pays pour atteindre 3 000€/m² dans le Haut Pays.

Evolution des prix de vente par m² des appartements anciens en entre 2014 et 2016- Perval bilan 2016



144



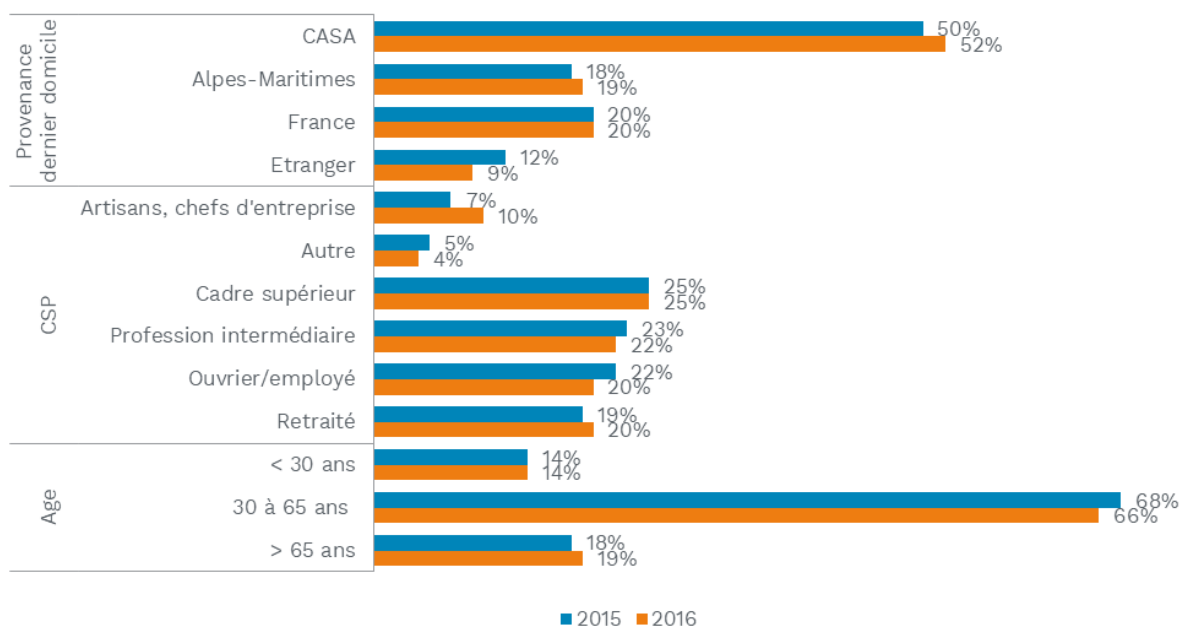
Source : Perval bilan 2016

Malgré les niveaux de prix élevés, le profil des acquéreurs reste encore relativement diversifié avec 23% de professions intermédiaires et 22% d'ouvriers et d'employés, mais les ventes se concentrent sur les petits et moyens logements T2 et T3.

Les ventes restent centrées sur les actifs, le poids des retraités étant stable entre 17 et 20% par an.

Malgré une faible représentation statistique on peut noter que la part des ventes de résidences secondaires reste assez faible (5 à 7% des ventes).

Les caractéristiques du profil de l'acquéreur d'appartements anciens - SCE Perval



5.2.2. Un marché de l'individuel plus réduit et très largement dominé par le marché de l'ancien

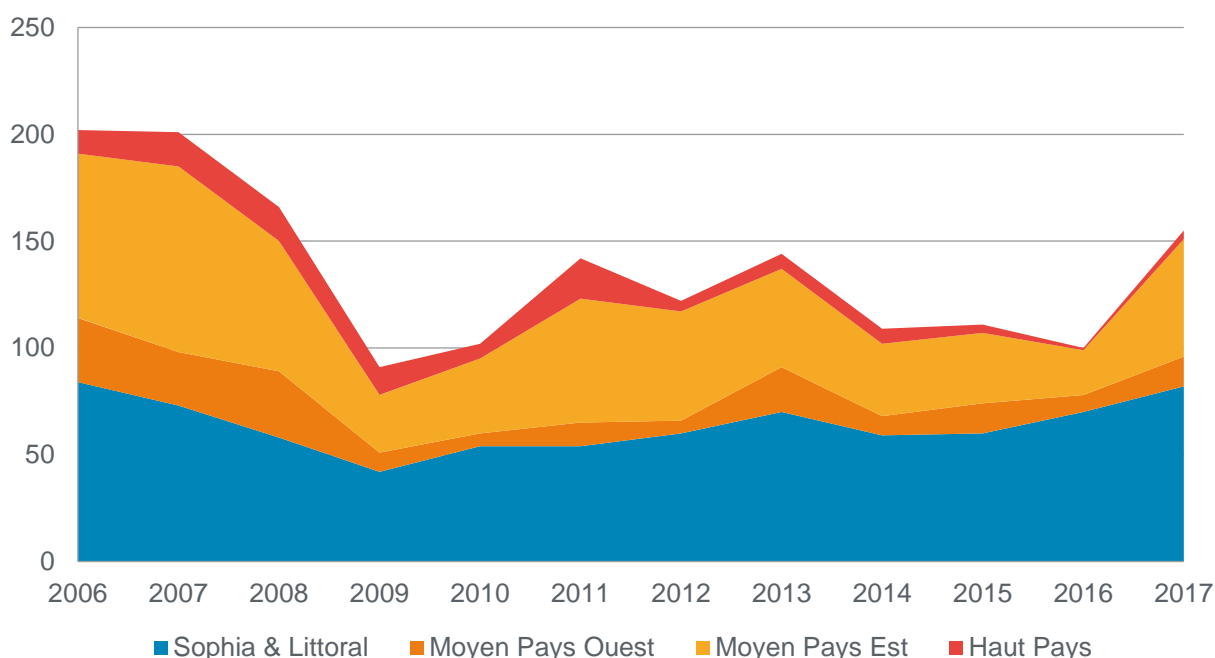
Le marché de l'individuel groupé anecdotique

Les ventes en individuel groupé représentent 30 à 60 ventes selon les années.

Les prix se situent en moyenne entre 430 et 470K€, soit des prix moins élevés que ceux que l'on peut trouver à la revente.

Une production d'individuel diffus stable

Logements commencés en individuels diffus par secteurs de la CASA en 2017 - Sit@del



146

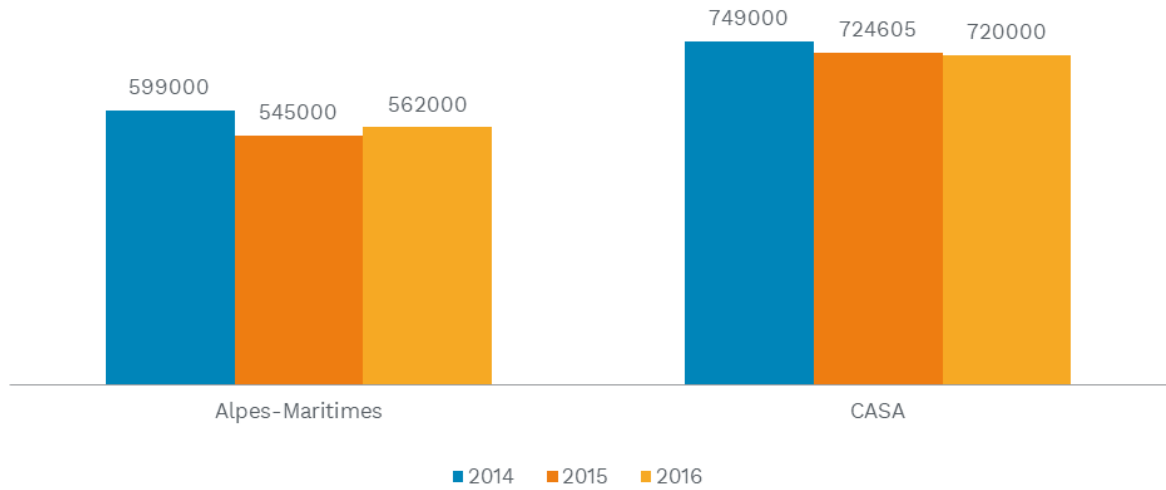
A partir de 2009, le marché de logement individuel diffus se stabilise autour de 120 logements commencés par an.

Le marché de la maison individuelle dans l'ancien : un bien rare et cher

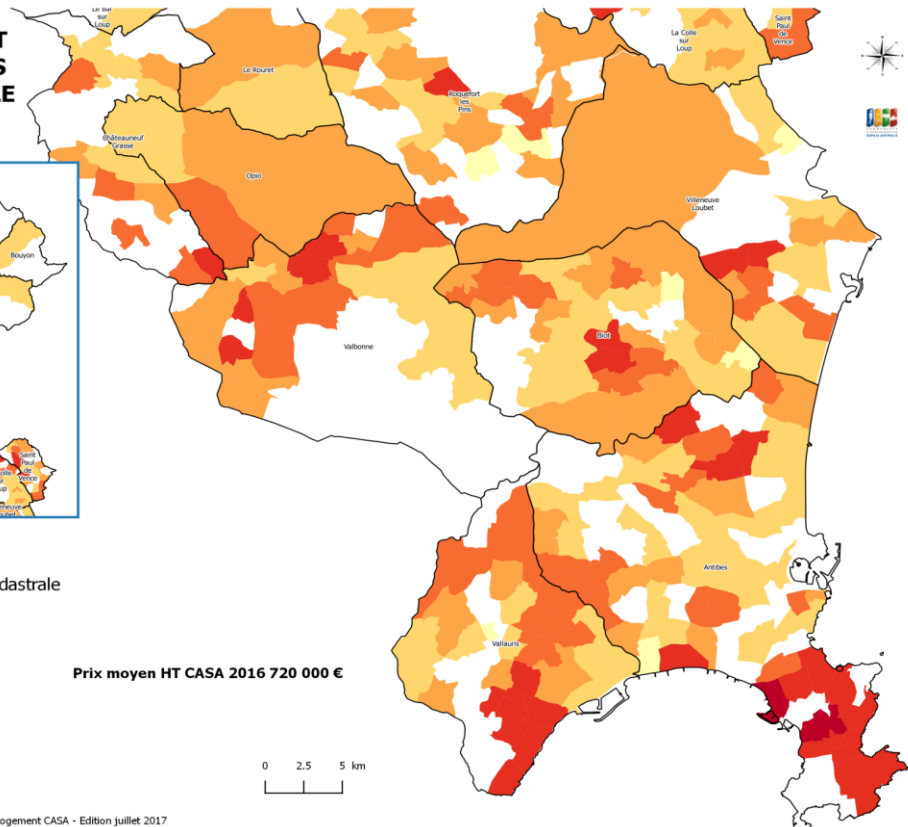
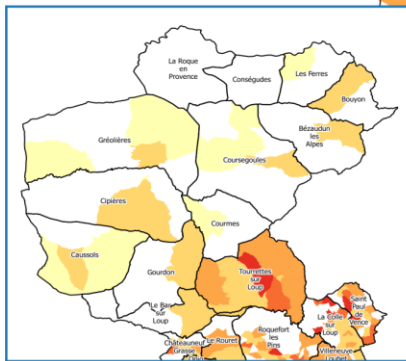
Le prix des maisons apparaît très élevé et faiblement diversifié.

Avec 700 à 800 ventes par an, le marché est stable et se concentre sur des prix très élevés avec un prix moyen à 720 000 €, tandis que le prix médian s'établit à 495 000€.

Le prix moyen des maisons anciennes en 2016 - Perval bilan 2016



PRIX DE VENTE MOYEN HT DES MAISONS ANCIENNES PAR SECTION CADASTRALE 2016



Légende

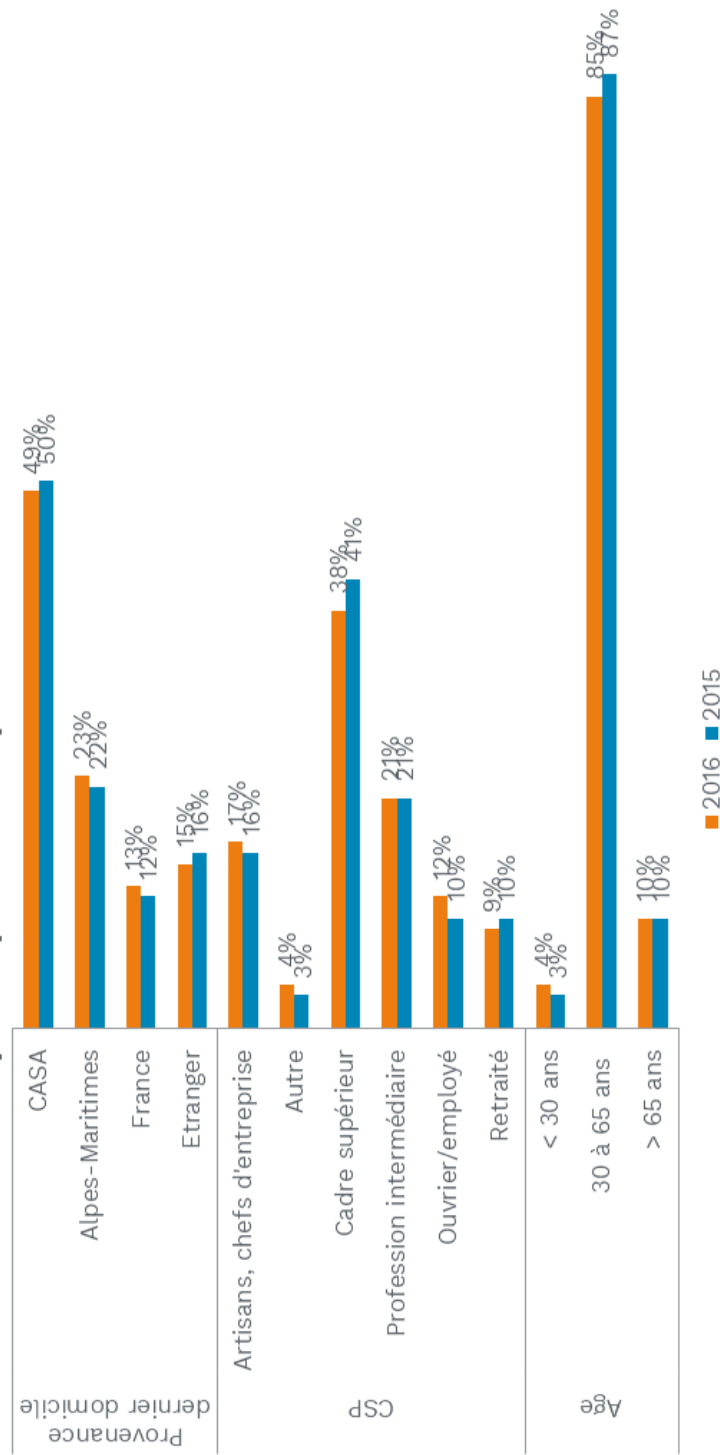
- Prix de vente moyen HT par section cadastrale
- pas de données
 - < 200 000 €
 - 200 000 - 500 000 €
 - 500 000 - 720 000 €
 - 720 000 - 1 000 000 €
 - 1 000 000 - 5 000 0000 €
 - > 5 000 000 €
 - Limite communale

Source : PERVAL 2016 - Carte réalisée par l'Observatoire Habitat Logement CASA - Edition juillet 2017

Contrairement au collectif, l'ensemble du territoire apparaît cher en tous les cas jusqu'au Moyen Pays.

En conséquence, le profil des acquéreurs est beaucoup moins diversifié qu'en collectif et se concentre sur les CSP supérieures à haut revenus.

Les caractéristiques du profil de l'acquéreur de maisons anciennes - SCE Perval



5.3. Un développement de l'accèsion sociale et encadrée encore trop timide

Un segment qui atteint sa cible, mais trop limité en volume

Dans le cadre de son 2ème PLH, la CASA a mis en place des actions pour favoriser l'accessibilité de l'offre en accessioin, notamment pour les ménages pouvant difficilement accéder au marché libre neuf. Elle a ainsi soutenu le développement de deux types de produits dans des opérations neuves, à hauteur de 20% des objectifs du PLH globaux selon les conditions suivantes :

DISPOSITIFS DE LA CASA	
Accession encadrée à la propriété	Accession sociale à la propriété
<ul style="list-style-type: none"> • Gamme de prix entre 2900€/m² à 3500€/m² habitable TTC, parking inclus • Clause anti spéculative de 15 ans • Critères à l'accèsion encadrée à la propriété : <ul style="list-style-type: none"> • Non propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années et non propriétaire d'un bien immobilier quel qu'il soit • La personne physique doit y établir sa résidence principale • Revenu fiscal de référence : PLS + 30% 	<ul style="list-style-type: none"> • Gamme de prix entre 2500€/m² et 2900€/m² habitable TTC, parking inclus • Aide via le foncier • Clause anti-spéculative de 15 ans • Critères à l'accèsion sociale à la propriété : <ul style="list-style-type: none"> • Non propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années et non propriétaire d'un bien immobilier quel qu'il soit • La personne physique doit y établir sa résidence principale • Revenu fiscal de référence : PSLA

■ L'ACCESSION SOCIALE

Seulement 46 logements ont été livrés en PSLA (soit 10 par an), soit 13% de l'objectif retenu. Les communes du secteur Sophia & Littoral accusent le décalage le plus important.

Celui-ci s'explique notamment par la priorité donnée par les communes à la production de logement locatif social, pour satisfaire les exigences de rattrapage liées à la loi SRU, bien que toutes partagent l'intérêt de développer un tel produit pour diversifier l'offre de logement sur le territoire.

■ L'ACCESSION ENCADREE

Comme pour l'accession sociale à la propriété, les objectifs de production en accession encadrée n'ont pas été atteints à l'échelle de la CASA : 246 ventes pour un objectif de 996, soit 50 ventes par an, soit 25% de l'objectif.

Les communes du secteur Sophia & Littoral accusent là encore le décalage le plus important.

Les communes du Moyen Pays ont par contre dépassé leurs objectifs, notamment la commune de Châteauneuf-Grasse qui a livré une opération qui s'est bien commercialisée et a répondu à la demande (37 accessions encadrées et 11 PSLA).

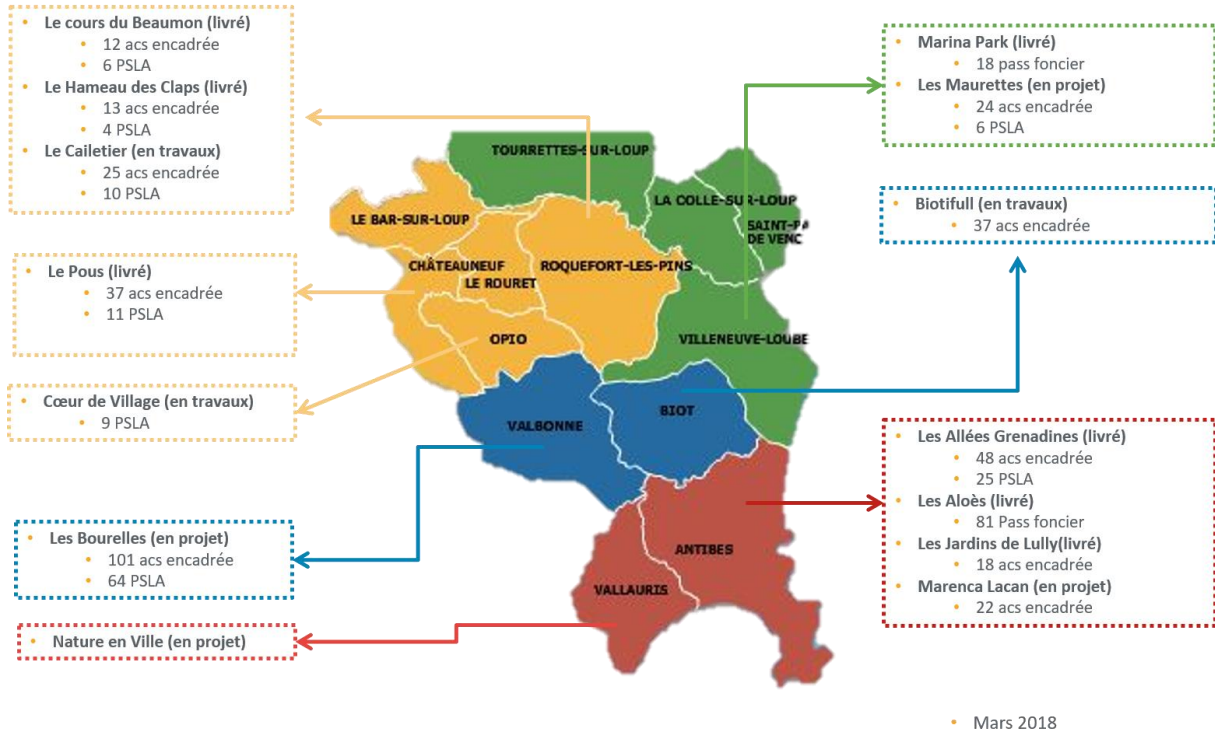
Deux modes de production de l'accession encadrée ont été mobilisés sur le territoire durant la période du précédent PLH :

- via des opérateurs bailleurs sociaux ou coopératives qui développent ces opérations sur des fonciers à coûts maîtrisés d'origine publique.
- via des promoteurs privés : ces opérations sont plus réduites. Il y a eu 3 opérations livrées en début de PLH (dont une a bénéficié du PASS Foncier), 1 opération est en cours de chantier (Biotifull - Biot) et une en cours de commercialisation (Via Marenda - Antibes). Les opérateurs privés semblent plus réticents à développer ce type d'opération sur des fonciers privés, compte tenu de l'équilibre économique difficile à trouver, sinon à augmenter les prix de vente des logements libres par un jeu de péréquation. Compte tenu des prix du foncier qui restent déterminés par le prix du marché libre, la différence de prix de sortie entre le libre et le prix encadré peut être jugé important : un écart de 40% est constaté par exemple sur la dernière opération en cours, quand il n'est que de 20% sur Nice Métropole (source FPI).

Aussi, au-delà de l'arbitrage des communes entre locatif social et accession sociale et encadrée, l'accès à un foncier à prix maîtrisé ou via une obligation réglementaire (servitude inscrite au PLU) semble être une condition nécessaire pour un développement plus significatif de ce segment.

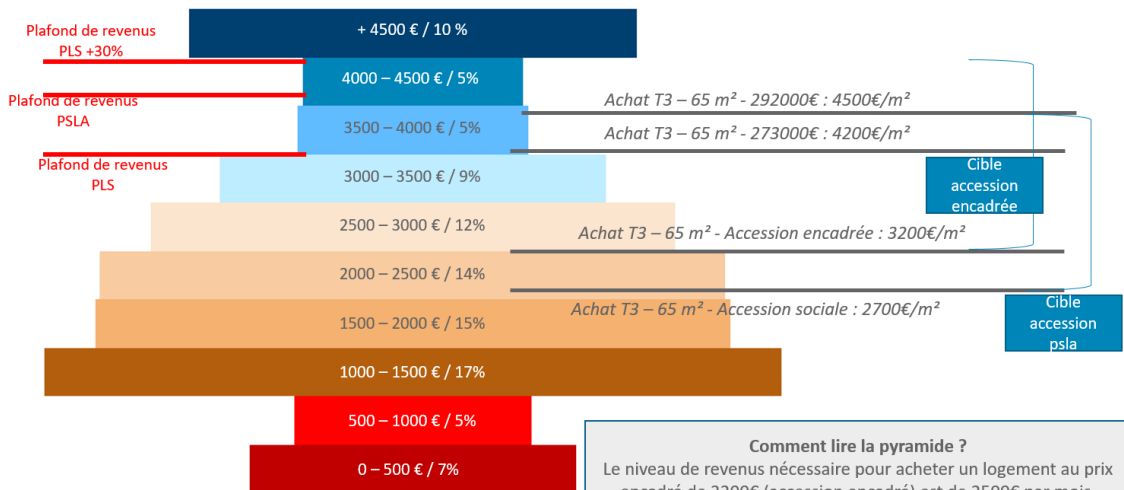
Ramené au marché de l'accession neuve, ce segment de l'accession encadrée et sociale a représenté 13% du marché privé entre 2012 et 2016.

Les opérations en accession sociale et encadrée



Pyramide des locataires – revenus et prix de marché / CA Sophia Antipolis / accessibilité du marché de l’accession

Pyramide des revenus des locataires de la CA de Sophia Antipolis
Sce : FILOSOFI 2013



Hypothèses retenues :
Apport de 10% - Prêt sur 25 ans
Taux d'intérêt, assurance incluse : 2,34%
PTZ inclus

Comment lire la pyramide ?
Le niveau de revenus nécessaire pour acheter un logement au prix encadré de 3200€ (accession encadrée) est de 2500€ par mois. La cible de l'accession encadrée sur la CASA se situe en dessous des plafonds de ressources PLS +30% soit un revenu de 4500€/mois. Ainsi la cible des locataires correspondant à l'accession encadrée représente 31% des locataires, soit une cible assez large.

Les opérations connaissent généralement un grand succès et répondent aux attentes des ménages.

Les acquéreurs bénéficiaires du dispositif correspondent à la cible visée : les jeunes primo-accédants (25-30 ans) sont majoritaires, toutefois, les acquéreurs plus âgés sont aussi très significatifs avec une demande axée vers des logements familiaux T3 voire du T4.

La difficulté d'accès au marché privé tend à repousser l'âge du passage à l'accession.

A noter qu'une part des acquéreurs provient du logement social permettant de proposer un parcours résidentiel et de libérer un logement social.

Certains acteurs soulignent que certaines cibles sont exclues aujourd'hui du dispositif, alors qu'elles connaissent des difficultés à se loger : les jeunes ménages ayant fait une première acquisition pour se constituer un apport, mais qui ne suffit pas toujours à poursuivre leur parcours dans le libre (programmes réservés aux primo-accédants).

La question du rapprochement du lieu de travail est aussi soulevée : dans le scoring amendé par les communes, le lieu de résidence sur la commune ou sur la CASA est souvent fortement mis en avant. Or, il y a des demandeurs travaillant sur le territoire, mais habitant en dehors et qui souhaiteraient se rapprocher de leur travail.

Le développement d'une offre en accession sociale et en accession encadrée répond à une réelle demande sur le territoire de la CASA, où le marché du logement est cher et donc pas accessible à tous.

De plus, ces produits permettent une réelle diversification de l'offre de logements et contribue à assurer un meilleur parcours résidentiel pour les ménages. Cette offre permet aussi à certains ménages du parc locatif social de pouvoir changer de logement et ainsi ouvre une meilleure rotation de ce parc, où les mutations ne représentent que 10% des demandes, contre 30% dans d'autres grandes agglomérations telle que la Métropole Aix-Marseille Provence ou le Grand Lyon.

Cependant, pour les communes, le développement de ces produits n'est pas prioritaire compte tenu de leurs obligations en matière de production de logement social. Par ailleurs, compte tenu du prix du foncier libre, le montage d'une opération à prix encadré nécessite un prix de foncier adapté ou une péréquation avec les prix de vente du libre, qui peut être jugée trop significative.

Si les logements proposés et les dispositifs en faveur de l'accession font sens sur le territoire, il conviendra à l'avenir de les reconsidérer sur plusieurs points :

Les objectifs quantitatifs retenus devront être plus articulés avec les obligations des communes en matière de production de logement social, mais aussi en fonction du contexte national de soutien à l'accession : l'avenir du PTZ sera évidemment à prendre en compte, sachant qu'il n'est déjà plus mobilisable sur les communes en B1 et B2 ; l'impact de la suppression des APL accession sera aussi à évaluer.

La façon la plus efficiente de mobiliser du foncier adapté à l'accession encadrée est :

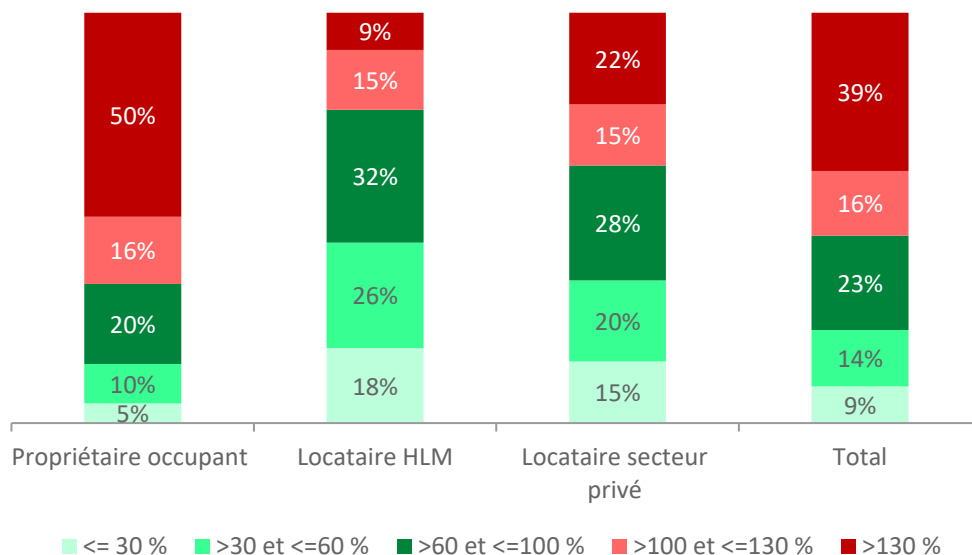
- L'intégration de cet objectif dans les obligations réglementaires des PLU
- Une politique foncière adaptée
- Le soutien à des dispositifs innovants tels que les OFS (organisme de foncier solidaire).

Les cibles de ménages à viser seront à réinterroger pour s'assurer de l'adaptation aux enjeux du territoire : fluidité des parcours (dont la sortie du parc social, mais aussi certains secondo-accédants), lien emploi/logement, ...

5.4. Une demande en logement social en progression, faiblement satisfaite

5.4.1. Une approche des besoins : le niveau de revenus des ménages

Répartition des ménages par statut d'occupation et par tranches de revenus exprimés en plafonds HLM, Filocom 2015



154

A l'échelle de la CASA, 46% des ménages se situent en dessous du plafond PLUS. Ce poids est légèrement plus faible que celui que l'on peut connaître à l'échelle de la région : 53%.

Toutefois, si ce poids est normalement beaucoup plus important parmi les locataires HLM, il l'est aussi dans le parc privé, où 63% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS.

Une part significative se retrouve d'ailleurs dans la demande en logement social, en raison de prix trop élevés ou de logements trop petits.

5.4.2. Un marché tendu qui témoigne d'une demande insatisfaite importante

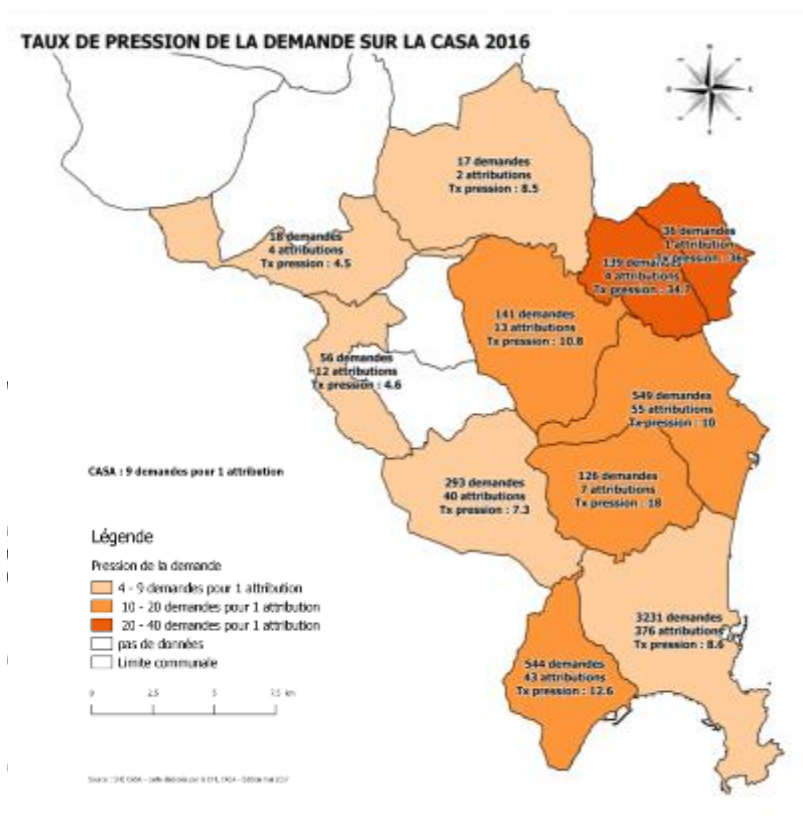
Une tension très élevée

Au 9 janvier 2017, 5 236 demandes actives étaient enregistrées dans l'agglomération de Sophia Antipolis dont 17% de demandes de mutation seulement.

Avec 564 attributions en 2016, la tension sur le territoire de la CASA s'élève à 9.3 demandes pour une attribution (contre 4 demandes pour une attribution à l'échelle nationale).

En considérant la livraison de 300 logements neufs en 2016, permettant 53% des attributions, le taux de rotation dans le parc existant apparaît très limité avec seulement 4.2% du parc qui s'est libéré, indicateur de parcours résidentiel très bloqué.

Avec 3 238 demandes actives pour la commune d'Antibes, celle-ci enregistre 62% des dossiers des demandeurs au sein de l'intercommunalité. Les communes les plus demandées sont ensuite Villeneuve Loubet (11%) et Vallauris (10%).



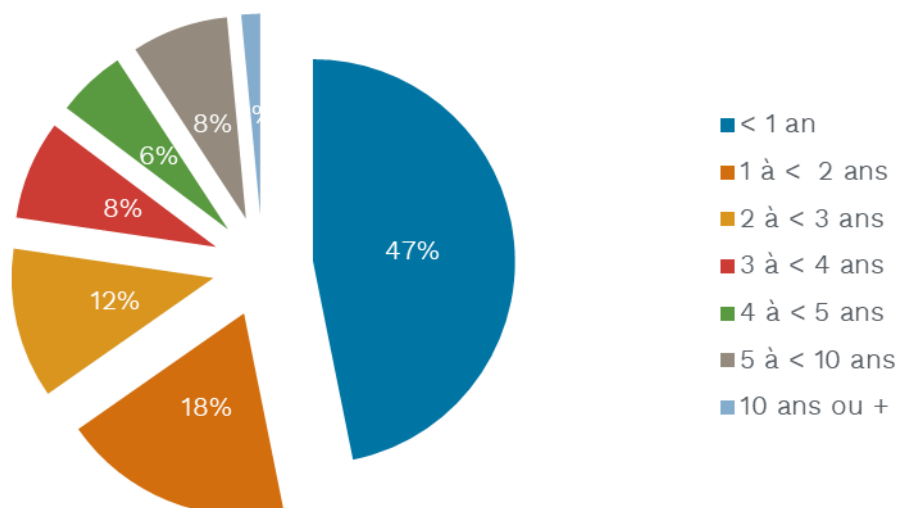
Les demandeurs : des petits ménages, aux revenus relativement diversifiés

■ UNE MAJORITE DE DEMANDES RECENTES

La majorité des demandeurs ont enregistré leur dossier il y a moins d'un an. 23% des demandeurs sont en attente d'un logement social depuis 3 ans ou plus.

Ce pourcentage est toutefois à nuancer, car il intègre des ménages qui ont refusé des propositions qui leur ont été faites.

Ancienneté de la demande au sein de la CASA, SNE 2017

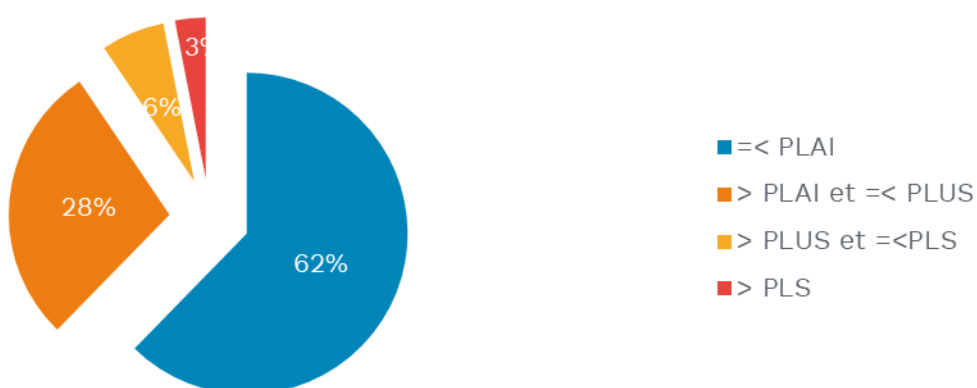


■ DES DEMANDEURS EN MAJORITE EN DESSOUS DES PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI

Le profil des demandeurs est plutôt diversifié sur la CASA avec seulement 62% des demandeurs inférieurs au PLAI, quand ils sont 69% à l'échelle départementale.

156

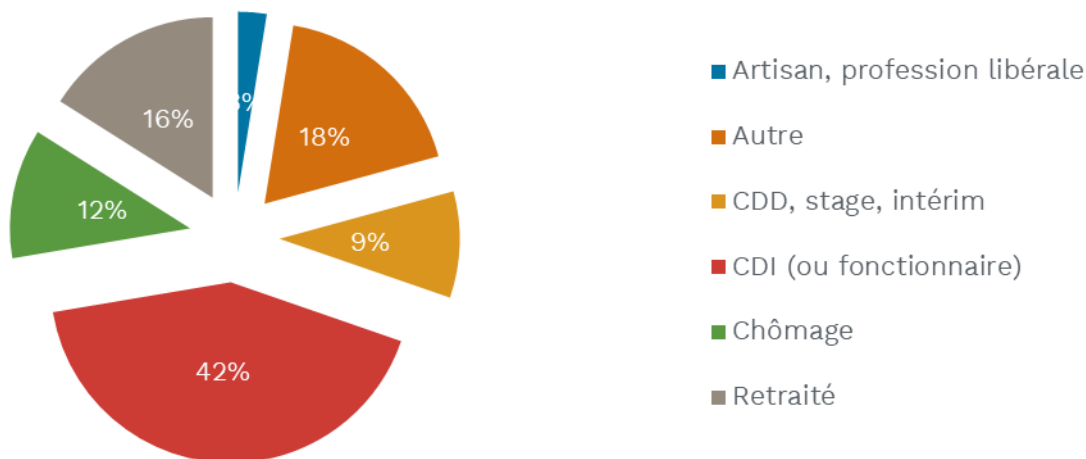
Répartition des demandeurs selon le plafonds de ressources HLM, SNE 2017



■ UNE MAJORITE DE DEMANDEURS EN CDI LOCATAIRES DU PARC PRIVE

En ce qui concerne la situation professionnelle des demandeurs, la majorité est représentée par les personnes titulaires d'un CDI (42%) contre seulement 39% dans les Alpes-Maritimes. On constate cependant une part importante des retraités (16%) et des chômeurs (12%).

Répartition des demandeurs selon la situation professionnelle, SNE 2017



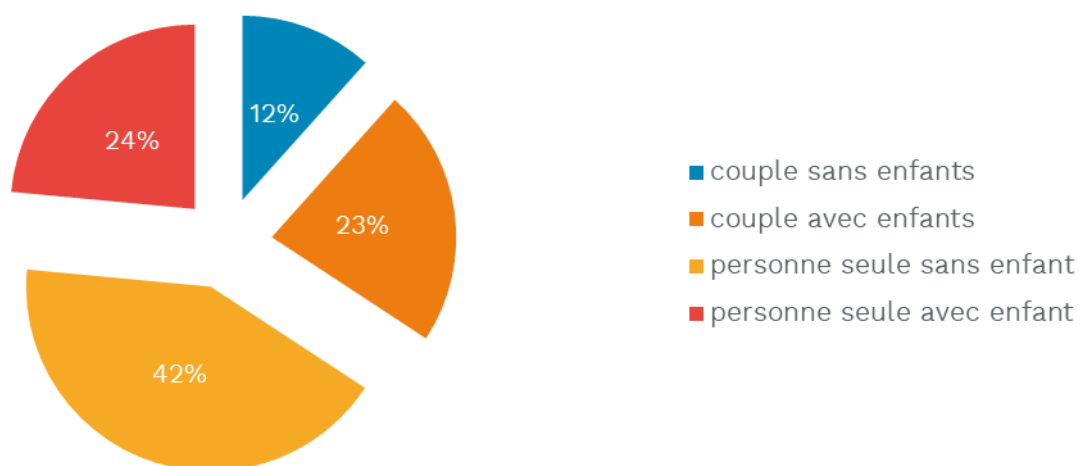
■ 42% DES DEMANDEURS SONT REPRESENTES PAR UNE PERSONNE SEULE SANS ENFANT

42% des demandeurs sont représentés par une personne seule sans enfant (37% à l'échelle du département). C'est ensuite les familles monoparentales qui occupent la plus grande majorité avec 24% des demandeurs.

Ainsi, le profil des personnes seules avec ou sans enfants est représenté à 66% parmi les demandeurs. Il s'agit d'une caractéristique forte à prendre en considération lors du développement d'une offre nouvelle en logement social.

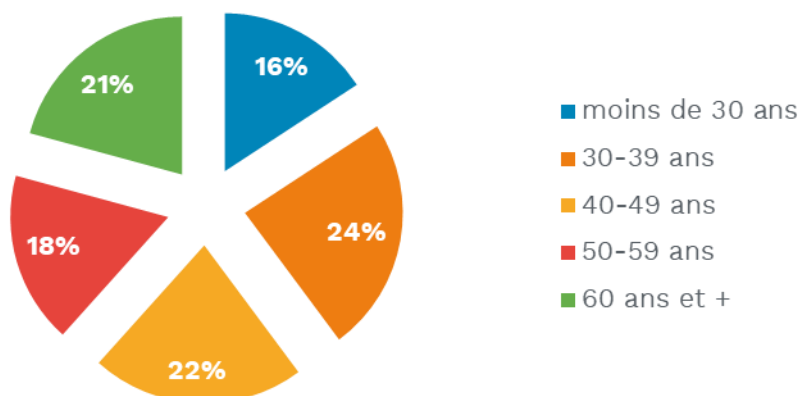
157

Répartition des demandeurs selon la composition familiale, SNE 2017



■ 39% DES DEMANDEURS ONT PLUS DE 50 ANS EN 2017

répartition des demandeurs selon l'âge - SNE



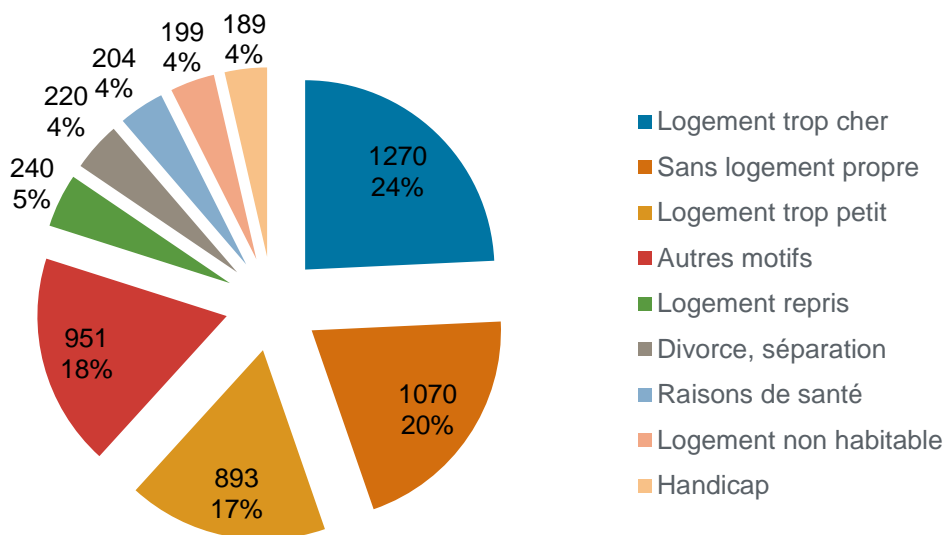
Les personnes ayant plus de 50 ans représentent 39 % des demandeurs.

Les plus de 60 ans représentent 21% et ont tendance à augmenter.

158

■ DES DEMANDES MOTIVEES MAJORITAIREMENT PAR LA TENSION SUR LE PARC PRIVE ET SA CHERTE

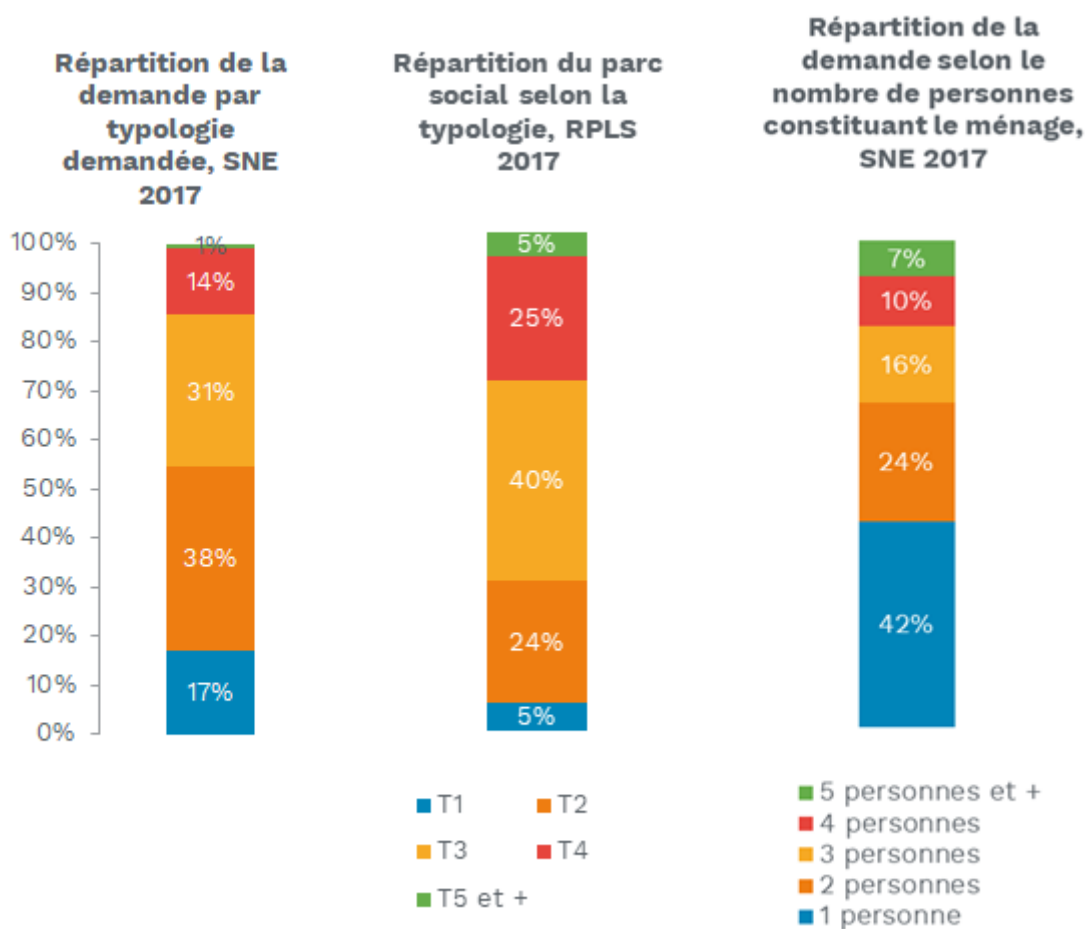
Répartition de la demande selon le motif, SNE 2017



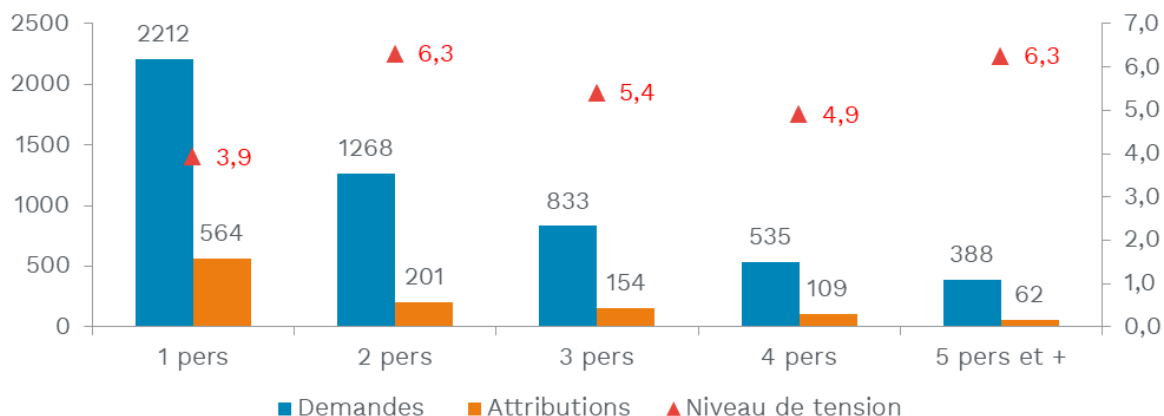
24 % des demandeurs souhaitent rentrer dans le parc social pour le motif que leur logement est trop cher.

Une demande majoritairement orientée vers les petits logements

La demande en 2017 est très orientée vers les petits logements T1, T2, T3, à l'échelle de la CASA. La part de la demande en T2 est la plus importante (38%), tandis que l'offre s'élève seulement à 24%. A l'inverse, l'offre en grands logements est importante puisqu'elle s'élève à 30%, mais ne recueille que 17% de la demande. Toutefois, le taux de rotation étant particulièrement faible sur les grands logements, la tension est très forte, malgré la demande relative.

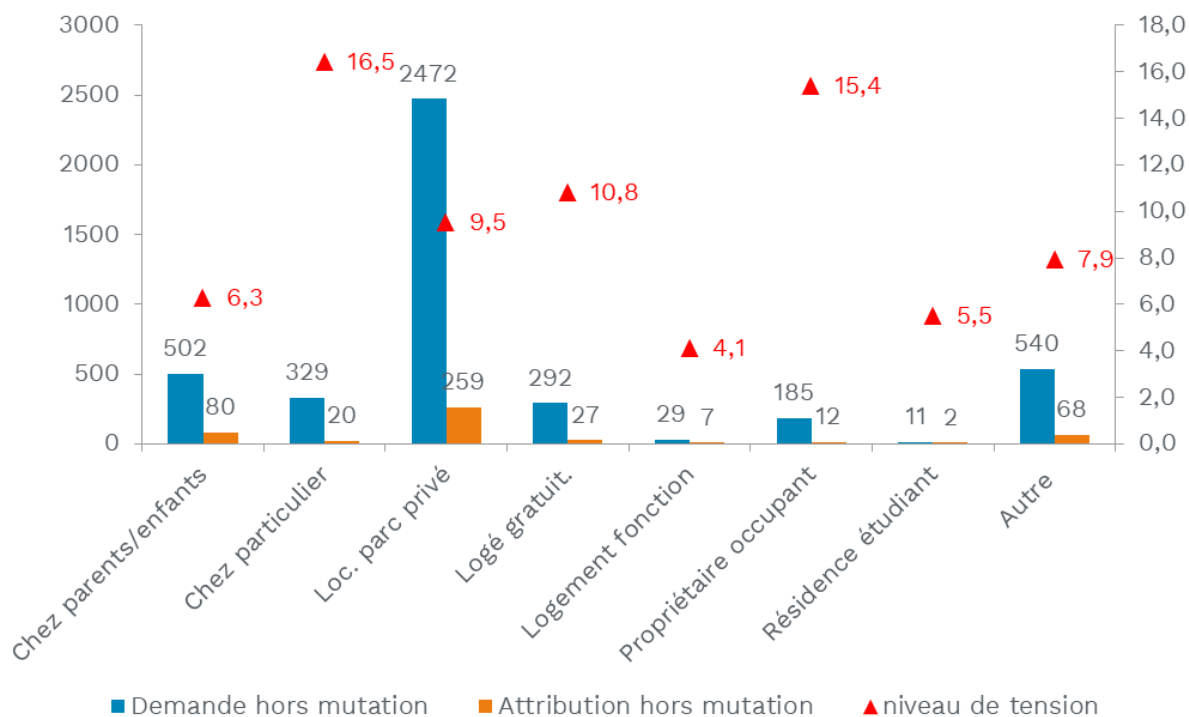


Demandes et attributions selon le nombre de personnes au sein du ménage, SNE 2017

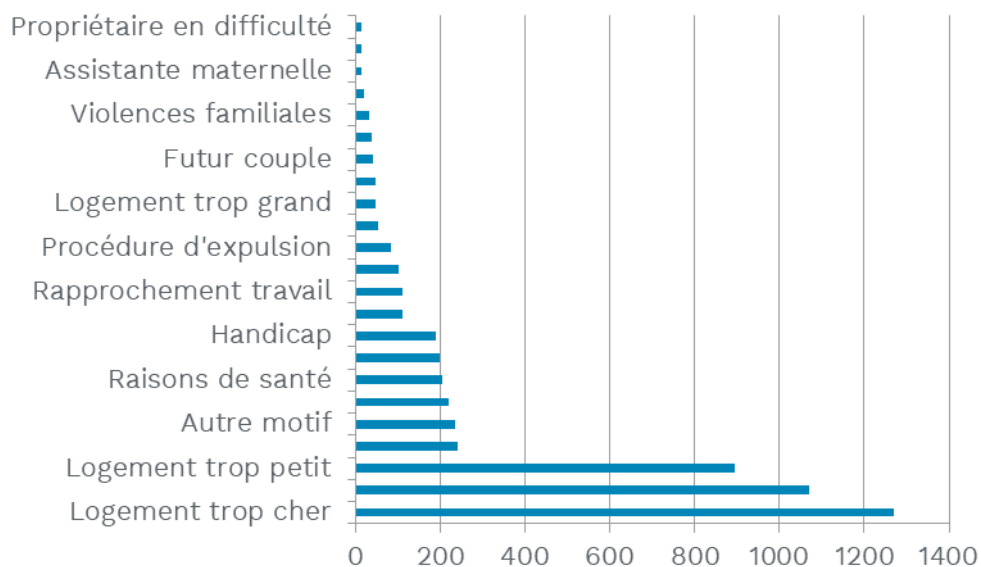


Des motifs de demandes significatives d'un marché tendu

Demandes, attributions et niveaux de tensions selon la situation actuelle du demandeur, SNE 2017



Motifs des demandes SNE 2017



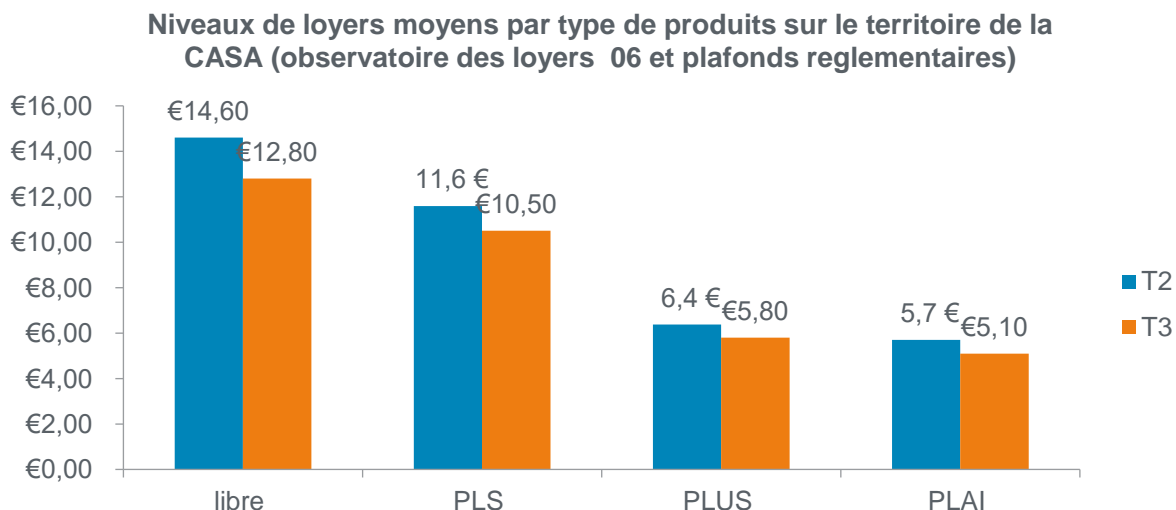
Les autres situations actuelles regroupent les statuts suivants : camping, caravane, RHVS, foyer, sans abris, sous location ou hébergement temporaire, squat, structure d'hébergement.

Les enjeux issus de l'analyse du parc social et de la demande

- Une tension toujours très forte au sein de la CASA.
- Un profil des demandeurs qui reste très orienté vers les revenus <PLAI, même si on constate une plus forte diversité qu'à l'échelle départementale
- Un profil de personnes isolées ou sans enfants très dominant.
- Une demande portée par des profils d'actifs
- Une demande de séniors qui augmente et qui doit être anticipée dans l'adaptation des produits et la localisation de l'offre.
- Un faible nombre de demandes de mutations qui qualifie un niveau de tension certain et une difficulté d'accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels. Parmi ces demandes de mutation, le motif principal concerne la petite taille du logement.

5.5. Le logement intermédiaire, un dispositif clé identifié pour répondre aux besoins des ménages ?

5.5.1. Un écart de loyer entre PLS et loyer libre significatif, mais qui fluctue selon les types et les territoires



Le loyer libre exprimé est le loyer moyen donné sur la CASA par l'observatoire des loyers des Alpes Maritimes. Mais comme évoqué en amont, les loyers privés fluctuent selon la localisation. Ainsi l'écart peut se réduire sur les communes du Moyen Pays par exemple.

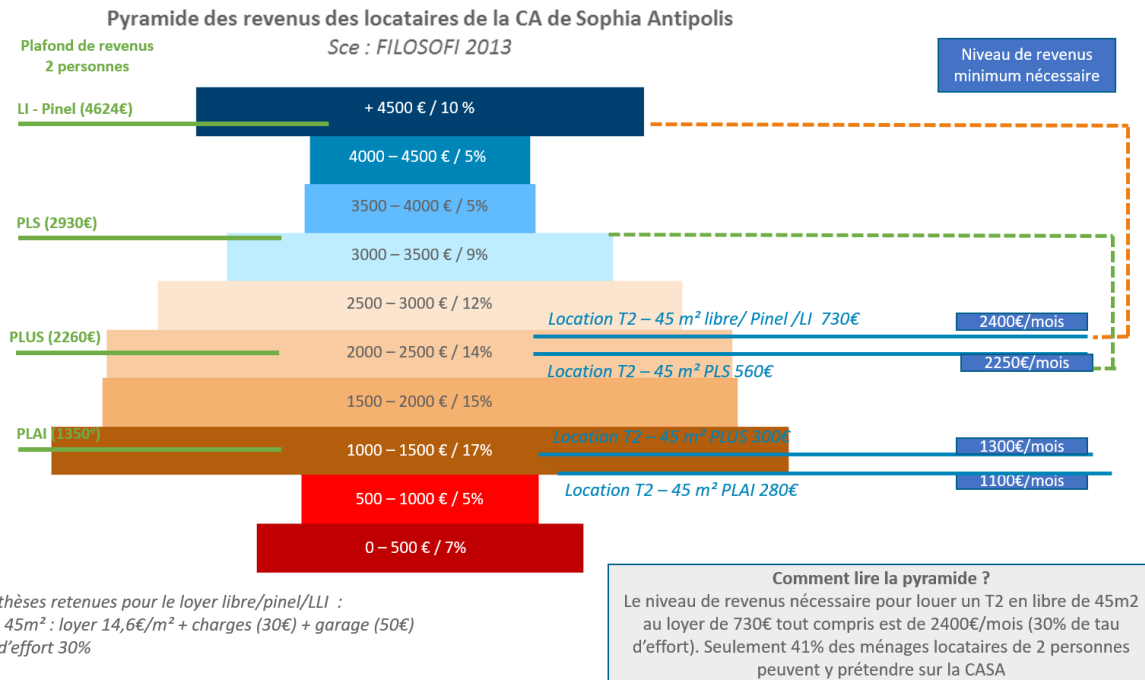
A cela s'ajoute la taille des logements souvent plus réduite en locatif privé, aboutissant à un loyer mensuel dont l'écart se réduit avec un logement PLS.

Ainsi dans un marché tendu, le loyer PLS peut constituer un loyer attractif, mais il est nécessaire de veiller à respecter un écart significatif d'au moins 15% voire plus.

5.5.2. Mais une cible qui peut se révéler étroite

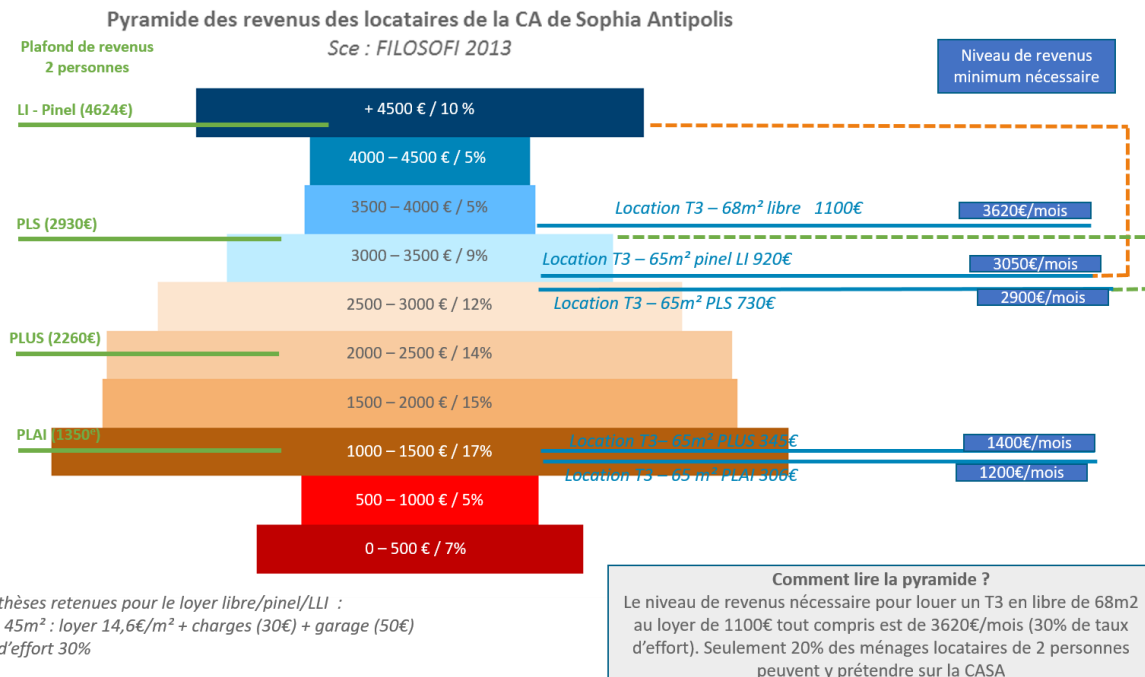
A cet écart parfois limité, on peut constater que la cible de ménages concernés par les logements PLS peut s'avérer étroite, compte tenu des plafonds de revenus qui ne font pas le distinguo des zones tendues (comme le fait le Pinel ou le LI).

Accessibilité du marché du locatif pour un ménage de 2 personnes souhaitant un T2

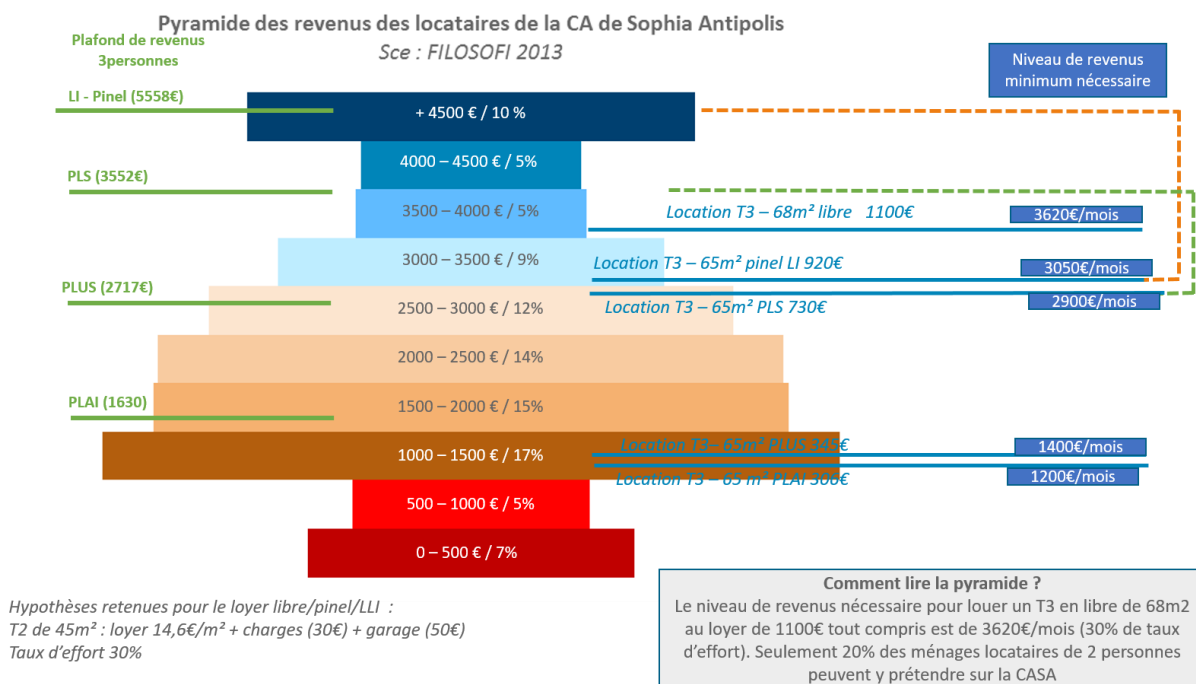


164

Accessibilité du marché du locatif pour un ménage de 2 personnes souhaitant un T3



Accessibilité du marché du locatif pour un ménage de 3 personnes souhaitant un T3



Ainsi si on reprend les exemples développés sur le marché locatif privé, on peut voir que la cible du PLS peut être plus étroite que celle que l'on trouve en Pinel.

Ceci est encore plus vrai pour un ménage de 2 personnes souhaitant un T3.

5.5.3. Qui nécessite une programmation fine et adaptée aux besoins

Les partenaires soulignent l'intérêt du logement intermédiaire sur le territoire en raison du profil des demandeurs à revenus intermédiaires qui présentent un poids significatif.

En effet, on note que le poids des ménages actuellement logés en locatif privé dont les revenus sont compris entre 100 et 130% des plafonds HLM sont de 14.9% contre 13.8% à l'échelle régionale (source Filocom 2015). De même, le poids des demandeurs de cette catégorie de revenus est de 4.5% à la CASA contre seulement 3.5% à l'échelle régionale (source : SNE).

Par ailleurs, le pôle d'emplois que représente le territoire nécessite d'offrir ce type de logements pour répondre aux besoins des salariés.

Toutefois, certains soulignent que des difficultés de commercialisation peuvent parfois apparaître pour plusieurs raisons :

Les ménages intéressés ne sont pas toujours inscrits en tant que demandeurs dans le SNE. En effet, ils ne sont pas dans une position d'attente et se tournent alors vers le parc privé quitte à se déplacer « plus loin ». Pour pallier à ce phénomène, les bailleurs sociaux développent des stratégies commerciales afin d'atteindre un maximum de ménages. La communication et la

commercialisation jouent un rôle majeur pour capter ce public et répondre à leurs attentes. Cependant, il s'agit d'un enjeu commun, où tous les acteurs sont concernés par la sensibilisation et l'accompagnement dans cette démarche (bailleur, intercommunalité, réservataires, Action logement).

Les typologies doivent être murement réfléchies. Par exemple, les grands logements ne trouvent pas preneurs. Ils sont en concurrence avec le marché privé.

La localisation du logement est un critère important et doit répondre aux modes de vie des jeunes cadres. Pour cela, une opération de PLS doit être montée en lien avec les transports, les lieux d'emplois et les entreprises.

Les enjeux à retenir

- Malgré la diversification de l'offre neuve, les logements restent peu accessibles aux ménages modestes et intermédiaires.
- Les loyers du parc privé, bien que compatibles avec les plafonds Pinel restent élevés pour des jeunes actifs, même parmi les jeunes ingénieurs de la technopole primo-embauchés. Les jeunes décohabitants et étudiants sont aussi confrontés à des niveaux de loyer privé, impactant leur reste à vivre.
- Les prix de l'accession continuent d'augmenter. Si le segment de l'accession aidée et encadrée a été développé dans le cadre du PLH 2, le volume est trop timide pour infléchir significativement le marché.
- La tension sur le parc social reste très forte sur le territoire, malgré le développement récent de l'offre neuve, qui contribue à plus de 50% des attributions. La demande est relativement diversifiée avec un poids des petits ménages actifs plus importants qu'ailleurs. A noter aussi une demande de séniors en augmentation.
- Le segment du logement locatif intermédiaire (PLS et LI) devrait constituer une offre alternative au parc privé particulièrement adaptée à ce territoire. Pourtant, les difficultés de commercialisation existent en raison de ménages qui ne s'inscrivent pas toujours sur la liste des demandeurs de logement social.
- Poursuivre cette diversification dans le cadre de l'offre nouvelle constitue un enjeu fort pour poursuivre l'accompagnement du développement économique du territoire, mais aussi pour répondre aux plus jeunes et aux séniors du territoire

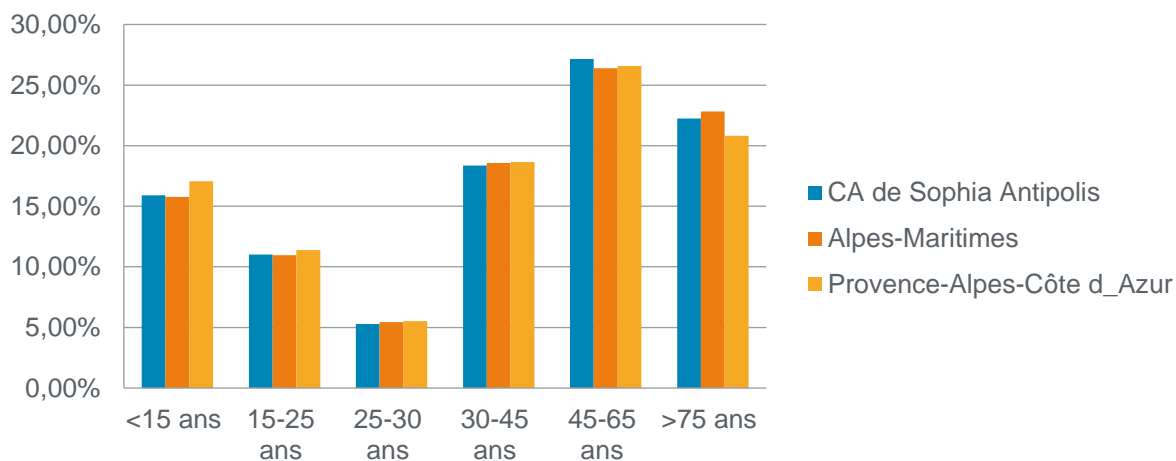
6. La prise en compte des besoins spécifiques

6.1. Les besoins des logements des jeunes

6.1.1. Une population jeune encore importante mais plus particulièrement marquée par les difficultés à se loger du territoire

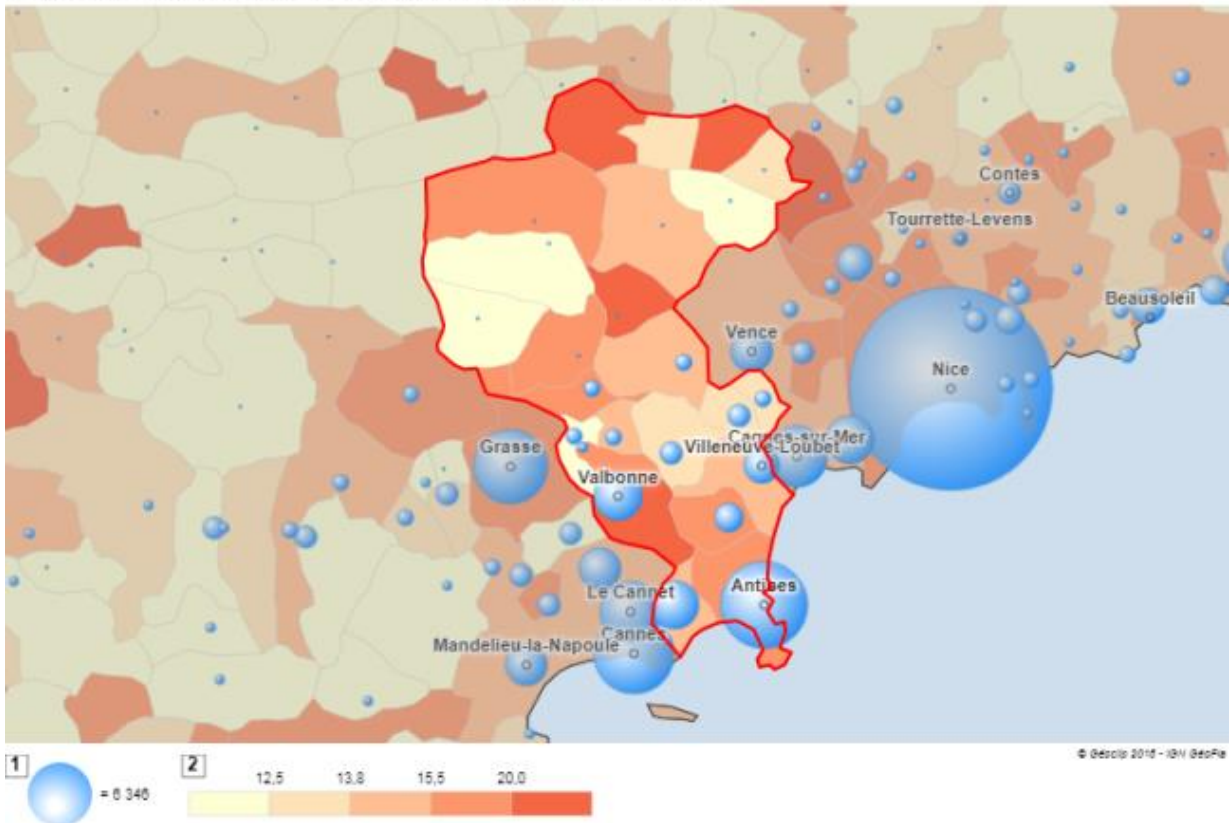
Le territoire compte 28 494 habitants dont l'âge est compris entre 15 et 30 ans, représentant 16.3% de la population, soit un poids équivalent au département et à la région. Notons toutefois que cette tranche d'âge a plutôt tendance à augmenter sur le territoire.

répartition de la population par âge (Insee 2013)



1 nombre de personnes de 15 à 29 ans, 2014 - Source : Insee, RP exploitation principale

2 part des 15-29 ans, 2014 (%) - Source : Insee, Données harmonisées du recensement



168

Le public des jeunes est large et se décompose en plusieurs catégories :

- Étudiants et chercheurs
- Les jeunes modestes
- Les jeunes en insertion
- Les jeunes en rupture
- Les jeunes en errance

Ainsi en atteste le bilan d'activité du CLLAJ au 1^{er} semestre 2017, qui accueille un profil de jeunes très varié :

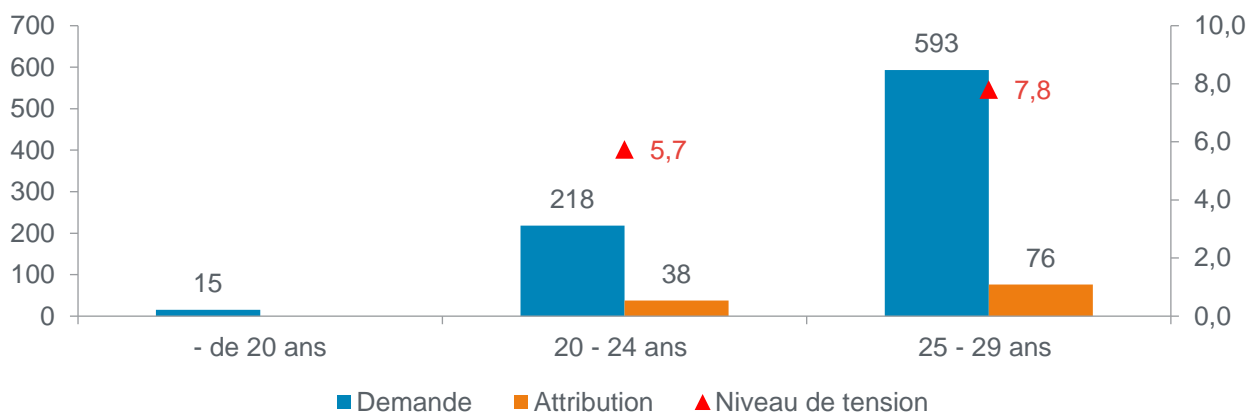
- 145 jeunes en emploi, tous contrats confondus
- 11 jeunes demandeurs d'emploi
- 73 scolarisés et/ou étudiants
- 17 en formation, 9 en Garantie Jeunes
- 96 en alternance, professionnelle ou en apprentissage
- 7 bénéficiaires du RSA
- 16 dans une autre situation (maternité, travailleur indépendant...)

Ce public dans un contexte de marché tendu est certainement parmi ceux qui connaissent les plus fortes difficultés à se loger sur le territoire.

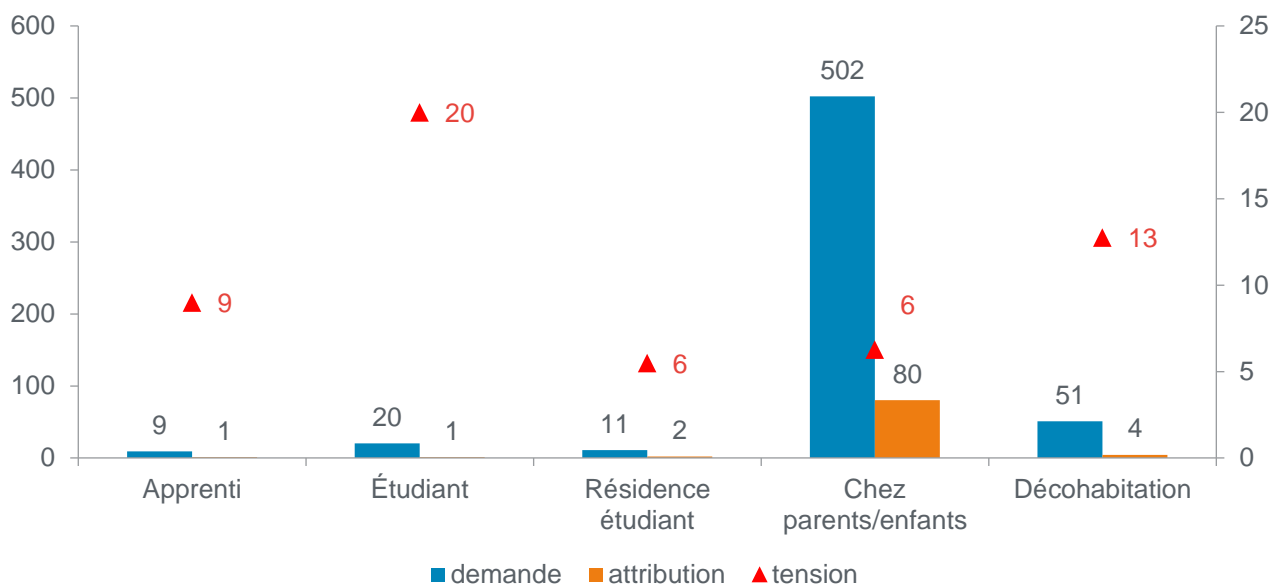
6.1.2. Une demande qui s'exprime dans le logement social

Une forte tension sur le parc locatif social pour les plus jeunes : une offre qui ne semble pas parvenir à répondre aux attentes de ce public

Demandes, attributions, et niveaux de tension selon la tranche d'âge, SNE 2017



Demande, attribution et niveau de tension selon la situation actuelle du demandeur, SNE 2017



Les moins de 20 ans sont confrontés à une réelle difficulté pour se loger dans le parc social puisqu'en 2017, aucune attribution ne leur a été affectée au sein de la CASA. Il en est de même pour les apprentis et les étudiants.

Si cette catégorie de personnes est sous-représentée, elle est néanmoins prégnante chez les moins de 25 ans à la recherche d'un logement autonome. Pour eux, l'accès au parc HLM est limité compte tenu des temps d'attente très longs, peu compatibles avec leur forte mobilité.

Ainsi, la demande la plus forte est portée par les jeunes vivant encore chez leurs parents qui souhaiteraient déco-habiter (il faudra 13 demandes pour une attribution dans ce cas de figure).

6.1.3. Jeunes défavorisés / en rupture familiale

Les acteurs qui interviennent en faveur de l'accompagnement des jeunes défavorisés

Le Département des Alpes-Maritimes possède un SIAO unique depuis le 1er janvier 2017 (Urgence et Insertion) porté par l'association « groupement SIAO 06 » et dont la CASA est un des membres fondateurs.

Concernant le public des jeunes en rupture, le SIAO de la CASA a réceptionné, en moyenne chaque année **234 dossiers de jeunes de moins de 30 ans sollicitant un hébergement sur le territoire de la CASA**. Il est important de souligner qu'au cours des 3 dernières années du PLH, le nombre de **dossier a progressé plus fortement pour atteindre le nombre record de 307 dossiers en 2017 : des chiffres témoignant de l'augmentation de ces situations.**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Dossiers jeunes de – de 30 ans	134	236	193	257	266	308

170

D'après les acteurs locaux lors des ateliers organisés en avril 2018 sur le thème des publics défavorisés, la situation professionnelle de ces jeunes est divisée en deux. D'une part, 50% ont un emploi, mais il s'agit généralement d'un emploi précaire (CDD, intérim, alternance, etc.). L'autre moitié est représentée par des jeunes indemnisés au chômage.

Un besoin de réactivité pour ces publics selon les acteurs locaux

Les associations les rencontrent lors de leurs sorties de missions locales, ils sont rarement diplômés et ne bénéficient pas d'un accompagnement parental. Lors de la prise en compte du dossier de ces publics, il y a un réel besoin de réactivité. Les structures d'accompagnement dénoncent les procédures trop longues et laborieuses qui ralentissent les démarches et découragent ce profil à persévérer dans ses recherches. En effet, l'ensemble des procédures est considéré comme trop complexe et nécessite trop de temps. Il y a un besoin d'uniformisation général.

6.1.4. L'offre pour répondre aux besoins des jeunes en difficulté

L'association API PROVENCE gère 2 Foyers de Jeunes Travailleurs (Antibes et Valbonne) de respectivement 54 et 89 places. Concernant l'offre en Résidence Sociale, l'association API PROVENCE gère 3 résidences sociales sur Antibes respectivement de 30, 36 places et 50 (dont 42 travailleurs migrants) et une résidence sur la commune de Vallauris de 42 places.

6.1.5. Les étudiants

Un public important au sein de la CASA

Au total, ce sont un peu plus de 6 600 étudiants qui ont effectué leur année scolaire 2012-2013 au sein du territoire de la CASA et des établissements d'enseignement supérieur qui y sont implantés (source Etude Sémaphores menée en 2013).

Quelques chiffres qui ressortent de cette étude :

- 89 % des effectifs étudiants de l'agglomération sont concentrés sur la technopole.
- Le taux de décohabitants est estimé à environ 60% au sein de la CASA et monte à 61% au sein de la technopole.
- Parallèlement, on peut estimer qu'environ 50% des décohabitants ne logeraient pas en offre dédiée mais dans le locatif diffus :
 - o Etudiants en couples, et colocation chez les particuliers, le plus souvent en meublé pour 6 à 7 mois de l'année.
 - o Etudiants avancés dans leur cursus aspirant sortir d'un microcosme universitaire.

L'offre étudiante

Une offre importante mais peu adaptée aux budgets

L'offre étudiante	Nombre de résidences	Nombre de logements
<i>Sources :</i> <i>Etude Sémaphores logements étudiants et chercheurs, 2013</i> <i>Mise à jour Sémaphores 2018</i>		
CROUS	2	446
Résidences gérées par un organisme HLM (2013)	0	0
Projet réalisé récemment Résidence gérée par un organisme HLM : Résidence Les Calades de Sophia (Unicil, Habitat Pluriel, PLS) à Biot	1	182
Foyers (FJT)	2	31
Total offre sociale et assimilée	5	659
Résidences dédiées grandes écoles *	2	241
Résidences privées	7	818
Projet réalisé récemment Résidence géré par un organisme privé : Résidence Campus Sophia Antipolis (Groupe MMV)	1	120
TOTAL Logements dédiés avec foyers	15	1 838

L'offre de logements étudiants dédiés au sein de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis se compose de 15 résidences soit 1 838 logements. Cette offre ne comprend pas les résidences para hôtelières par nature non dédiées à la population étudiante. Les résidences dédiées se répartissent en trois grands segments de marché :

- L'offre publique dont les résidences sont gérées par le CROUS et d'autres organismes HLM, dont les foyers jeunes travailleurs (659 logements).
- L'offre privée dont les résidences sont gérées par des exploitants privés, qui sont au nombre de 7 et totalisent 818 logements.
- L'offre proposée par les grandes écoles, qui proposent au total 241 logements. Au-delà de la résidence SKema, le Centre International de Valbonne (CIV) propose également une offre dédiée.

Des marges d'amélioration encore à prendre en compte

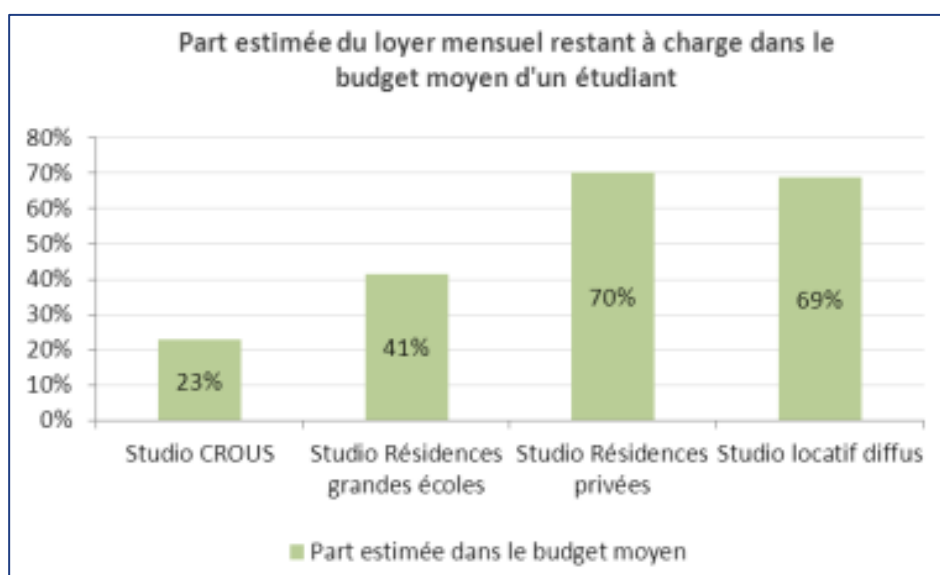
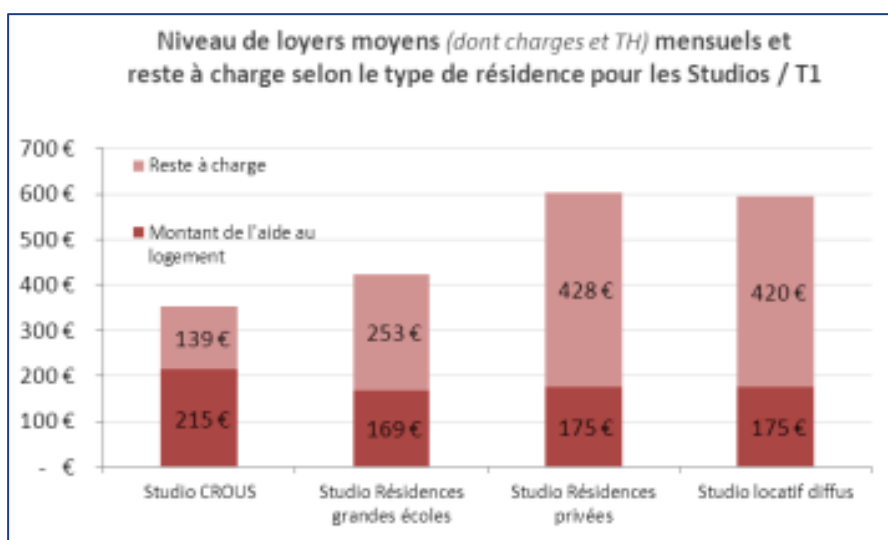
L'offre nouvelle propose également une offre plus large en termes de typologies et de financements : Les 2 résidences en projet proposeront notamment des logements T2 et T3, qui étaient inexistant jusqu'alors.

Mais les niveaux de loyers, même en PLS au sein de la résidence « Les Calades de Sophia », restent relativement élevés au regard du budget moyen des étudiants. (De 535 €/mois CC pour un studio de 18 m² à 1 230 €/ mois CC pour un T3 de 68 m²)

Globalement, l'offre dédiée répond aujourd'hui peu aux évolutions de la demande notamment pour les étudiants / chercheurs des filières avancées de l'Université (Masters et Doctorats). De plus, cette offre n'invite pas à la colocation hors de la cellule « familiale ».

Une déconnexion entre budget moyen et loyers... particulièrement dans le secteur privé

Source : Etude Sémaphores



En conclusion : Une offre inadaptée pour les étudiants

L'offre dédiée privée et sociale en PLS se trouve en inadéquation avec le budget de la plupart des étudiants. Le marché des résidences privées souffre d'une suroffre et d'une concurrence avec le parc locatif privé banalisé hors de la technopole.

L'offre dédiée « sociale » ne parvient pas à satisfaire la demande sur la période de la rentrée (septembre) face à une demande importante, pour autant le taux de remplissage reste satisfaisant tout au long de l'année, au vue de diversification les clientèles.

Le marché des résidences sociales (ou assimilées) qui « souffre » d'une sous offre en période de rentrée mais connaît également une fluctuation et une baisse des taux de remplissage au cours de l'année.

Parallèlement, on assiste à une forte croissance d'étudiants étrangers avec des ressources modestes, voire très modestes qui rencontrent des difficultés à se loger.

6.1.6. Une offre en développement pour les jeunes au sein de la CASA

Développement de l'offre pour les jeunes

■ *POUR LES ETUDIANTS : ZAC « LES 3 MOULINS »*

Le projet va en premier lieu démarrer sur la partie infrastructures et bureaux, la partie logement sera réalisée dans un second temps en intégrant une part de logement étudiant à l'horizon 2025.

■ *POUR LES ETUDIANTS ET LES CHERCHEURS : ZAC DU FUGUEIRET*

Site identifié dans l'étude Sophia 2030 destinée à l'accueil des fonctionnalités liées aux étudiants et chercheurs notamment la cité du savoir et la maison des chercheurs. Projet actuellement en standby à la demande des services de l'Etat.

Vers de nouveaux modes d'habiter ?

Au-delà de ces dispositifs classiques, des projets et des mesures plus alternatives commencent à voir le jour.

Par exemple, l'Association Toit en Tandem essaie de développer à ce jour un système permettant la cohabitation intergénérationnelle sur le territoire de la CASA. Deux types de contrat sont proposés aux jeunes afin d'encadrer les publics et de les accompagner tout au long de leurs séjours chez les personnes âgées :

- La formule solidaire : « La ou le jeune est tenu d'assurer une présence régulière et sécurisante, notamment le soir et le week-end. Il ou elle s'engage également à rendre quelques petits services (faire des courses, etc...). L'accueillant s'engage à mettre à disposition de la jeune personne une chambre et toutes les commodités nécessaires à son confort quotidien. En contrepartie, il ou elle bénéficie d'une chambre chez la personne âgée et participe aux charges financières (eau, électricité...) ».

- La formule conviviale : « L'accueillant s'engage à mettre à disposition du ou de la jeune, une chambre et toutes les commodités nécessaires à son confort quotidien. La présence du ou de la jeune est sans engagement. Sa présence le soir et en week-end peut rester occasionnelle. Toutefois, une relation de courtoisie est liée et les moments conviviaux (partage de repas, d'activités etc...) sont définis lors de la signature de la convention d'hébergement. Pour cette formule, le ou la jeune paie un loyer modéré (l'indemnité d'occupation est comprise dans une fourchette entre 150€ et 400€). Cette indemnité d'hébergement constitue un complément de revenu pour le ou la sénior. »

La colocation : une offre qui se développe

Dans le parc locatif privé, la colocation s'est développée notamment sur le secteur Sophia & Littoral et le secteur Moyen Pays Est. Il n'existe pas aujourd'hui d'outils permettant de comptabiliser l'offre de ce type sur le territoire de la CASA.

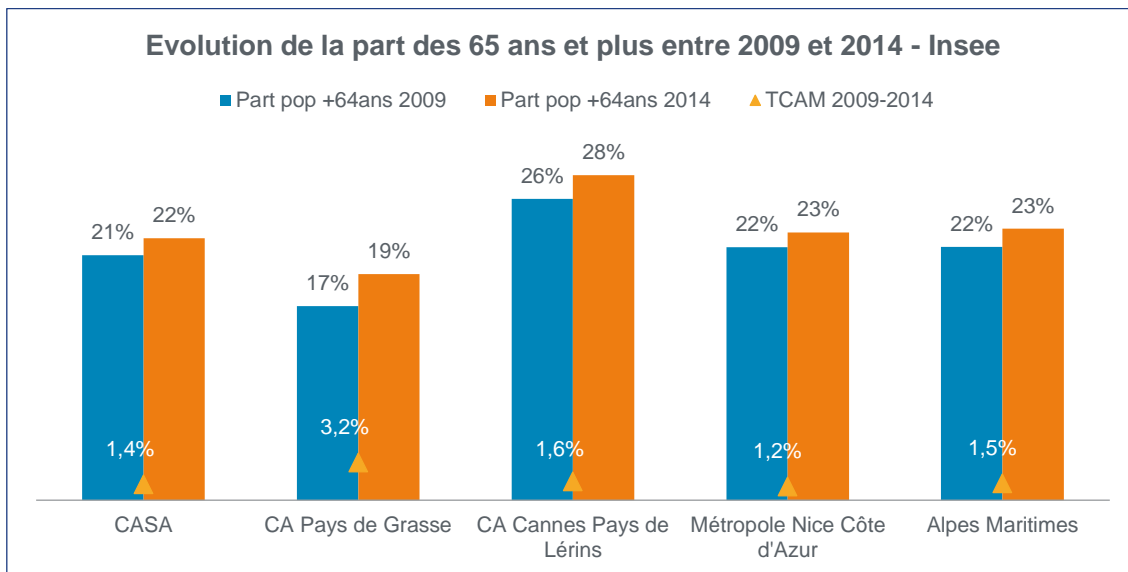
Opération de colocation de jeunes actifs

L'opération « Biotifull » pourrait être une clé d'entrée pour des jeunes actifs, dont la livraison est prévue fin 2019.

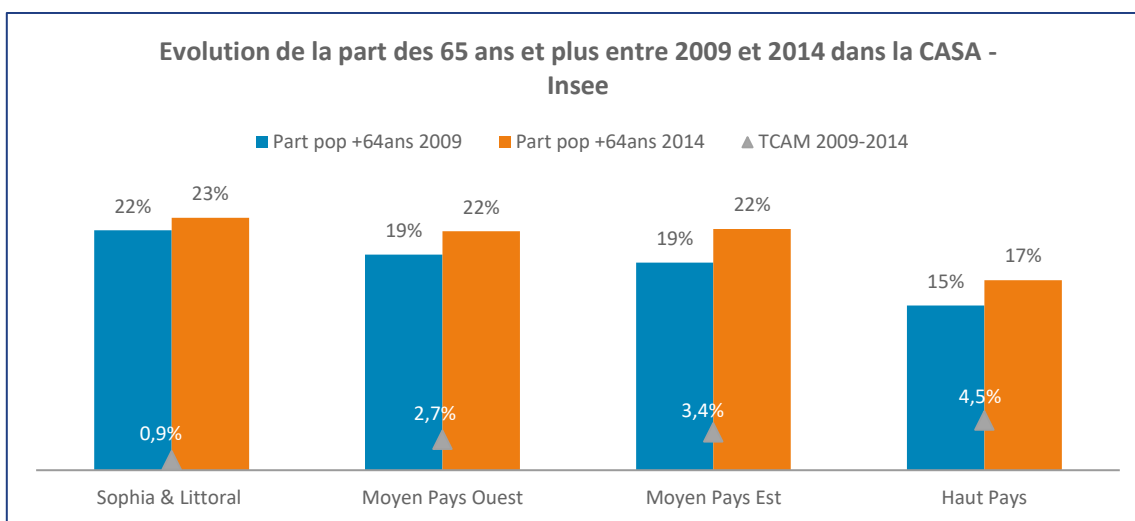
Des réflexions sont en cours pour mettre en place une démarche CASA / Habitat 06 en amont de la livraison pour trouver les jeunes actifs et chercheurs. Si le dispositif ne fonctionne pas, ils pourront retrouver la voix classique d'une demande de logement locatif social.

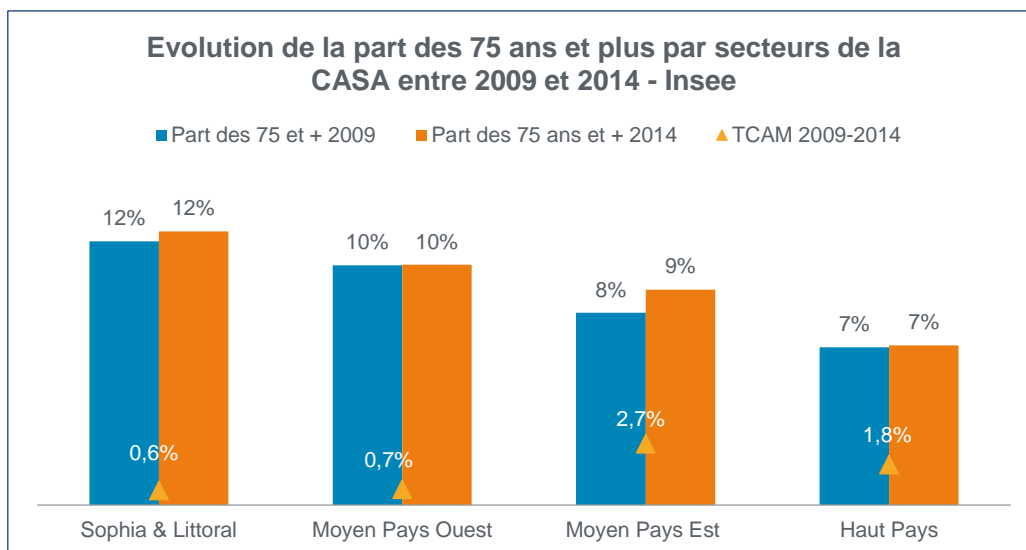
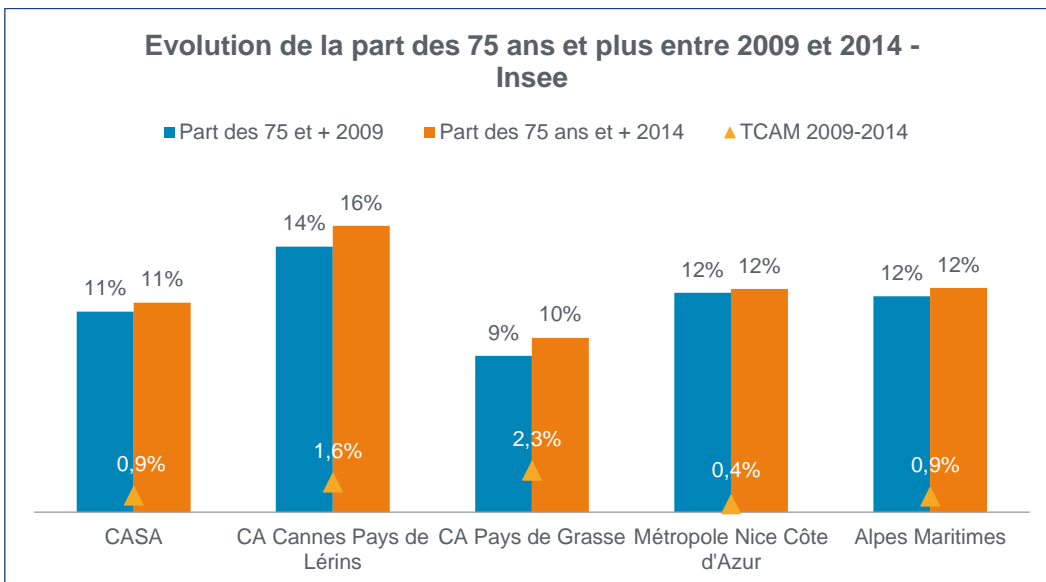
6.2. Le logement des personnes âgées

6.2.1. Le poids des séniors dans la population



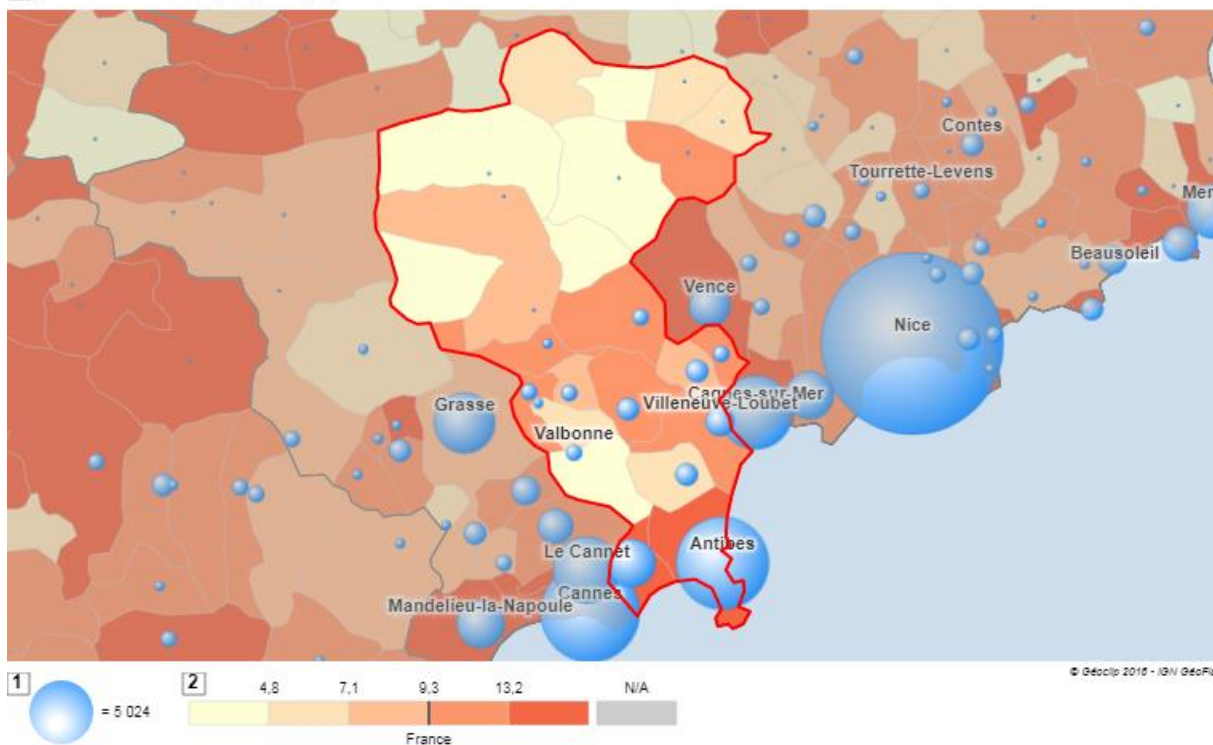
176





1 nombre de personnes de 75 ans ou plus, 2014 - Source : Insee, RP exploitation principale

2 part des 75 ans ou plus, 2014 (%) - Source : Insee, Données harmonisées du recensement

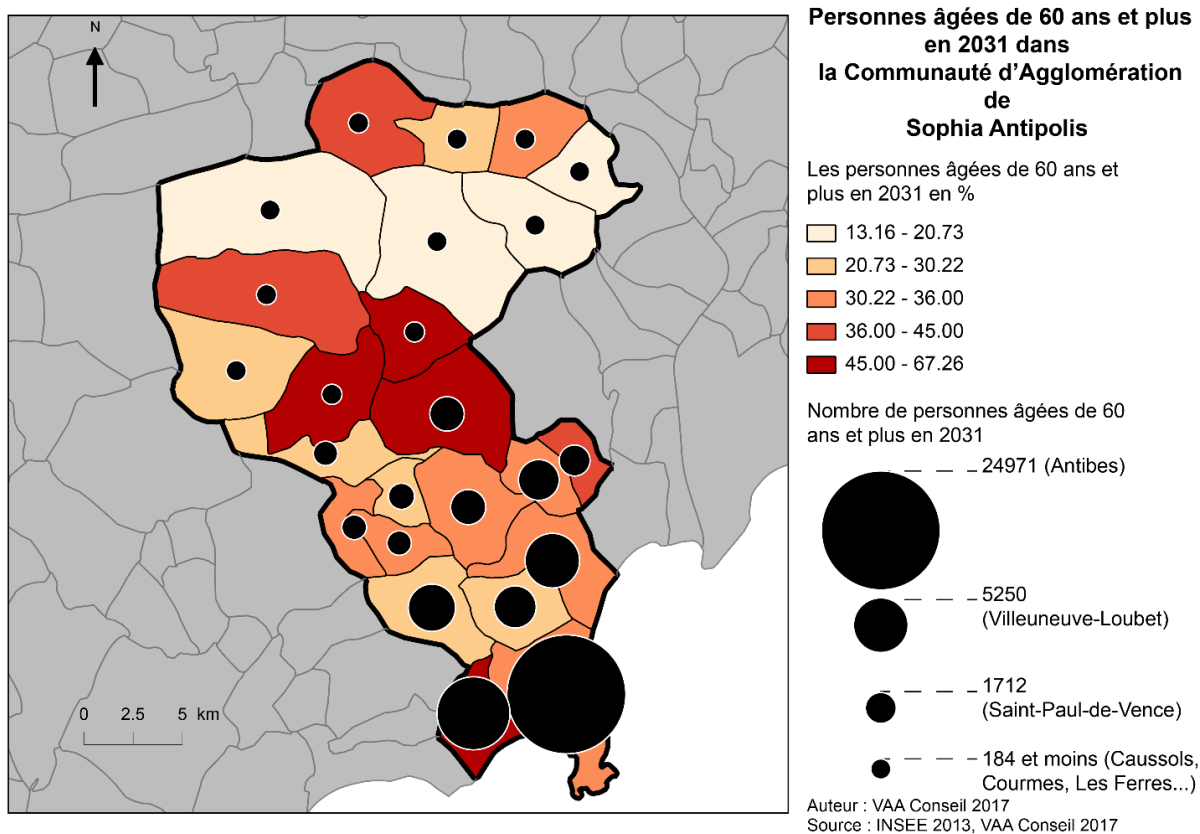


178

En 2014, le poids des plus de 64 ans représente 22% de la population de la CASA, ce qui est identique à l'échelle départementale, mais inférieure à la moyenne nationale (21.9%) et régionale (25.2%).

Toutefois, le poids des plus de 75 ans est important et progresse aussi, alors qu'il s'agit d'une population dont le potentiel de perte d'autonomie est important.

Les personnes âgées se concentrent plutôt sur les communes du secteur Sophia & Littoral, mais celles du Moyen Pays et du Haut Pays progressent plus vite entre 2009 et 2014 et risquent d'être plus fortement concernées par des difficultés d'accessibilité et de manque de services de proximité.

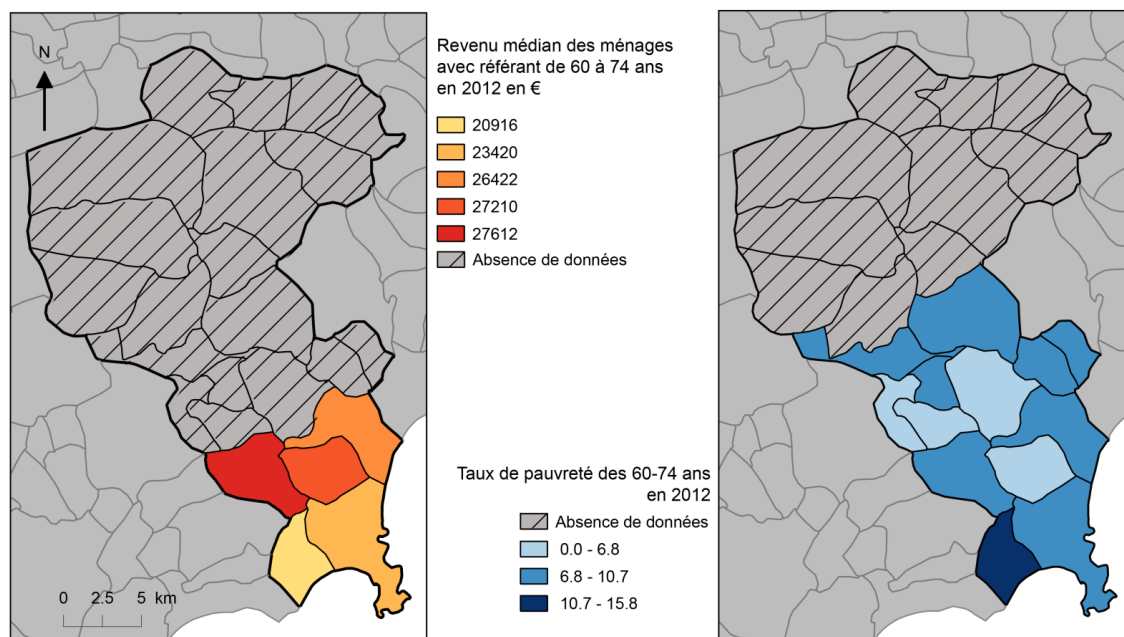


La projection de la population vieillissante à l'horizon 2031 effectuée par le groupement SCET – VAA Conseil – Tetra en 2017, montre 3 dynamiques de territoire :

- Dans le secteur Sophia & Littoral, la part des séniors à Antibes et Vallauris devrait continuer à augmenter malgré la stagnation de la population.
- Dans les secteurs Moyen Pays Est et Ouest, l'ensemble des communes devrait atteindre une part de 25 à 30% de personnes de plus de 60 ans.
- Dans le Haut Pays, les communes de Courmes, Gourdon, Cipières et La Roque-en-Provence concentreront une part importante de plus de 60 ans. Ces données sont certes à relativiser, au regard du volume (une centaine de personnes). Toutefois, le Haut Pays nécessite une attention particulière car il semble peu adapté à une population vieillissante. En effet, la population est fortement dépendante de l'usage de la voiture, ce qui peut devenir problématique pour les personnes qui subissent une perte d'autonomie. Ce territoire est peu pourvu en services et commerces de proximité, et équipement médical (pas de pharmacie et un seul médecin).

6.2.2. Caractéristiques des séniors

Revenu médian et taux de pauvreté chez les 60-74 dans la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis



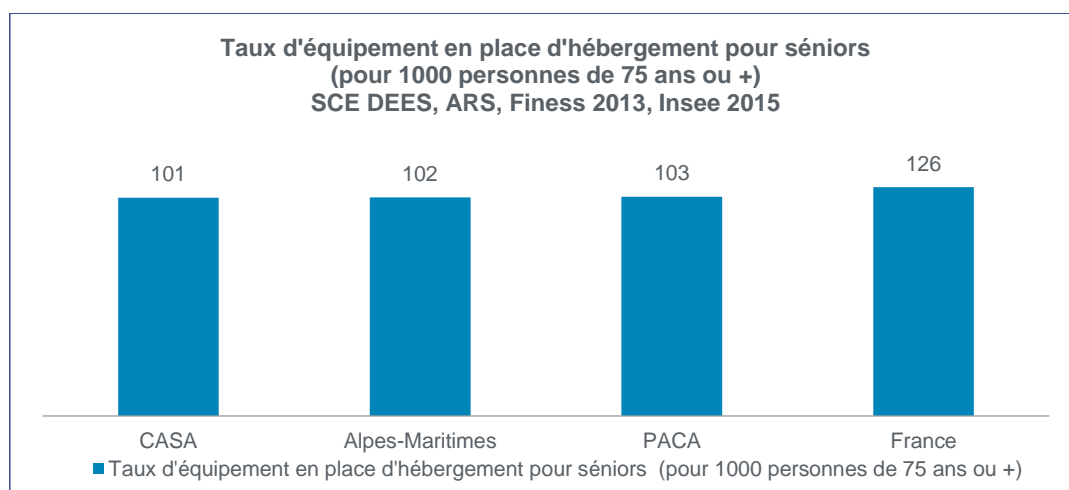
Les séniors de la CASA présentent un niveau de vie plus élevé que sur les moyennes régionales et nationales.

Ainsi le taux de pauvreté des séniors sur la CASA est de 8.71%, contre 13% en PACA et 10% en France.

Il y a toutefois des disparités locales à prendre en compte à l'échelle de la CASA.

Ils sont aussi plus souvent propriétaires qu'à l'échelle départementale et régionale et occupent majoritairement des maisons. Ils vivent aussi plus longtemps en couple.

6.2.3. L'offre en logement dédié



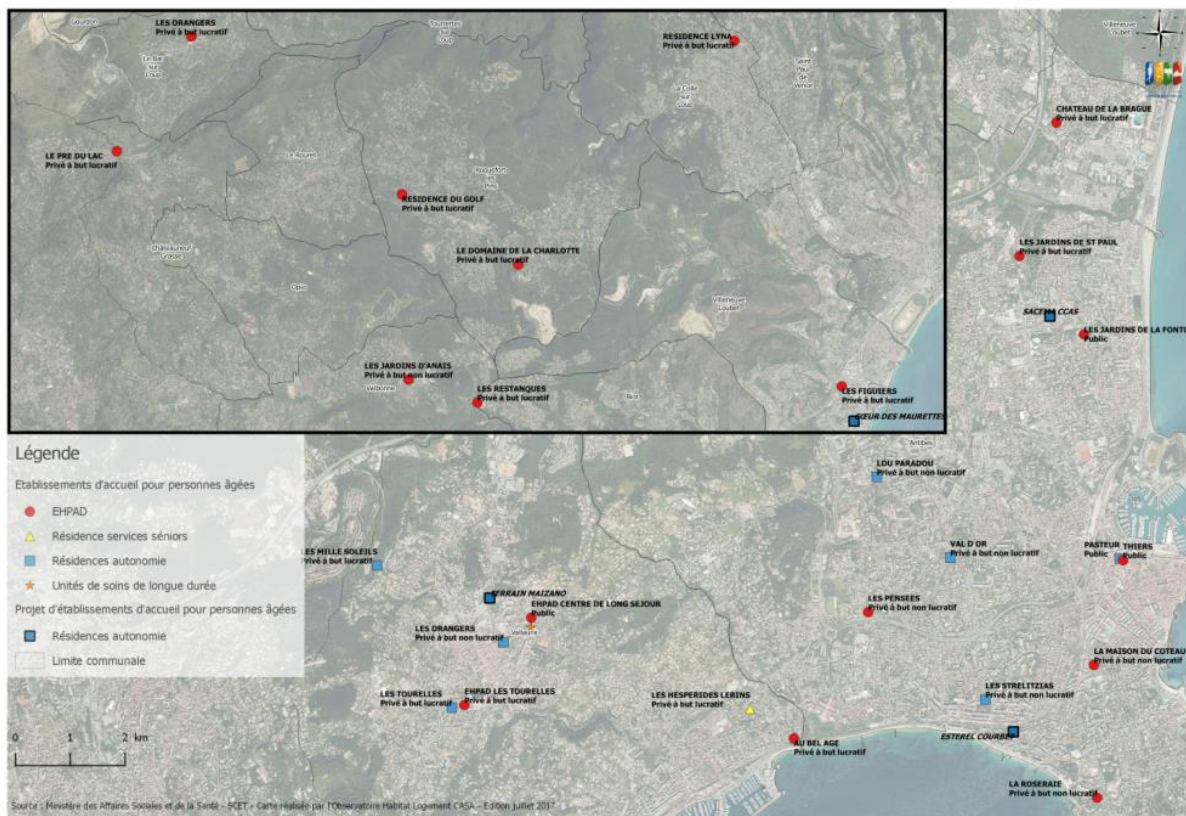
Selon l'étude réalisée par le groupement SCET – VAA Conseil – Tetra en 2017, on comptabilise, en 2013, 1982 places en logement dédié (résidences autonomie, EHPAD, unité de soin longue durée)³.

Le taux d'équipement au niveau de la CASA est de 101 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans, taux équivalent à celui du département et de la région, mais très inférieur à la moyenne nationale.

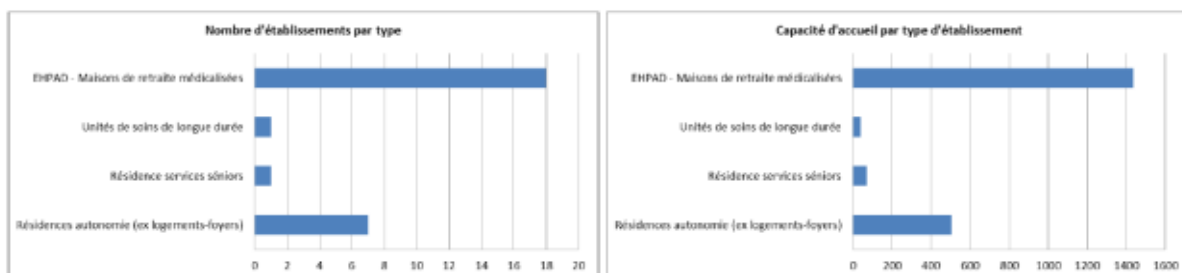
Toutefois ce taux s'est significativement amélioré avec le développement de 3 résidences autonomie récemment agréées : 2 à Antibes et 1 à Villeneuve Loubet.

³ NB : A savoir, que le taux d'équipement en hébergement ne prend pas en compte les places en résidences services car ce ne sont pas des établissements médico-sociaux.

IMPLANTATION DES ETABLISSEMENTS D'ACCUEIL POUR PERSONNES AGEES



182



Auteur : SCET Source : Ministère des Affaires sociales et de la santé et Humanis 2017

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées se concentrent principalement dans le secteur Sophia & Littoral et sont plus diffus dans les secteurs Moyennes Pays Est et Ouest. Il n'y a aucune structure dans le Haut Pays.

Il n'y a qu'une seule unité de soins longue durée, elle se situe dans le secteur Sophia & Littoral. Les 10 résidences Autonomie se trouvent également dans le secteur Sophia & Littoral (7 dans l'inventaire 2013 et 2 nouvellement agréées en 2017 : Esterel Courbet et Fontonnes). Cette disposition crée un phénomène de concentration des plus de 90 ans sur le secteur Sophia & Littoral qui peut être lourde de conséquences (en termes d'adaptation, de desserte, d'accès aux services...).

27 établissements spécialisés sont recensés sur la CASA en 2017 :

- 18 EHPAD – Maisons de retraite médicalisée (1438 places)
- 1 Unité de soir de longue durée (25 places)
- 1 résidence services seniors (50 places)
- 7 Résidences autonomie (450 places en 2013 et des nouvelles places dans les 2 résidences agréées en 2017)

Nom	Ville	Adresse	Type d'établissement	Colonne	Statut
LES ORANGERS	Vallauris	Avenue de l'Hôpital	Résidences autonomie (ex logements-foyers)	Résidences autonomie	Privé à but non lucratif
EHPAD THIERS	Antibes	19 Avenue Thiers	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Public
RESIDENCE AUTONOMIE PASTEUR	Antibes	16 Avenue Pasteur	Résidences autonomie (ex logements-foyers)	Résidences autonomie	Public
EHPAD LA MAISON DU COTEAU	Antibes	2 Allée André Vinson	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but non lucratif
LES STRELITZIAS	Antibes	2, rue Pierre Commanay	Résidences autonomie (ex logements-foyers)	Résidences autonomie	Privé à but non lucratif
RESIDENCE VAL D'OR	Antibes	433 Chemin St Jean	Résidences autonomie (ex logements-foyers)	Résidences autonomie	Privé à but non lucratif
EHPAD LA ROSERAIE	Antibes	11 rue Saint Barthélémy	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but non lucratif
EHPAD LES JARDINS DE LA FONTONNE	Antibes	230 avenue de la Fontonne	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Public
EHPAD LES PENSÉES	Antibes	66 Chemin de Gastaud	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but non lucratif
LOU PARADOU	Antibes	530 chemin des Arnes du Purgatoire	Résidences autonomie (ex logements-foyers)	Résidences autonomie	Privé à but non lucratif
EHPAD AU BEL AGE	Vallauris	294 Avenue de la Mer - Golfe Juan	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but lucratif
LES HESPERIDES LERINS GOLFE-JUAN	Vallauris	279 Avenue Georges Pompidou	Residence services seniors	Residence services seniors	Privé à but lucratif
EHPAD LES JARDINS DE SAINT PAUL	Antibes	2160 avenue Richard Pélissier	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but lucratif
EHPAD LE CHÂTEAU DE LA BRAGUE FONTAINE D'ANTIBES	Antibes	250 Avenue du Château de la Brague	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but lucratif
CENTRE DE LONG SÉJOUR DE VALLAURIS	Vallauris	Place Saint Roch	Unités de soins de longue durée	Unités de soins de longue durée	Public
EHPAD LES TOURELLES	Vallauris	Place Saint Roch	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Public
RESIDENCE LES TOURELLES	Vallauris	3 Avenue des Jasmins	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but non lucratif
RESIDENCE LES FIGURIERS	Vallauris	3 Avenue des Jasmins	Résidences autonomie (ex logements-foyers)	Résidences autonomie	Privé à but non lucratif
RÉSIDENCE LES MILLE SOLEILS	Villeneuve-Loubet	142 Avenue des Baumettes	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but lucratif
EHPAD LES RESTANQUES	Biot	228 Avenue Henri Barbusse	Résidences autonomie (ex logements-foyers)	Résidences autonomie	Privé à but lucratif
LES JARDINS D'ANAÏS	Valbonne	1521 Boulevard de la Source	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but non lucratif
RÉSIDENCE LYNA	La Colle-sur-Loup	121 Chemin de la Veyrière	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but non lucratif
LA RESIDENCE DU GOLF	Roquefort-les-Pins	636 Route de Saint Paul	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but lucratif
EHPAD LA CHARLOTTE	Roquefort-les-Pins	17 les Jardins du Sinodon	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but lucratif
RÉSIDENCE RETRAITE LE PRÉ DU LAC	Châteaufort-Grasse	Chemin de la Charlotte	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but lucratif
EHPAD LES ORANGERS	Le Bar-sur-Loup	250 Chemin de Vence	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Privé à but lucratif
	Le Bar-sur-Loup	22 Rue de l'Hôpital	EHPAD - Maisons de retraite médicalisées	EHPAD	Public

Auteur : SCET Source : Ministère des Affaires sociales et de la santé et Humanis 2017

L'étude met en exergue que les structures non médicalisées connaissent des niveaux de remplissage divers selon le niveau de prix.

Aussi ce sont dans les structures à vocation sociale avec des niveaux de loyers modérés qui connaissent le plus de succès et pour lesquels la liste d'attente est significative.

6.2.4. L'offre en logement ordinaire

La demande s'exprimant en logement social

Rappelons que les + de 65 ans représentent 20% des locataires du parc des bailleurs.

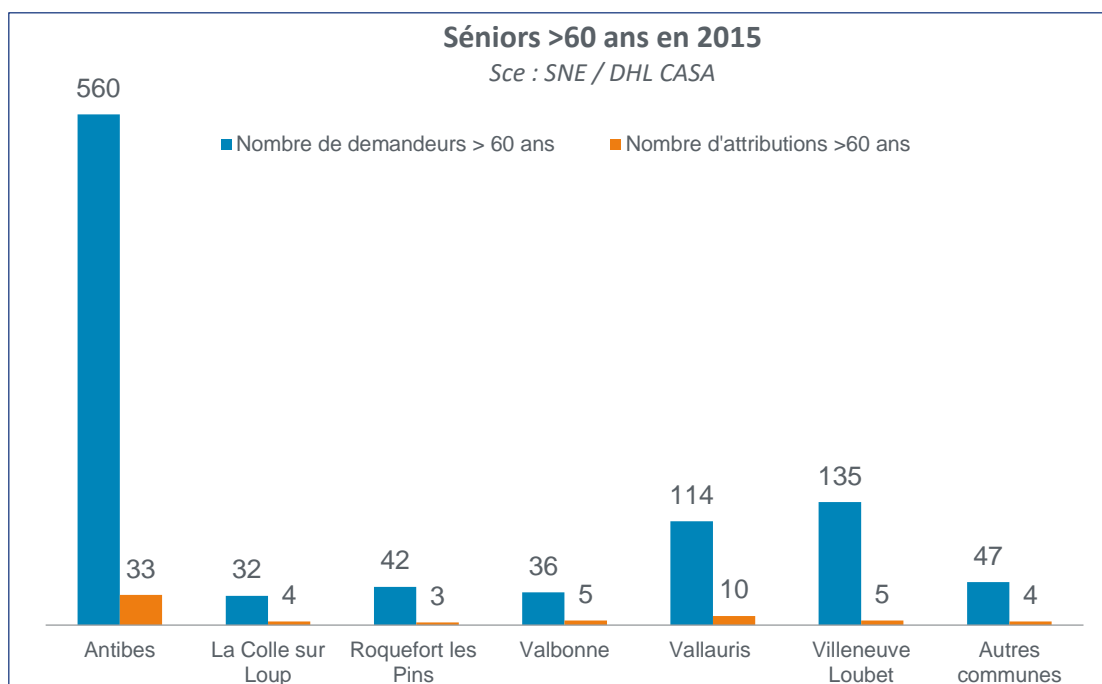
La part des + de 60 ans dans les demandeurs de logement social a tendance à se développer et représente 20.6 % des demandeurs.

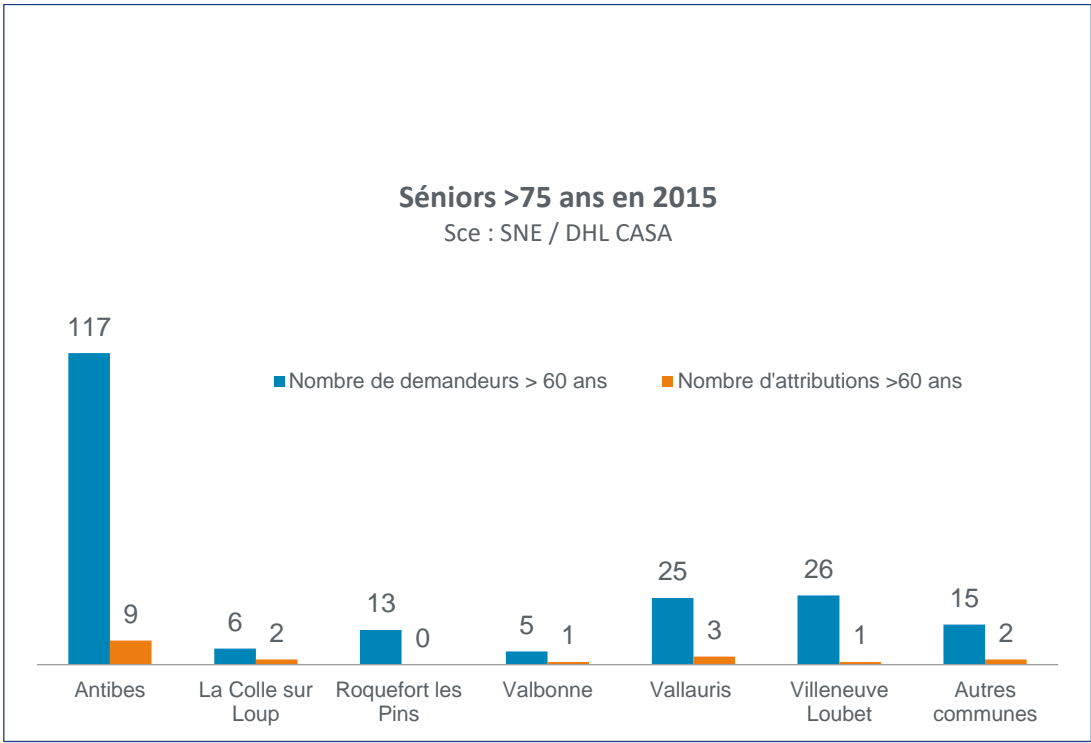
L'étude SCET Tetra met en exergue que les bailleurs ont un regard attentif à la demande de séniors, en répondant positivement aux demandes d'adaptation, sachant que le patrimoine est plutôt propice à l'amélioration des logements (petites résidences récentes).

Une stratégie d'attribution volontariste envers ce public pourra être envisagée au travers de la politique d'attributions.

Les séniors (>60 ans) représentent 13% du total des attributions, ce qui représente 64 attributions sur 479 :

- 46 sur la tranche d'âge 60-74 ans
- 18 sur les > 75 ans

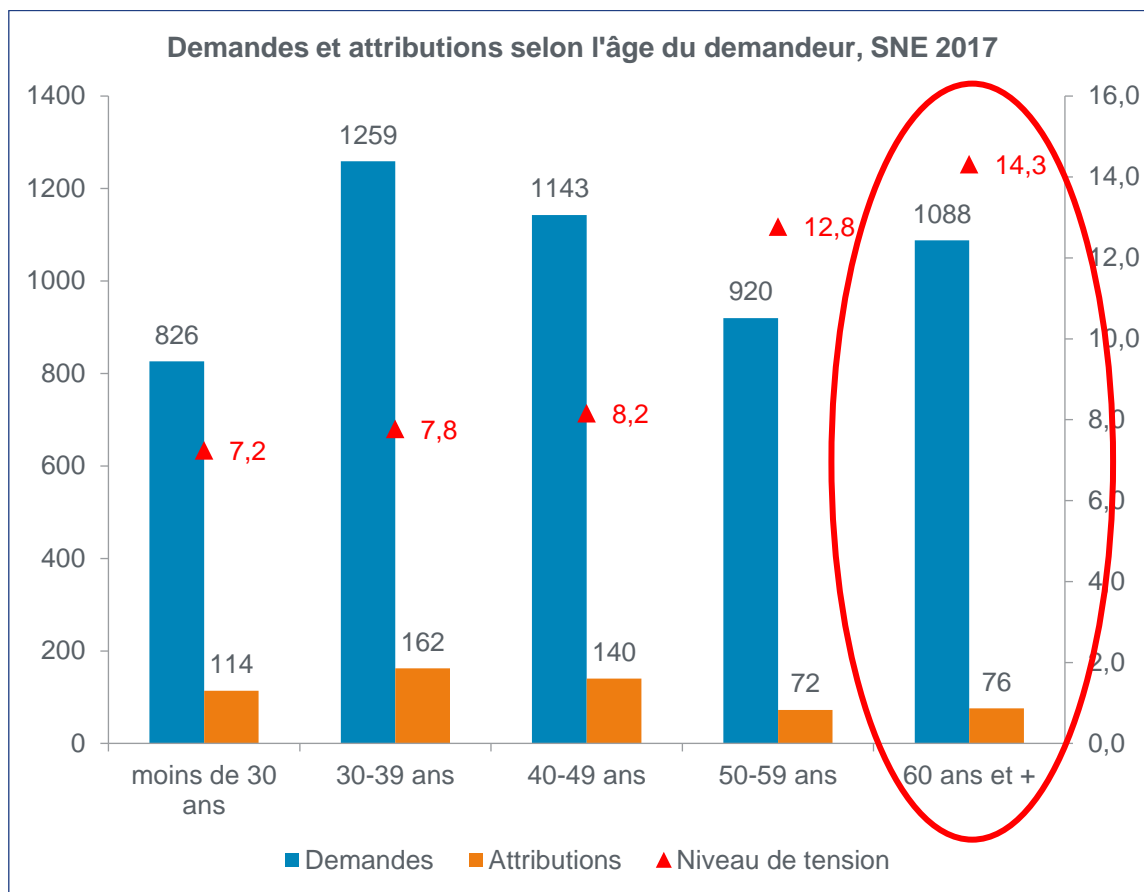




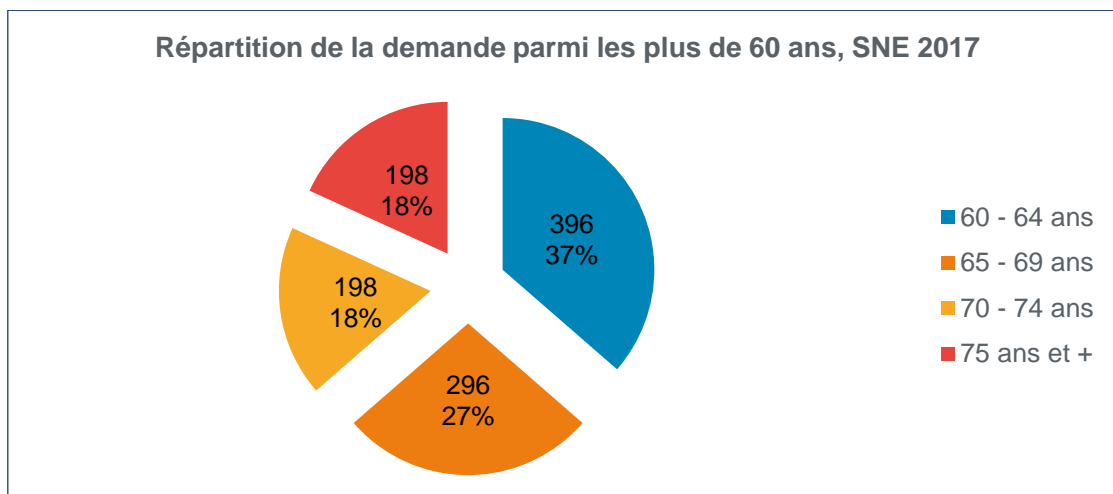
*Autres communes : Le Bar/surLoup, Biot, Chateauneuf, Opio, Le Rouret, Saint Paul de Vence, Tourrettes/Loup

Sur les 194 refus des demandeurs en 2015 sur le territoire de la CASA, tous contingents confondus, 39 sont des demandeurs > 60 ans, soit 20% :

- 31 refus sur les 60-74 ans
- 8 refus sur le >75 ans.



SNE démontre le même phénomène en 2017 concernant la forte tension chez les plus de 60 ans. Ils représentaient 21% de la demande, pour seulement 13% des attributions. Ainsi, le nombre de demandes pour une attribution est le plus élevé (14.3) pour les séniors parmi les différentes tranches d'âge.



Selon le SNE, la demande parmi les séniors est principalement soutenue par les 60-64 ans (représentant 37% des demandeurs les plus âgés). Cependant, on constate également que le poids des + de 70 ans est important puisqu'il s'élève à 36%.

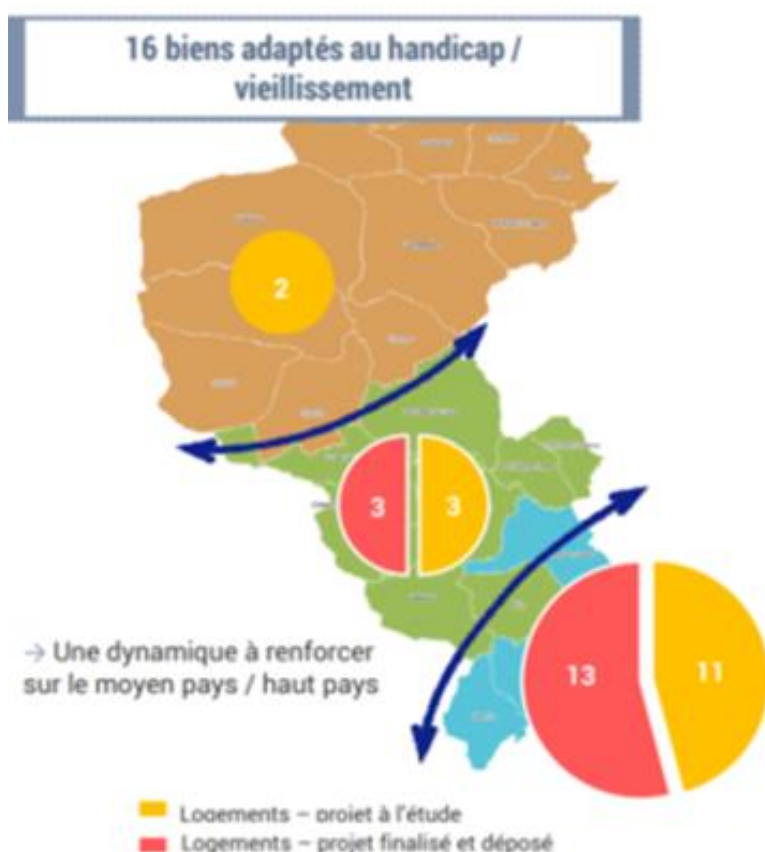
C'est d'ailleurs parmi ces demandeurs (de + de 70 ans), que les demandes de mutation sont les plus fortes.

La part des demandes de mutations parmi les 60-64 ans et 65-69 ans s'élève à 18% et 16% tandis que celle des 70-74 ans et 75 ans et + vont jusqu'à 20% et 24%. Pourtant, ces demandes sont très peu absorbées puisque seulement 1 attribution a été faite pour ce public en 2017.

L'adaptation des logements dans le parc privé

L'OPAH a permis sur la période 2009-2014 d'adapter 59 logements au handicap ou à la perte d'autonomie, correspondant quasi exclusivement à des propriétaires occupants retraités. Ce bilan peut être considéré comme positif sur ce volet.

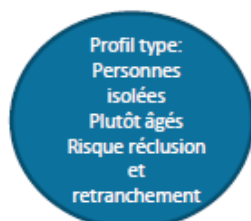
Le PIADH a permis en 2 ans d'adapter 16 logements au vieillissement/handicap surtout concentrés sur les communes du secteur Sophia & Littoral.



6.2.5. Des recommandations territorialisées en termes de développement de l'offre

L'étude sur les besoins actuels et à venir des séniors en matière d'habitat effectuée par la Caisse des Dépôts, et les bureaux d'étude VAA Conseil et TETRA en 2017, a permis d'établir différentes orientations spécialisées sur le territoire de la CASA.

Pour le Haut pays :

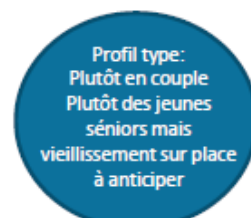


Contrainte territoriale forte :

- Absence de pharmacie
- Faiblesse des médecins à surveiller
- Offre commerciale en déclin
- Problématiques d'accessibilité et de mobilité

- Mettre en place un programme d'acculturation « Et si on déménageait ? »
- Eventuellement quelques logements adaptés à Coursegoules ou Bouyon sous réserve du maintien du médecin. L'offre à développer ne peut être que très limitée

Pour le Moyen Pays :



Contrainte territoriale forte :

- Nécessité de renforcer les pôles de services/commerces/attractivité
- Transports en commun faibles ou inexistants

- Développement d'une offre importante de logements adaptés (article 20 loi ASV) avec ou sans services associés dans les centres de ville et de quartiers (favorables au vieillissement)
- Inciter les promoteurs privés à avoir une démarche d'adaptation de logements dans les programmes neufs situés en cœur de quartier (favorables au vieillissement)
- Centrer l'amélioration de l'habitat sur les cœurs de quartiers (PIADH)

Pour le littoral:



• Territoire le mieux équipé et mieux doté

6.3. Les personnes handicapées

Le Schéma départemental en faveur des Personnes Handicapées

Dans les Alpes-Maritimes, près de 10% de la population est concernée par le handicap d'une manière ou d'une autre. Le Schéma Départemental en Faveur des Personnes Handicapées 2014-2018 a présenté un plan d'actions afin de continuer le travail engagé dans le précédent schéma. Les actions, transversales, émane d'une vision inclusive de la population atteinte de handicap.

Les actions ont notamment pour objectif de poursuivre le développement du nombre de places accessibles en établissements spécialisés. La poursuite de l'adaptation de l'équipement départemental constitue une orientation essentielle du schéma au regard des besoins avérés et plus particulièrement pour l'autisme (plan Autisme), le polyhandicap, le handicap psychique ainsi que les handicapés vieillissants dont la situation avait déjà été évoquée dans le précédent schéma et qui demeurent une préoccupation.

Par ailleurs, les efforts sont poursuivis sur l'accueil familial de personnes handicapées qui constitue mode de prise en charge complémentaire entre l'accueil en établissement spécialisé et le domicile.

Au sein de la CASA, on trouve des établissements et services pour les personnes handicapées dans les communes d'Antibes, Vallauris, Biot, Villeneuve-Loubet et Châteauneuf-Grasse.

Les personnes handicapées expriment, à une très forte majorité, à l'instar du reste de la population, le souhait de vivre à domicile. Des actions sont par conséquent menées pour permettre le maintien à domicile des personnes handicapées.

Le plan d'actions soutient également le développement de programmes de réhabilitation et de rénovation pour adapter les logements. Les acteurs concernés doivent aussi veiller à la réservation, dans les programmes immobiliers nouveaux, d'appartements adaptés et accessibles, répartis sur l'ensemble des quartiers afin de permettre aux personnes handicapées de vivre dans un environnement adapté et sécurisé.

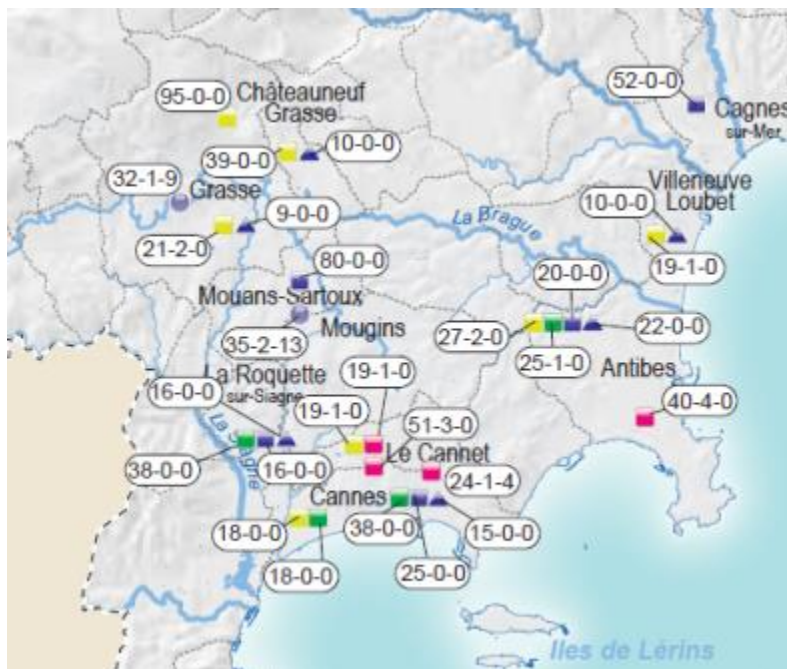
6.3.1. Les besoins des personnes handicapées

Dans le cadre du développement de la politique de peuplement, la CASA dispose d'une connaissance partielle des besoins de ce public, à partir du suivi des demandes en logement social.

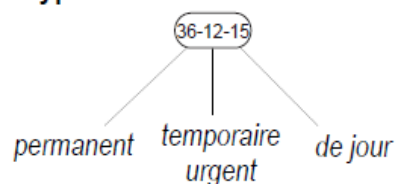
Ainsi, en 2017 sur le territoire de la CASA, on dénombrait 1 187 fiches handicap actives.

6.3.2. L'offre destinée aux personnes handicapées

L'offre en établissements pour adultes handicapés



Type d'accueil

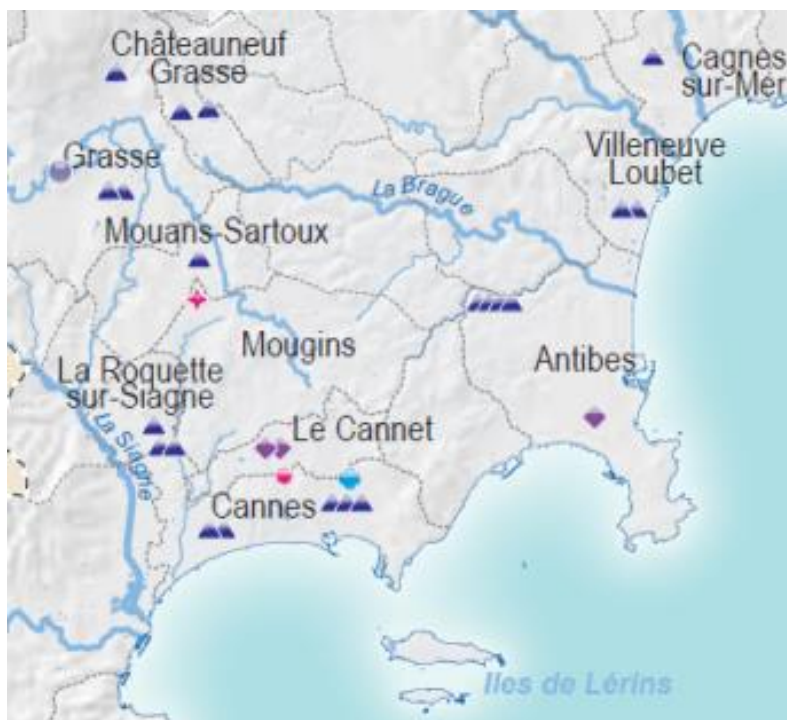


Catégorie d'établissement

- centre d'accueil de jour
- foyer d'accueil médicalisé
- foyer de vie
- foyer d'hébergement
- foyer éclaté
- ▲ maison d'accueil spécialisée

L'offre en établissements pour adultes handicapés par handicap

Source : mdph.departement06.fr



Type de handicap

- déficience intellectuelle
- vision
- ▲ mental
- ★ psychique
- physique
- ◆ polyhandicap
- psychique et autisme
- ◆ moteur
- autisme
- ◆ PH vieillissantes

L'offre ordinaire adaptée aux handicapés

A l'offre proposée en établissements s'ajoute l'offre ordinaire de logements adaptés sur le territoire de la CASA. Si sa progression reste contenue, les opérateurs et notamment les bailleurs sociaux contribuent au développement de cette offre. Ainsi, en 2017, 54 logements sociaux adaptés aux publics handicapés sont recensés en 2017.

Concernant les personnes handicapées, même si ces dernières rencontrent toujours de vraies difficultés à se loger, et notamment dans le parc privé, de nombreux acteurs sont mobilisés localement pour répondre à leurs demandes.

En matière de handicap, si le nombre d'acteurs répondent aux problématiques du handicap moteur, il faut cependant souligner une autre problématique : celle de la montée en puissance des troubles psychiques et psychiatriques qui mettent en péril le maintien dans le logement des personnes. Cela appelle donc des besoins d'accompagnement spécifique.

6.4. Le logement des ménages en difficulté

La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville introduit une obligation de prise en compte des PDALHPD dans le cadre de l'élaboration des PLH. Ils doivent donc intégrer la programmation spécifique définie dans le PDALHPD, et organisent les moyens de sa mise en œuvre, en cohérence avec le Plan.

8 principes fondateurs ont été posés par le PDALPD 2014 – 2018 pour un programme d'actions construit sur 2 objectifs majeurs :

- **Améliorer et renforcer l'offre de logements**
 - Action 1 : Améliorer la connaissance de la demande de l'offre de logement
 - Action 2 : Consolider les missions Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
 - Action 3 : Renforcer l'offre de logements dans le parc public
 - Action 4 : Poursuivre et renforcer le Droit au Logement Opposable (DALO)
 - Action 5 : Diversifier l'offre de logements dans le parc privé
- **Faciliter l'accès et le maintien des publics cibles**
 - Action 6 : Faciliter l'accès au logement autonome et le maintien dans le logement
 - Action 7 : Consolider le dispositif Fonds de solidarité pour le logement (FSL)
 - Action 8 : Prévenir la précarité énergétique
 - Action 9 : Prévenir les expulsions
 - Action 10 : Promouvoir des outils de lutte contre l'habitat indigne et la non décence

De plus, dans le cadre de la loi MOLLE, des obligations en termes d'hébergement ont été établies. Ainsi, les communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, doivent compter 1 place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants. Les places prises en compte dans le décompte sont les suivantes :

- les places dans les établissements et services : CHRS et assimilés
- les places dans les centres d'accueil pour demandeurs d'asile
- les places dans des structures d'hébergement de sans-abri faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité locale à l'exception de celles conventionnées au titre de l'allocation logement temporaire
- les places en résidences hôtelières à vocation sociale destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières
- les logements conventionnés avec l'Anah à loyer intermédiaire ou à loyer social et très social affectés à l'hébergement des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ainsi qu'aux personnes physiques éprouvant des difficultés particulières.

6.4.1. L'offre d'hébergement à l'échelle de la CASA

Le territoire dispose d'une offre d'hébergement diversifiée pour les personnes en difficulté dont le recensement à la fin d'année 2017 est le suivant :

DISPOSITIFS	PUBLIC CONCERNE	ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	DUREE DU SEJOUR	STRUCTURES CASA
Places d'accueil d'urgence (PAU)	Toute personne en situation de vulnérabilité	Fonction de mise à l'abri	15 jours maximum	Dispositif départemental 115 (places en chambres d'hôtel, etc...)
Accueil de nuit	Personnes isolées en situation d'errance sur le territoire communal.	Réponse aux besoins immédiats et accompagnement vers une insertion socio-professionnelle	15 jours maximum avec possibilité de reconduction sous conditions	CCAS Antibes 32 places dont 28 pour les hommes et 4 pour les femmes
Places de stabilisation	Personnes très désocialisées, à la rue depuis de nombreuses années, présentant un état de santé dégradé et/ou en rupture avec les structures d'accueil classique	Accompagnement social continu (suivi social, éducatif, professionnel) permettant aux personnes de se poser, de se ressourcer et de faire émerger un projet d'insertion	Aucun délai de prise en charge ni de perspective de sortie imposé (principe de continuité)	ALC Réso 16 places 14 studios dont 2 doubles

CHRS Urgence	Toutes personnes sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale	Soutien matériel et psycho-social Accompagnement individualisé dans les démarches qui permettront de sortir de la situation d'urgence	Principe de continuité : la personne demeure dans la structure jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée Bilan effectué tous les 6 mois	ALC Résó ALFAMIF - Maison de Jouan
CHRS Insertion	Toutes personnes en situation d'exclusion sociale connaissant de « graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion ».	Prise en charge socioéducative globale pour accompagner vers un logement autonome ou adapté. 'Recouvrer une autonomie personnelle et sociale	Aucune mais principe : 18 mois maximum Aucun délai de prise en charge ni de perspective de sortie imposé (principe de continuité) Bilan effectué tous les 6 mois	ALC Résó ALFAMIF - Maison de Jouan
ALT	Public relevant du PDALPD - Personnes défavorisées, sans logement, qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas	Accompagnement social vers et dans le logement permettant de déceler les difficultés et d'engager différentes démarches.	Pas de limite réglementaire mais objectif : maximum 6 mois 3 mois renouvelable une fois	API PROVENCE - Villa Rosa 36 places soit 9 logements ALFAMIF - Maison de Jouan 46 places en collectif et 14 en diffus Mas St Vincent 9 studios
Résidences sociales	Personnes en difficulté sociale et/ou économique en capacité d'occuper un logement autonome éprouvant des difficultés pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir.	Les résidents peuvent prétendre à un accompagnement social si nécessaire pour répondre aux différentes problématiques de leur situation notamment l'insertion par le logement de droit commun	18 mois maximum	API PROVENCE- Les Romarins 15 appartements (5 T1, 8 T1 bis, 2 T2) Soleiádo 50 places (8 tout public, 42 travailleurs migrants) Les Galets d'Azur 36 places soit 12 appartements Villa Les Pins 10 logements

Foyer de jeunes travailleurs (FJT)	Public de 16 à 30 ans ayant un projet professionnel	Suivi du projet personnel et professionnel, Accompagnement social lié au logement et à la gestion locative	18 mois maximum	<p>API PROVENCE</p> <p>FJT - Antibes : 54 lits :</p> <p>La maison d'Antipolis : 39 chambres en collectif pour 48 lits</p> <p>Logis de Fontmerle : 6 lits soit 3 T1 bis</p> <p>FJT Valbonne 80 logements pour 89 places</p>
------------------------------------	---	--	-----------------	--

L'offre à destination des personnes en difficulté a progressé au cours des dernières années.

Un projet de pension de famille sur la ville d'Antibes est en cours de réalisation, projet « Star Hôtel », agrément donné par la DDCS. (23 places, SEMSAH, API Provence, sur un terrain acquis par la CASA).

Pour compléter l'offre existante, il semble nécessaire de développer localement une résidence accueil.

De plus, il existe sur le territoire de la CASA un réseau de partenaires importants, se connaissant et travaillant en étroite collaboration quotidienne.

195

6.4.2. L'offre en intermédiation locative

L'enquête menée dans le cadre du diagnostic 360° recense sur le département, au 30 juin 2016 385 logements en intermédiation locative, dont 52 sur le territoire de la CASA.

Concernant le dispositif Intermédiation Locative sur le secteur de CASA, il est géré à ce jour par les associations AGIS 06 et SOLIHA.

Structure	Public	Nombre de logements
AGIS 06	Personnes relogées en Intermédiation locative	39
SOLIHA	Ménages relogés en Intermédiation locative	13

Chacune de ces associations possède son fonctionnement propre, c'est-à-dire qu'elles n'ont pas les mêmes critères, ne s'adressent pas aux mêmes publics. Cette situation peut être un élément ralentissant pour déployer localement l'intermédiation locative.

De plus, ce dispositif rencontre des difficultés à se développer localement pour les raisons suivantes :

- les opérateurs peinent à capter des propriétaires acceptant de louer leur logement à des loyers inférieurs aux prix du marché locatif de la CASA.
- le dispositif reste peu connu par les propriétaires

Par ailleurs, il existe une vraie difficulté de rencontre de l'offre et de la demande : le nombre de ménages répondant aux critères des opérateurs et acceptant les logements proposés sont faibles. En effet, la localisation, la typologie et le loyer du logement sont considérés avec intérêt par les ménages.

Face à la pénurie de logements adaptés ou abordables, la CASA a pour ambition de renforcer les opérations de logements très social sous toutes ses formes, notamment en mobilisant du parc privé dans le cadre de l'IML.

Ainsi, dans le cadre de l'AMI « Logement d'Abord », des objectifs ont été identifiés pour développer l'offre en intermédiation locative sur le territoire de la CASA :

- capter chaque année une vingtaine de logements en IML pour obtenir d'ici 5 ans un parc d'une centaine de logements.
- développer des actions de communication sur le dispositif d'IML.

Enfin, dans les axes d'amélioration de l'IML, à ce jour identifiés, la question de la sortie de ces logements est un sujet important à traiter. Si les logements en IML ont vocation à être transitoire (occupation du logement pour une durée de 3 ans), à ce jour les ménages restent plus longtemps dans ces logements, posant ensuite des problèmes « d'embouteillage ». Il est donc important de travailler sur la question de la fluidité des parcours des ménages locataires, à travers les relogements et l'accompagnement.

6.4.3. Les besoins des ménages en difficulté

Les personnes concernées par le sans-abrisme et le mal logement

Extrait du dossier à l'AMI « Logement d'Abord »

Sur le territoire de la CASA, de nombreuses sources statistiques du public sans abri et mal logé sont disponibles. Elles sont issues de plusieurs dispositifs et/ou détenues par différentes structures :

STRUCTURES/ DISPOSITIFS	TYPE DE DONNEES	REFER ENCE	DONNEES
CCAS	Bénéficiaires d'une attestation d'élection de domicile	2017	480
CCAS ANTIBES	Personnes hébergées en Centre d'Hébergement d'Urgence	2017	328
SIAO Urgence	Demandes de Nuitées d'Hôtel sur la CASA (PAU + 115)	2017	1396
SIAO Insertion	Demandes d'hébergement / personnes	2017	257 ddes / 456 pers
SIAO Logement	File active des demandeurs sortant de structures prêts à reloger	2018	36
PLATEFORME Hébergement CASA	Situations étudiées	2017	86
ADIL	Taux de décisions d'expulsions locatives sur le Département 06	2016	15/1000
Sous-Préfecture de Grasse	Nombre de réquisitions déposées (Antibes-Vallauris)	2017	158
Ministère de la Justice	Nombre de décisions d'expulsions du Tribunal d'Instance	2016	284
SNE – Logiciel CASA	Demandeurs de logement social mal logés sur la CASA / Total demandeurs de lgt 5500	2017	1150
SNE – Logiciel CASA	Demandeurs de logement social reconnus DALO – file active	2018	147
CASA	Moyenne des attributions de logement social CASA	Par an	500
CASA	Bilan des attributions à des demandeurs mal logés	2017	52
API Provence	Nombre de ménages suivis en ASLL accès	2017	73
AGIS 06	Personnes relogées en Intermédiation locative	2017	39
SOLIHA	Ménages relogés en Intermédiation locative	2017	13

Cette multiplicité des outils et de sources statistiques complexifie l'observation sociale des personnes concernées par le sans abrisme et le mal logement sur le territoire de la CASA.

Mais, ces différents canaux permettent d'établir une estimation de sans abrisme et du mal logement :

1000 à 1500 ménages sur la CASA pourraient être concernés.

De plus, il est intéressant de mettre en lien cette estimation avec les éléments du diagnostic à 360° réalisé en décembre 2016 dans le cadre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale. Ce diagnostic permet de disposer d'une vision globale de la situation du Département au regard de l'hébergement, du logement adapté et de l'habitat.

Les ménages DALO

Parmi les publics les plus fragiles, en 2018, étaient recensés 147 ménages relevant du DALO.

STRUCTURES/ DISPOSITIFS	TYPE DE DONNEES	DONNEES
SNE –Logiciel CASA	Demandeurs de logement social reconnus DALO file active	147

À la fin de l'année 2017, 700 ménages relevant du DAHO/DALO étaient décomptés sur le département : 550 DALO et 200 en DAHO (cumule des non relogés ou hébergés depuis 2012).

Parmi les 550 ménages DALO, 64 étaient installés sur la CASA. Ils sont d'abord installés sur le secteur Sophia & Littoral, à Antibes (près de 30%) et Vallauris (20%).

Les femmes victimes de violence

198

Sur la CASA, il existe une vraie organisation pour accompagner rapidement ce public. Plusieurs structures sont présentes sur le territoire dont Parenthèse, Trait d'Union.

Si l'ensemble des structures intervenant auprès des femmes victimes de violence sont en capacité de proposer des solutions aux personnes qui se présentent à elles, les associations rencontrent une grande difficulté à loger les femmes victimes de violence lorsque celles-ci ont 3 enfants ou plus. Les places d'accueil d'urgence lorsque ces femmes sont contraintes de quitter le domicile avec enfants ne sont pas toujours adaptées. Elles sont parfois relogées dans des hôtels meublés.

Cependant, ce public est difficilement identifiable et nombre de situations échappent aux services.

Le département des Alpes-Maritimes est fortement concerné par ce sujet : d'après l'intercommunalité, les Alpes-Maritimes est le département sur lequel il y a le plus de victimes. Il s'agit d'un sujet complexe et opaque.

33 % des ménages hébergés par le 115 en Places d'Hébergement d'Urgence (soit 542 personnes). Il est à noter que le service Parenthèse de la CASA a accompagné 148 familles (soit 249 personnes) en 2017, pour qui le fait de disposer d'un logement décent est une des conditions indispensables à la réussite d'une réinsertion sociale lorsqu'elles se retrouvent seules avec leurs enfants.

6.4.4 La mise en place du dispositif SIAO

Le Département des Alpes-Maritimes possède un SIAO unique depuis le 1er janvier 2017 (Urgence et Insertion) nommé groupement SIAO 06 et dont la CASA est un des membres fondateurs.

Ce SIAO dans le département s'est appuyé sur le maillage existant depuis 2009 autour de l'accompagnement des sortants de structure (SIAO logement). Ainsi, depuis 2012, la CASA gère le SIAO Insertion bassin CASA.

Dans ce cadre, l'organisation des missions du SIAO sur les Alpes-Maritimes est définie comme tel :

- la coordination du dispositif à l'association GALICE, membre,
- la gestion du SIAO urgence avec le 115 à l'association ALC, membre.
- la gestion du SIAO Insertion et Logement aux antennes infra-départementales :
 - Bassin niçois et est du département à l'association GALICE,
 - Bassin CASA à la plate-forme de ce territoire, membre
 - Bassin CAPG à la plate-forme de ce territoire, membre
 - Bassin cannois au CCAS de Cannes, membre

Depuis janvier 2017, le Groupement SIAO 06 s'appuie sur le logiciel SI-SIAO.

Afin de traiter les demandes d'hébergement, il s'est mis en place des groupes de travail (GT) départementaux et des groupes de travail sur les 4 bassins, afin de traiter au plus près les difficultés des ménages signalés.

Nombre de situations accompagnées dans le cadre du SIAO

Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Nombre de situations accompagnées	85	70	103	89	108	108	563

6.4.5. La CASA engagée aux côtés de partenaires variés

La CASA bénéficie d'un tissu d'acteurs institutionnels et associatifs dense travaillant sur les problématiques d'accompagnement des publics fragiles autour des thématiques du logement.

En effet, depuis sa création, la CASA accompagne les associations œuvrant autour de l'insertion par le logement. Son budget n'a cessé de croître pour atteindre un budget annuel en 2017 de 370 000€ (+52% depuis 2008). Les associations soutenues financièrement par la CASA sont : ALFAMIF, ALC RESO, API PROVENCE, MAS SAINT VINCENT, AGIS 06, les PETITS FRERES DES PAUVRES et ADIL.

Ce panel d'acteurs travaille conjointement sur les dispositifs précités sont évidemment en lien étroit avec d'autres actions, dispositifs, mesures des partenaires de la CASA :

- Mesures : FSL, CAP LOGEMENT, ASLL accès, ASL maintien, IML, MASP, MAJ, FNAVDL, BAUX GLISSANTS, CHRS Hors les murs, Aides CCAS ...
- Dispositifs : SIAO Unique, COMDALO, Protocole expulsion Antibes, Plan Hiver, PLIE, Structures d'hébergement ...

- Coordination : SIAO unique, Plateforme H&I, CCPC, CAL, Réseau Santé précarité, Conseil local santé mentale, CCAPEX ...

6.4.6. Demain, quels points d'amélioration ?

La principale piste d'amélioration identifiée par l'ensemble des acteurs concerne la sortie d'hébergement.

Si les services de la CASA veillent et œuvrent pour que les ménages sortant de structures puissent accéder à un logement ordinaire, cette démarche demeure complexe et appelle un accompagnement important.

Le dispositif du « Logement d'Abord », pour lequel la CASA a été retenue pour l'expérimenter dans un temps resserré (5 ans) veille particulièrement à permettre l'orientation vers le logement ordinaire du plus grand nombre de ménages.

Sur le territoire ouest des Alpes-Maritimes, la durée moyenne d'attente tous types d'hébergement confondus est de 260 jours.

Le temps moyen d'hébergement en CHRS dans le département varie selon les types de structures :

- CHRS Urgence (233 jours),
- CHRS Insertion (565 jours)
- CHRS Stabilisation (388 jours).

Selon le bilan réalisé par Galice en 2016, 813 personnes se sont vues proposées une orientation vers un hébergement adapté à leurs sorties d'accueil d'urgence :

- 434 personnes (soit 8% de la totalité des personnes hébergées en PAU) ont bénéficié d'un logement adapté type HETAP, PHAST, CHRS, centre maternel, DHDA, CADA et autres,
- 316 personnes ont quitté le département (6%). 42% de ces personnes ont été réorientées vers PHAST et HETAP (mission de « désengorgement » rempli mais pas suffisant).
- 379 personnes ont refusé les orientations proposées : dispositifs alternatif à l'urgence, CHRS, Centre maternel (47% du public orienté).
- 88 personnes ont été hébergées en PAU dans l'attente d'un relogement effectif.

Actuellement, les structures d'hébergement accompagnent sur des délais longs, et la sortie se fait toujours vers du logement locatif social et de l'accompagnement.

Cependant, la sortie vers le logement locatif social n'est pas la seule solution, elle ne doit pas être exclusive. Plusieurs problématiques et plusieurs leviers ont été identifiés, tel que l'intermédiation locative.

6.5. Les gens du voyage

Préalables

Selon la réglementation française, une aire d'accueil est un « équipement de service public spécialement aménagé pour le stationnement des seules familles pratiquant l'itinérance ». Ces zones sont destinées aux Gens du voyage. Etant donné que les pratiques de cette population varient en fonction des familles, plusieurs aires ont été définies. Il y a six types d'aires en France :

- Des terrains pour la halte : (pour les communes de – 5000 habitants qui ont un terrain destiné aux familles de passage qui font une halte pendant 48 h maximum)
- Des aires de petit passage : les aires de petit passage constituent des terrains de stationnement destinés à permettre des haltes de court séjour pour quelques caravanes voyageant en petit groupe.
- Des aires d'accueil : obligatoires pour les communes de plus de 5000 habitants, elles sont destinées à l'accueil des gens du voyage itinérants dont la durée de séjour dans un même lieu est variable. Leurs implantations devront être prévues de manière à favoriser l'accès aux services publics, notamment aux établissements scolaires.
- Des aires de grand passage : d'une capacité de plusieurs dizaines d'emplacements de 50 à 200 caravanes environ), elles permettent d'accueillir de grands groupes de voyageurs en transit pour une courte durée (environ une semaine). Elles offrent un accès aux réseaux (eau potable, eaux usées et énergie électrique). La collecte des ordures ménagères doit être organisée.
- Des emplacements pour grand rassemblement : ils ne sont pas soumis à autorisation de construire dans la mesure où ils ne comportent pas d'équipements fixes. Les seules restrictions à l'utilisation du sol concernent la sécurité des personnes, la salubrité publique et la protection de l'environnement.
- Les terrains familiaux : permettent l'installation de caravanes et constituent un habitat permanent pour leurs utilisateurs. Le choix des terrains doit répondre à certains critères. Ils doivent être desservis par les réseaux d'électricité et d'eau et, dans la mesure du possible être implantés à proximité d'un quartier d'habitat et/ou d'équipements publics (établissements scolaires, équipements sportifs,...), de services, de commerces et/ou être desservis par tout type de transport en commun. La superficie des places devra être de 75 m², et disposer d'un bloc sanitaire avec un auvent, prolongé d'un local en dur pouvant servir de lieu de stockage ou buanderie ou d'espace de convivialité.

6.5.1. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose l'adoption dans chaque département d'un schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage et l'obligation pour toutes communes de plus de 5000 habitants de disposer d'une infrastructure d'accueil. Le 2nd Schéma a été signé par le Préfet en 2012 pour une durée de 6 ans.

Ce schéma prévoit la création au sein de la CASA :

- Une aire intercommunale Biot/Roquefort les Pins, Valbonne, Villeneuve Loubet de 50 emplacements en tranche ferme et 50 emplacements en tranche conditionnelle
- Une aire communale La colle sur Loup : 40 places
- Une aire partagée Mougins-Vallauris : tranche ferme de 40 emplacements réalisée et 30 emplacements en tranche conditionnelle
- La commune de Saint Paul de Vence est identifiée dans l'annexe 1 du schéma comme pouvant être ponctuellement concernés même si elle est en dessous du seuil des 5000 habitants

Celui-ci est actuellement en cours de révision.

6.5.2. Les intercommunalités : chef de file pour l'accueil des gens du voyage

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la république (NOTRe) opère à un renforcement des compétences de l'intercommunalité.

La compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » est transférée de plein droit aux EPCI à fiscalité propre. Cela implique donc le transfert de l'ensemble des moyens, droits et obligations liés aux aires d'accueil communales préexistantes à l'EPCI qui vient en substitution des communes membres.

Ce transfert de compétence concerne seulement les aires permanentes et les aires de grand passage existantes ainsi que les futures. Sur le territoire de la CASA, cela concerne les aires d'accueil d'Antibes et de Vallauris.

6.5.3. L'offre existante sur le territoire

L'offre actuelle se concentre sur les communes du secteur Sophia & Littoral et les communes du Moyen Pays.

Secteurs	Villes	Offre	Fréquentation	Commentaire
Sophia & Littoral	Antibes	Aire d'accueil des gens du voyage « LA PALMOSA »	En 2017 : 547 personnes accueillies Durée moyenne du séjour : 1 mois	40 places, est équipée en eau, électricité et bâtiments.
	Valbonne	Aire de sédentarisation est existante au Clos des Moulins	-	Gérée par Erilia
	Valbonne	Membre du regroupement avec Roquefort les Pins pour disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage	-	
	Biot	Membre du regroupement avec Roquefort les Pins pour disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage	-	
	Vallauris	Zone de sédentarisation sur les Hauts du Golfe	-	PC délivré pour 10 logements (ERilia).
	Vallauris	Aire intercommunale d'accueil des gens du voyage Le Ferrandou	En 2017 : 746 personnes accueillies. Durée moyenne du séjour : 1 mois	Aire d'accueil aménagée et gérée par la CASA 20 emplacements de 2 places chacun (40 places au total)
	Villeneuve Loubet	Aire de passage ponctuelle		
Moyen Pays Ouest	Pas d'offre sur le secteur			
Moyen Pays Est	La Colle sur Loup	Aire de sédentarisation des gens du voyage		
	Saint Paul de Vence	Aire de sédentarisation des gens du voyage		
	Roquefort les Pins	Une aire d'accueil est en projet autour de la carrière, aire d'accueil intercommunale pour les communes de Valbonne, Villeneuve, La Colle et Roquefort.		Le projet est inscrit dans le PLU.
Haut Pays	Pas d'offre sur le secteur			

Des terrains familiaux privés sur les communes de La Colle sur Loup (21 sites identifiés en 2004) et Saint Paul de Vence (20 sites identifiés en 2004- le recensement a été mis à jour pour la commune de St Paul de Vence en 2016 qui confirme ce volume) à Vallauris (2 sites hors Fournas), Villeneuve Loubet (6 sites identifiés en 2004)

La CASA ayant récupéré cette compétence en 2015, son intervention reste à structurer, notamment en lien avec le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Les enjeux à retenir

- De nombreuses actions sont engagées par la CASA en faveur des publics spécifiques. Le territoire bénéficie également d'un partenariat structuré et de qualité permettant de répondre aux besoins de ces publics. Aujourd'hui, la CASA fait référence dans les Alpes-Maritimes.
- Concernant le public jeune : une bonne connaissance de ce public, notamment des étudiants, des chercheurs et des actifs. Des efforts doivent être encore réalisés à l'égard des jeunes défavorisés, jeunes en errance et/ou en rupture familiale.
- Concernant les personnes âgées, il existe une offre conséquente sur le territoire. Cependant, celle-ci reste chère. L'enjeu est donc de développer une offre adaptée, plus en phase avec les capacités financières des ménages, et bien localisée à proximité des services et des équipements.
- Concernant les personnes handicapées, l'ensemble des actions engagées au cours des dernières années ont apportées de vraies réponses à ce public. L'accompagnement doit être poursuivi, en intégrant de plus en plus la question du maintien à domicile pour les personnes souffrant de troubles psychiques ou psychiatriques.
- Concernant les ménages en difficulté, la CASA a engagé de nombreuses actions pour répondre à leurs besoins. L'agglomération a été retenue pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt du « Logement d'Abord » lancé au niveau national : cette candidature et cette démarche à venir sur les 5 prochaines années va permettre à la CASA de travailler sur des pistes d'amélioration pour un meilleur accès au logement de ces publics.
- Concernant les gens du voyage, l'intervention de la CASA devra être plus structurée étant donné que l'agglomération est maintenant chef de file de cette politique, ce qui n'était pas le cas lors du précédent PLH.

7. Les enjeux de ce 3ème PLH

7.1. Les pistes d'amélioration pour le PLH3

Dans le PLH 2 Enjeu 1 « Pour tous »	Les avancées du PLH 2	Les pistes d'amélioration pour le PLH 3
<i>Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité croissante des besoins</i>	Un enjeu amorcé avec une diversification des produits et des typologies	Un enjeu toujours présent dans un contexte de marché privé toujours plus tendu et qui ne peut pas répondre aux ménages à revenus modestes, voire intermédiaires Travailler sur les parcours résidentiels
<i>Répondre aux besoins publics en difficulté</i>	Structuration des outils et des partenariats pour une réponse plus fluide à l'ensemble des publics Développement d'une offre dédiée	Un enjeu de renforcement des partenariats <ul style="list-style-type: none"> • Pour relever le défi du logement d'abord et pour plus d'accompagnement • Pour mieux répondre aux seniors dans une approche plus large que le logement • Pour diversifier les réponses apportées aux ménages dans des logements de droit commun tant privé que social (intermédiation locative).

Enjeu 2 « comment ? »	Les avancées du PLH 2	Les pistes d'amélioration pour le PLH 3
Développer l'offre locative sociale	Une augmentation significative de la production de LLS	Poursuivre le soutien au développement du logement social dans sa diversité en termes de financement, de typologie et de localisation S'assurer de l'articulation avec les projets économiques du territoire, mais aussi mieux répondre aux seniors et aux jeunes décohabitants Mobiliser le parc social existant en améliorant la mutation dans le parc social
Développer l'offre à l'accession	L'émergence d'un nouveau produit mais trop limité en volume pour un effet significatif sur le parcours résidentiel des ménages	Mieux cibler le segment pour un effet levier sur le parcours résidentiel des ménages en visant le chaînon manquant entre logement social et logement privé
Ajuster objectifs de production et croissance démographique	Une production de logements qui n'a pas permis de soutenir la croissance démographique visée	Au-delà des scénarii démographiques, prioriser et accélérer les projets susceptibles d'accompagner le projet de développement de territoire
Mettre en application les orientations du Grenelle II	Des avancées en matière de performance énergétique en particulier sur le parc social	Envisager l'accompagnement des ménages propriétaires de logements privés pour relever les enjeux de développement durable Mieux articuler l'urbanisation future avec les pôles d'emplois et les dessertes en TC

Enjeu 2 « où? »	Les avancées du PLH 2	Les pistes d'amélioration pour le PLH 3
<i>S'appuyer sur le concept de ville pays</i>	<p>Mise en place d'outils de mobilisation foncière et d'outils du PLU</p> <p>Accompagnement pour les communes pour la conception amont des projets</p>	<p>Mieux optimiser les ressources du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les ressources naturelles en s'assurant d'une moindre consommation d'espace • Optimiser le parc existant en renforçant sa fonction d'accueil (lutter contre vacance et l'indécence), en particulier dans les centres villes (opération cœur de ville à Vallauris) et en préservant son attractivité (prévention des copropriétés dégradées)
<i>Territorialiser la production</i>	<p>Accompagnement des objectifs SRU des communes</p> <p>Identification des gisements fonciers comme source de production</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'outillage et l'accompagnement des communes dans la définition de leurs outils locaux d'urbanisme <p>Définir les priorités de développement en matière d'habitat au vu des contraintes d'accessibilité et d'optimisation des consommations foncières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quel rôle pour la ville centre ? • Quel niveau d'ambition pour la mixité fonctionnelle de la technopole ? • Quel rôle pour les villages des Moyens Pays Est et Ouest ?

7.2. Les enjeux pour le PLH 3

Calibrer la production neuve en accord avec les enjeux d'articulation Habitat Transport Emploi

- Poursuivre le développement d'une offre diversifiée
- En priorisant des gisements fonciers en cohérence avec les enjeux d'aménagement et du SCoT
- En développant les outils fonciers adaptés aux enjeux

Mieux optimiser et valoriser le parc privé existant

- Assurer une meilleure coordination des acteurs
- Améliorer les performances énergétiques du parc
- Conforter l'attractivité des centre-villes
- Traiter les dernières poches de vacance et d'insalubrité
- Anticiper et réduire la fragilité des copropriétés, en particuliers non organisées

Répondre mieux à la diversité des besoins des populations jeunes

- Pour permettre les décohabitations
- Pour contribuer à un écosystème favorable aux nouveaux embauchés du territoire, mais aussi aux start-up, chercheurs, étudiants...
- Pour permettre d'amorcer un parcours en accession

Anticiper et accompagner les besoins des personnes âgées

- Envisager le développement d'offres banalisées mais néanmoins adaptées
- Accompagner les mutations dans le parc social
- Construire des offres globales intégrant l'habitat (espaces publics, services,..)
- Rendre possible le maintien à domicile des plus modestes

Poursuivre l'amélioration des réponses aux populations fragiles

- Par la poursuite de la mise en place de réponses partenariales permettant plus de fluidité et d'efficacité
- Par la mise en place de dispositif d'accompagnement

7.3. Premières orientations

7.3.1. Prendre appui sur les forces du territoire

La CASA est un territoire qui se démarque localement, mais aussi nationalement, grâce à divers atouts.

Tout d'abord du point de vue économique, avec la présence d'une technopole de renommée internationale. La technopole de Sophia Antipolis accueille de nombreuses entreprises (des grands groupes, des TPE/PME et des start-up) et contribue très largement à la croissance pérenne et durable de l'emploi localement.

Cette situation remarquable d'un point de vue économique génère ainsi toujours plus de besoins en logements et en déplacements, qui s'intensifient toujours plus.

Mais, face à cela, **la CASA dispose d'une politique de l'habitat active et existante depuis 2004**. La mobilisation active de la collectivité avec la mise en œuvre de dispositifs opérationnels et ambitieux a permis de faire de la CASA, là aussi, un territoire de référence à l'échelle locale, départementale et nationale. Ainsi, l'élaboration de ce 3^{ème} PLH prend pleinement appui sur la stratégie et les actions déployées depuis plusieurs années.

Et pour mener à bien une politique locale de l'habitat de qualité, la CASA peut largement **prendre appui sur le solide partenariat** existant avec l'ensemble des acteurs locaux intervenant dans le domaine de l'habitat et du logement.

209

7.3.2. Conforter le rayonnement de la CASA

Le rayonnement et l'attractivité de la CASA sont sous tendus par l'implication des acteurs locaux et les politiques publiques déployées.

A ce titre, la politique locale de l'habitat et du logement joue un rôle de premier ordre pour répondre aux besoins des actifs mais aussi de leurs familles et de leurs aînés...

Si le territoire bénéficie de fait de l'attractivité héliotrope, elle souffre également d'une importante tension sur le marché du logement.

Il apparaît indispensable de **permettre au plus grand nombre de pouvoir bénéficier des atouts de ce territoire, notamment en pouvant s'y loger** et ainsi, en pouvant contenir des déplacements pendulaires qui ne cessent de s'intensifier.

Il s'agit donc d'œuvrer pour la qualité de vie de chacun que ce soit en termes d'accès au logement, que de localisation, de formes d'habitat...

7.3.3. Permettre au plus grand nombre de se loger sur le territoire

Face aux caractéristiques du territoire, et plus particulièrement de son marché du logement tendu, **la question de la diversification de l'offre de logements est centrale** pour répondre aux besoins de tous.

D'importants moyens et actions ont été déployés par la CASA pour développer une offre locative sociale plus importante afin de pouvoir répondre aux besoins des populations les plus modestes, mais aussi une offre intermédiaire en location et en accession. Les logements développés au cours de ces dernières années ont tous répondu à de réels besoins locaux.

Cependant, ces efforts n'ont pas satisfait toutes les demandes. Il est donc primordial de poursuivre la diversification de l'offre de logements pour permettre à tous de se loger sur le territoire.

Poursuivre la diversification de l'offre de logements permettra de répondre aux besoins des actifs notamment tout en veillant à la diversité de leurs besoins et de leurs capacités : primo embauchés, actifs du secteur du tourisme, actifs des entreprises de services, cadres...

Poursuivre la diversification de l'offre de logements permettra aussi de toujours mieux répondre aux besoins des ménages les plus modestes et les plus fragiles. La CASA a su mettre en place des actions et des partenariats reconnus, qui en font une intercommunalité de référence localement. L'engagement, à compter de 2018, dans le dispositif « Logement d'Abord » va permettre à la CASA de poursuivre ses interventions.

7.3.4. Ancrer les ambitions sur les capacités du territoire

Mais pour répondre à ces enjeux de façon opérationnelle, dans un temps relativement court (6 ans), la nouvelle politique locale de l'habitat devra résolument s'ancrer sur les capacités à faire de chacun.

Cela comprend **le besoin d'optimiser les ressources de base pour la production de logement, à savoir le foncier** pour permettre d'assurer le développement de nouvelles opérations de logement de qualité. La CASA œuvre depuis son 1^{er} PLH en faveur d'une politique foncière active. Celle-ci devra être poursuivie pour accompagner les ambitions et les objectifs de ce nouveau PLH.

Mais **des interventions sur le parc existant pérennes** seront également nécessaires pour assurer l'attractivité de ce parc de logement, notamment dans les centres anciens de chacune des 24 communes. Pour exemple, la mise en œuvre du Plan Action Cœur de Ville sur la commune de Vallauris servira cette ambition en lien avec les interventions menées localement par la commune et la CASA depuis plusieurs années.

Enfin, **le 3^{ème} PLH de la CASA devra trouver toute sa place dans un contexte plus contraint pour tous** : pour la CASA, pour les communes, pour les bailleurs sociaux, dont les récentes évolutions réglementaires (loi ELAN), les amènent à revoir leurs interventions.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2020 - 2025



Diagnostic foncier



1. Préambule

Ce diagnostic foncier s'inscrit en cohérence avec les précisions récentes apportées par le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 aux articles R. 302-1 à R. 302-1-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et R. 151-54 du code de l'urbanisme (CU) sur le volet foncier des programmes locaux d'habitat (PLH).

Dans un contexte où les besoins en logements sont diversifiés et majoritairement situés à proximité de la technopole de Sophia Antipolis, et où le foncier disponible est rare, contraint et cher, ce diagnostic permet de faire l'état des lieux de la situation foncière de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA). Il pose également les questions pertinentes en termes de foncier dans la perspective de la mise en œuvre d'un troisième PLH (2020-2025) permettant de répondre à l'ensemble des besoins en logements du territoire, en prenant notamment en compte les nouveaux aménagements prévus par le projet Sophia 2030 ou les obligations de la loi SRU en matière de construction de logements sociaux (aucune commune du territoire de la CASA n'a été exemptée de ces obligations par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté).

2. Un foncier contraint

2.1. Un territoire alpin et maritime

2.1.1. Les lois Littoral et Montagne

Le territoire de la CASA possède des caractéristiques diverses car il comprend des espaces à la fois urbains et ruraux, ou des espaces à la fois montagnards et maritimes. Cette diversité au sein du même territoire est source de richesse, mais n'est pas sans poser de nombreuses contraintes en termes d'aménagement car plusieurs communes sont concernées par la loi littoral ou la loi Montagne.

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

Sur la CASA, la loi du 3 janvier 1986 concerne les communes de Vallauris, Antibes, et Villeneuve-Loubet. L'Agence française pour la biodiversité définit ses objectifs ainsi :

- Orientation et limitation de l'urbanisation dans les zones littorales ;
- Protection des espaces remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et préservation des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Protection des espaces boisés les plus significatifs ;
- Gestion et implantation des nouvelles routes, et des terrains de camping et de caravanage ;
- Affectation prioritaire du littoral au public.

Les dispositions de protection relatives à la loi littoral s'imposent à la CASA en charge de l'élaboration et de la révision du SCoT, ainsi qu'aux communes de Vallauris, Antibes, et Villeneuve-Loubet en ce qui concerne les PLU et les autorisations d'occupation du sol.

La loi relative au développement et à la protection de la montagne

Sur la CASA, la loi du 9 janvier 1985 concerne 13 communes (Bézaudun-les-Alpes, Bouyon, Caussols, Cipières, Conségudes, Courmes, Coursegoules, Gourdon, Gréolières, La Roque-en-Provence, Le Bar-sur-Loup, Les Ferres, et Tourrettes-sur-Loup). L'Agence française pour la biodiversité définit ses objectifs ainsi :

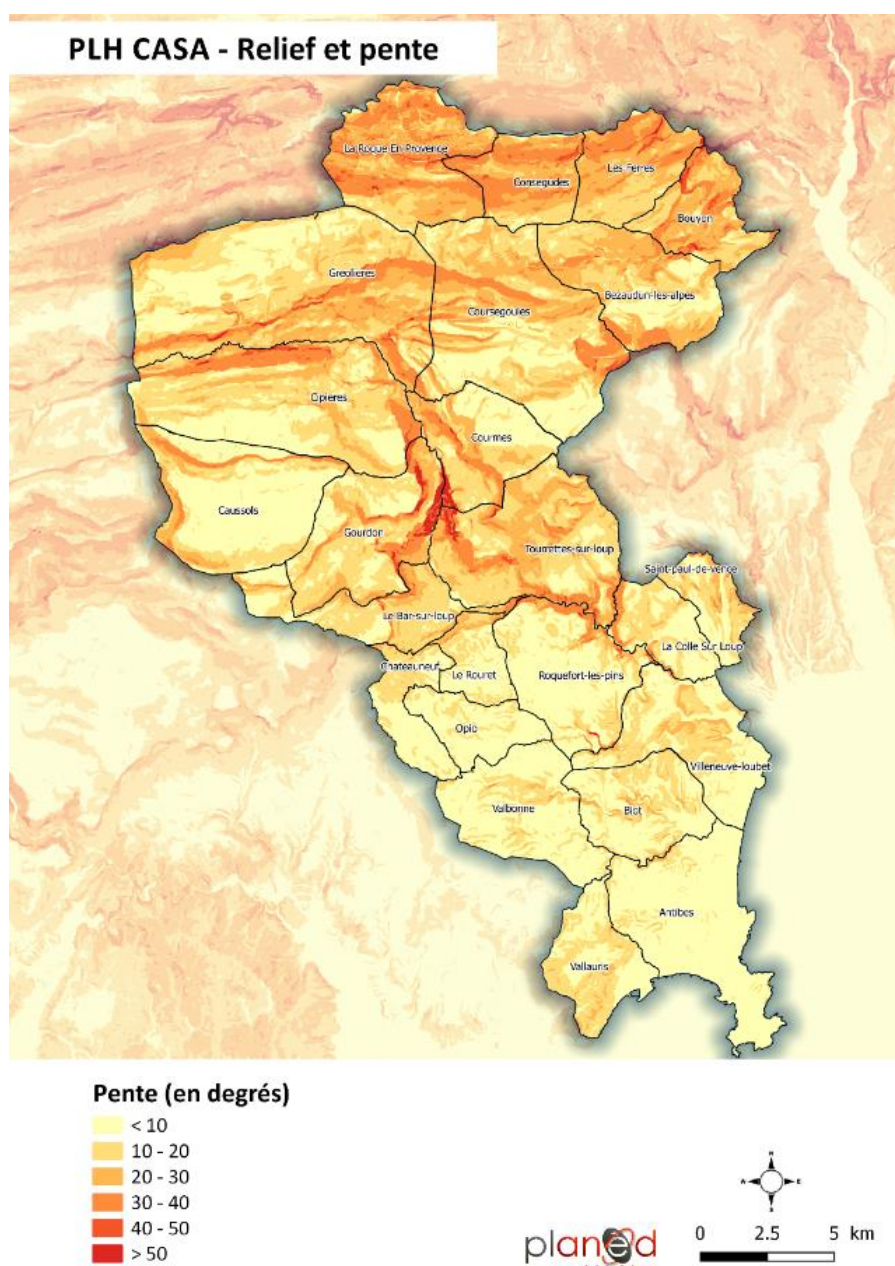
- Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- Protection des espaces, paysages, et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnards (gorges, grottes, glaciers, lacs, etc.) ;
- Maîtrise de l'urbanisation en zone de montagne ;
- Orientation du développement touristique et maîtrise de l'implantation d'unités touristiques nouvelles (UTN) ;
- Préservation des rives naturelles des plans d'eau ;
- Limitation de la création de nouvelles routes et délimitation des zones d'implantation des remontées mécaniques.

Les dispositions de protection relatives à la loi Montagne s'imposent à la CASA en charge de la révision du SCoT, et s'appliquent d'autant plus dans les communes sans PLU.

2.1.2. La topographie

Les caractéristiques montagnardes et maritimes du territoire se retrouvent dans le relief et l'altitude du territoire. Le relief est notamment marqué par la présence de fleuves côtiers (La Brague, Le Loup et l'Estéron).

Les secteurs de fortes pentes sont difficilement aménageables ou avec des surcoûts importants, ce sont donc des contraintes fortes à la construction de logements.



- Sur le territoire de la CASA, la surface dont le niveau de pente est supérieur à 30° est de 5828 ha, soit 12% du territoire.

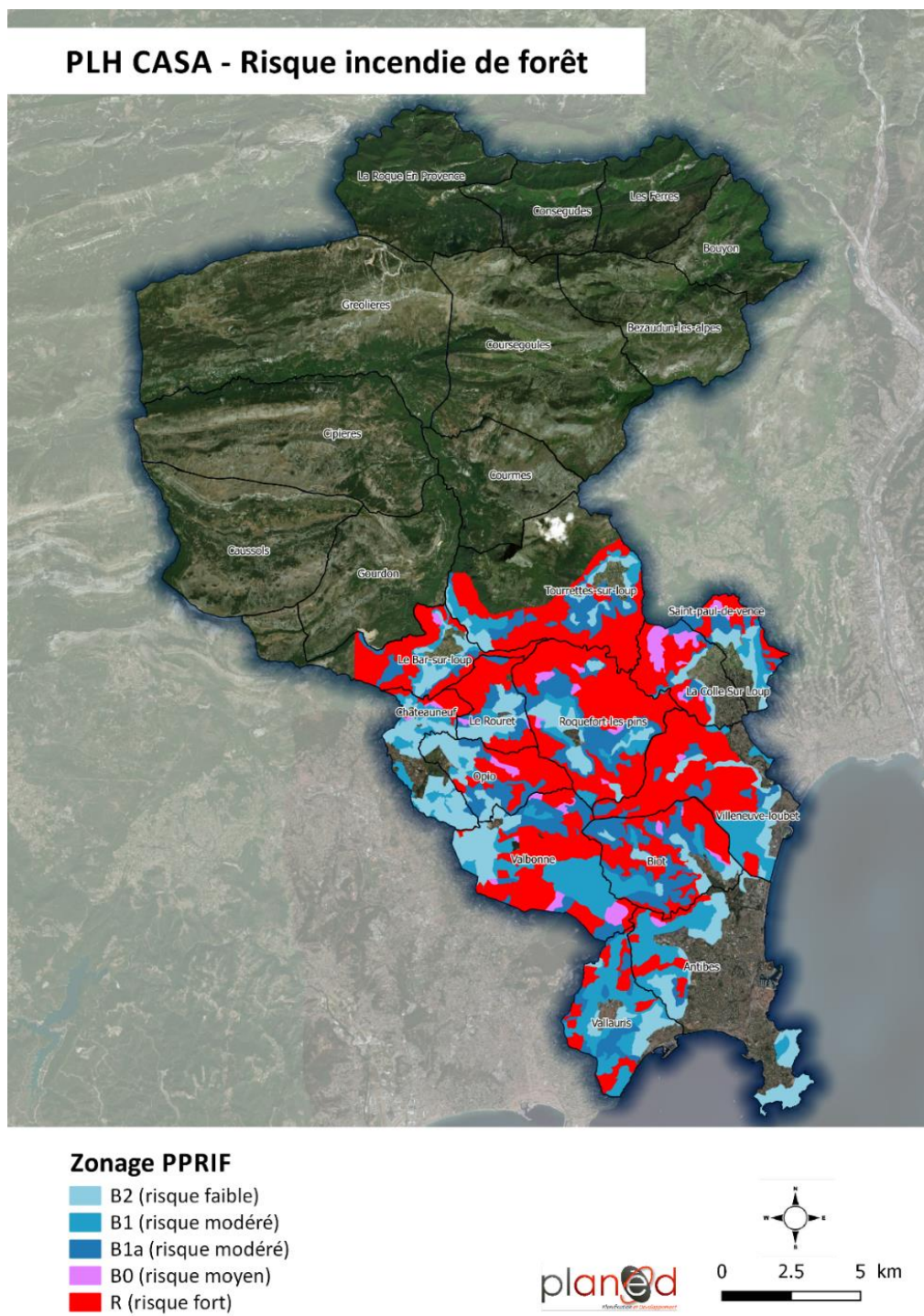
- 4 communes de la CASA ont au moins 25% de la surface de leur territoire dont la pente est supérieure à 30 degrés :
 - Conségudes, 42% soit 523 ha ;
 - La Roque-en-Provence, 39% soit 949 ha ;
 - Les Ferres, 30% soit 409 ha ;
 - Bouyon, 26% soit 327 ha.
- Ce sont les communes du Haut-Pays situées le plus au Nord de la CASA.
- 7 communes de la CASA ont au moins 10% de la surface de leur territoire dont la pente est forte :
 - Gourdon, Tournettes-sur-Loup, Courmes, Gréolières, Bézaudun-Les-Alpes, Cipières, Coursegoules ;
 - Si la part de la surface de leur territoire dont la pente est forte est inférieure aux quatre communes précédentes, notons qu'en valeur absolue les surfaces sont importantes et parfois même supérieures à celles de Conségudes, Les Ferres ou Bouyon (de 385 ha pour Gourdon à 714 ha pour Gréolières).

Le relief du territoire de la CASA et les dispositions légales (lois Montagne et littoral), qui s'y appliquent du fait de son identité alpine et maritime, réduisent de manière conséquente le champ des possibilités en matière d'urbanisation ; cela est d'autant plus vrai dans certaines communes du Haut Pays et le secteur Sophia & Littoral.

2.2. Un territoire soumis aux risques

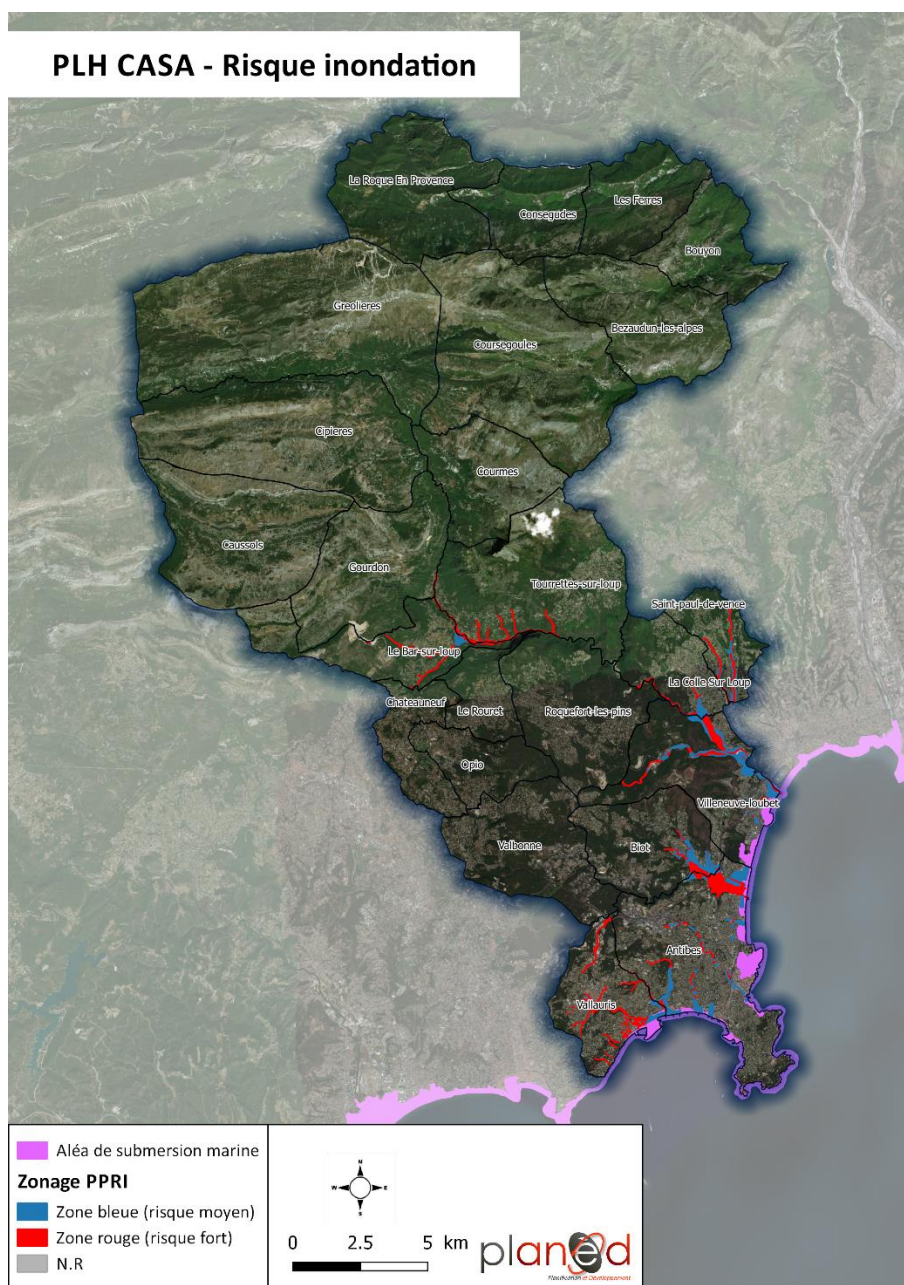
La sécheresse estivale et la violence des précipitations du climat méditerranéen favorisent les feux de forêt, les mouvements de terrain, ainsi que les inondations. La région PACA, et notamment le territoire de la CASA, sont ainsi davantage exposés à ces risques que la moyenne du territoire national.

2.2.1. Les risques incendie et feu de forêt



- La surface totale touchée par le risque incendie de forêt modéré, moyen et fort sur le territoire de la CASA est de 12 564 ha, soit 26% du territoire ou 42% de la surface des 13 communes concernées.
- Parmi les communes concernées par le risque modéré, moyen et fort, les quatre communes les plus impactées sont indéniablement :
 - Roquefort-les-Pins (87% ou 1874 ha) ;
 - Valbonne (85% ou 1702 ha) ;
 - Villeneuve-Loubet (77% ou 1527 ha) ;
 - Biot (84% ou 1309 ha).
- Notons que la surface touchée de Tourrettes-sur-Loup est également forte (1289 ha) même si sa part est plus faible (44%).
- Parmi les communes touchées par le risque fort, cela concerne au moins 30% de leur surface pour neuf d'entre elles, et plus de 40% pour cinq d'entre elles :
 - Roquefort-les-Pins (57% ou 1203 ha) ;
 - Villeneuve-Loubet (55% ou 1101 ha) ;
 - Le Rouret (45% ou 323ha) ;
 - Opio (44% ou 411 ha) ;
 - Valbonne (40% ou 807 ha).
- Notons également que Biot et Tourrettes-sur-Loup sont touchées à 39 et 30%, mais les surfaces sont relativement conséquentes (respectivement 612 et 872 ha).
- Enfin, la part de la surface en risque fort est supérieure à celle en risque modéré et moyen au sein de sept communes (La Colle-sur-Loup, Le Bar-sur-Loup, Le Rouret, Opio, Roquefort-les-Pins, Tourrettes-sur-Loup, et Villeneuve-Loubet).

2.2.2. Les risques inondation et submersion marine



- 620 ha de la CASA sont impactés par le risque inondation moyen et fort, dont 345 ha en risque fort :
 - Cela touche huit communes : Antibes, Biot, Le Bar-sur-Loup, Saint-Paul-de-Vence, La Colle sur Loup, Tourrettes-sur-Loup, Vallauris et Villeneuve-Loubet ;
 - Parmi elles, les plus touchées sont Antibes (187 ha) et Villeneuve-Loubet (184 ha) ;
 - Par ailleurs, les inondations d'octobre 2015 ont rendu nécessaire la révision des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Antibes, Biot et Vallauris. Les procédures en cours renforceront très probablement les périmètres concernés.
- L'aléa de submersion marine touche les 3 communes du secteur Sophia & Littoral (Vallauris, Antibes et Villeneuve-Loubet).

- Notons par ailleurs que les changements climatiques ont pour impacts une montée du niveau de la mer et une intensification des aléas hydro-atmosphériques.

2.2.3. Le risque mouvement de terrain

Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT)



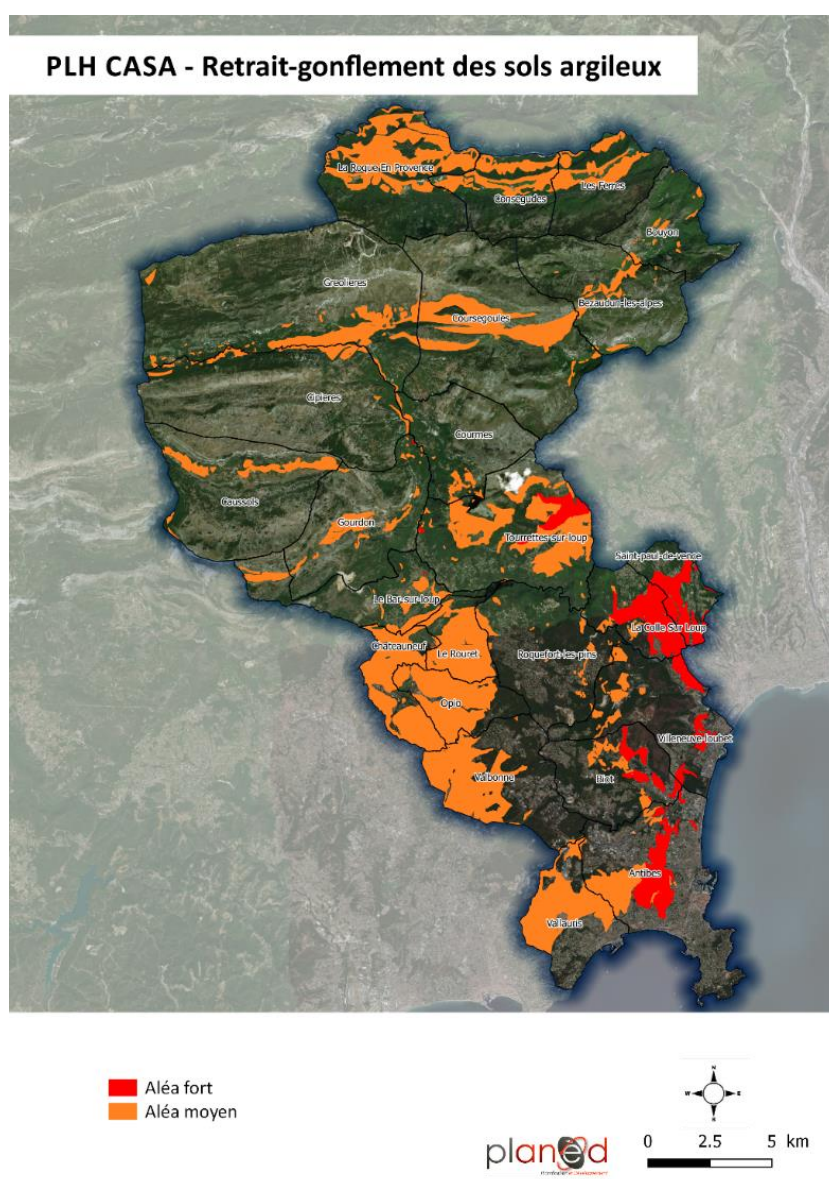
- Le risque mouvement de terrain moyen et fort touche quasi-exclusivement deux communes :
 - Châteauneuf (99% ou 899 ha) ;
 - Le Bar-sur-Loup (62% ou 884 ha).
- La surface en risque fort est supérieure sur la commune de Le Bar-sur-Loup (141 ha soit 10% du territoire) que sur Châteauneuf (50 ha soit 5,5%).
- Notons que 3 PPRMT sont en cours :

- Tournettes-sur-Loup : approuvé prochainement avec beaucoup de zones rouges (inconstructibles)
- Bouyon : lancé en 2018
- Gourdon : lancé

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux expose les constructions à un risque de tassement différentiel du sol qui endommage sérieusement les structures porteuses du bâtiment.

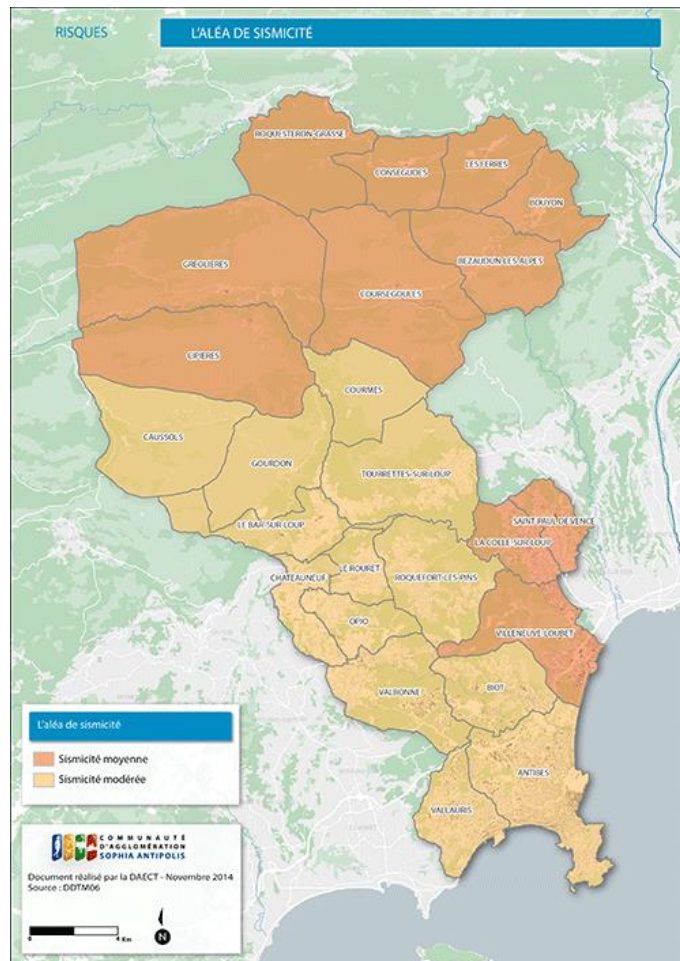
Cet aléa ne fait pas l'objet de mesures réglementaires d'inconstructibilité contrairement au risque rouge des PPRI, PPRIF et PPRMT. Cependant, une attention particulière y est accordée au moment de l'instruction du droit du sol ; une étude géotechnique peut être demandée.



- L'aléa moyen et/ou fort retrait-gonflement des sols argileux touche environ 20% du territoire, et concerne toutes les communes de la CASA. Trois communes sont fortement touchées par l'aléa (plus de 65% de leur territoire) :
 - Opio (68% ou 630 ha) ;

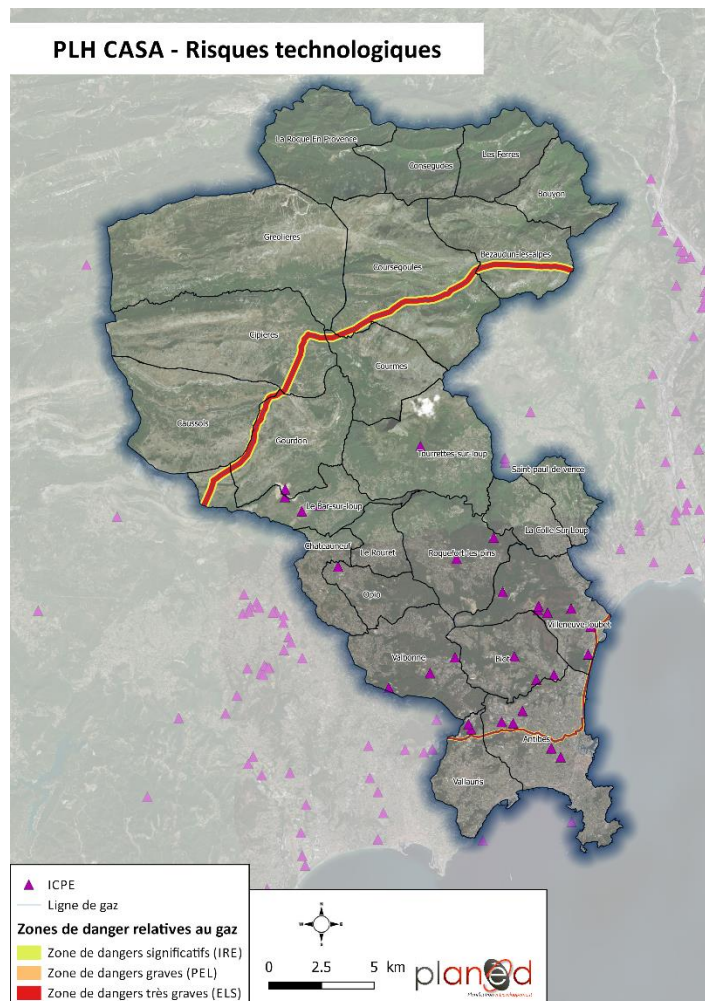
- Châteauneuf (77% ou 697 ha) ;
- Le Rouret (79% ou 569 ha).
- Six communes ont plus de 500 hectares de leur territoire (jusqu'à 919 hectares pour Tourrettes-sur-Loup) touchés par l'aléa moyen et/ou fort :
 - Tourrettes-sur-Loup, La-Roque-en-Provence, Valbonne, Coursegoules, Vallauris, et Antibes.
- Les communes de La Colle-sur-Loup, Saint-Paul-de-Vence, et Antibes sont particulièrement touchées par l'aléa fort retrait-gonflement des sols argileux :
 - La Colle-sur-Loup (35,1% ou 345 ha) ;
 - Saint-Paul-de-Vence (34,1% ou 249 ha) ;
 - Antibes (11,5% mais 314 ha).

2.2.4. Le risque sismique



- La région PACA est la plus soumise au risque sismique de toute la France métropolitaine. Et le département des Alpes-Maritimes représente la surface la plus grande exposée à l'aléa le plus fort de France métropolitaine, c'est-à-dire l'aléa moyen.
- L'ensemble du territoire de la CASA est soumis aux aléas modéré et moyen.
- Les communes les plus touchées par l'aléa de sismicité sont celles du Haut Pays, et les communes de l'Est, proches du littoral.

2.2.5. Risques technologiques



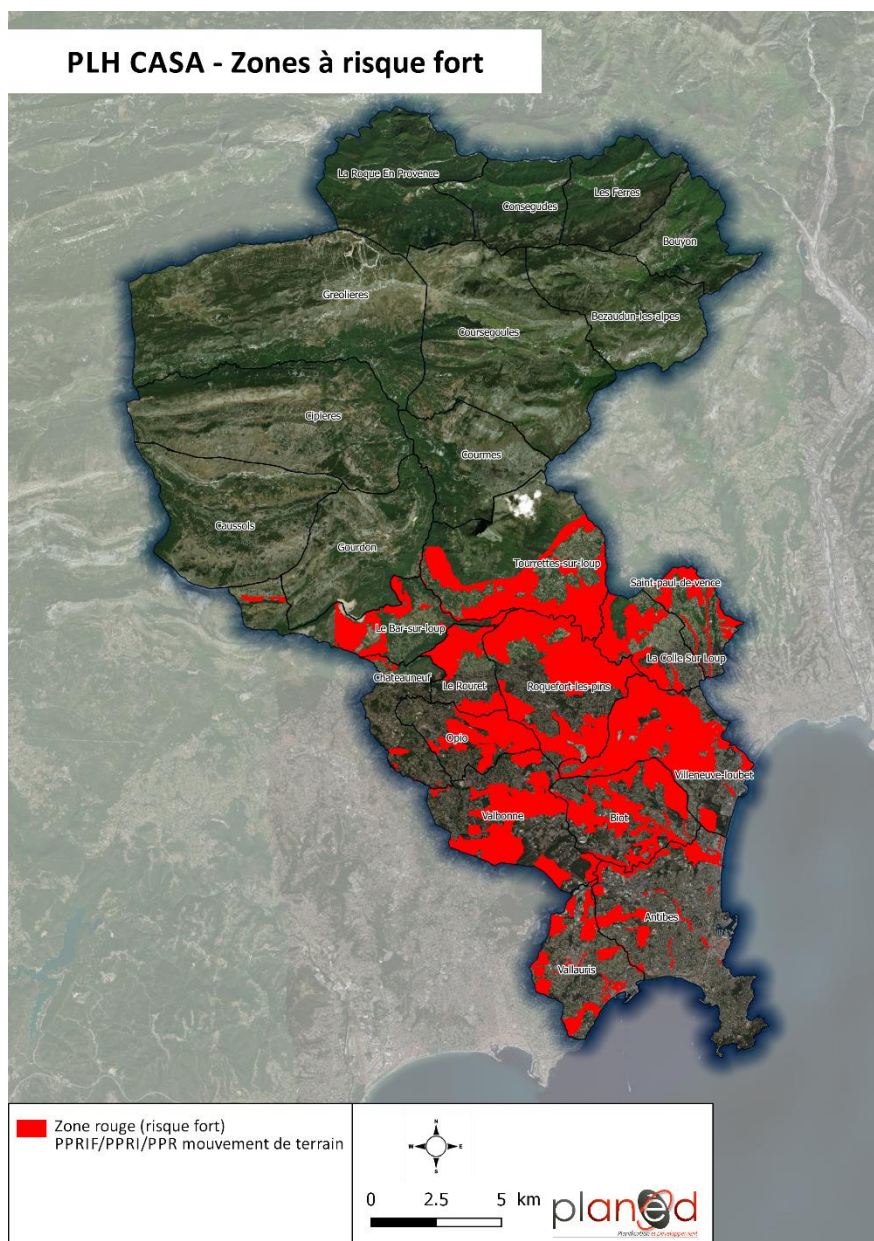
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent présenter des inconvénients ou des dangers sanitaires et environnementaux. Ils sont ainsi soumis à de nombreuses réglementations.

On en dénombre 28 sur le territoire de la CASA. Elles sont situées sur les communes de Sophia et Littoral et du Moyen-Pays. A celles-ci s'ajoutent celles installées dans la mer ou sur les territoires voisins qui présentent également un danger potentiel.

Par ailleurs, les communes du secteur Sophia & Littoral et du Haut-Pays sont traversées par des lignes de gaz. Les zones à proximité immédiate de ces tracés présentent des niveaux de dangerosité significatifs, graves ou très graves.

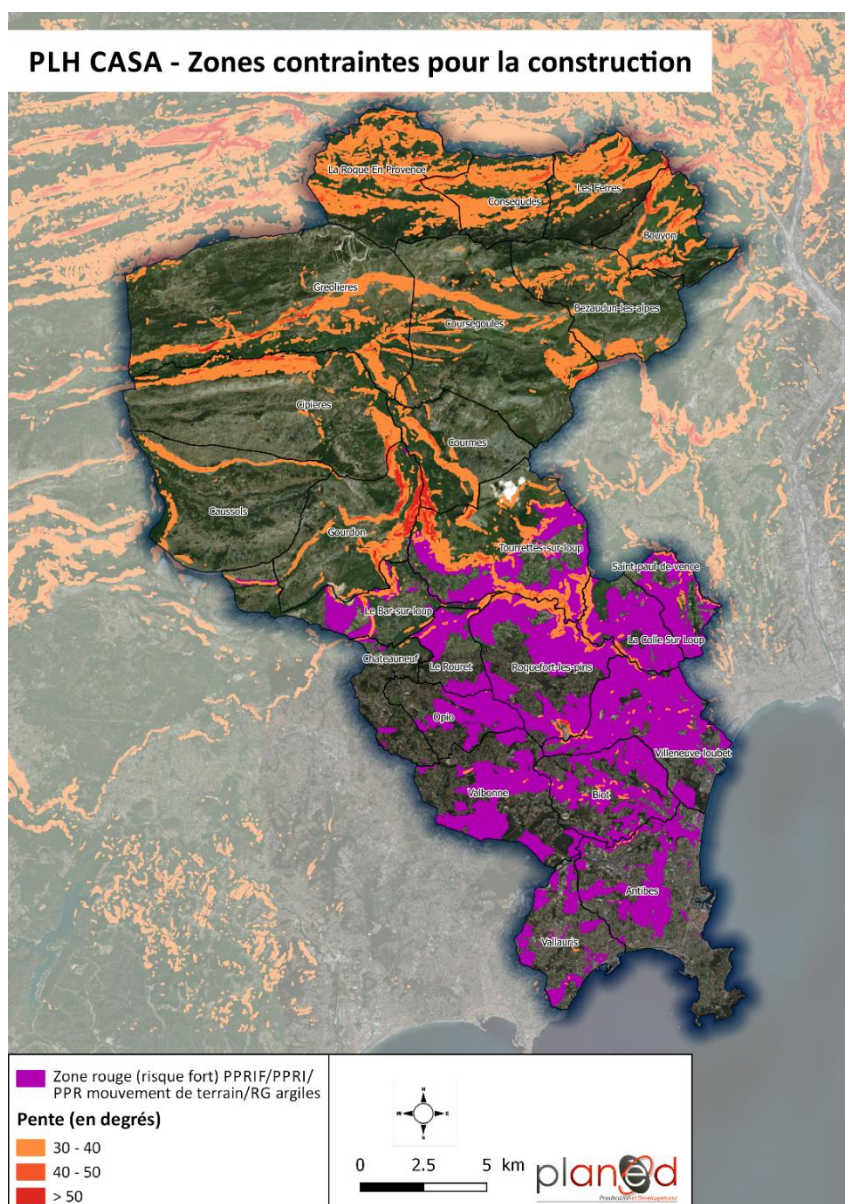
2.2.6. Une synthèse de l'ensemble des risques et contraintes

Tous les risques forts des PPR



- 6 976,47 ha, soit environ 14% du territoire de la CASA sont touchés par l'ensemble des risques forts (incendie, feu de forêts, inondation, mouvement de terrain) des plans de prévention des risques.
 - Les zones concernées sont frappées d'inconstructibilité.
 - 6 communes ont plus de 40% de leur surface classée en risque fort :
 - Valbonne (40,3% ou 808,3 ha), Biot (41,4% ou 641,8 ha), Opio (44,5% ou 414,9 ha), Le Rouret (44,8% ou 321,3 ha), Roquefort-les-Pins (57,2% ou 1239,3 ha), Villeneuve-Loubet (61,3% ou 1223,6 ha)
 - 886,3 ha sont classés en risque fort sur la commune de Tourrettes-sur-Loup.

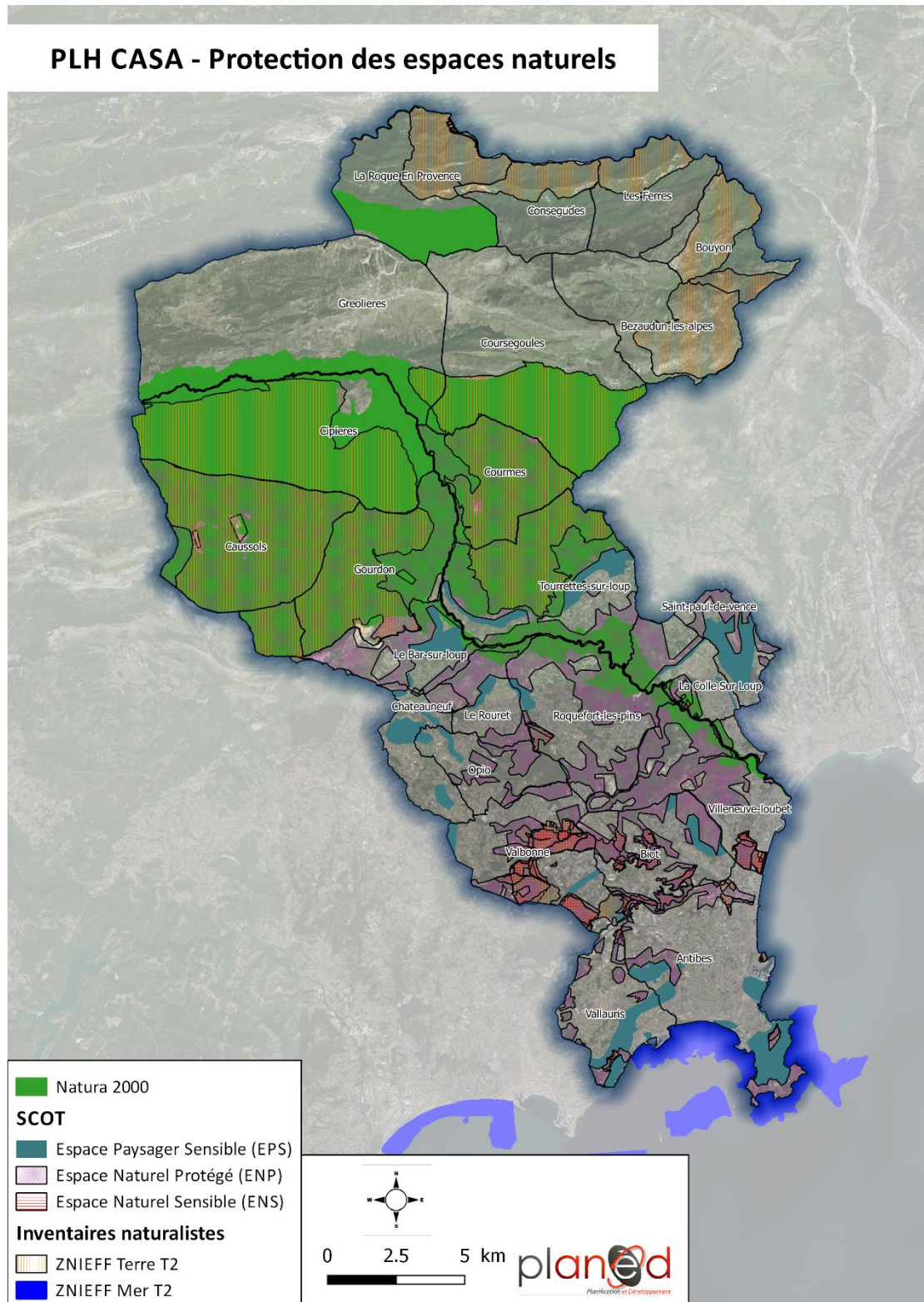
Zones contraintes pour la construction



- Les zones contraintes pour la construction (risques forts et/ou retrait et gonflement d'argiles et/ou niveau de pente supérieur à 30 degrés) représentent 13 586,2ha, soit près de 28% du territoire.
- 10 communes ont plus de 40% de leur surface concernée par les risques forts et/ou l'aléa retrait-gonflement d'argiles et/ou des niveaux de pente supérieurs à 30 degrés :
 - Valbonne (40,3% ou 808,4 ha), Conségudes (41,6% ou 522,8 ha), Opio (44,6% ou 416 ha), Tourrettes-sur-Loup (45,6% ou 1340,8 ha), le Rouret (45,7% ou 327,5 ha), Biot (48,6% ou 753,2 ha), Roquefort-les-Pins (58,5% ou 1267,6 ha), Saint-Paul-de-Vence (61,5% ou 447,8 ha), Villeneuve-Loubet (68,2% ou 1361,2 ha), La Colle-sur-Loup (73,4% ou 721,3 ha).

La CASA est, ainsi, largement soumise à des risques sérieux empêchant toute construction ou devant au moins être pris en compte dans l'aménagement du territoire afin de ne pas les amplifier.

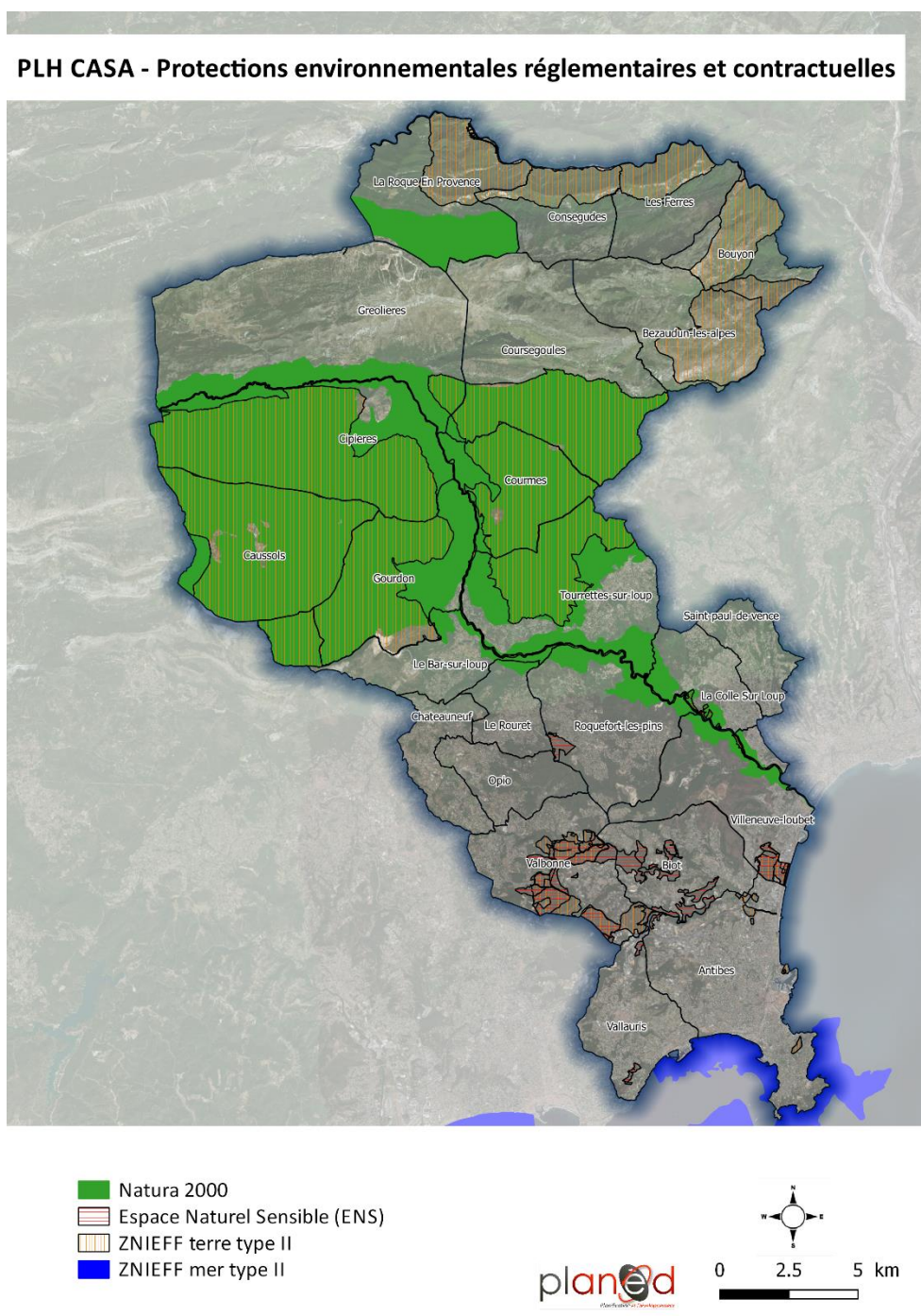
2.3. Un territoire naturel et paysager



226

- L'ensemble des protections environnementales (sauf la ZNIEFF mer) couvrent 28 300 ha, soit 58% du territoire.

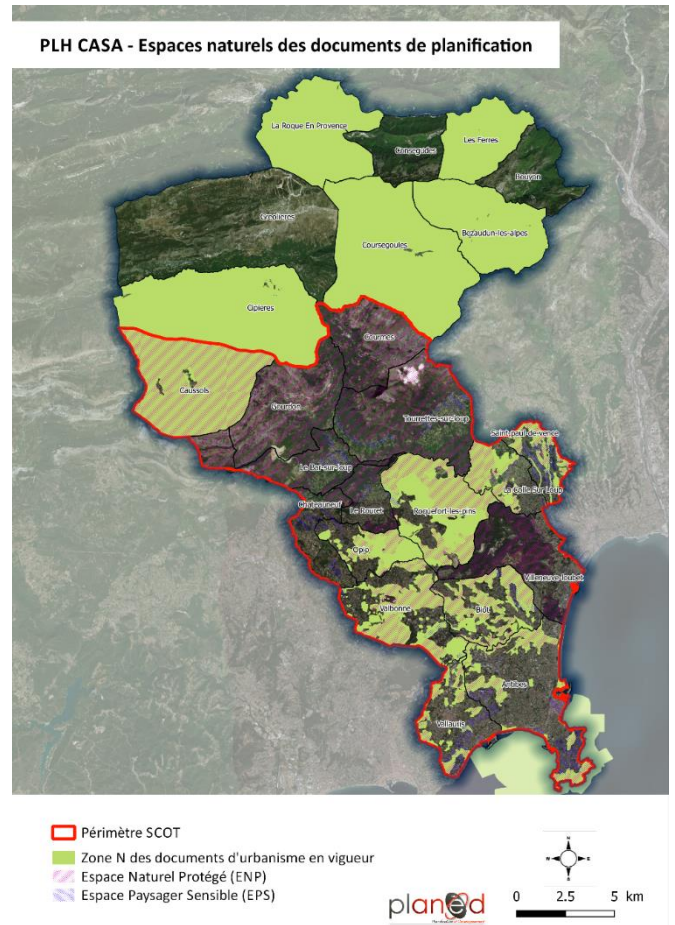
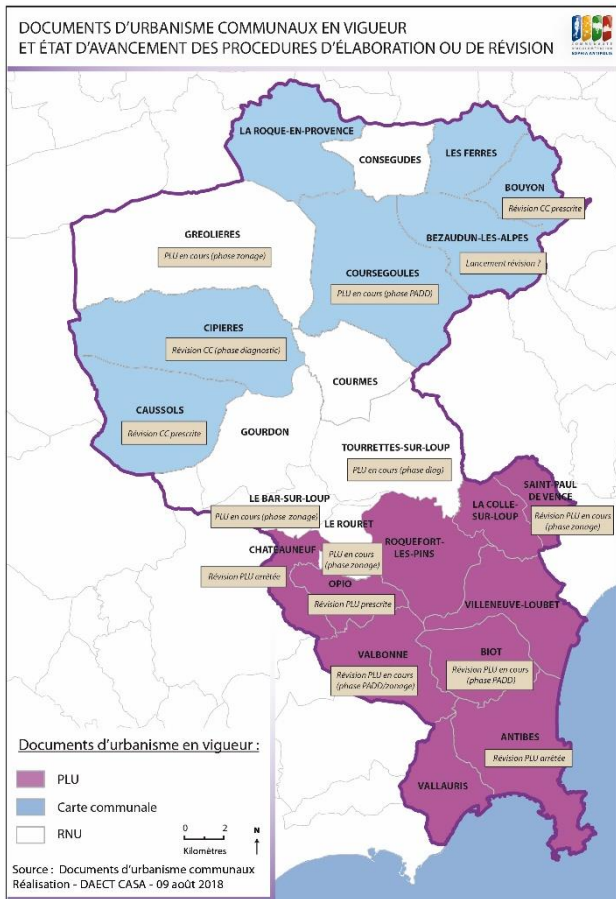
2.3.1. Les protections environnementales réglementaires et contractuelles



- 70% du territoire (33 845 ha) est concerné par des protections environnementales réglementaires et contractuelles, dont la moitié en Natura 2000.
 - Les communes particulièrement touchées sont Caussols, Courmes, Gourdon, Cipières (plus de 90% de leur territoire couvert), et Tourrettes-sur-Loup (68%).
 - Les communes particulièrement touchées par les espaces naturels sensibles (ENS) sont Biot (15%) et Valbonne (22%).
- Les protections environnementales Natura 2000 et ENS peuvent s'avérer très contraignantes vis-à-vis de l'aménagement de la CASA.
- Par ailleurs, certaines communes du Haut et du Moyen-Pays sont comprises dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) des Préalpes d'Azur créé le 30 mars 2012.

- Les communes sont : Bézaudun-les-Alpes, Bouyon, Caussols, Cipières, Coursegoules, Gourdon, Gréolières, La Roque-en-Provence, Le Bar-sur-Loup, Les Ferres, et Tournettes-sur-Loup.
- Le Parc Naturel Régional a notamment pour mission de protéger les paysages et le patrimoine naturel et culturel par une gestion adaptée et de contribuer à l'aménagement du territoire.

2.3.2. Les protections environnementales des documents de planification



N.B : les communes en RNU ne sont pas exemptées de protections environnementales, comme pourrait le laisser croire la carte ci-dessus comme aucune information n'apparaît sur ces communes ; sans document d'urbanisme en vigueur, il ne nous est pour l'instant pas possible de déterminer la localisation précise des zones soumises aux protections.

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret n° 2003-1163 du 2 décembre 2003. Ce document d'urbanisme de planification stratégique fixe « sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires⁴ ».

⁴ Article L. 111-1 du code de l'urbanisme.

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral du 26 novembre 2014, identifie la Trame Verte et Bleue régionale qui vise à allier aménagement du territoire et préservation de la biodiversité.
- Les documents de planification de la CASA (Schéma de Cohérence Territoriale) ou des communes de la CASA prévoient également des protections environnementales/paysagères sur le territoire.
 - Le SCoT couvre actuellement 16 communes de la CASA ; il définit les espaces naturels protégés (ENP) et les espaces paysagers sensibles (EPS). Les ENP sont inconstructibles, contrairement aux EPS selon certaines conditions.
 - 57% du territoire du SCoT (plus de 15 278 ha) est couvert par des ENP et sont donc inconstructibles.
 - Les ENP et les EPS couvrent à eux deux environ 64% du territoire du SCoT.
 - Ces deux types de protection couvrent de 30% à l'intégralité du territoire selon les communes.
 - Six communes ont plus de 70% de leur territoire concerné par des EPS et/ou ENP (Le Bar-sur-Loup, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes-sur-Loup, Caussols, Courmes, Gourdon). Pour les trois dernières, il s'agit de plus de 90%.
 - Au niveau communal, sept communes ont élaboré une carte communale, 10 communes ont élaboré un Plan Local d'Urbanisme et quatre communes ont un Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.
 - Les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées⁵ couvrent presque l'intégralité des communes qui ont une carte communale (entre 98 et 99%).
 - La part du territoire couverte par les zones N⁶ dans les communes qui ont adopté un PLU oscille entre 20 et 80% selon les communes.
- L'ensemble du territoire est ainsi très largement touché par des enjeux forts de protection environnementale.

⁵ L'article L. 161-4 du code de l'urbanisme stipule que « La carte communale délimite les secteurs où constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

⁶ L'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit les zones naturelles et forestières, dites « zones N », comme les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». Cela peut particulièrement être valable pour les terrains situés à moins de 100 mètres du littoral.

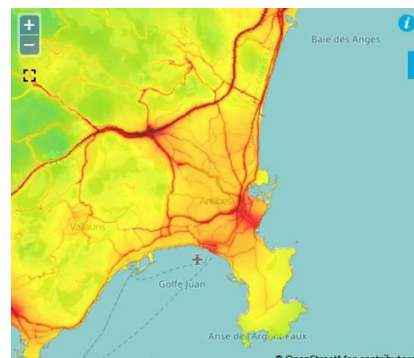
2.3.3. Autres enjeux environnementaux

Pollution

Air PACA réalise des mesures sur les territoires afin de mieux comprendre les pollutions décomposées par différents types d'émissions (CO₂, Nox, ...)

Les mesures réalisées par Air PACA ont mis en évidence trois situations en termes de qualité de l'air :

- Les grands axes routiers (A8, RN7, RN98, route de Grasse, route de Nice, etc.) affichent des concentrations élevées en NO₂ et dépassent les normes de qualité de l'air du fait d'un important trafic.
- Les communes de plus de 10 000 habitants : Antibes Juan-les-Pins, Vallauris Golfe-Juan, Villeneuve-Loubet et Valbonne, peuvent présenter des dépassements des valeurs limites, en hiver notamment. Leurs axes structurants et les intersections enregistrent des niveaux élevés en NO₂ et benzène en raison du trafic soutenu, des embouteillages fréquents, mais aussi de la configuration du bâti favorable à l'accumulation des polluants.
- Sur ces 4 communes, les niveaux moyens de fond en NO₂ varient de 16 à 30 µg/m³ et avoisinent 1,5 µg/m³ en benzène.
- Les communes du Haut et du Moyen-Pays, et plus particulièrement Courmes, Caussols, Gourdon, Le Bar-sur-Loup et Tournettes-sur-Loup, montrent une bonne qualité de l'air. Les niveaux en NO₂ sont faibles voire très faibles, inférieurs à 10 µg/m³, exception faite pour Saint-Paul-de-Vence dont la fréquentation touristique en été entraîne une hausse des émissions et une concentration annuelle de 25 µg/m³.

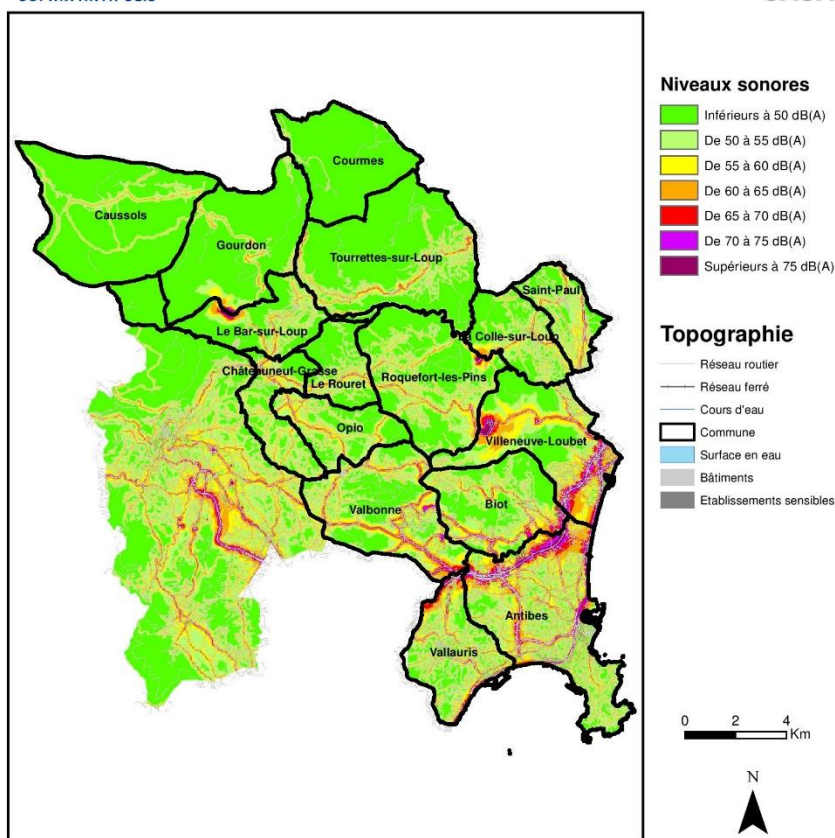


Nuisances sonores

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la CASA a été approuvé le 17 décembre 2012. Il vise à évaluer l'exposition des populations au bruit dans l'environnement, à préserver les zones calmes et à réduire les effets nuisibles de l'exposition au bruit. Les cartes de bruit sont en cours de révision.

Il prend en compte les sources de bruits liées aux infrastructures de transport (routier ferroviaire et aérien) et aux ICPE potentiellement bruyantes (carrières par exemple).

Les indicateurs de niveau sonore sont exprimés en dB(A) et traduisent une notion de gêne globale ou de risque pour la santé.



Cartographie : SolData Acoustic / Edition juillet 2011
Sources : BD ADRESSE © 2008 - © IGN/PFAR CRIGE 2008
// BD CARTO © 2008 - © IGN/PFAR CRIGE 2008
// SIG - PAP 2009 // PCI Vecteur © DGI/CDIF - 2009
// RFF // CG06 // DREAL
Echelle : 1/120 000
Format d'impression A3

- Les communes les plus touchées sont celles du secteur Sophia & Littoral.
- Dans une moindre mesure, certaines communes du Moyen-Pays sont également concernées, notamment Le Bar-sur-Loup.
- A l'inverse, les communes du Haut-Pays sont relativement épargnées par ces nuisances, du fait aussi de l'éloignement des grandes infrastructures de transports (autoroute, voie ferrée, ...)

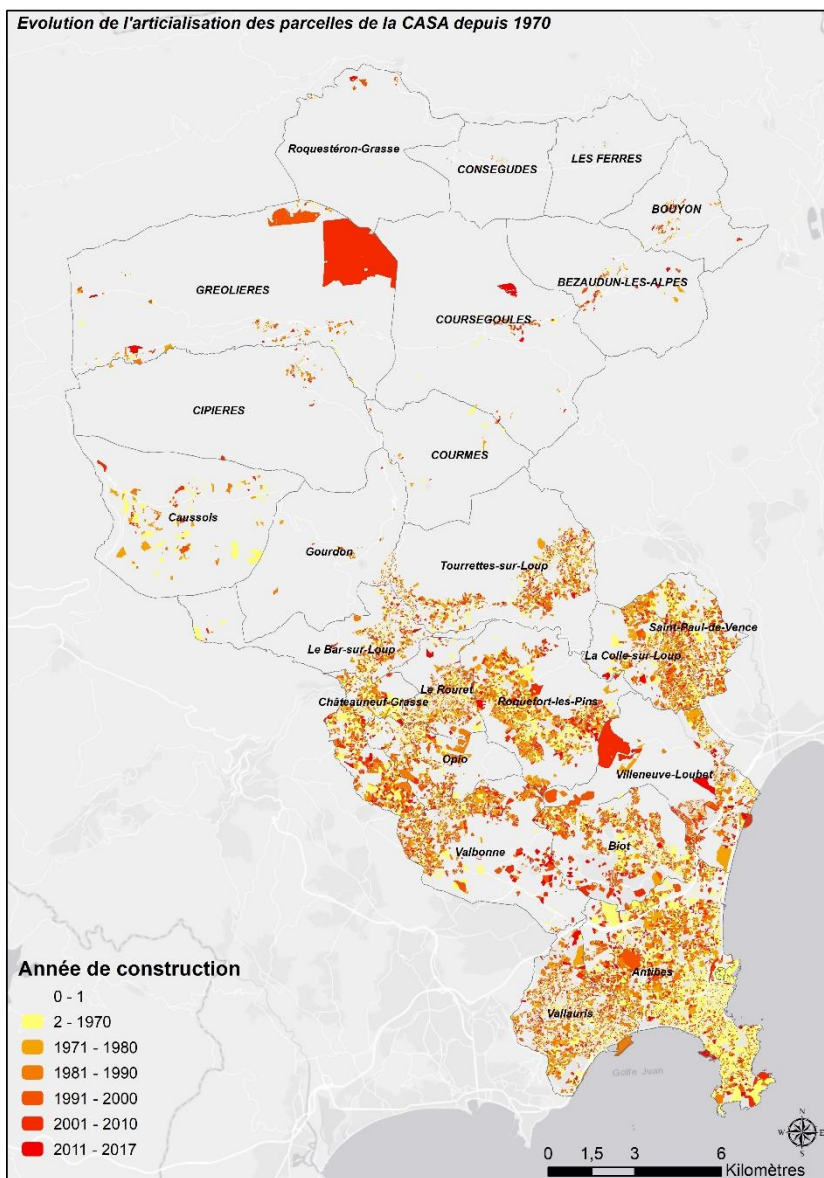
Le PLH devra ainsi prendre en compte ces enjeux liés aux pollutions et aux nuisances sonores afin de préserver le cadre de vie des habitants et éviter les impacts négatifs sur leur santé.

2.4. Analyse de la consommation de l'espace

Sources et méthodologie

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2017. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP).

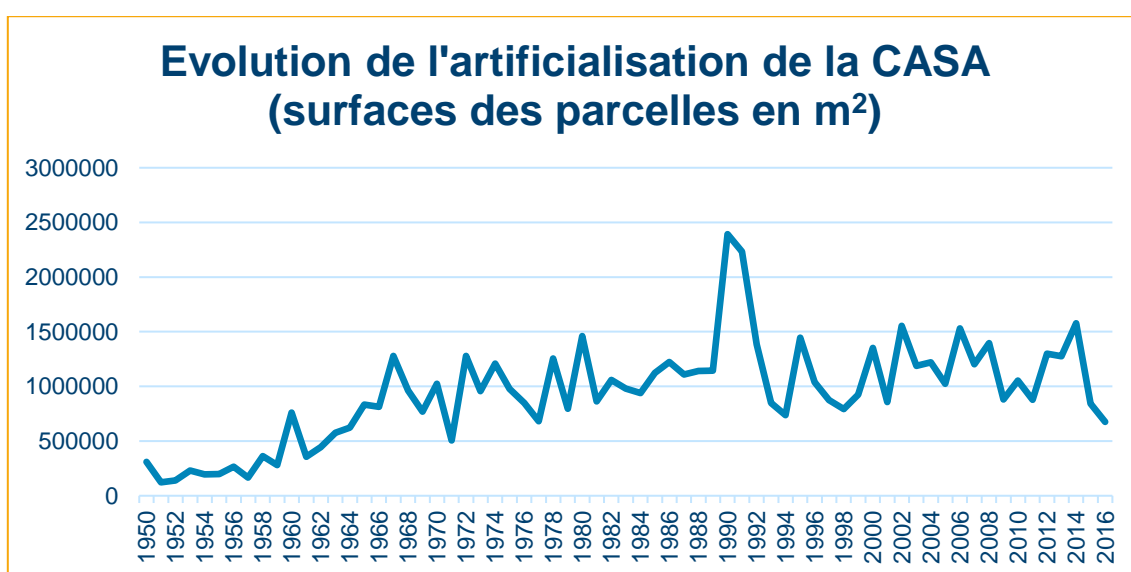
Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics...). La détermination de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA⁷.



L'évolution de la consommation de l'espace de la CASA de 1970 à 2016 selon le nombre de parcelles et les surfaces artificialisées se fait comme suit :

⁷ Mesure de la consommation d'espaces à partir des fichiers fonciers, foncier mobilisé pour l'habitat et les activités économiques, Fiches 2.2, CEREMA.

PERIODES	NOMBRE DE PARCELLES ARTIFICIALISEES	SURFACES ARTIFICIALISEES (ha)
1970-1979	4088	953,4
1980-1989	5020	1104,5
1990-1999	5417	1267,3
2000-2009	5584	1772,7
2010-2016	2851	760,4



NB : cette analyse de l'évolution des surfaces des parcelles consommées se base sur un périmètre constant (les 24 communes de la CASA) sur l'ensemble de la CASA.

- Le total de surfaces consommées a diminué d'environ 15% entre 2009 et 2016 par rapport à la période précédente (2001-2008).

2.5. Exemptions

2.5.1. Surface de la tâche urbaine en risque fort (tous risques confondus) et avec de fortes nuisances sonores (>68dB) par commune

COMMUNES	SURFACE DE LA TACHE URBAINE (ha) EN RISQUE FORT ET dB > 68	SA PART PAR RAPPORT A LA SURFACE DE LA TACHE URBAINE DE LA COMMUNE
Gourdon	0,009	0,3%
Le Bar-sur-Loup	1,1	3,6%
Opio	2,5	7,7%
Le Rouret	7,2	7,1%
Roquefort-les-Pins	10,2	5,4%
Châteauneuf	10,6	21%
Valbonne	25,9	11,7%
Tourrettes-sur-Loup	28,4	35,4%
Saint-Paul-de-Vence	50,4	56,7%
Vallauris	89	20,4%
Biot	89,9	38,3%
La Colle-sur-Loup	190	87,3%
Villeneuve-Loubet	230,4	86,3%
Antibes	436,4	43,4%

2.5.2. Les critères d'exemption du dispositif SRU

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois. Ces nouvelles dispositions permettent ainsi par décret, pris sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance et après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU, d'exempter les communes où l'application des obligations SRU ne serait pas pertinente, soit :

- au vu de la faiblesse de l'indicateur de tension sur la demande de logement social lorsque la commune appartient à une agglomération de plus de 30 000 habitants (soit

une tension sur la demande de logement social -rapport entre demande en stock et attributions sur un an- inférieure à 2) ;

- à défaut d'appartenance à une telle agglomération, au regard de l'insuffisance de la desserte de la commune par le réseau de transport en commun, depuis les bassins d'activités et d'emplois ;
- en raison d'une « constructibilité » contrainte de la majeure partie du territoire urbanisé de la commune, en raison de servitudes environnementales (bruit, risques inondations...).

Il semble que le dernier critère pourrait s'appliquer à certaines communes du territoire de la CASA au vu des nombreuses contraintes analysées précédemment.

3. Une politique sur le foncier engagée et durable

3.1. L'Etablissement public foncier (EPF) de la région PACA

L'EPF PACA et la CASA sont des partenaires de longue date ; leurs relations sont bien structurées, et sources d'efficacité.

3.1.1 L'état des lieux des conventions signées

- Lors de l'élaboration du second PLH de la CASA, le nombre de conventions signées par l'EPF PACA sur le territoire était de quatre. Au 30 novembre 2017, les conventions sont au nombre de sept :
 - une convention-cadre en anticipation foncière avec la CASA ;
 - une convention opérationnelle en phase de réalisation sur le site « Les Maurettes » avec la CASA et la commune de Villeneuve-Loubet ;
 - deux conventions multi-sites avec la CASA, dont 1 excluant Antibes avec l'adhésion des communes de Biot, Châteauneuf, La Colle-sur-Loup, Le Rouret, Roquefort-les-Pins, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes-sur-Loup, Vallauris, Villeneuve-Loubet ;
 - une convention opérationnelle multi-sites avec la CASA et Antibes ;
 - une convention d'intervention foncière en phase anticipation-impulsion sur le secteur des Combes avec la CASA et Antibes ;
 - une convention d'intervention foncière en phase de réalisation sur le site du Chemin du Malvan avec la CASA et Saint-Paul-de-Vence.
- Pour de nouveaux sites d'intervention, l'EPF intervient à la sollicitation directe de l'Etat, de la CASA ou des communes. L'EPF n'a pas d'objectifs d'acquisitions, il ne fait pas de prospection propre.

- Ci-dessous figure un tableau récapitulatif des conventions signées avec l'EPF PACA :

CONVENTIONS	SIGNATAIRES	DATE DE CADUCITE	MONTANT DE LA CONVENTION
Convention cadre	CASA / EPF PACA	31/12/2020	20 000 000 €
Convention multi-sites n°1	CASA / EPF PACA	31/12/2018	2 000 000 €
Convention multi-sites n°2	CASA / EPF PACA	31/12/2019	12 000 000 €
Convention multi-sites	Antibes / CASA / EPF PACA	31/12/2020	10 000 000 €
Convention d'intervention foncière sur le site des Combes	Antibes / CASA / EPF PACA	31/12/2020	40 000 000 €
Convention opérationnelle sur le site Les Maurettes	Villeneuve-Loubet / CASA / EPF PACA	31/12/2018	14 000 000 €
Convention d'intervention foncière sur le site Chemin du Malvan	Saint-Paul-de-Vence / CASA / EPF PACA	31/12/2023	3 500 000 €

3.1.2. L'état des lieux des sites portés par l'EPF

- Les interventions de l'EPF se sont faites essentiellement par préemption sur les communes carencées. Dans l'arrière-pays, il n'y en a pas eu du fait des difficultés liées au foncier.
- 12 sites actifs (équivalents à environ 2079 logements)
- Ci-dessous figure un tableau récapitulatif des sites acquis par l'EPF :

COMMUNES	SITES	CONVENTIONS	LOGEMENTS
Antibes	Les Combes	Convention d'intervention foncière	Potentiel de 270 logements dont 40 % en locatifs sociaux
Antibes	Val Claret	Convention opérationnelle	13 000m ² sdp – environ 200 logements
Biot	Les Soulières	Convention multi-sites	Potentiel 50 logements
Biot	Val de Pôme	Convention multi-sites	Potentiel 26 LLS (permis déposé : 100% LLS)
La Colle-sur-Loup	Pas de Senes (Audiberti)	Convention multi-sites	Projet : 30 logements dont 20 en locatifs sociaux (10 logements locatifs intermédiaires)
Le Rouret	Vallon Barnarac	Convention multi-sites	Projet de 22 LLS
Saint-Paul-de-Vence	Camping du Malvan	Convention d'intervention foncière	Projet de 80 logements dont 50% LLS
Saint-Paul-de-Vence	Les Serres	Convention multi-sites	Projet de 20 LLS
Tourrettes-sur-Loup	Les Vergers	Convention multi-sites	Projet de 22 LLS
Vallauris	Les Hauts de Vallauris	Convention multi-sites	Projet de 80 dédiés aux séniors
Vallauris	Rayon de Soleil-Nature en ville	Convention opérationnelle	Projet de 250 logements dont 80 LLS et 40 en accession sociale
Villeneuve-Loubet	Les Maurettes	Convention opérationnelle	Projet de 329 logements dont 94 LLS, 32 accession sociale, résidence seniors

- Si l'EPF a mobilisé beaucoup de foncier depuis le 1^{er} PLH, il rencontre cependant quelques difficultés à réaliser de nouveaux projets avec une part conséquente de logement locatif social. Cela s'explique notamment par les problématiques de revente de terrain, de montage d'opérations complexe, ou encore par la longueur des recours.



3.2. Le renforcement de la maîtrise foncière : actions engagées par les communes, la CASA, et les promoteurs

Au-delà des partenariats avec l'EPF, la CASA et les communes mènent plusieurs actions afin de renforcer la maîtrise foncière sur le territoire.

3.2.1. Les études foncières

La CASA a mené plusieurs études foncières sur le territoire : des études de faisabilité et des études urbaines. Ci-dessous figurent un état des lieux des études menées depuis 2012.

ETUDES DE FAISABILITE REALISEES					
2012	2013	2014	2015	2016	2017
6	3	6	6	5	6
LIEU DE L'ETUDE					
Tourrettes-sur-Loup Les Vignons	Le Rouret Font Figuères	Antibes Moyennes Bréguières AM 420	Roquefort-les-Pins Centre II	Saint-Paul-de-Vence Camping du Malvan	Tourrettes-sur-loup Chemin des Vignes
Le Bar-sur-Loup Ancienne perception	Saint-Paul-de-Vence Chemin du Cercle	Biot INPI	La Colle-sur-Loup Roussel	Valbonne Air France	Valbonne Plan Bleu
Le Bar-sur-Loup Ancienne gare (école des garçons)	Châteauneuf St-Jeaume	La Colle-sur-Loup Route de Cagnes	La Colle-sur-Loup Centre	Tourrettes-sur-Loup Ancienne gare	Le Rouret Mas Cambiaggio
Coursegoules Pied du Cheiron		Le Rouret Centre village 2	Caussols Evêché	Tourrettes-sur-Loup Château des Vallettes	Le Bar-sur-Loup Ancienne gare
Opio Le Gorgier		Roquefort-les-Pins Les Claps	Valbonne – ERILIA (AE136)	Vallauris CTM	Châteauneuf Pré-du-Lac
Villeneuve-Loubet Les Cavaliers		Tourrettes-sur-Loup Pont du Loup	Tourrettes-sur-Loup Complément Pont du Loup		Saint-Paul-de-Vence Etude VRD Camping du Malvan

 Étude ayant menée à la livraison de logements
 Agrément délivré

ETUDES SUR LA REHABILITATION DU PARC					
2012	2013	2014	2015	2016	2017
3	7	6	3	1	4
LIEU DE L'ETUDE					
Le Rouret Centre village	Tourrettes- sur-Loup 4 impasse de l'Hôpital	Le Rouret 4 chemin des pierres du moulin	Saint-Paul- de-Vence 2 rue de la Pourtounne AY4	Les Ferres Rue Longue	La Colle- sur-Loup Rue Max Dormoy
Caussols Presbytère	Tourrettes- sur-Loup 12 rue du Brec	Gréolières 36 rue de la mairie	Opio 7 chemin du Baguier Villa Lartigues		Antibes Avenue Pierre Curie
Le Bar-sur- Loup Hospice	Antibes Place Amiral Barnaud	Gréolières 209 chemin de la Tour	Vallauris Villa Carbonnel		Gourdon Pont du Loup
	Le Rouret 28 route de Nice	Bézaudun place des tilleuls			Vallauris impasse du Cabanon
	La Roque- en- Provence Ancienne mairie 15 rue Raybaud	Coursegoules 2 pavillons			
	Saint-Paul- de-Vence Mas ancien	Bouyon 3 place neuve F 160			
	Antibes 7 allée des sables		Saint-Paul- de-Vence 2 rue de la Pourtounne AY4	Les Ferres Rue Longue	La Colle- sur-Loup Rue Max Dormoy

	Étude ayant menée à la livraison de logements
	Agrément délivré
	Préemption/acquisition EPF, bailleur social ou CASA

3.2.2. Les acquisitions foncières

La CASA disposait d'un budget de trois millions d'euros par an pour les acquisitions foncières afin de démarcher prioritairement les gisements identifiés dans les PLH, les ER et les SMS des PLU. Ci-dessous figurent les tableaux récapitulant les acquisitions foncières de la CASA, puis des communes depuis 2012.

ACQUISITIONS DE LA CASA					
COMMUNE	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE	PRIX D'ACQUISITION (ET FRAIS)	DATE D'ACQUISITION
Antibes	875 chemin des 4 chemins	AO 284	514 m ²	77 000€	17/01/2012
Antibes	7 allée des Sables	CN 28	681 m ²	663 251€	20/12/2013 (revendu)
Antibes	2 avenue Thiers	BL 346	293 m ²	507 800 €	03/11/2014
Antibes	Avenue Philippe Rochat - Pépinières	BI 523	11 768 m ²	5 156 734 €	15/12/2014
Antibes	608 route de Grasse	DN 20-85-86-117-118	11880 m ²	1 291 751 €	11/02/2013 (revendu)
Antibes	Chemin des terriers	HB 14-15-16	5464 m ²	2 720 000 €	14/10/2013
Vallauris	36 rue François Girard-21 bis rue Hoche	BY 36	287 m ²	355 000€ 30 000€ agence	24/10/2016
Tourrettes sur Loup	6 route de St Jean la Presse	H 157	240 m ²	300 000€ 18 000€ agence	12/04/2017
Antibes	Star Hôtel Valbosquet	DZ 16p,19p,24p,46p		880 000€ 303 700€	5/09/2017 30/10/2017
La Colle sur Loup	32 rue Max Barel	BN 19	68 m ²	75 000 €	Acte non signé somme consignée
Villeneuve Loubet	Les Cabots	BI 209	2500 m ²	Échange avec parcelle cavalier	17/10/2016
TOTAL			33 695	12 378 236	
ACQUISITIONS DES COMMUNES					

COMMUNE	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES	SUPERFICIE	PRIX D'ACQUISITION (ET FRAIS)	DATE D'ACQUISITION ET PROGRAMMATION
Tourrettes-sur-Loup	Les Vignons	F 35 - 1129	7 927 m ²	727 500€	01/2012 18 logements

3.2.3. Le suivi des DIA

La DIA est obligatoire pour tout propriétaire dont le bien immobilier est situé sur une zone de préemption. Cela permet à la collectivité d'être informée de la volonté du propriétaire de vendre son bien. Ci-dessous figure le tableau récapitulatif des DIA transmises entre 2013 et 2018 par commune.

2013-2018	ANTIBES	TOURRETTES-SUR-LOUP	BIOT	SAINT-PAUL-DE-VENTE	VALLAURIS	LA COLLE-SUR-LOUP	VALBONNE
Nombre de DIA transmises	957	4	6	1	4	4	18
Nombre de préemptions	7	2	4	1	2	2	1

Le tableau montre que les DIA donnent relativement peu souvent lieu à une préemption de la part de la commune, la CASA ou encore l'EPF PACA. Un effort quant au suivi des DIA semble être à fournir afin d'améliorer la maîtrise foncière.

3.2.4. Les avis de la CASA

L'ensemble des permis de construire comportant des LLS sont transmis à la CASA ; elle émet un avis sur le projet et sur le respect des objectifs du PLH et de l'arrêté de carence.

3.2.5. Les appels à projets

La CASA lance des appels à projets, intégrant des critères de développement durable et d'économie du foncier, sur les fonciers qu'elle maîtrise pour le développement de programmes mixtes intégrant l'accession maîtrisée à la propriété. Ci-dessous figure un tableau récapitulatif des appels à projets de la CASA.

COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE LLS	TYPLOGIE DE LOGEMENTS
Saint Paul de Vence "Le Malvan"	30	24	Habitat intermédiaire
Opio "Le Gorgier"	35	26	1 bâtiment collectif et des maisons jumelées
Châteauneuf "Le Pous"	48	0	1 plot de 11 logements collectifs et de l'habitat intermédiaire
Antibes "Pépinière"	142	66	Collectif 3 plots
Antibes "Marenda Lacan"	208	69	Collectifs
Roquefort les Pins "Centre Village"	130		Logements + résidence séniors
Vallauris "Nature en ville"	251	80	Collectifs et quelques individuels-équipement périscolaire
TOTAL	844	265	

3.2.6. Les incitations de la CASA auprès des communes

La CASA travaille à l'incitation des communes à se mettre en conformité avec le PLH et y veille par la relecture des documents d'urbanisme. Elle leur apporte une expertise, notamment par des conseils en ingénierie et une assistance juridique.

Plus particulièrement, la CASA a élaboré un document d'application sur le rapport PLH/PLU. Les objectifs de cette démarche incitative sont de :

- mobiliser les outils au sein des PLU pour répondre aux objectifs de mixité du PLH ;
- disposer d'une capacité d'anticipation foncière sur les projets à venir ;
- mieux « border » la traduction des outils du PLU en action foncière, et en mise en œuvre « opérationnelle » des projets ;
- intégrer les outils nécessaires à la concrétisation des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme.

Les modifications ont, par ailleurs, parfois permis aux communes d'intégrer des dispositions en faveur de la production de logements et notamment de logements locatifs sociaux, telles que des servitudes de mixité sociale et/ou des emplacements réservés en vue de la construction de logements. Ci-dessous figure le tableau récapitulatif de ces outils mobilisés par commune.

COMMUNE	ERL L 151-41-4	SMS L 151-15
Antibes	47	Oui – zones UA/UB/UC/UD/UM
Le Bar sur Loup	0	RNU
Bézaudun-les-Alpes	0	Non
Biot	12	Oui – Toutes les zones U
Bouyon	0	Non
Caussols	0	Non
Châteauneuf	5	Oui sur les 5 ERL
Cipières	0	Non
La Colle-sur-Loup	17	Oui – zones UV et UC
Conségudes	0	RNU
Courmes	0	RNU
Coursegoules	0	Non
Les Ferres	0	Non
Gourdon	0	RNU
Gréolières	0	RNU
Opio	6	Non
Roquefort-les-Pins	10	Oui – zone UA (sauf Uaa) et zone 1AUh
La Roque-en-Provence	0	Non
Le Rouret	0	RNU
Saint-Paul-de-Vence	4	Oui – Uca
Tourrettes-sur-Loup	0	RNU
Valbonne	5	Non
Vallauris	3	Non
Villeneuve Loubet	12	Oui – Le Figournas et le Val de Pôme
TOTAL	121	

3.2.7. L'observatoire du foncier

Un « observatoire foncier pour le logement des Alpes-Maritimes », auquel la CASA contribue, a été mis en place par l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement des Alpes-Maritimes (ADAAM). Cette agence d'urbanisme a été dissolue en 2016.

Il permet de disposer d'un socle commun d'observation du foncier avec celui des territoires voisins pour que puissent être réalisées des comparaisons dans le temps sur différents critères (prix, volume, mobilité résidentielle, zonage, etc.).

Cependant, le document de l'ADAAM étant trop généraliste, la CASA a donc fait le choix d'obtenir les données DVF pour alimenter son observatoire.

Cet observatoire pourra être totalement effectif dès que les communes de la CASA pourront transmettre les données foncières.

Néanmoins, il faut noter que la différence des techniques utilisées rend difficile la mutualisation de ces informations.

Si plusieurs outils sont mis en place afin de maîtriser au mieux le foncier sur le territoire de la CASA, les prix du foncier rendent difficiles les acquisitions et la mise en œuvre de projets globaux. Cependant, les appels à manifestations d'intérêts permettent de sensibiliser les communes à des projets plus économes en espace. Par ailleurs, les DIA représentent une véritable valeur ajoutée dans la maîtrise du foncier, mais elles ne suffisent pas à atteindre le volume nécessaire en production de logements, notamment locatifs.

4. Le foncier disponible dans les communes

Les gisements et leur analyse présentés ci-dessous résultent des entretiens menés individuellement avec les communes fin 2017 et début 2018, ainsi que d'une analyse des gisements du 2^e PLH reconduits, des gisements et opérations analysées dans le suivi des logements et des documents d'urbanisme en vigueur, ...

Les gisements sont définis comme des tènements fonciers qui font l'objet d'un suivi dans l'éventualité d'un projet de logements, d'aménagement, ou de classement dans une zone constructible.

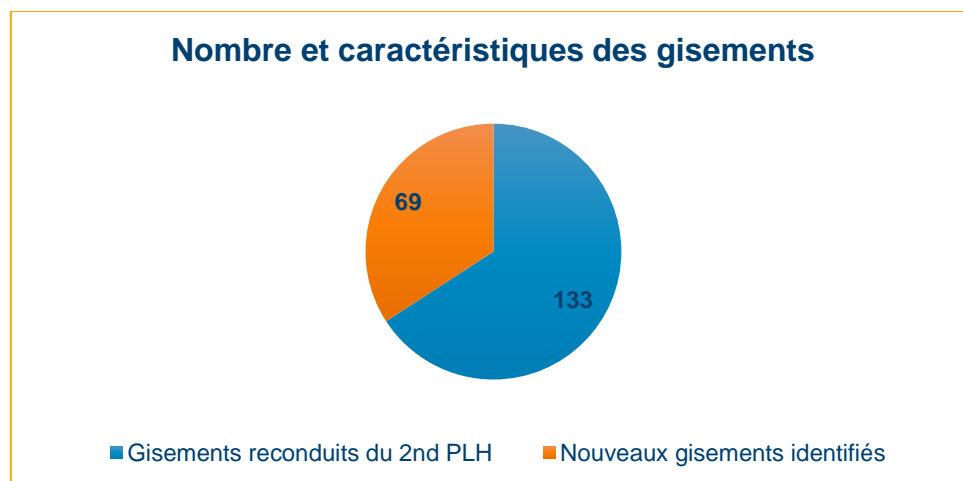
Le nombre de logements et de logements sociaux déclarés par les communes lors des entretiens correspondent à des capacités issues de l'analyse des documents d'urbanisme, d'autorisations du droit des sols déposées ou en préparation, de demandes d'agrément déposés ou en préparation, d'études urbaines ou études de capacité, ...

246

4.1. Présentation des gisements

4.1.1 Des gisements plus nombreux que pour le 2e PLH, mais une majorité de gisements reconduits

- 202 gisements sont identifiés dans le troisième PLH ; ils sont plus nombreux que dans le second PLH (153).
- Parmi ces 202 gisements, 133 gisements avaient déjà été identifiés dans le second PLH, et les 69 restants sont nouveaux.



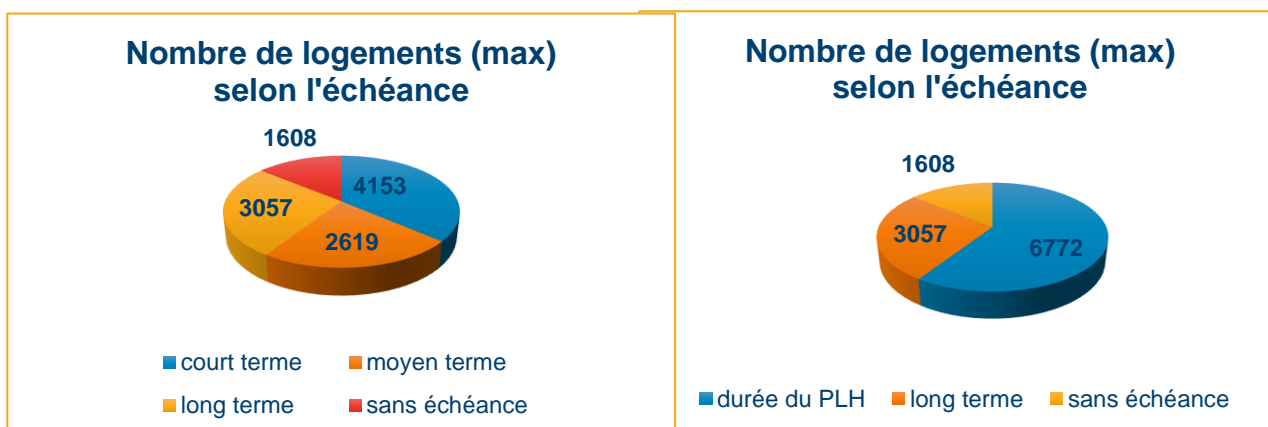
- Il y a peu de gisements sur les communes du nord du territoire. Et, sur les communes de Bézau-dun-les-Alpes, Bouyon, Conségudes, Courmes, et La Roque-en-Provence, ils sont absents.

4.1.2. Quelques données clés

- Entre **10 625 et 11 437 logements** sont identifiés dans les gisements, toutes échéances confondues
 - Dont entre 3 522 LLS à 3 641 LLS toutes échéances confondues.
- 52 gisements ne disposent pas de logements déclarés.
- Plus des $\frac{3}{4}$ des gisements sont d'ordre privé (155).
- Les gisements sont parfois identifiés avec une échéance :

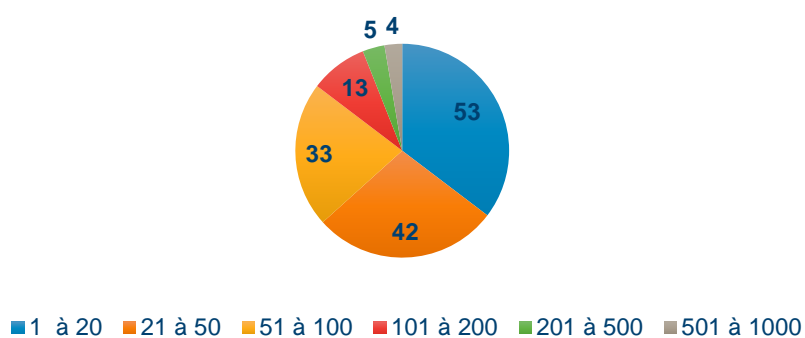
ECHEANCE	Nombre de gisements	Nombre de logements
Court terme (2020-2022)	56	3951-4153
Moyen terme (2023-2025)	51	2241-2619
Durée du PLH (2020-2025)	107	6192-6772 (soit 58-59% du potentiel de logements toutes échéances confondues et sans échéance)
Long terme (après 2025)	47	2827-3057
Sans échéance identifiée	48	1606-1608

247



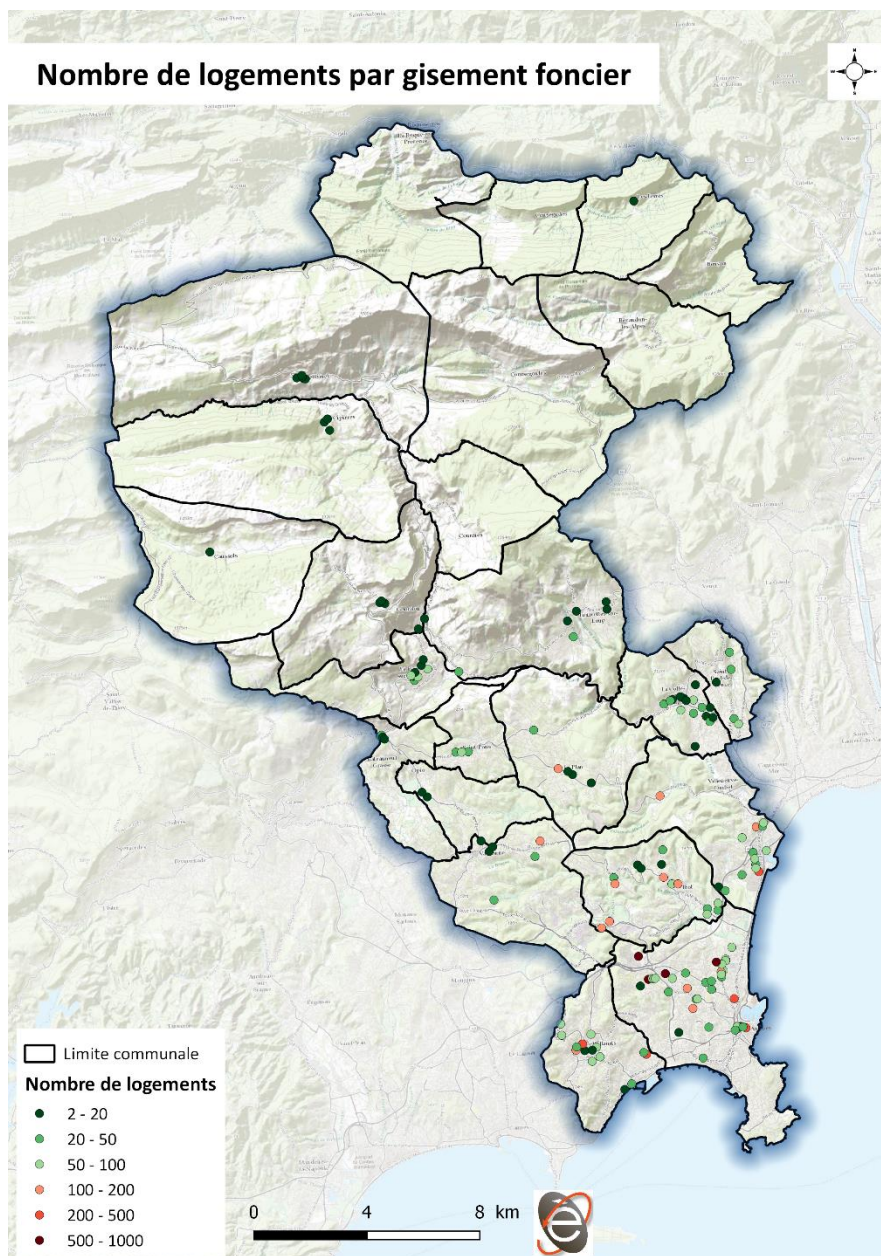
- 21 gisements correspondent à des sites sur lesquels l'Établissement Public Foncier travaille (anticipation, acquisition, etc.), soit l'équivalent de 2556 à 2816 logements.
- La surface de l'ensemble des gisements correspond à 43,4 ha.

Répartition des gisements selon les tailles d'opération de logements



- Taille des opérations (logements maximum) :

Taille des opérations en nombre de logement (max)	Nombre de gisements
1 à 20	53
21 à 50	42
51 à 100	33
101 à 200	13
201 à 500	5
501 à 1000	4



En détail, les grosses opérations se composent ainsi :

- 1 opération de 500 logements ;
- 1 opération de 600 logements ;
- 1 opération de 730 logements ;
- 1 opération de 800 logements ;
- 1 opération de 1000 logements.

Les gisements, dont la taille des opérations en nombre de logements est relativement faible, sont beaucoup plus nombreux que ceux de taille importante. De manière plus détaillée, la taille des opérations par gisement se répartit ainsi :

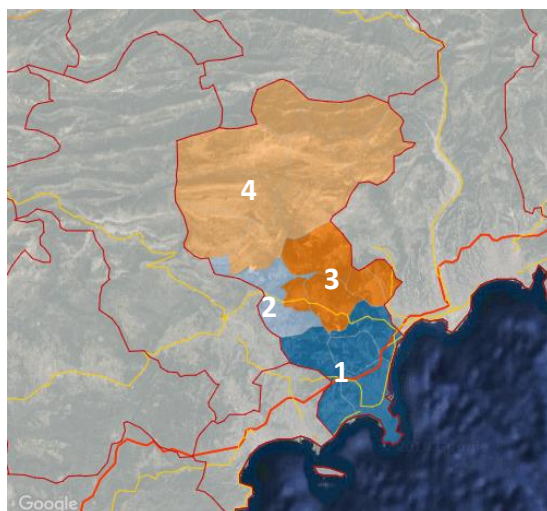
Taille des opérations en nombre de logement	Nombre de gisements
1 à 10 logements	28
11 à 20	25
21 à 30	19
31 à 40	12
41 à 50	11
51 à 70	19
71 à 100	14
1 à 100	128
101 à 150	5
151 à 200	8
201 à 300	1 (208)
301 à 500	4
501 à 1000	4

Ce tableau détaillé montre bien que les petites opérations sont majoritaires ; plus d'un tiers des gisements correspond à des opérations de 1 à 30 logements. Et seulement 22 gisements prévoient des opérations de plus de 100 logements.

4.2. Analyses des gisements à partir des typologies de communes

Les typologies de communes ont été définies dans le cadre de l'élaboration de ce troisième PLH ; elles sont quatre et se répartissent ainsi :

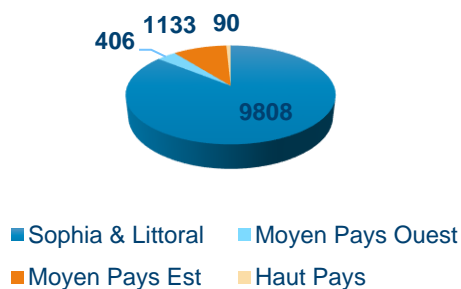
- 1) **Communes du secteur Sophia & Littoral** : Antibes, Biot, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet
- 2) **Communes du Moyen-Pays ouest** : Châteauneuf, Le Bar-sur-Loup, Opio
- 3) **Communes du Moyen-Pays est** : La Colle-sur-Loup, Le Rouret, Roquefort-les-Pins, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes-sur-Loup
- 4) **Communes du Haut-Pays** : Bézaudun-les-Alpes, Bouyon, Caussols, Cipières, Conségudes, Courmes, Coursegoules, Gourdon, Gréolières, Les Ferres, La Roque-en-Provence⁸



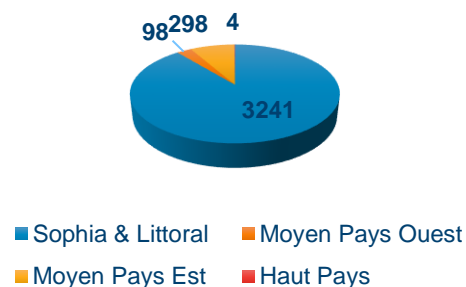
251

Typologie de communes	Nb gisements
Sophia & Littoral	106
Moyen Pays Ouest	27
Moyen Pays Est	50
Haut Pays	19
Total	202

Potentiel de logements (max.) par typologie de communes



Potentiel de LLS (max.) par typologie de communes



⁸ Les communes apparaissant en jaune n'apparaissent pas dans ce diagnostic foncier car aucun gisement n'a été identifié sur leur territoire.

Typologie de communes	Nombre de logt.min	Nombre de logt.max	%log.max	Nombre de LLS.min	Nombre de LLS.max	%LLS.max	Surface (ha)	%surface
Sophia & Littoral	9127	9808	85,8%	3124	3241	89%	756	25%
Moyen Pays Ouest	356	406	3,6%	98	98	2,7%	116	4%
Moyen Pays Est	1054	1133	9,9%	297	298	8,2%	2125	71%
Haut Pays	88	90	0,8%	3	4	0,1%	8	0,3%
Total	10625	11437		3522	3641		3005	

Les communes du secteur Sophia & Littoral ont le potentiel foncier pour réaliser plus de 85% des logements de la CASA, et presque 90% des LLS. Pourtant, leur surface représente 1/4 de l'ensemble des gisements sur la CASA.

4.3. Analyse des gisements par commune

Communes	Nombre de gisements	Dont nombre de gisements sans perspective de logement	Surface des gisements sans perspective de logement (ha)
Antibes	39	3	6,02
Biot	21	6	8,25
Caussols	2	1	0,06
Châteauneuf	10	6	100,4
Cipières	3	0	0
Coursegoules	1	1	1,31
Gourdon	6	2	1,01
Gréolières	6	1	0,22
La Colle-sur-Loup	17	1	1,61
Le Bar-sur-Loup	9	1	0,17
Le Rouret	11	8	2,64
Les Ferres	1	0	0
Opio	8	6	6,82
Roquefort-les-Pins	7	2	16,96
Saint-Paul-de-Vence	7	2	3,80
Tourrettes-sur-Loup	8	1	1,28
Valbonne	11	5	17,83
Vallauris	16	1	575,2
Villeneuve-Loubet	19	5	13,43
Total	202	52	757

Les communes du secteur Sophia & Littoral comptent plus de la moitié (106) des gisements identifiés sur le territoire.

Les communes de Châteauneuf, Le Rouret et Opio) possèdent de nombreux gisements sans perspective de logement. Ces communes n'ont en effet pas réalisé d'études précises pour déterminer le nombre de logement potentiel. Il s'agit de gisements classés à long termes.

NB : Les gisements sans perspective de logement sont des gisements sur lesquels aucune étude n'a été réalisée à ce jour permettant de les quantifier.

Communes	Nombre de logt.min	Nombre de logt.max	%total.logt.max	Nombre de LLS.min	Nombre de LLS.max	%LLS max
Antibes	5138	5538	48%	1838	1918	53%
Biot	1160	1190	10%	539	539	15%
Caussols	13	13	0,1%	3	4	0,1%
Châteauneuf	70	110	1%	0	0	0%
Cipières	18	18	0,2%	0	0	0%
Coursegoules	0	0	0%	0	0	0%
Gourdon	24	25	0,2%	0	0	0%
Gréolières	32	32	0,3%	0	0	0%
La Colle-sur-Loup	410	410	4%	132	132	4%
Le Bar-sur-Loup	246	256	2%	98	98	3%
Le Rouret	110	120	1%	8	9	0,2%
Les Ferres	1	2	0%	0	0	0%
Opio	40	40	0,3%	0	0	0%
Roquefort-les-Pins	272	282	2%	70	70	2%
Saint-Paul-de-Vence	192	192	2%	87	87	2%
Tourrettes-sur-Loup	129	129	1%	0	0	0%
Valbonne	273	325	3%	49	64	2%
Vallauris	1444	1573	14%	395	395	11%
Villeneuve-Loubet	1112	1182	10%	303	325	9%
Total	10684	11437		3522	3641	

Biot, Vallauris et Villeneuve-Loubet sont les communes qui possèdent, avec Antibes, un potentiel foncier permettant de produire une part conséquente des logements de la CASA.

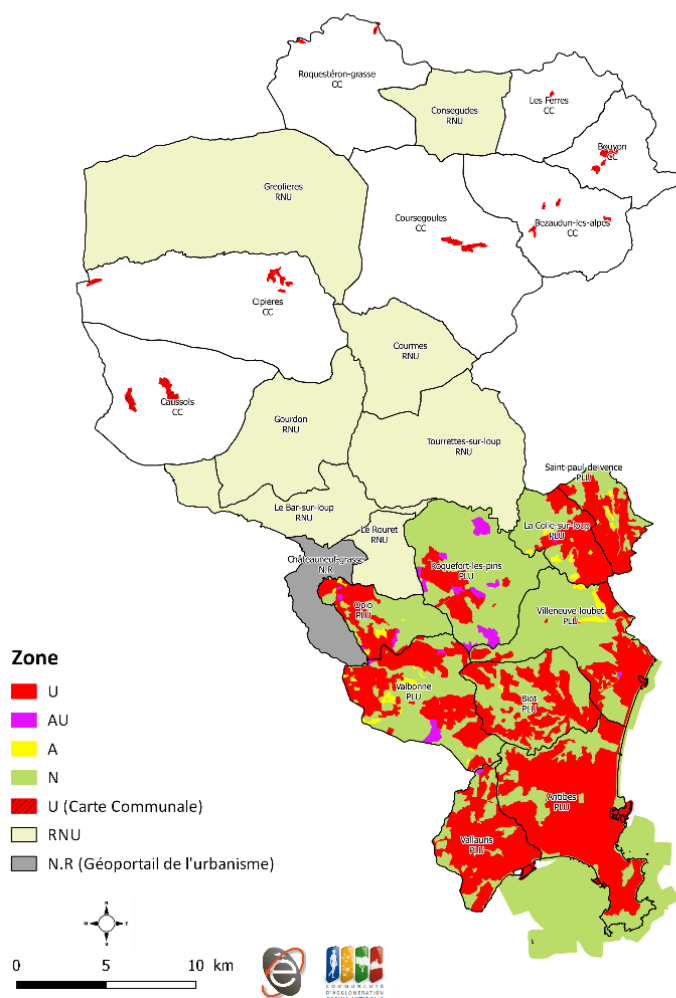
Plus précisément, Antibes dispose d'environ la moitié du potentiel foncier par rapport à l'ensemble des autres communes réunies, et même de plus de la moitié en ce qui concerne les LLS.

4.4. Les gisements au regard des outils de planification

Ci-dessous figure le nombre de gisements selon le zonage des documents d'urbanisme des communes en vigueur en mai 2018 :

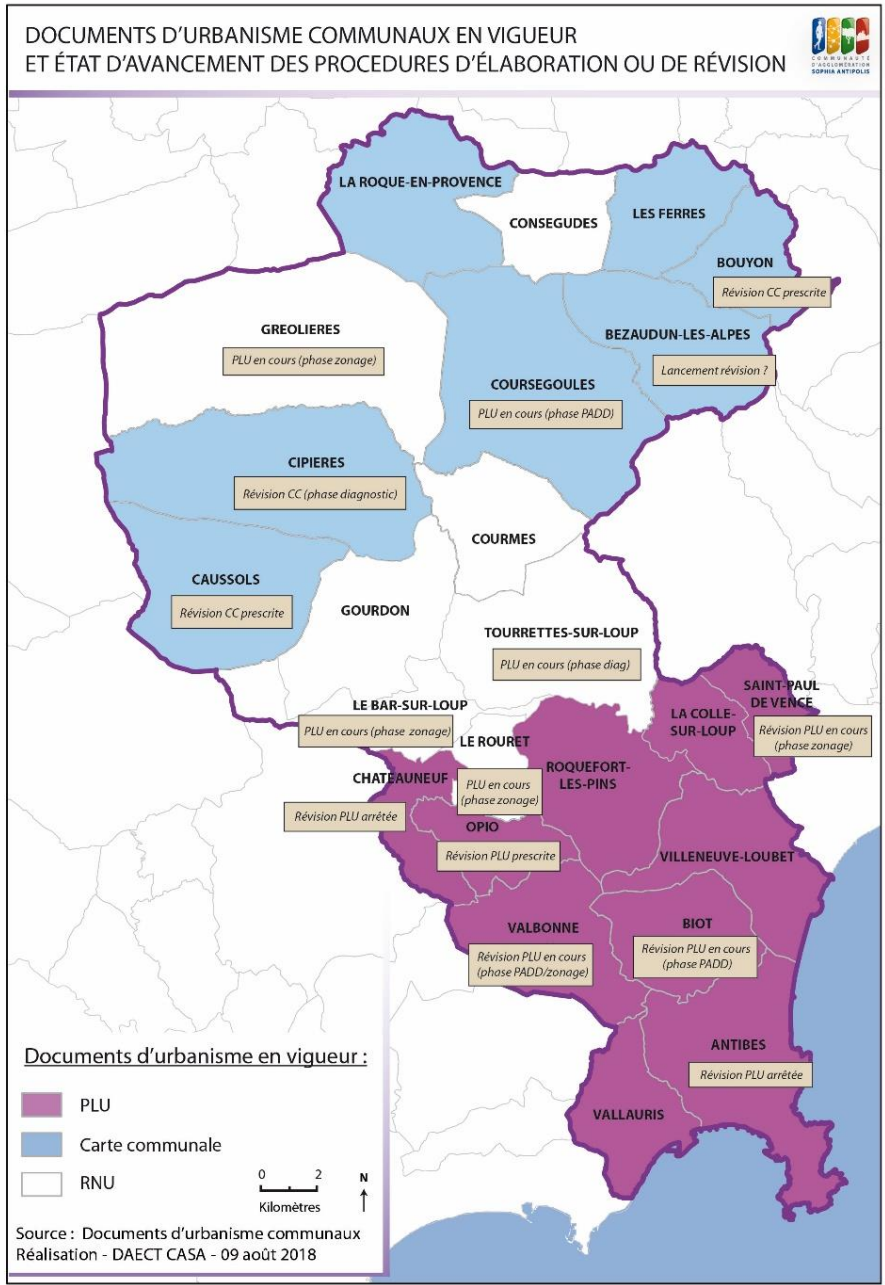
- 143 gisements en zone U ;
- 3 gisements en zone AU ;
- 16 gisements en zones inconstructibles des documents d'urbanisme en vigueur :
 - 1 à Coursegoules (carte communale) ;
 - 1 à Roquefort-les-Pins (PLU) ;
 - 1 à Caussols (carte communale) ;
 - 3 à Villeneuve-Loubet (PLU) ;
 - 9 à Châteauneuf (PLU) ;
 - 1 à Saint-Paul-de-Vence (PLU).
- 40 gisements situés sur une commune au RNU ;
 - 8 gisements à Tourrettes-sur-Loup (RNU) ;
 - 11 au Rouret (RNU) ;
 - 6 à Gréolières (RNU) ;
 - 6 à Gourdon (RNU) ;
 - 9 à Le Bar-sur-Loup (RNU).

PLH Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis - Zonage simplifié



Parmi les gisements des communes en RNU, 16 sont identifiés avec une échéance s'inscrivant dans le temps du PLH (soit 15% des gisements s'inscrivant dans la durée du PLH). Ils représentent un potentiel maximum de 306 logements dont 63 LLS.

Les gisements recensés en zone inconstructible dans les documents d'urbanisme en vigueur sont des fonciers repérés pour un développement à long terme.



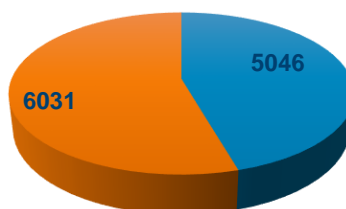
- Les communes du secteur Sophia & Littoral et du Moyen-Pays sont plutôt bien dotés en documents d'urbanisme, au contraire de celles du Haut-Pays. Il pourrait ainsi être intéressant que les communes concernées adaptent leur document d'urbanisme.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur mettent en place des outils pour encadrer, encourager la production de logements et en particulier de logements locatifs sociaux. Cette analyse repose sur les données issues des prescriptions surfaciques des documents d'urbanisme, disponibles au format CNIG. Il est à noter que la ville d'Antibes met en place des servitudes de mixité sociale non cartographiées, instaurées dans les conditions d'utilisation des sols du règlement de certaines zones U du PLU en vigueur.

- Au total, on dénombre :
 - 23 gisements couverts par des SMS⁹ (17 sur La Colle-sur-Loup, 3 sur Saint-Paul-de-Vence, 2 sur Biot, et 1 sur Villeneuve-Loubet) ;
 - 13 gisements couverts par des OAP¹⁰ (5 sur Villeneuve-Loubet, 4 sur Opio, 2 sur Antibes, et 2 sur La Colle-sur-Loup) ;
 - 86 gisements sont couverts par des ER¹¹Logement (33 sur Antibes, 14 sur La Colle-sur-Loup, 12 sur Biot, 10 sur Villeneuve-Loubet, 5 sur Opio, 3 sur Vallauris, 3 sur Roquefort-les-Pins, 3 sur Saint-Paul-de-Vence, et 3 sur Valbonne).
- 2 gisements cumulent les trois outils : les deux sont situés sur la Colle-sur-Loup.

Nombre logements SMS	Nombre logements ERL	Nombre logements OAP
Entre 638 et 648	Entre 5066 et 5186	Entre 1736 et 1766

- Parmi les gisements en SMS, ER ou OAP, ce sont ceux en ER qui prévoient le plus de logements.
- 15 gisements cumulent les SMS et ER, soit l'équivalent de 541 logements.
- Tous outils confondus, le potentiel de logements est estimé à 6031, soit plus de 50% des logements identifiés dans les gisements.

Répartition du potentiel de logements selon l'utilisation d'outils de planification



■ Potentiel de logements sans outil de planification ■ Potentiel de logements avec outils de planification

⁹ Servitudes de mixité sociale : elles permettent aux rédacteurs du PLU de fixer une surface minimale à construire et un minimum de logements à réaliser sur le terrain disposant d'une servitude. Les SMS évoquées ici sont celles qui sont cartographiées dans les planches graphiques.

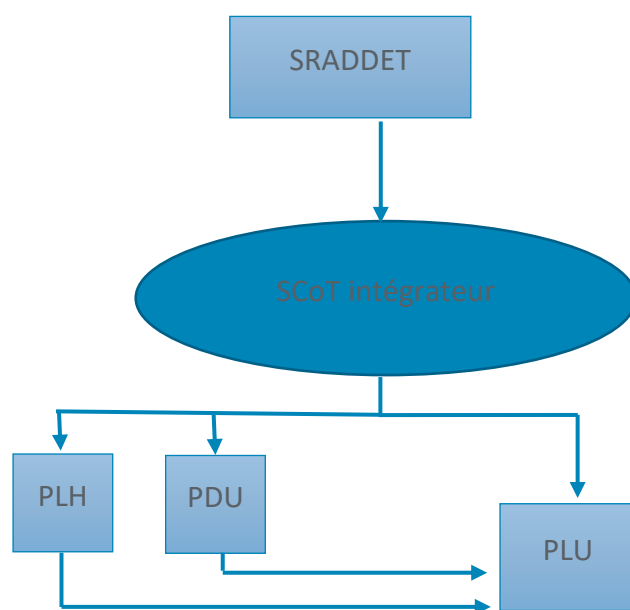
¹⁰ Les opérations d'aménagement et de programmation sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel permettant de gérer l'espace sur des quartiers à enjeux.

¹¹ Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation de programmes de logements dans un but de mixité sociale.

5. Un enjeu foncier au croisement des politiques publiques : une stratégie à engager ?

5.1. Introduction : enjeux et méthode

5.1.1. Enjeux



→ Comptabilité

Comme illustré sur le schéma précédent, le PLH s'articule avec d'autres documents d'urbanisme, et notamment le SRADDET, le SCoT et le PDU. Ce cadre de planification territoriale concilie les volets habitat, transport et économie, et permet ainsi de croiser les différents enjeux de politiques publiques et d'apporter une cohérence à l'ensemble des mesures à mettre en œuvre.

Le SCoT rappelle notamment qu'« au-delà de la production quantitative de logements, l'organisation de la ville-pays repose de façon primordiale sur les choix de traduction spatiale des objectifs énoncés. Ainsi, l'organisation spatiale des logements représente un enjeu majeur en vue du renforcement des centralités existantes et du renouvellement urbain ». Il ajoute que « la confirmation et la préservation [des espaces à enjeux en matière d'habitat] représentent une priorité qui devra être éclairée en cohérence non seulement avec les choix qualitatifs et quantitatifs de croissance mais également avec les choix de maillage et d'organisation des centralités » et qu'« il apparaît nécessaire d'assurer une définition des modalités d'urbanisation de ces espaces à enjeux. En raison, d'une part, de la rareté du foncier et, d'autre part, des choix opérés pour la ville-pays, qui implique une mixité fonctionnelle et une densité significative ».

Néanmoins, le SCoT et le PDU n'ont pas été révisés depuis leur adoption (en cours de révision), ce qui a plusieurs impacts sur leur portée et leur articulation avec le troisième PLH. Le SRADDET PACA est en cours d'élaboration et devrait être approuvé à l'horizon 2019. En effet, les objectifs et les orientations prises n'ont pas été réactualisés, et le périmètre SCoT (et PDU) ne correspond plus au périmètre du PLH, dans la mesure où il s'est élargi au nord.

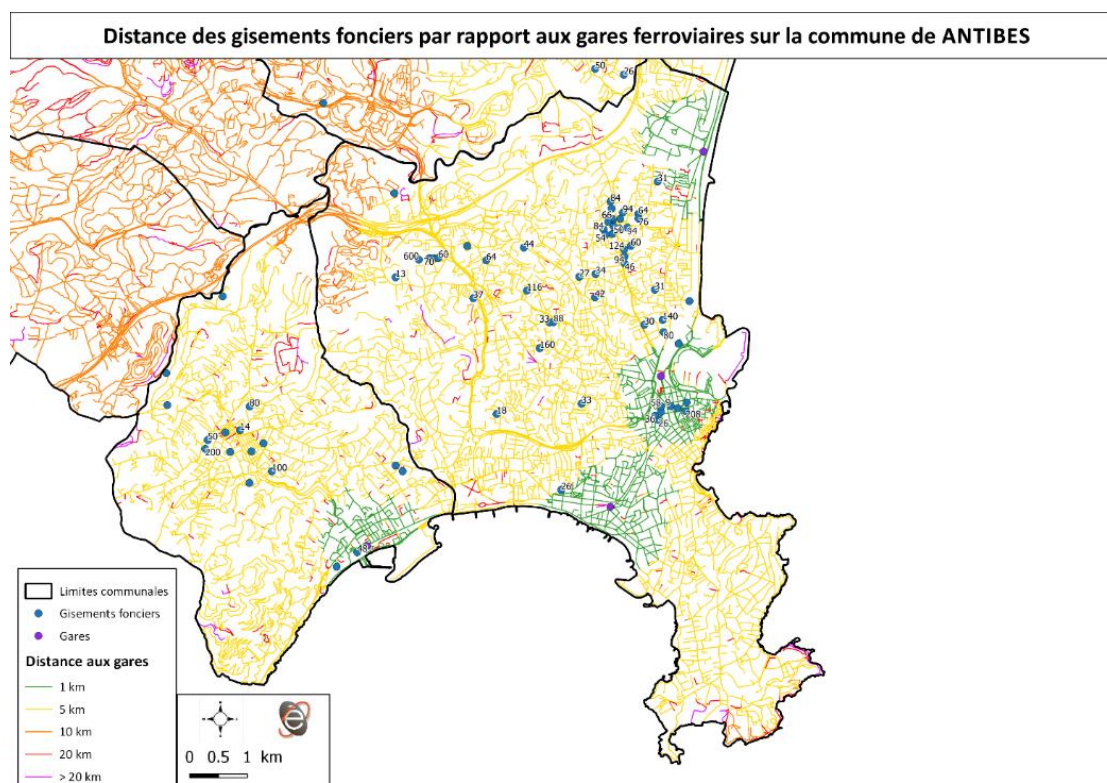
Ainsi, le troisième PLH a fait le choix de produire une analyse croisée des enjeux afin de produire un diagnostic étant au plus près des caractéristiques actuelles du territoire du la CASA.

5.1.2. Méthode

L'analyse proposée dans cette partie permet d'approfondir l'analyse des gisements fonciers au regard d'enjeux croisés, essentiels pour le territoire, afin d'apporter des hypothèses de hiérarchisation des gisements, de priorisation dans la partie orientations, puis dans le programme d'actions.

La méthode mise en place permet d'analyser les gisements définis par les communes au regard de leur distance avec des points stratégiques du territoire (gares, commerces, etc.). L'analyse géomatique permet de prendre appui sur le réseau de voiries existantes et de calcul des distances. Cette méthode ne prend pas en compte les temps de parcours, la topographie, les problématiques de congestion, etc.

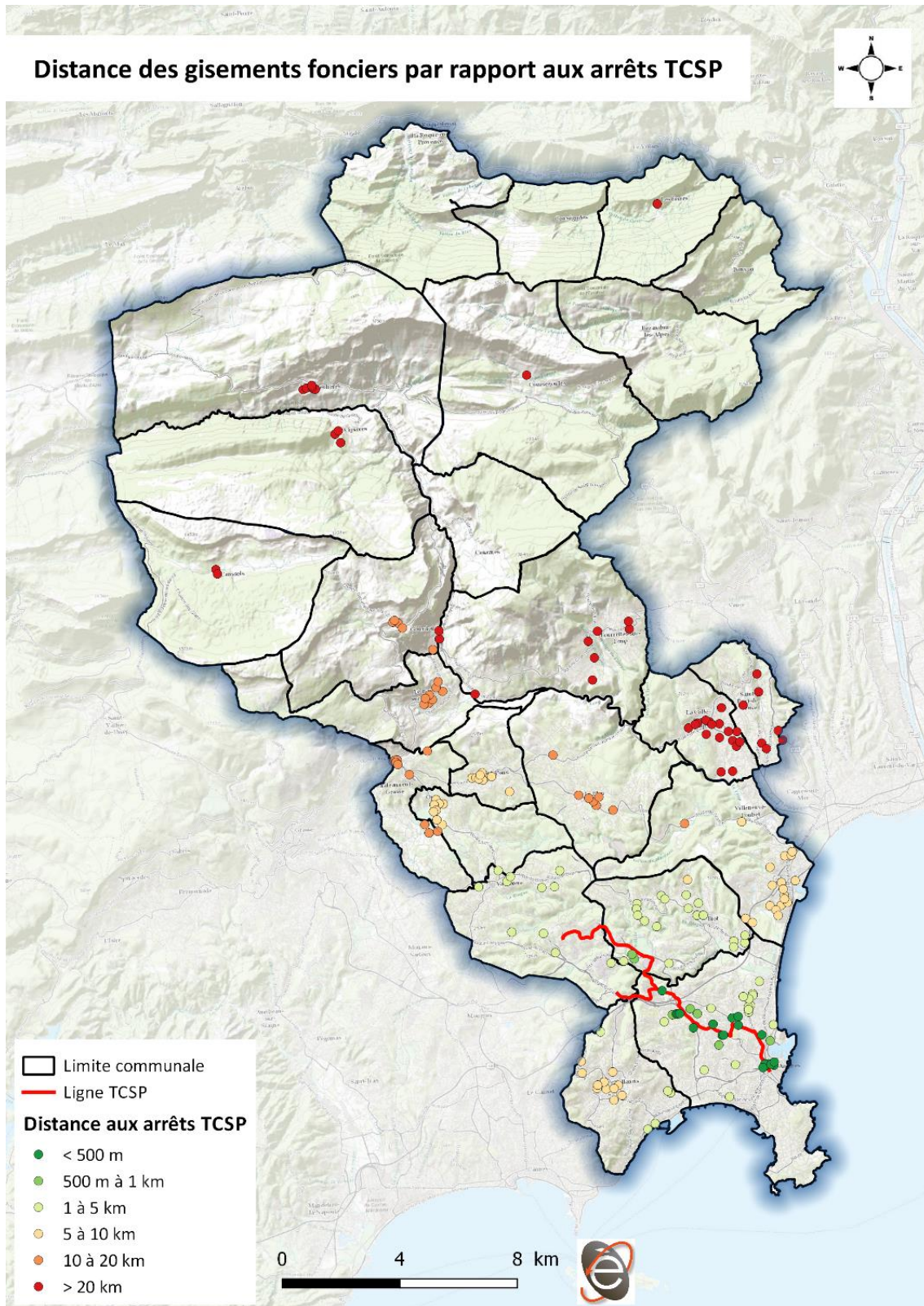
Exemple de carte d'analyse pour déterminer les critères d'accessibilité :



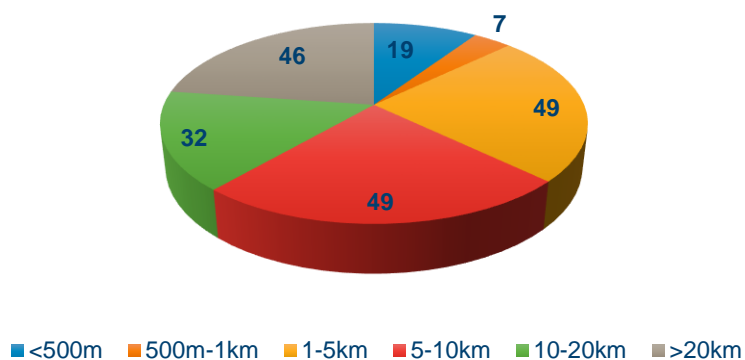
5.2. Habitat et Transport

5.2.1. Situation et accessibilité des gisements par rapport aux arrêts de TCSP

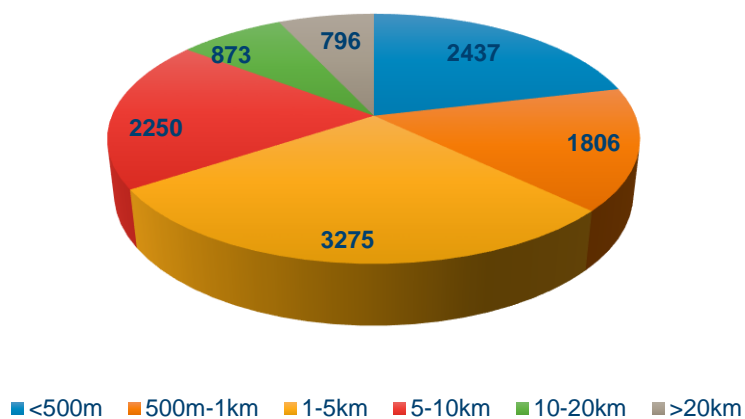
La CASA porte un projet de bus-tram Antibes-Sophia (le tracé apparaît en rouge sur la carte ci-dessous) ; cela consiste en la réalisation d'une route dédiée sur laquelle seul un bus sera autorisé à circuler. L'analyse qui suit s'est basée sur les arrêts de ce bus-tram afin de déterminer l'accessibilité des gisements.



Nombre de gisements selon leur distance avec les arrêts de TCSP



Potentiel de logements maximum des gisements selon leur distance avec les arrêts de TCSP



Les gisements les plus proches des arrêts de TCSP sont situés sur les communes du secteur Sophia & Littoral. On remarque qu'il s'agit de grands gisements, dans la mesure où seulement 26 gisements correspondent à un potentiel de plus de 4200 logements.

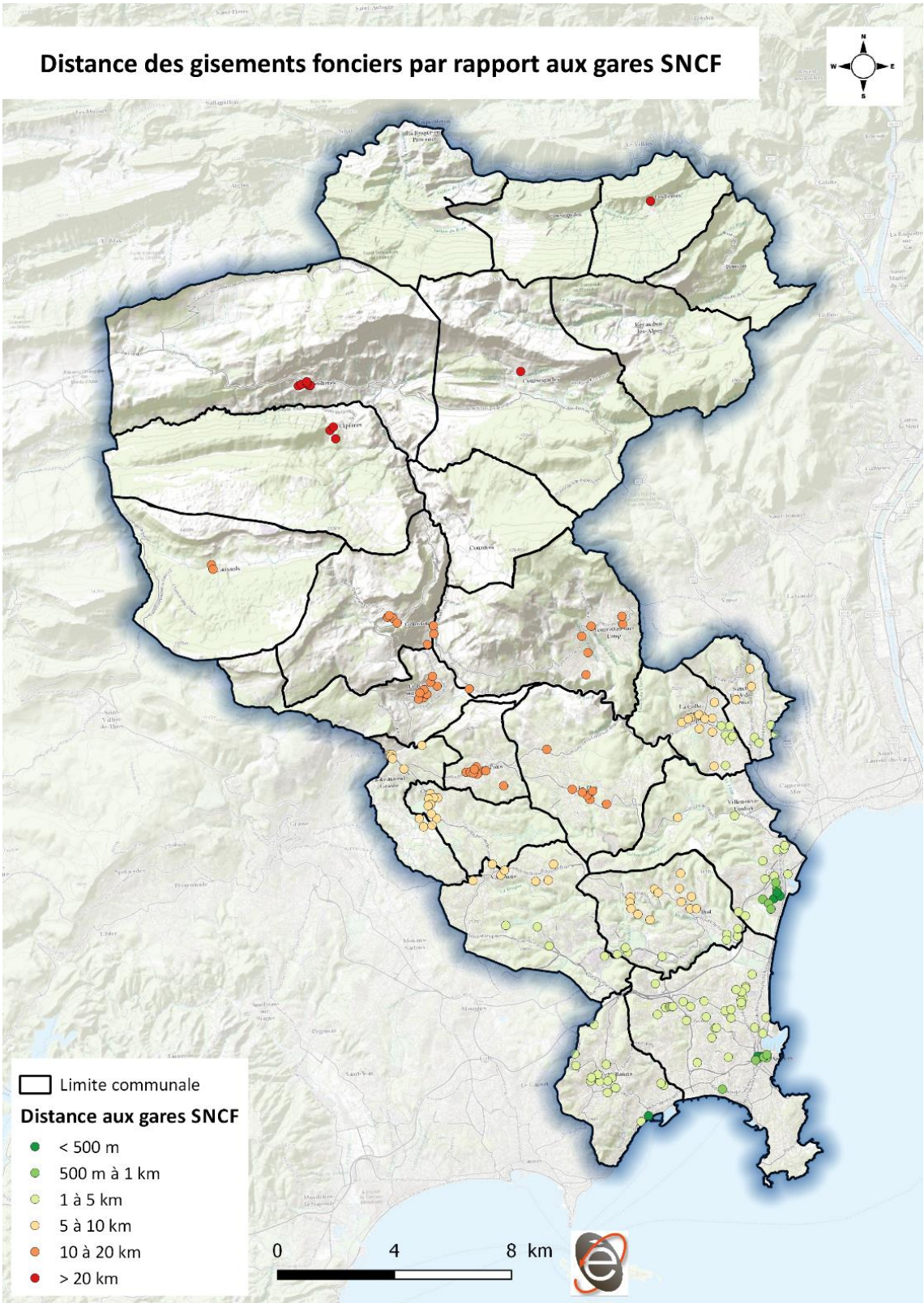
Plus on s'éloigne du littoral, plus les gisements sont éloignés des arrêts de la ligne de tram-bus.

Distance entre les arrêts de TCSP et les gisements	Nombre de gisements	Répartition gisements par communes	Potentiel de logements
Moins de 500 m	19	Antibes : 19	2437
Entre 500 m et 1 km	7	Antibes : 5 Biot : 2	1806
Entre 1 et 5 km	49	Antibes : 15 Biot : 18 Valbonne : 11 Vallauris : 5	3275
Entre 5 et 10 km	49	Biot : 1 Le Rouret : 11 Opio : 8 Vallauris : 11 Villeneuve-Loubet : 18	2250
Entre 10 et 20 km	32	Châteauneuf : 10 Gourdon : 5 Le Bar-sur-Loup : 9 Roquefort-les-Pins : 7 Villeneuve-Loubet : 1	873
Plus de 20 km	46	Caussols : 2 Cipières : 3 Coursegoules : 1 Gourdon : 1 Gréolières : 6 La Colle-sur-Loup : 17 Les Ferres : 1 Saint-Paul-de-Vence : 7 Tourrettes-sur-Loup : 8	796

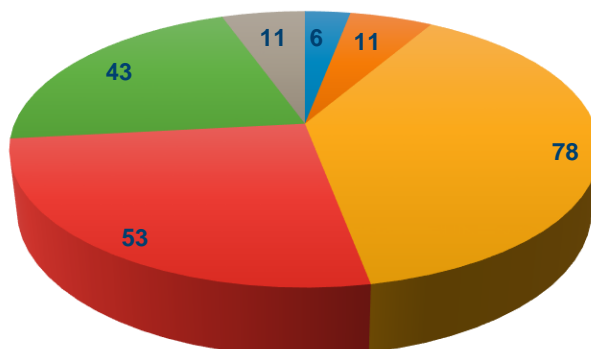
5.2.2. Situation et accessibilité des gisements par rapport aux gares SNCF existantes ou futures

Cette analyse est réalisée à partir des gares SNCF situées sur le territoire :

- la gare d'Antibes ;
- celle de Vallauris ;
- celle de Villeneuve-Loubet ;
- le projet de gare TGV du Fugueiret à Valbonne, dont le positionnement exact n'a pu être déterminé vu l'avancement des études sur le sujet.
- auxquelles ont été ajoutées les gares à proximité du territoire sur les communes voisines (Mandelieu la Napoule, Cannes, Mouans-Sartoux, Grasse, Cagnes sur Mer, Saint Laurent du Var, Nice, Saint Martin du Var, Puget Théniers).

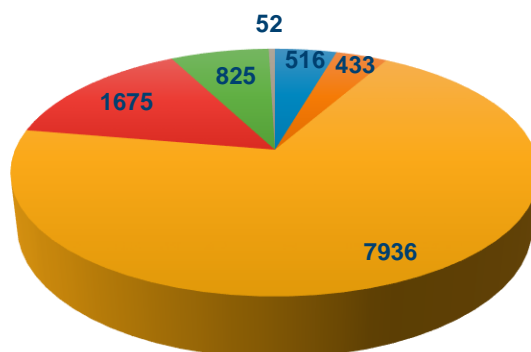


Nombre de gisements selon leur distance avec les gares SNCF



■ <500m ■ 500m-1km ■ 1-5km ■ 5-10km ■ 10-20km ■ >20km

Potentiel de logements maximum des gisements selon leur distance avec les gares SNCF



■ <500m ■ 500m-1km ■ 1-5km ■ 5-10km ■ 10-20km ■ >20km

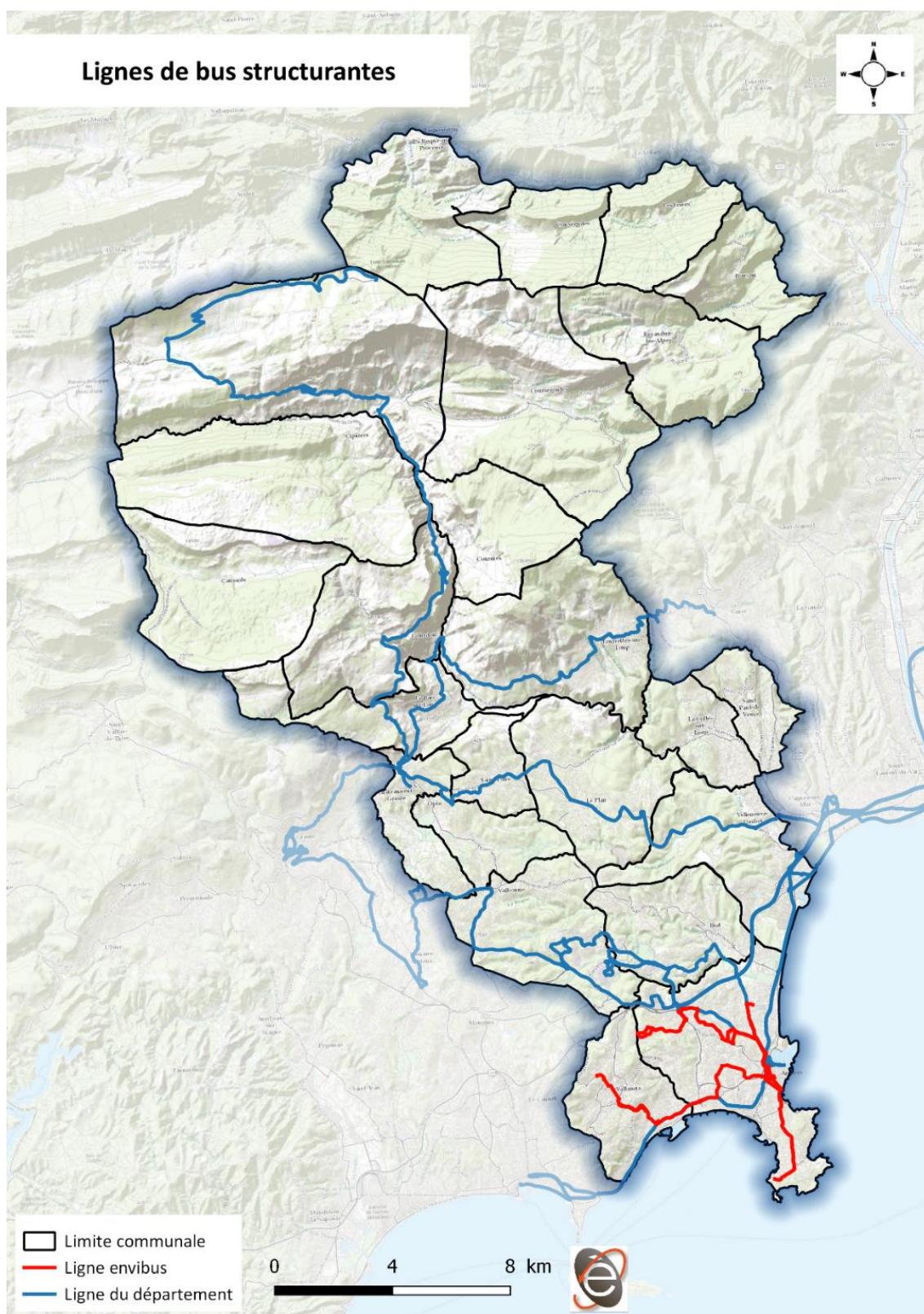
Un nombre important de gisements, correspondant à environ 70% du potentiel de logements de la CASA, se situe entre 1 et 5 km des gares.

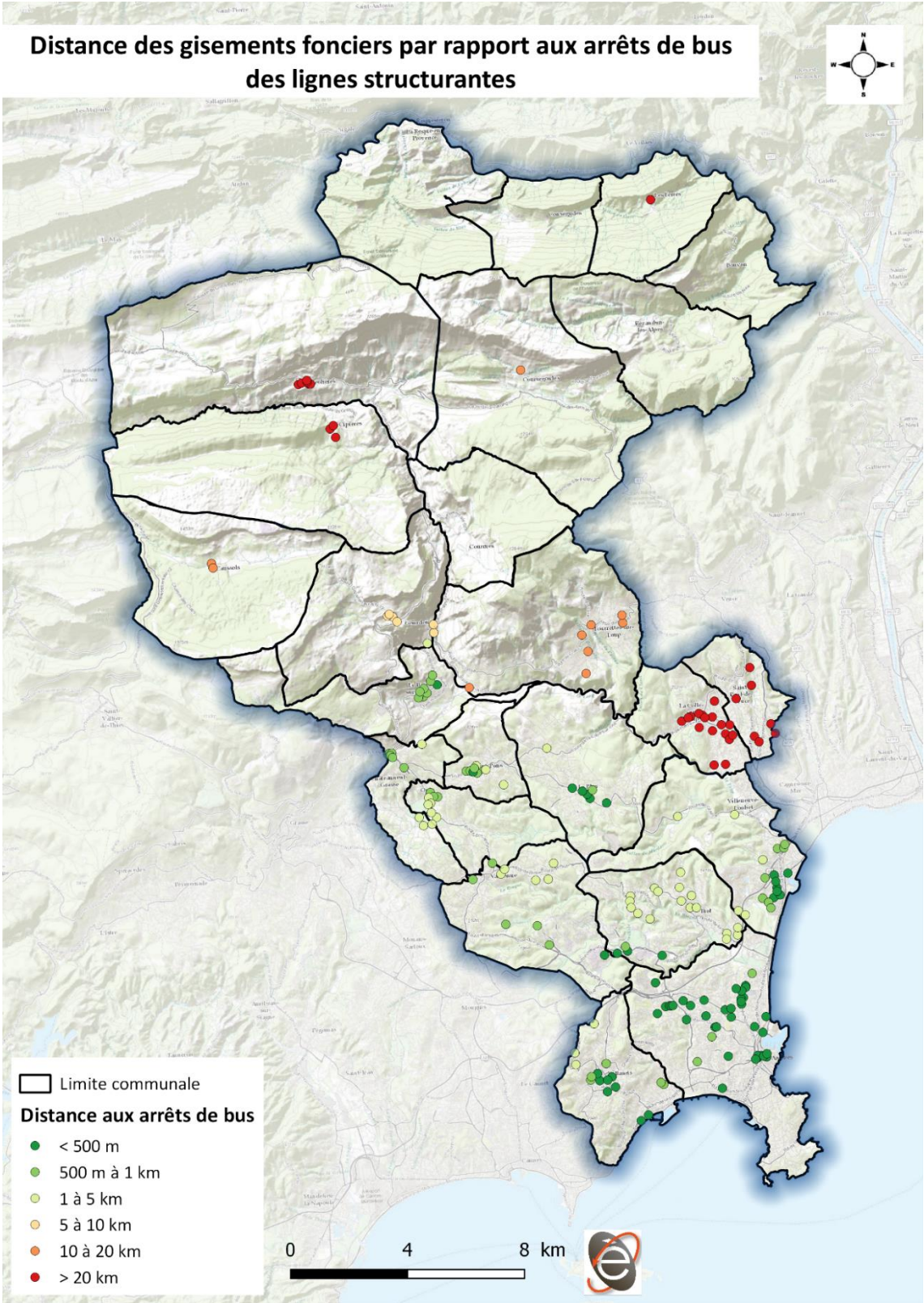
Les gisements les plus proches des gares SNCF sont globalement situés sur les communes du secteur Sophia & Littoral, où les gares se concentrent.

Distance entre les gares et les gisements	Nombre de gisements	Répartition gisements par communes	Potentiel de logements
Moins de 500 m	6	Antibes : 2 Vallauris : 1 Villeneuve-Loubet : 3	516
Entre 500 m et 1 km	11	Antibes : 6 Villeneuve-Loubet : 5	433
Entre 1 et 5 km	78	Antibes : 31 Biot : 8 La Colle sur Loup : 11 Opio : 8 Saint-Paul-de-Vence : 3 Valbonne : 7 Villeneuve-Loubet : 10	7936
Entre 5 et 10 km	53	Biot : 13 Châteauneuf : 10 La Colle-sur-Loup : 11 Opio : 8 Saint Paul de Vence : 3 Valbonne : 7 Villeneuve-Loubet : 1	1675
Entre 10 et 20 km	43	Caussols : 2 Gourdon : 6 Le Bar-sur-Loup : 9 Le Rouret : 11 Roquefort-les-Pins : 7 Tourrettes-sur-Loup : 8	825
Plus de 20 km	11	Cipières : 3 Coursegoules : 1 Gréolières : 6 Les Ferres : 1	52

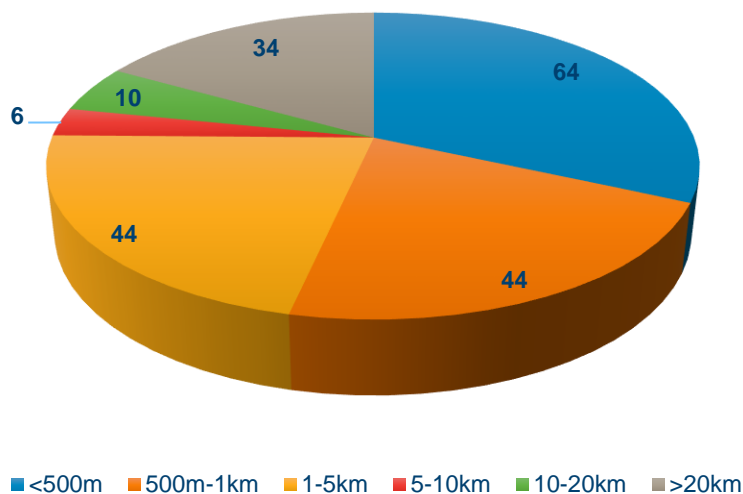
5.2.3. Situation et accessibilité des gisements par rapport aux arrêts de bus

Cette analyse est réalisée à partir des lignes de bus structurantes du territoire de la CASA. Ces lignes structurantes, du réseau Envibus et départemental apparaissent sur la carte ci-dessous.

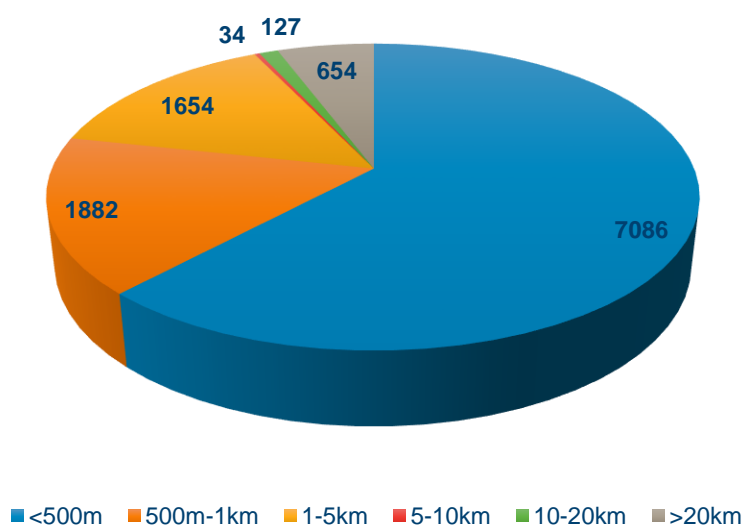




Nombre de gisements selon leur distance avec les arrêts de bus



Potentiel de logements maximum des gisements selon leur distance avec les arrêts de bus



269

Un nombre important de gisements, correspondant à environ 60% du potentiel de logements de la CASA, se situe à moins de 500 m des arrêts de bus des lignes structurantes.

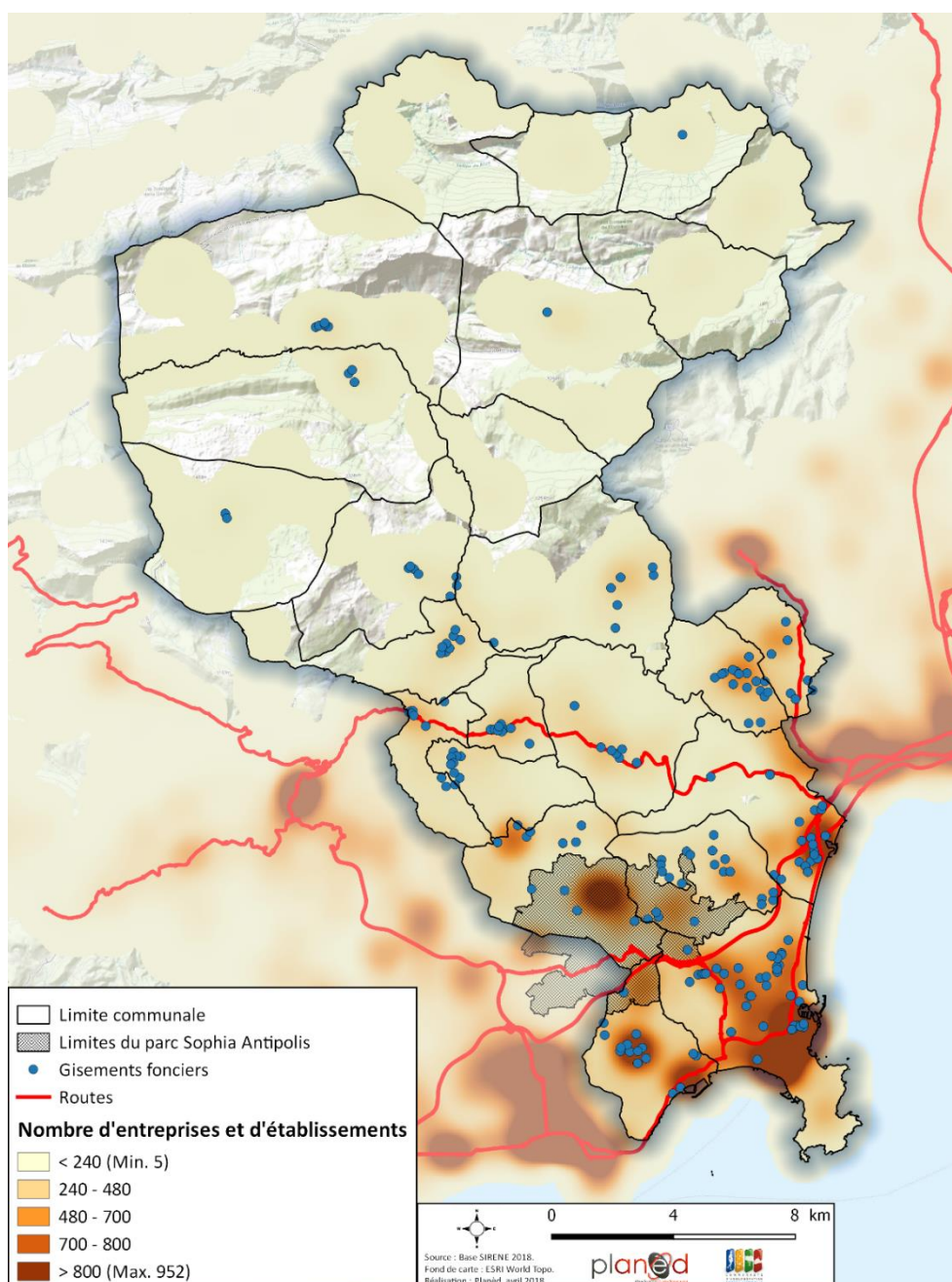
Les gisements les plus proches des arrêts de bus sont globalement situés sur les communes du secteur Sophia & Littoral et, dans une moindre mesure, du Moyen-Pays.

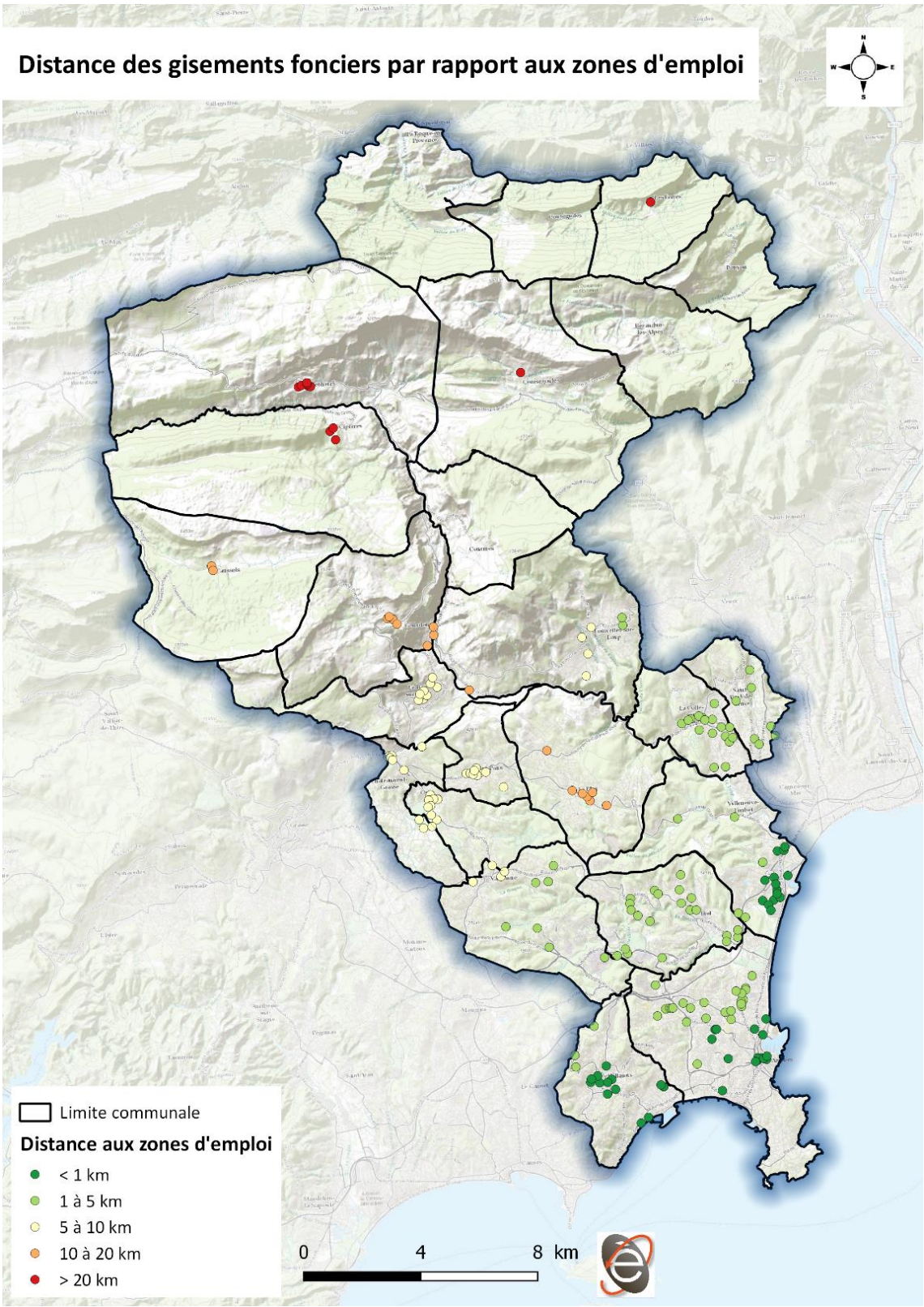
Distance entre les arrêts de bus et les gisements	Nombre de gisements	Répartition gisements par communes	Potentiel de logements
Moins de 500 m	64	Antibes : 36 Biot : 3 Le Bar-sur-Loup : 1 Le Rouret : 3 Roquefort-les-Pins : 5 Valbonne : 1 Vallauris : 8 Villeneuve-Loubet : 7	7086
Entre 500 m et 1 km	44	Antibes : 3 Biot : 1 Châteauneuf : 6 Le Bar-sur-Loup : 8 Le Rouret : 5 Opio : 3 Roquefort-les-Pins : 1 Valbonne : 5 Vallauris : 5 Villeneuve-Loubet : 7	1882
Entre 1 et 5 km	44	Biot : 17 Châteauneuf : 4 Gourdon : 1 Le Rouret : 3 Opio : 5 Roquefort-les-Pins : 1 Valbonne : 5 Vallauris : 3 Villeneuve-Loubet : 5	1654
Entre 5 et 10 km	6	Gourdon : 5 Tourrettes-sur-Loup : 1	34
Entre 10 et 20 km	10	Caussols : 2 Coursegoules : 1 Tourrettes-sur-Loup : 7	127
Plus de 20 km	34	Cipières : 3 Gréolières : 6 La Colle-sur-Loup : 17 Les Ferres : 1 Saint-Paul-de-Vence : 7	654

5.3. Habitat et pôles d'entreprises : situation et accessibilité des gisements par rapport aux pôles d'entreprises

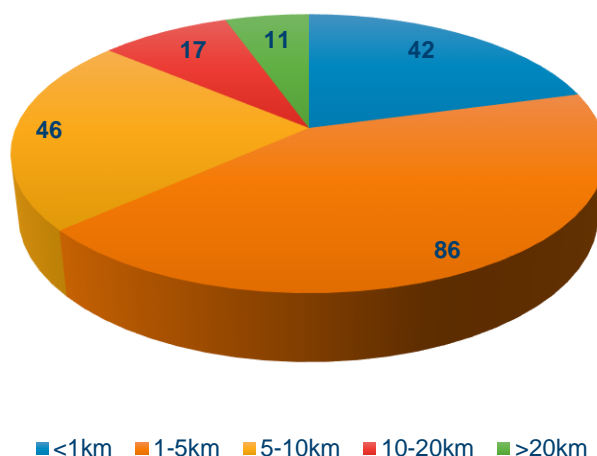
L'analyse suivante se base sur le Répertoire National d'identification des entreprises et des établissements (système SIRENE) **du territoire de la CASA et des territoires alentours**, qui nous a permis de déterminer la localisation des pôles d'emplois. Ainsi, nous avons pu étudier l'accessibilité des gisements par rapport à ces pôles.

Analyse des bassins d'emplois et principaux axes de mobilité

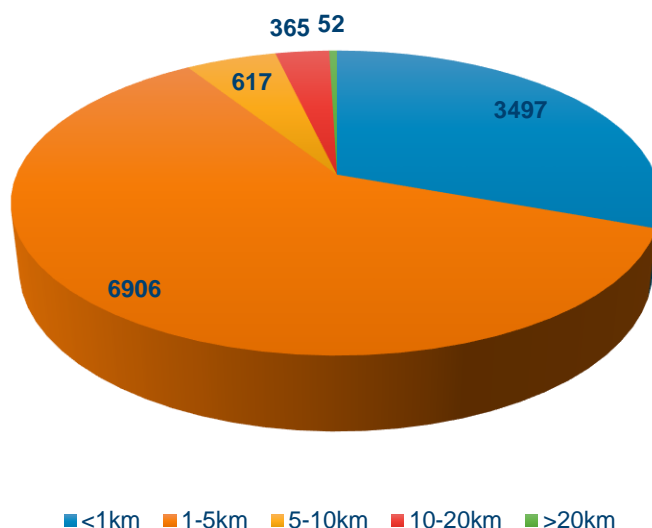




Nombre de gisements selon leur distance avec les pôles d'emplois



Potentiel de logements maximum des gisements selon leur distance avec les pôles d'emplois



Les gisements les plus proches des zones d'emplois sont situés sur les communes du secteur Sophia & Littoral. Plus les gisements sont au nord de la CASA, plus ils sont éloignés des zones d'emplois.

Moins de la moitié des gisements est située entre 1 et 5 km des zones d'emplois, mais ces derniers représentent plus de la moitié du potentiel de logements des gisements identifiés sur la CASA. Environ 1/5^{ème} des gisements sont situés à moins d'1km des zones d'emplois ; ils représentent près du tiers du potentiel de logements.

Distance entre les pôles d'emplois et les gisements	Nombre de gisements	Répartition gisements par communes	Potentiel de logements
Moins d'1 km	42	Antibes : 15 Vallauris : 13 Villeneuve-Loubet : 14	3497
Entre 1 et 5 km	86	Antibes : 24 Biot : 21 La Colle-sur-Loup : 17 Saint-Paul-de-Vence : 7 Tourrettes-sur-Loup : 2 Valbonne : 7 Vallauris : 3 Villeneuve-Loubet : 5	6906
Entre 5 et 10 km	46	Châteauneuf : 10 Le Bar-sur-Loup : 9 Le Rouret : 11 Opio : 8 Tourrettes-sur-Loup : 4 Valbonne : 4	617
Entre 10 et 20 km	17	Caussols : 2 Gourdon : 6 Roquefort-les-Pins : 7 Tourrettes-sur-Loup : 2	365
Plus de 20 km	11	Cipières : 3 Coursegoules : 1 Gréolières : 6 Les Ferres : 1	52

5.4. Habitat et urbanisme

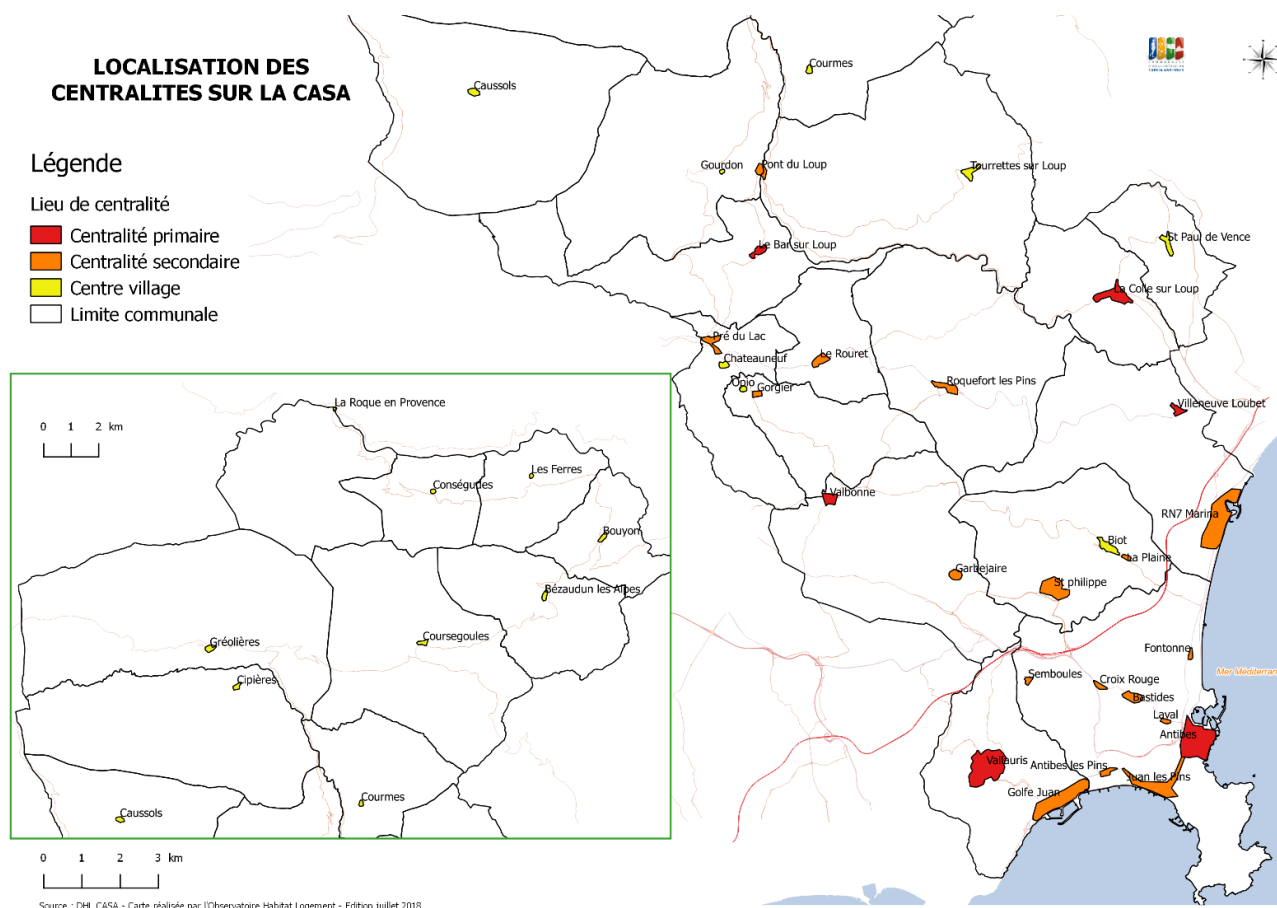
5.4.1. Situation et accessibilité des gisements par rapport aux centralités

Les centralités sur lesquelles se base cette analyse ont été déterminées en partenariat avec les services de la CASA. Différents types de centralités ont été définies, à savoir les centralités primaires, secondaires, et les centres-villages. Ces centralités ont été définies en collaboration avec le service aménagement sur la base des densités de bâti et des concentrations de fonctions urbaines (équipements, services, commerces).

Il est à noter que seules les centralités existantes sur la CASA ont été prises en compte. Par exemple, la zone « Polygone Riviera » située sur Cagnes sur Mer ou encore le centre-ville de Grasse ne sont pas intégrés. Pourtant ils peuvent avoir une influence sur l'accessibilité des gisements à proximité, comme ceux de Saint Paul de Vence, la Colle-sur-Loup ou Châteaufort-Grasse.

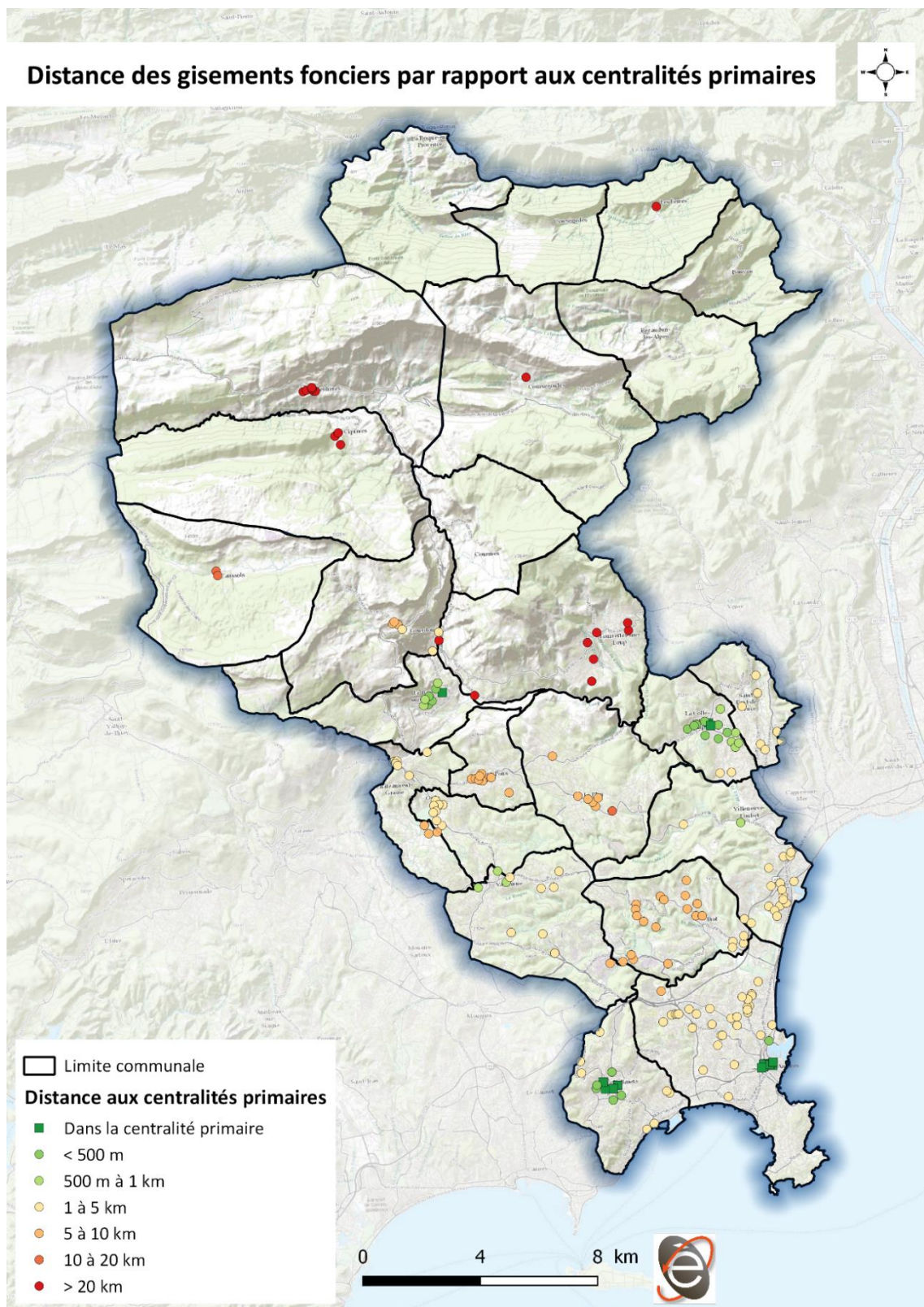
L'analyse de l'accessibilité se fait ici indifféremment des types de centralité. Elles pourront néanmoins être déterminantes *in fine*, dans la hiérarchisation des gisements, puis dans la mise en place d'une stratégie foncière.

275

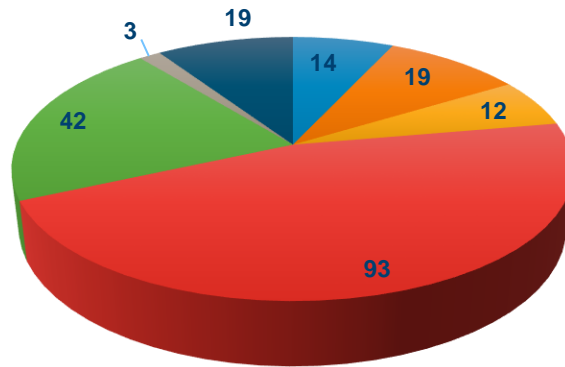


5.4.2. Situation et accessibilité des gisements par rapport aux centralités primaires

276

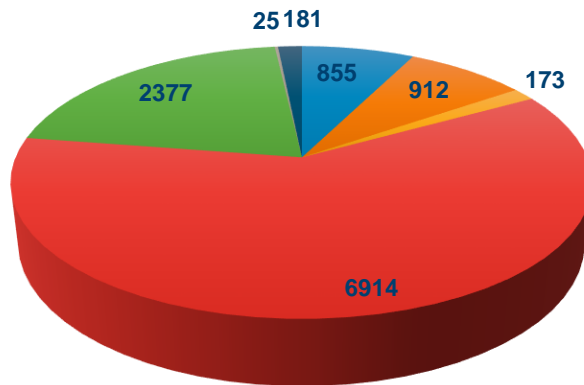


Nombre de gisements selon leur distance avec les centralités primaires



- Dans le centre primaire
- <500m
- 500m-1km
- 1-5km
- 5-10km
- 10-20km
- >20km

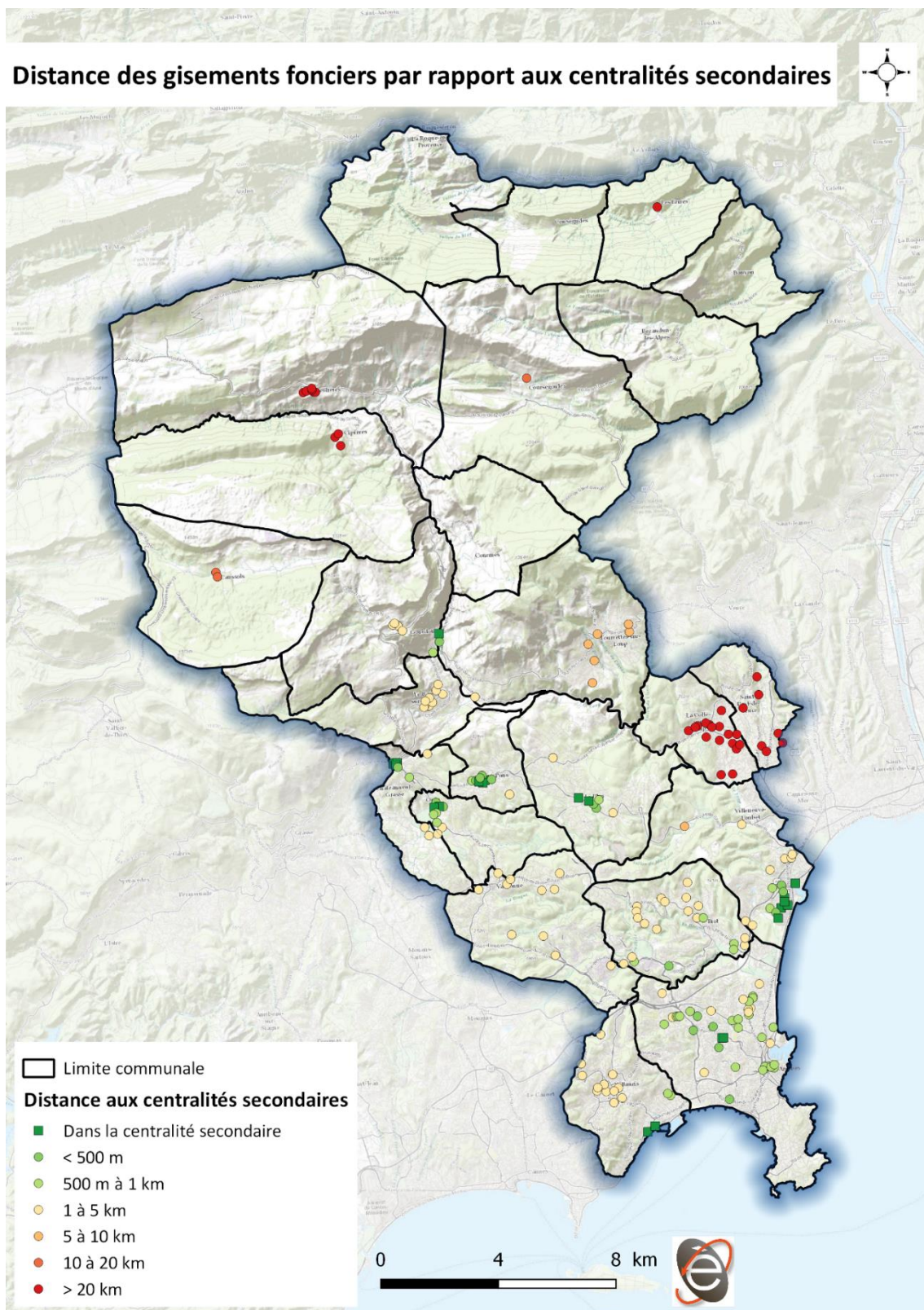
Potentiel de logements maximum des gisements selon leur distance avec les centres primaires



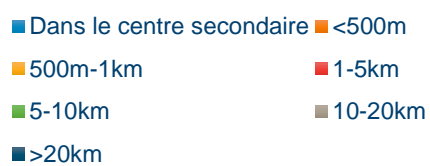
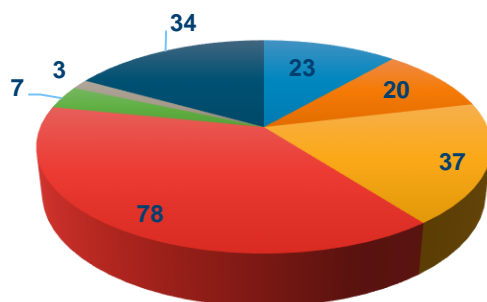
- Dans le centre primaire
- <500m
- 500m-1km
- 1-5km
- 5-10km
- 10-20km
- >20km

Distance entre les centres primaires et les gisements	Nombre de gisements	Répartition gisements par communes	Potentiel de logements
Dans le centre primaire	14	Antibes : 7 La Colle-sur-Loup : 2 Le Bar-sur-Loup : 1 Vallauris : 4	855
Moins de 500m	19	Antibes : 1 La Colle-sur-Loup : 8 Le Bar-sur-Loup : 5 Vallauris : 5	912
Entre 500m et 1km	12	La Colle-sur-Loup : 5 Le Bar-sur-Loup : 3 Valbonne : 3 Villeneuve-Loubet : 1	173
Entre 1 et 5 km	93	Antibes : 30 Biot : 4 Châteauneuf : 7 Gourdon : 3 La Colle-sur-Loup : 2 Opio : 8 Saint-Paul-de-Vence : 7 Valbonne : 7 Vallauris : 7 Villeneuve-Loubet : 18	6914
Entre 5 et 10 km	42	Antibes : 1 Biot : 17 Châteauneuf : 3 Gourdon : 3 Le Rouret : 11 Roquefort-les-Pins : 6 Valbonne : 1	2377
Entre 10 et 20 km	3	Caussols : 2 Roquefort-les-Pins : 1	25
Plus de 20 km	19	Cipières : 3 Coursegoules : 1 Gréolières : 6 Les Ferres : 1 Tourettes-sur-Loup : 8	181

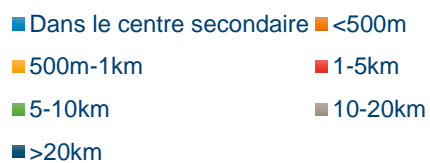
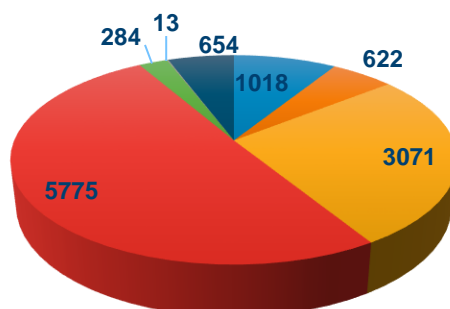
5.4.3. Situation et accessibilité des gisements par rapport aux centralités secondaires



Nombre de gisements selon leur distance avec les centralités secondaires

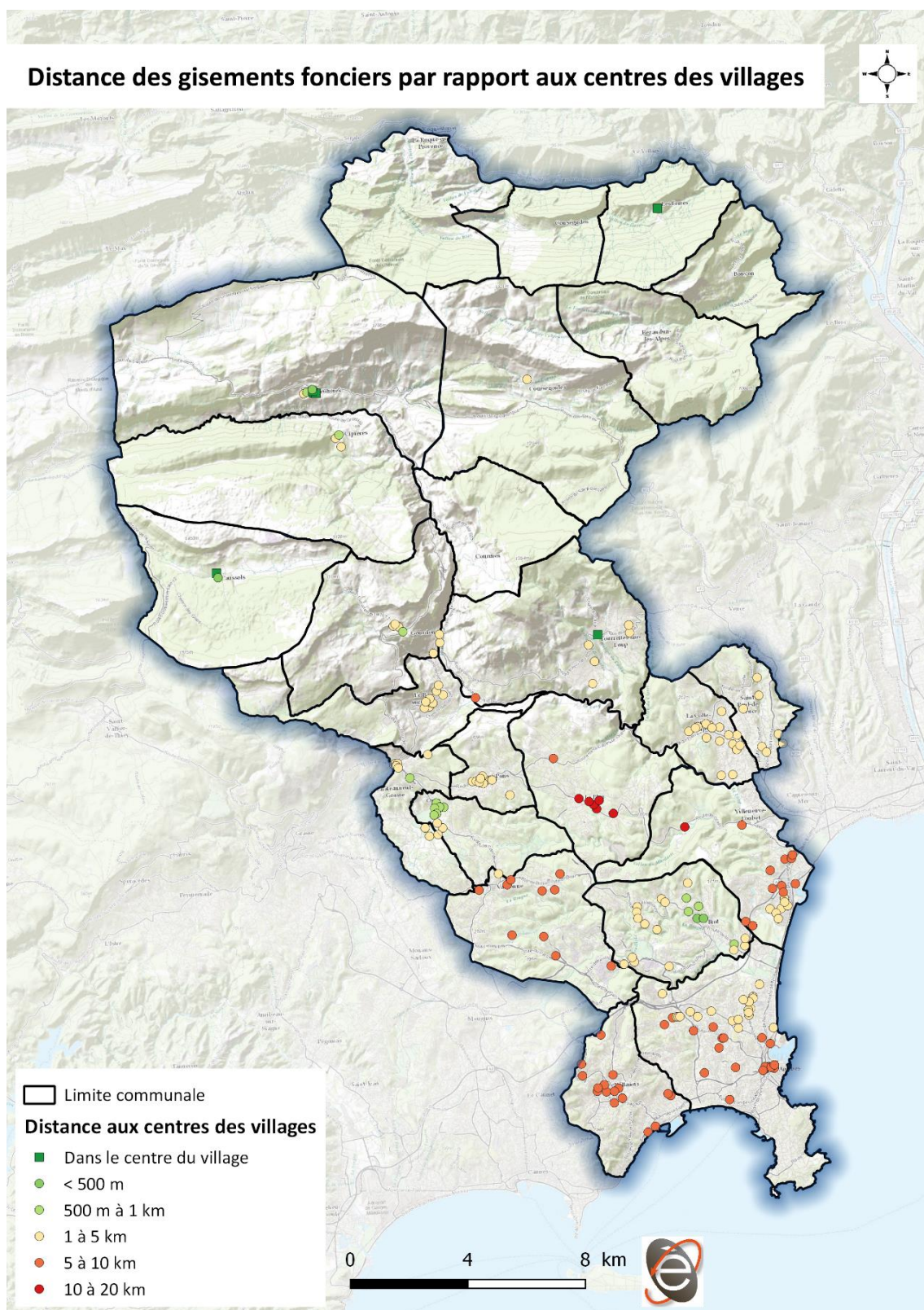


Potentiel de logements maximum des gisements selon leur distance avec les centralités secondaires

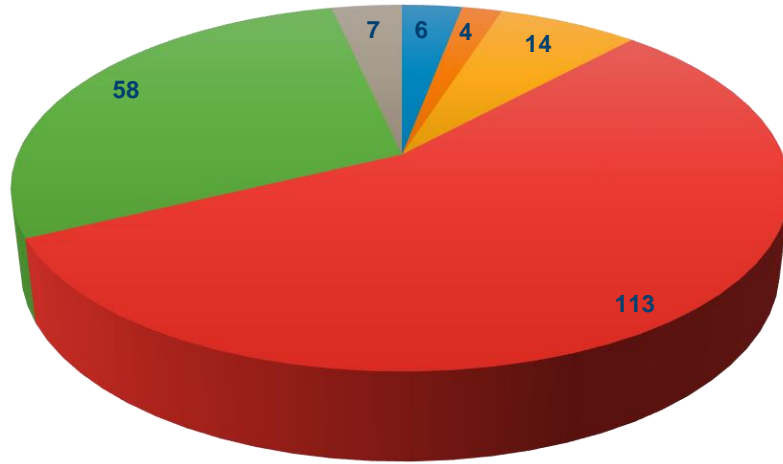


Distance entre les centres secondaires et les gisements	Nombre de gisements	Répartition gisements par communes	Potentiel de logements
Dans le centre secondaire	23	Antibes : 2 Châteauneuf : 4 Gourdon : 1 Le Rouret : 4 Opio : 2 Roquefort-les-Pins : 2 Vallauris : 2 Villeneuve-Loubet : 6	1018
Moins de 500m	20	Antibes : 5 Biot : 1 Châteauneuf : 1 Le Rouret : 5 Opio : 2 Roquefort-les-Pins : 2 Tourrettes-sur-Loup : 1 Villeneuve-Loubet : 3	622
Entre 500m et 1km	37	Antibes : 22 Biot : 4 Châteauneuf : 1 Gourdon : 1 Le Rouret : 1 Opio : 3 Roquefort-les-Pins : 1 Vallauris : 2 Villeneuve-Loubet : 2	3071
Entre 1 et 5 km	78	Antibes : 10 Biot : 16 Châteauneuf : 4 Gourdon : 4 Le Bar-sur-Loup : 9 Le Rouret : 1 Opio : 1 Roquefort-les-Pins : 2 Tourrettes-sur-Loup : 1 Valbonne : 11 Vallauris : 12 Villeneuve-Loubet : 7	5775
Entre 5 et 10 km	7	Tourrettes-sur-Loup : 6 Villeneuve-Loubet : 1	284
Entre 10 et 20 km	3	Caussols : 2 Coursegoules : 1	13
Plus de 20 km	34	Cipières : 3 Gréolières : 6 La Colle-sur-Loup : 17 Les Ferres : 1 Saint-Paul-de-Vence : 7	654

5.4.4. Situation et accessibilité des gisements par rapport aux centres-villages

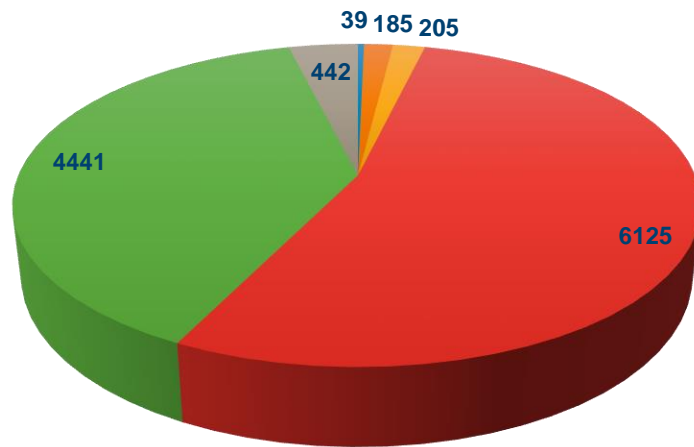


Nombre de gisements selon leur distance avec les centres villages



■ Dans le centre village ■ <500m ■ 500m-1km ■ 1-5km ■ 5-10km ■ 10-20km

Potentiel de logements maximum des gisements selon leur distance avec les centres villages



■ Dans le centre village ■ <500m ■ 500m-1km ■ 1-5km ■ 5-10km ■ 10-20km

Distance entre les centres villages et les gisements	Nombre de gisements	Répartition gisements par communes	Potentiel de logements
Dans le centre village	6	Caussols : 1 Gréolières : 3 Les Ferres : 1 Tourrettes-sur-Loup : 1	39
Moins de 500m	4	Biot : 2 Caussols : 1 Gréolières : 1	185
Entre 500m et 1km	14	Biot : 4 Châteauneuf : 1 Cipières : 1 Gourdon : 1 Gréolières : 1 Opio : 6	205
Entre 1 et 5 km	113	Antibes : 20 Biot : 15 Châteauneuf : 9 Cipières : 2 Coursegoules : 1 Gourdon : 5 Gréolières : 1 La Colle-sur-Loup : 17 Le Bar-sur-Loup : 9 Le Rouret : 11 Opio : 2 Saint-Paul-de-Vence : 7 Tourrettes-sur-Loup : 6 Valbonne : 1 Villeneuve-Loubet : 7	6125
Entre 5 et 10 km	58	Antibes : 19 Roquefort-les-Pins : 1 Tourrettes-sur-Loup : 1 Valbonne : 10 Vallauris : 16 Villeneuve-Loubet : 11	4441
Entre 10 et 20 km	7	Roquefort-les-Pins : 6 Villeneuve-Loubet : 1	442

La majorité des gisements (et la majorité des logements) est située entre 1 et 5 km des différentes centralités de la CASA.

Il semble difficile de faire une différenciation entre les gisements du secteur de Sophia & Littoral, du Moyen-Pays et du Haut-Pays en termes de distance par rapport aux centralités.

5.5. Accessibilité générale des gisements

Un indice a été appliqué à chaque gisement en fonction de son accessibilité par rapport aux transports, pôles d'emplois, et différentes centralités. A chaque gisement est ainsi appliqué un indice allant de 1 à 5 (concernant l'accessibilité des gisements par rapport aux zones d'emplois), de 1 à 6 (concernant l'accessibilité des gisements par rapport aux arrêts TCSP, de bus, aux gares et aux centres-villages), ou de 1 à 7 (concernant l'accessibilité des gisements par rapport aux centralités primaires et secondaires) d'une plus grande à une moindre accessibilité.

Les indices sont appliqués en fonction des sous-critères attribués à chaque critère d'accessibilité. Par exemple, l'indice va de 1 à 5 concernant l'accessibilité par rapport aux zones d'emplois car il y a 5 sous-critères (<1km, entre 1 et 5km, entre 5 et 10km, entre 10 et 20km et >20km).

Afin d'obtenir l'accessibilité globale de chaque gisement, les indices de chaque critère ont été additionnés.

Par ailleurs, une pondération a été appliquée selon les critères d'accessibilité. La pondération des critères d'accessibilité se fait comme suit, après concertation avec le service aménagement et le service habitat.

Centralités primaires et secondaires	+++++++
Centres-villages	++++
Zones d'emplois	+++++++
Gares SNCF	+++++++
Arrêts de bus	+++++
Arrêts de TCSP	+++++++

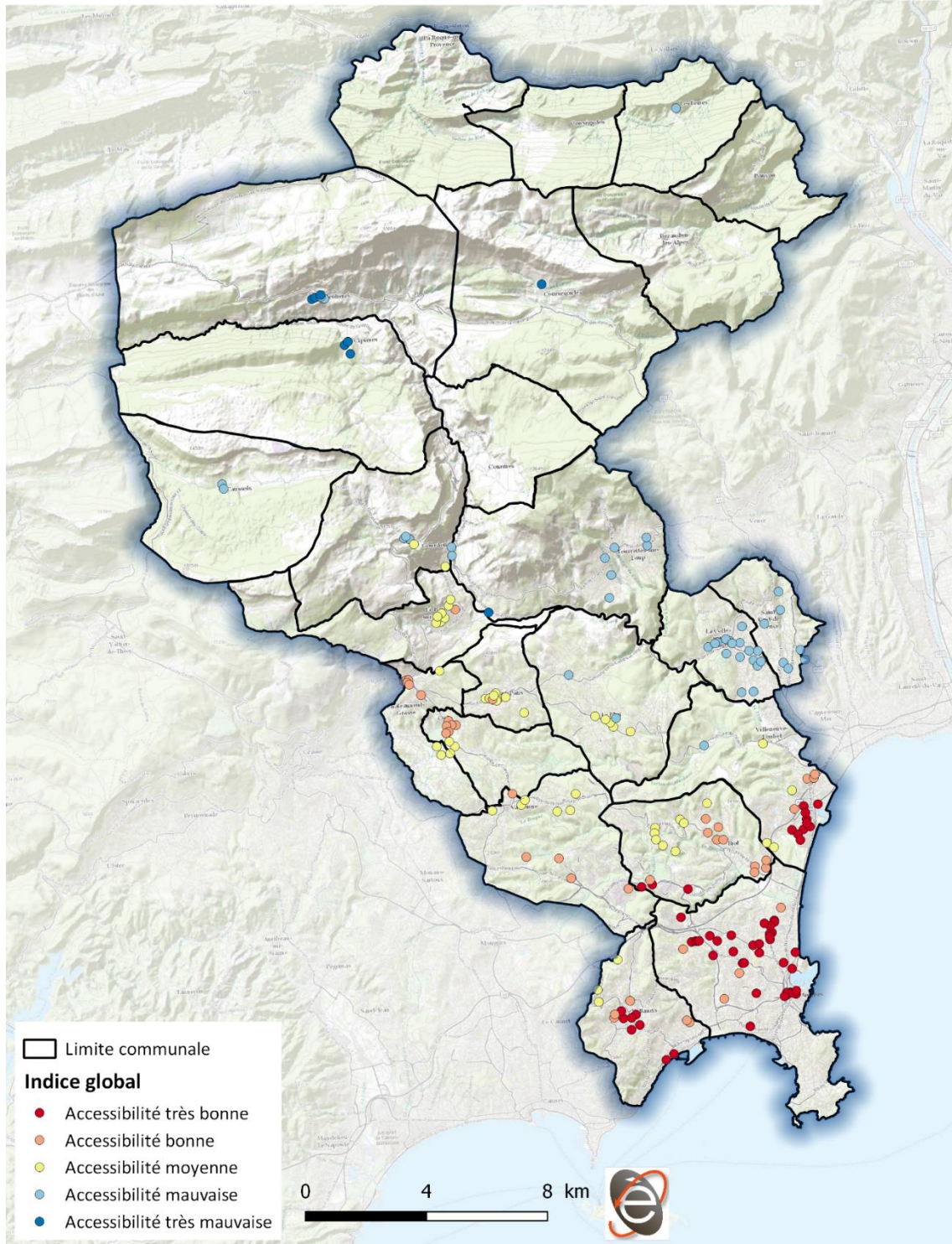
La pondération a été imaginée sur 10 points.

La priorité a été donnée dans l'analyse aux centralités primaires et secondaires (10 points), ainsi qu'aux zones d'emplois et au tracé du TCSP (8 points). Les gares SNCF du territoire ont ensuite eu une pondération à 7 points.

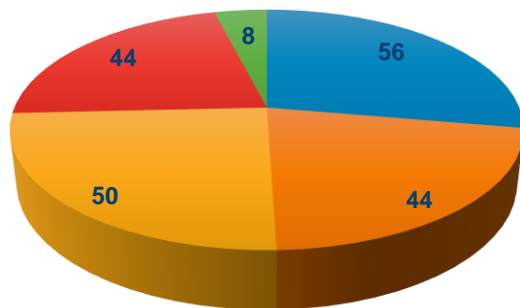
Enfin, les arrêts de bus (5 points) et les centres villages (4 points) sont d'une moindre priorité même si l'accessibilité des gisements à ces entités est importante.

Selon la méthode de calcul retenue, plus les gisements sont accessibles, moins ils ont de points. La pondération tient compte de cette méthode. Ainsi, les gisements les plus accessibles avec la pondération, sont ceux qui ont le moins de points.

Indice global d'accessibilité aux gisements fonciers

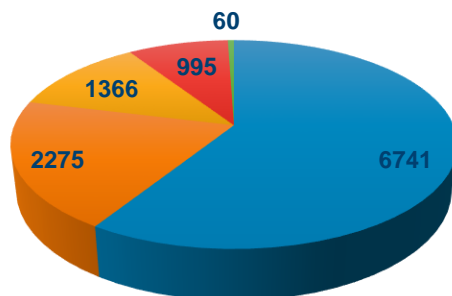


Nombre de gisements selon leur accessibilité globale



- Accessibilité très bonne
- Accessibilité bonne
- Accessibilité moyenne
- Accessibilité mauvaise
- Accessibilité très mauvaise

Potentiel de logements des gisements selon leur accessibilité globale



- Accessibilité très bonne
- Accessibilité bonne
- Accessibilité moyenne
- Accessibilité mauvaise
- Accessibilité très mauvaise

Accessibilité des gisements	Nombre de gisements	Répartition gisements par communes	Potentiel de logements maximum
Entre 36 et 50 : accessibilité très bonne	56	Antibes : 35 Biot : 3 Vallauris : 8 Villeneuve-Loubet : 10	6741
Entre 51 et 60 : accessibilité bonne	44	Antibes : 4 Biot : 10 Châteauneuf : 6 Le Bar-sur-Loup : 1 Le Rouret : 3 Opio : 6 Valbonne : 5 Vallauris : 5 Villeneuve-Loubet : 4	2275
Entre 61 et 73 : accessibilité moyenne	50	Biot : 8 Châteauneuf : 4 Gourdon : 2 Le Bar-sur-Loup : 8 Le Rouret : 8 Opio : 2 Roquefort-les-Pins : 5 Valbonne : 6 Vallauris : 3 Villeneuve-Loubet : 4	1366
Entre 74 et 88 : accessibilité mauvaise	44	Caussols : 2 Gourdon : 4 Gréolières : 3 La Colle-sur-Loup : 17 Les Ferres : 1 Roquefort-les-Pins : 2 Saint-Paul-de-Vence : 7 Tourrettes-sur-Loup : 7 Villeneuve-Loubet : 1	995
Entre 89 et 100 : accessibilité très mauvaise	8	Cipières : 3 Coursegoules : 1 Gréolières : 3 Tourrettes-sur-Loup : 1	60

Environ la moitié des gisements (100) ont une très bonne ou bonne accessibilité ; ils constituent près de 80% du potentiel de logements identifiés.

Parmi eux, 56 sont très accessibles, et sont exclusivement situés sur quatre communes du secteur Sophia & Littoral de la CASA (Antibes, Biot, Vallauris, Villeneuve-Loubet). Ils constituent près de 60% du potentiel de logements identifiés.

On remarque clairement que la qualité de l'accessibilité diminue à mesure que les gisements sont éloignés du littoral.

6. Enjeux

La CASA est un territoire engagé en terme de politique foncière : aussi bien sur la connaissance et le suivi des disponibilités que dans l'accompagnement du portage foncier, en lien avec ses partenaires.

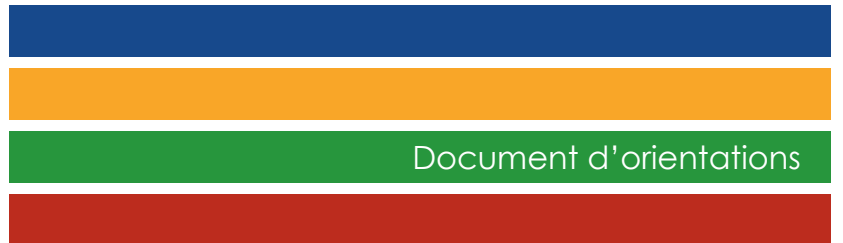
Dans un contexte de réduction des budgets des collectivités, de la nécessité de mieux articuler les politiques publiques entre elles, le 3^{ème} PLH vient se positionner comme le document cadre d'une stratégie à affirmer dans la révision du SCoT, du PDU, ...

- Comment articuler l'ensemble des enjeux avec les contraintes propres au territoire ?
- Quels sont les gisements stratégiques ?
- Faut-il prioriser les actions publiques sur le foncier stratégique ? Quelles actions publiques et avec quels partenaires ?
- Quelle est l'adéquation entre les besoins en logements, les perspectives d'accueil de population des communes et leurs disponibilités foncières ?
- Comment prendre en compte les différences spatiales entre les typologies de communes ?
- Les outils de la planification et d'intervention foncière mis en place sont-ils suffisants pour répondre aux enjeux de pression foncière du territoire ? Si non, comment les optimiser ?

L'ensemble de ces enjeux mis en évidence dans le diagnostic foncier propose une base de réflexion pour la mise en place d'actions stratégiques ciblées sur la maîtrise du foncier (cf. programme d'actions).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2020 - 2025



1. Rappel des enjeux du diagnostic

1.1. Approfondir l'articulation Transport/Emplois/Habitat

Les enseignements du diagnostic :

- Un fonctionnement résidentiel lié à l'armature urbaine du territoire et au marché en découlant : un littoral très urbain concentrant services et diversité de l'offre de logement, un moyen-pays moins cher mais très tourné vers les propriétaires occupants, un haut-pays difficilement accessible
- Des déplacements domicile-travail toujours plus importants générant une congestion du trafic automobile impactant les ménages et les entreprises
- Un développement économique porté essentiellement par la technopole Sophia Antipolis et le tourisme, et dont le dynamisme est reconnu. Toutefois, la CASA se caractérise par une diversité des profils de salariés, qui pour certains montrent de vraies difficultés à accéder à un logement locatif ou en accession : les primo-embauchés sont les plus touchés, mais aussi les salariés peu qualifiés du secteur des services aux entreprises.



Développer une offre de logements en adéquation avec les enjeux économiques d'une part et mieux articulée à la stratégie de développement des transports en commun

1.2. Mieux répondre à la diversité des besoins des ménages jeunes et entrant dans le parcours résidentiel

Les enseignements du diagnostic :

- Un territoire où l'enjeu de l'accueil des jeunes ménages est multiple :
 - Un poids des ménages jeunes plus important qu'à l'échelle départementale, qu'il est important de continuer à accueillir dans de bonnes conditions
 - 30 000 étudiants qui constituent une composante essentielle de la technopole
 - Une technopole toujours en développement, intégrée à une compétition mondiale, dont une des clés de réussite est l'attractivité de jeunes talents qu'il faut accueillir en termes de services, d'environnement, et d'habitat
- Un contexte de tension des marchés (locatifs et en accession) qui reste toujours très élevée et empêche un accès au logement et une fluidité des parcours résidentiels pour des ménages, à qui l'on demande d'être de plus en plus mobiles
- Une tension particulièrement visible en logement social avec 1 attribution pour 9 demandes enregistrée (1 pour 4 au niveau national), demande dominée par les actifs à hauteur de 50% des demandeurs (CDI, CDD, stage, apprentis)
- Une diversification de l'offre neuve qui s'est amorcée de façon significative sur la période du 2^{ème} PLH, puisque 48 % de l'offre initiée sur le territoire est accessible aux ménages à revenus intermédiaires (c'est-à-dire inférieures aux plafonds PLS).
- Mais qui reste encore insuffisante au vu du solde migratoire négatif sur le territoire, de l'augmentation du trafic automobile symptôme des ménages qui habitent de plus en plus loin de leur travail, aux difficultés de décohabitation, et du taux d'effort des ménages dans le parc privé.

294



Poursuivre tout en diversifiant les réponses opérationnelles aux différents profils de ménages jeunes à toutes les étapes du parcours résidentiel (décohabitation, primo accession, accueil pour les étudiants et les jeunes primo-employés, ...)

1.3. Mieux optimiser et valoriser le parc privé existant

Les enseignements du diagnostic :

- Un parc locatif privé assez faible, concentré sur le secteur Sophia & Littoral, et qui tend à diminuer. Pourtant, ce parc loge une grande partie des ménages à revenus modestes du territoire, mais avec un taux d'effort souvent très élevé
- Un parc privé plutôt de bonne qualité, mais qui présente des signes de fragilités qu'il faut anticiper pour garantir son attractivité sur le long terme :
 - Présentant peu de vacance structurelle, le parc privé dégradé est restreint (3% seulement), mais concentré dans certains centres anciens (Vallauris, Antibes, Biot dans une moindre mesure)
 - Des enjeux d'amélioration de performance énergétique et de lutte contre la précarité énergétique comme partout
 - Une prépondérance (67%) des logements en copropriété, avec la présence non négligeable de copropriétés désorganisées et potentiellement fragiles, souvent de petite taille



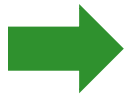
Mieux optimiser et valoriser le parc privé existant pour contribuer à la reconquête de certains centre villes, pour anticiper la fragilité de certains parcs qui pourraient être demain moins attractifs (en particulier en terme énergétique), pour réduire les poches d'habitat insalubre, et enfin pour contribuer à développer une offre conventionnée à loyer attractif dans le parc privé

1.4. Anticiper et accompagner les besoins des personnes âgées

Les enseignements du diagnostic :

- Un poids des seniors qui augmente comme à l'échelle départementale, tous secteurs confondus, et dont les réponses sont à structurer pour anticiper cette demande importante à terme
- Une demande qui émerge en logement social de façon significative (20% des demandeurs, en lien avec un phénomène émergent de précarité des seniors).
- Une offre médicalisée importante sur le territoire, mais des attentes nouvelles qui émergent de la part de seniors : les seniors sont autonomes de plus en plus longtemps, à ce titre ils souhaitent avoir un logement adapté au vieillissement et vivre dans un environnement de services et d'appui de proximité.

296



Mieux anticiper et accompagner les personnes âgées, en particulier en soutenant le développement d'une offre adaptée, plus en phase avec les capacités financières des ménages, et bien localisée à proximité des services et des équipements.

1.5. Poursuivre l'amélioration des réponses aux personnes fragiles

Les enseignements du diagnostic :

- Dans un contexte où le parc privé est cher, et le parc social encore limité, malgré le développement récent, les ménages à revenus modestes et très modestes (inférieurs aux plafonds PLAI) représentent 35% des ménages locataires privés du territoire et 62% des demandeurs de logement social.
- Concernant les ménages en difficulté, la CASA a engagé de nombreuses actions pour répondre à leurs besoins. L'agglomération a été retenue pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt du « Logement d'Abord » lancé au niveau national : cette candidature et cette démarche à venir sur les 5 prochaines années va permettre à la CASA de travailler sur des pistes d'amélioration pour un meilleur accès au logement de ces publics.



Poursuivre l'amélioration des réponses aux personnes fragiles par la poursuite de la mise en place de réponses partenariales permettant plus de fluidité et d'efficacité dans la mobilisation d'une offre supplémentaire et dans le développement de l'accompagnement

1.6. Rappel du découpage territorial

Afin de simplifier la lecture du territoire et les analyses statistiques, les communes de la CASA ont été classées par groupe de communes.

Ce découpage se base sur les caractéristiques des communes, leur dynamique de développement récent et à venir.

Pour les communes du secteur Sophia & Littoral », la logique retenue vise à rassembler dans un même groupe les communes accueillant une partie de la technopole de Sophia-Antipolis. A ces communes (Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris) a été ajoutée la commune de Villeneuve-Loubet. Si cette dernière n'accueille pas une partie de la technopole, elle compte cependant une entreprise importante (AMADEUS avec plus de 3000 salariés) et présente des dynamiques de développement similaires aux 4 autres communes. Ce groupe de 5 communes concentre près de 80% de la population de la CASA.

Pour les communes du Moyen Pays, dans le 2^{ème} PLH, les 8 communes étaient regroupées dans une seule et même entité territoriale. Suite aux entretiens avec les communes dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} PLH, il a été proposé de scinder les communes du Moyen Pays en 2 groupes : « Moyen Pays Ouest » et « Moyen Pays Est ». Cela a été motivé par les dynamiques de développement des communes et par leur accessibilité. Si ce découpage peut aussi faire écho à des problématiques relatives aux obligations réglementaires en termes de production de logement social, ce point n'a pas pour autant motivé le découpage retenu.

Enfin, les communes du Haut Pays ont été rassemblées au sein d'une même entité qui présente en effet une certaine homogénéité et des problématiques similaires.

298

Intitulé	Communes
Sophia & Littoral	Antibes, Biot, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet
Moyen Pays Ouest	Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf-Grasse, Opio
Moyen Pays Est	La Colle-sur-Loup, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes-sur-Loup, Roquefort-les-Pins, Le Rouret
Haut Pays	Bézaudun-les-Alpes, Bouyon, Caussols, Cipières, Conségudes, Courmes, Coursegoules, Les Ferres, Gourdon, Gréolières, La Roque-en-Provence

2. Quelle politique de l'habitat pour demain ?

2.1. Un 3ème PLH bâti sur des fondements solides

Le 3^{ème} PLH s'inscrit dans un historique de près de 14 années pendant lesquelles la politique de l'habitat de la CASA s'est construite autour de 3 axes :

Une posture de chef de file en matière de politique de l'habitat et de précurseur sur plusieurs sujets dans le département, qui a fait de la CASA un territoire de référence en la matière :

- la CASA a mobilisé des moyens financiers et humains conséquents pour appuyer les communes et les bailleurs dans le développement de l'offre locative sociale sur le territoire, posture renforcée par la prise de Délégation des Aides à la Pierre depuis 2015.
- la CASA s'est positionnée dans un souci de traitement de toute la chaîne résidentielle sur l'accession sociale et encadrée à la propriété avec le développement de dispositifs propres
- la CASA a aussi été précurseur en matière d'attributions et d'accompagnement des publics fragiles : structuration du SIAO, suivi des expulsions, mise en place d'une commission communautaire de proposition de candidats (CCPC) sur le continent intercommunal, mise en place d'un plan partenarial de gestion et d'information des demandeurs....
- ce positionnement va se renforcer encore avec la candidature retenue de la CASA dans la mise en œuvre du Plan Logement d'abord sur le territoire, mais aussi en mettant en œuvre sur le territoire les nouvelles obligations règlementaires de la loi Egalité et citoyenneté au travers de la CIA, ou encore la nouvelle loi Elan.

Un partenariat fort et structuré avec les communes et acteurs locaux

- C'est en effet une autre grande avancée du 2^{ème} PLH : la reconnaissance dont bénéficient les services de la CASA auprès des communes pour leur appui et leur ingénierie dans la définition des projets, l'intervention en matière de foncier, ou encore l'ingénierie concernant les montages ou la commercialisation de l'accession encadrée. Ces échanges sont autant d'appuis qui contribuent à la construction de l'intercommunalité.
- Par ailleurs, les acteurs et partenaires locaux se connaissent, dialoguent et travaillent ensemble, contribuant ainsi largement à la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Des outils d'aide à la décision opérationnels

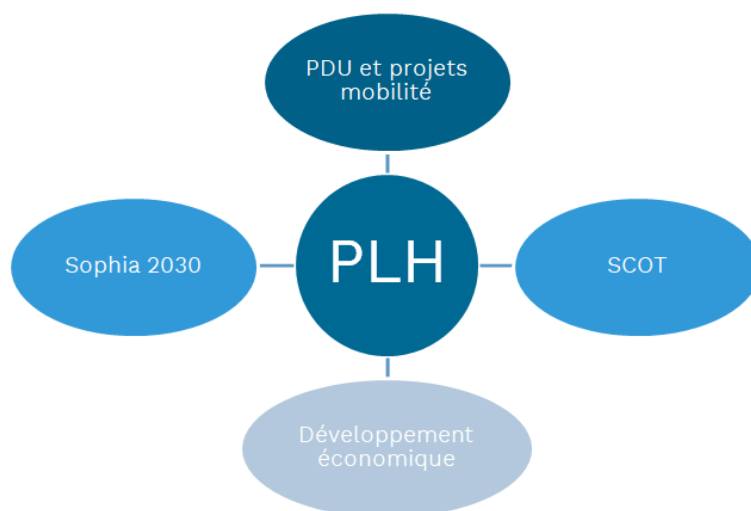
- Observatoires et outils de suivi et d'évaluation d'une part, financement d'étude et d'ingénierie d'autre part, ou encore conventions et outils mutualisés sont autant d'appuis qui permettent aux élus de développer et porter la politique de l'habitat.
- Les opportunités que constitue l'Open Data seront à saisir pour élargir et compléter le spectre de l'observation, dans un contexte financier contraint.

2.2. Une politique de l'habitat au service du projet d'aménagement de la CASA

La CASA en charge la définition d'une stratégie Habitat à l'échelle intercommunale.

A ce titre, elle doit articuler les axes d'intervention des différents acteurs intervenant en matière d'habitat :

- L'Etat garant des grands équilibres sociaux et territoriaux et qui assure le droit au logement.
- Le département qui relève d'une intervention catégorielle (publics défavorisés, personnes âgées, handicaps...)
- Les communes qui ont en charge l'urbanisme et le droit des sols, le renouvellement urbain.



A l'échelle locale, cette stratégie Habitat doit être au service du projet du territoire de la CASA et s'articuler avec l'ensemble des autres politiques du territoire : déplacement, aménagement, développement économique.

Ainsi, ce 3ème PLH constitue le volet Habitat du SCoT en cours de révision, même si ce dernier s'inscrit sur une temporalité beaucoup plus longue. Les orientations démographiques pourront alimenter au moins la première période du SCoT, ainsi que les impulsions données en matière de développement du logement neuf et d'aménagement.

A ce titre, la priorisation de l'urbanisation le long du bus-tram et plus largement à proximité des secteurs bien desservis par les transports en commun est un axe fondamental pour optimiser les investissements en matière de transport dans le cadre du PDU, lui aussi en cours de révision (approbation prévue mi 2019) et contribuer à la réduction de déplacements domicile-travail.

Fleuron du développement économique régional, la CASA envisage sa stratégie Habitat en appui à l'attractivité économique du territoire.

La technopole reste en effet très attractive (pour preuve, la CASA est lauréate pour la création d'un Institut Interdisciplinaires d'Intelligence Artificielle), et le développement d'immobilier pour répondre à la demande des entreprises s'accélère encore ces derniers mois et années.

Toutefois, la priorité reste de développer une offre adaptée à proximité de ce pôle d'emploi majeur, en particulier dans les secteurs bien desservis. Un regard fin sera porté à la demande des salariés et entreprises de Sophia Antipolis en matière de logement pour apporter des réponses en termes de mobilité des salariés : plus que le loyer ou le prix de vente, c'est la fluidité du marché, la disponibilité de l'offre et sa qualité qui sera pertinente pour répondre aux salariés de la technopole.

Mais les axes du développement économique de la CASA sont multiples avec en particulier le tourisme, ou de nouveaux sites économiques émergents sur des activités plus classiques (artisanat, industrie) : par exemple le site la Sarrée à Bar-sur-Loup dans le Moyen Pays. L'accompagnement en matière d'habitat de ce type de pôles économiques doit aussi être une préoccupation du PLH.

2.3. Une volonté de mobiliser et de mettre en réseau les communes et les partenaires pour un PLH plus « agile »

Durant les 2 premiers PLH, la CASA a structuré une direction Habitat pour mettre en œuvre sa stratégie, en particulier concernant la production de logement locatif social, l'accession sociale et encadrée, et la réponse aux besoins des plus démunis.

Avec un total de 20 ETP au sein de la Direction habitat logement (DHL), la CASA oriente la production sur le territoire, anime un réseau d'acteurs, et accompagne les communes dans leur projet d'aménagement et de développement.

Pour poursuivre cette mise en œuvre, il s'agira demain d'aller encore plus loin dans la mise en réseau d'acteurs et de partenaires, et le travail collaboratif pour apporter des réponses plus rapides et plus opérationnelles. Au-delà des dispositifs portés par la CASA, il s'agit aujourd'hui de renforcer la mobilisation de tous les acteurs dans une même synergie.

Sortir des effets silos, partager la connaissance, mutualiser les outils, mettre au service de l'ensemble des communes une expertise développée par l'une d'entre elles, constitue l'état d'esprit d'élaboration des actions de ce 3ème PLH.

Il s'agit aussi de s'adapter rapidement aux évolutions réglementaires, aux ruptures de cycle et à l'évolution de contextes locaux.

2.4. Une volonté d'être au plus près des préoccupations des habitants

Le 3ème PLH s'inscrit dans une volonté de plus grande proximité avec les habitants. Cette proximité est avant tout assurée par les communes, qui répondent aux attentes des ménages en matière de droit des sols, de demande en logement social et d'accompagnement social au travers des CCAS.

La CASA et le PLH se positionne en appui aux communes pour les aider à répondre au mieux à la demande des habitants.

Toutefois, la nécessité de proposer des réponses complètes sur des sujets de plus en plus complexes conduit la CASA à développer des outils et des services s'adressant directement à la population.

Pour exemple on peut citer la mise en place, au cours du 2ème PLH, d'un service intercommunal d'accueil des demandeurs (SIAD), permettant d'enregistrer la demande en logement social, d'accompagner les demandeurs et de d'homogénéiser les pratiques des communes en la matière.

Dans le cadre de ce futur PLH, la CASA souhaite proposer de nouveaux services pour répondre aux attentes des habitants : l'élaboration et la mise en place d'une plateforme numérique pour accompagner la rénovation de l'habitat en sera un nouvel exemple, permettant de renseigner les particuliers et les orienter vers les bons interlocuteurs.

La labellisation d'opérations d'accession sociale, permettant une plus grande visibilité de ces opérations par les habitants de la CASA, s'inscrit aussi dans cette volonté de créer un lien plus direct avec les habitants.

3. Le scénario de développement

3.1. Un développement démographique au ralenti

3.1.1. Une dynamique démographique en baisse sur les communes littorales

Comme le rappelle le diagnostic, le territoire de la CASA connaît un ralentissement démographique depuis la fin des années 2000, avec une croissance démographique qui est passée de 0.9 % par an entre 1999 et 2009, à 0.02% par an entre 2009 et 2014.

Ce ralentissement démographique est dû à un solde migratoire devenu négatif, en partie lié à la difficulté des ménages familiaux de rester sur le territoire.

Ce phénomène de ralentissement touche de façon disparate les différents secteurs du territoire : en effet, ce sont les communes du secteur Sophia & Littoral qui sont les plus touchées avec Vallauris et Villeneuve Loubet qui perdent des habitants, et dans une moindre mesure Antibes qui connaît une stabilité de sa population. Biot et Valbonne gardent pour leur part une dynamique importante.

C'est le cas aussi des secteurs du moyen et Haut-pays caractérisé par une croissance démographique positive.

3.1.2. Une déconnexion constatée entre construction neuve et impact démographique

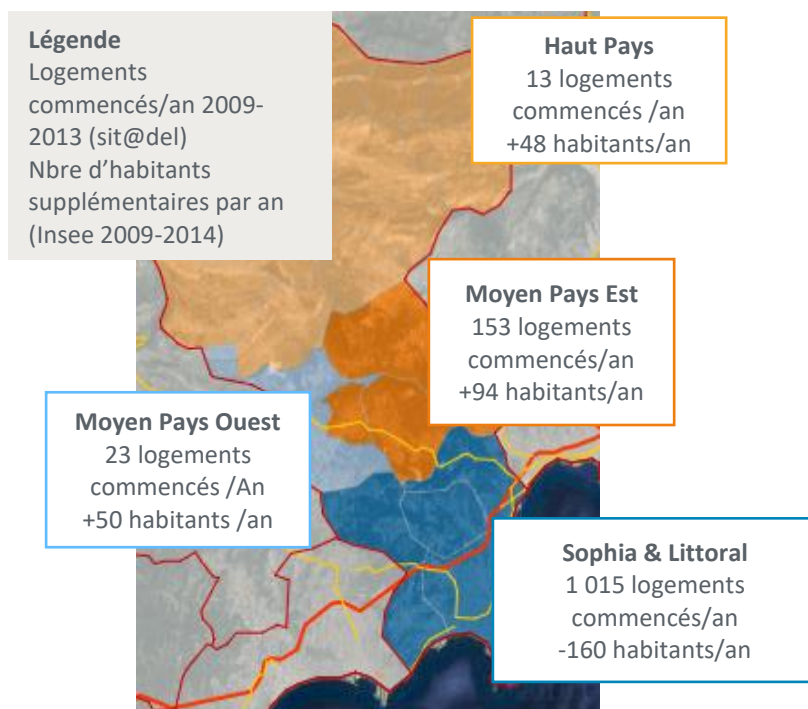
Par ailleurs, le constat est fait d'une certaine déconnexion entre le nombre de logements développés sur le territoire et la croissance démographique. En effet, le 2^{ème} PLH préconisait une production de logements supplémentaires de 1186 logements se décomposant entre 1036 logements neufs et 150 logements correspondant à la reconquête de logements vacants. Cette production devait permettre une croissance démographique de 0.8% par an.

Or, la construction neuve sur la CASA bien que dynamique, et en cohérence avec les objectifs du PLH, n'a pas permis d'atteindre cette dynamique démographique :

- Sur la période du PLH entre 2012 et 2017, on constate 1485 logements autorisés par an et 982 logements commencés.
- Pour pouvoir comparer avec la période d'analyse de l'évolution démographique 2009-2014¹², on retiendra les logements commencés sur la période 2009-2013, soit une moyenne légèrement plus élevée à hauteur de 1205 logements commencés par an.

Ainsi la carte ci-dessous extraite du diagnostic montre bien la déconnexion entre logements commencés et apport démographique, et ce phénomène est particulièrement vrai sur les communes du secteur Technopole-Littoral.

¹² 2014-au moment de l'élaboration du diagnostic et des scénarii, il s'agit de la dernière année disponible pour le recensement Insee.



Cette faible connexion entre construction neuve et projections démographiques semblent avoir plusieurs explications, qui ne sont pas toutes quantifiables :

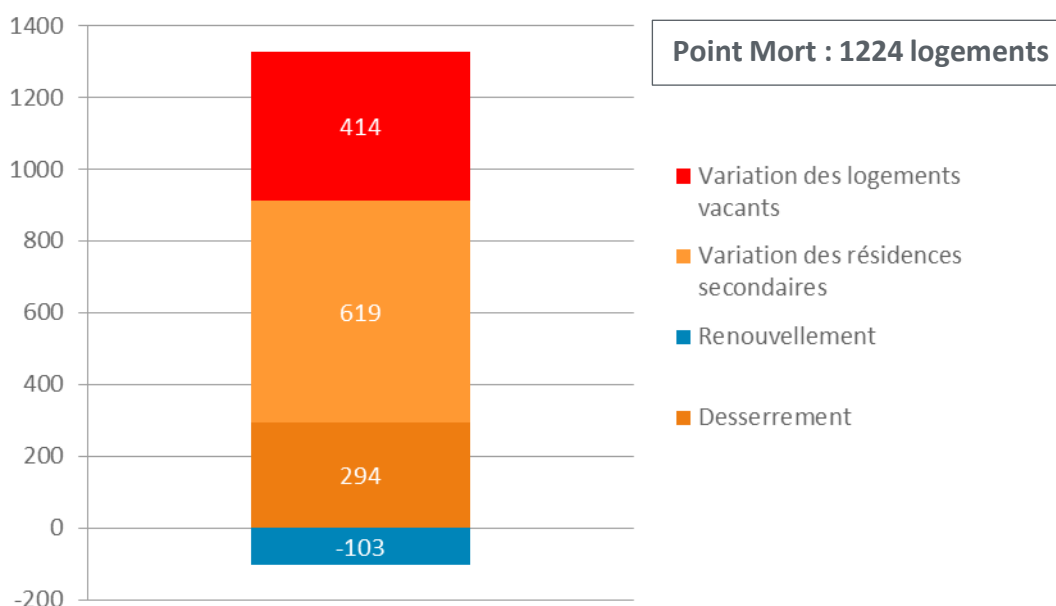
- L'impact de la résidence secondaire, et plus largement la porosité entre résidences principales et résidences secondaires explique en grande partie cette déconnexion : une part importante de la construction neuve de ces dernières années est absorbée par la résidence secondaire. Mais c'est aussi le cas dans le parc existant : des logements locatifs loués en location touristique au moins pendant une partie de l'année, accélérée en cela par les plateformes type Airbnb, des seniors en bi résidences... Cet ensemble de phénomènes entraîne une augmentation des résidences secondaires très fortes par le biais de la production neuve, mais aussi et surtout par un transfert du parc existant de résidences principales vers les résidences secondaires.
- Ces phénomènes tendent aussi à rendre difficilement fiable le recensement de l'INSEE. En effet, il peut être difficile pour l'agent recenseur de faire la part des choses entre résidences secondaires, logements vacants, ou résidences principales mais non habitées pendant une partie de l'année (senior en bi-résidence par exemple). Ainsi l'augmentation très forte du logement vacant entre 2009 et 2014, à hauteur de 6% par an peut sembler surévaluée.

Ainsi en moyenne sur la CASA la construction neuve développée durant la période récente n'a pas généré d'apport démographique sur le territoire.

L'approche du « point mort rétrospectif » qui permet de comprendre à quoi a servi la construction neuve sur les années récentes permet d'éclairer ce phénomène :

Point mort annuel moyen entre 2009 et 2014

Sce : INSEE



Sur les 1205 logements commencés sur la période 2009-2013, **et selon les chiffres de l'INSEE**, plus de 1000 logements ont servi à couvrir l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Ce sont les besoins liés à la fluidité du parc qui apparaissent très (voire anormalement) importants sur le territoire. Ces 1000 logements sont en majorité issus du parc existant et correspondent à des mouvements internes au parc (parc de RP devenant résidences secondaires).

294 logements par an ont servi à couvrir les besoins de desserrement des ménages. En effet sur la période d'analyse, la taille des ménages continue de baisser en raison du vieillissement et de l'évolution des modes de vie (rupture, familles monoparentales...). Aussi pour la même population, il y a un besoin plus grand de logements, le nombre d'habitants par logement étant plus faible.

Enfin, la construction neuve couvre des besoins liés au renouvellement du parc. En effet, une partie du parc est obsolète et disparaît chaque année. Ce phénomène est en partie compensé sur ce territoire par la création de logements dans le parc existant : la création d'un logement en rez-de-chaussée de villa par exemple, peut rentrer dans cette catégorie. Ainsi sur le territoire les besoins liés au renouvellement du territoire sont nuls, voire négatifs, le parc existant générant une offre de logements supplémentaires (division de logements).

Ainsi au total, ces 1205 logements commencés couvrent uniquement les besoins « endogènes » du territoire, et ne permettent pas d'accueillir de nouveaux ménages dans des proportions significatives.

3.1.3. Un objectif du SRADDET ambitieux, mais déconnecté des phénomènes à l'œuvre sur le territoire

Le SRADDET préconise une croissance démographique ambitieuse sur le territoire de la CASA, scindé en deux ensembles :

- A minima 0.3% sur les communes du secteur Sophia & Littorales et du Moyen Pays,
- Au maximum : 0.3% pour les communes du haut pays.

L'objectif vise en effet à maintenir une dynamique économique et accueillir les actifs à proximité des pôles d'emplois, tout en limitant l'étalement des territoires.

Les élus de la CASA sont conscients des enjeux que porte le SRADDET et partagent l'intérêt d'un développement à recentrer et à optimiser au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, tout en préservant des espaces de respiration.

Toutefois, ils soulignent la nécessité de prendre en compte la dynamique démographique constatée ces dernières années sur les communes du secteur Sophia & Littorales, et l'écart trop important entre l'ambition du SRADDET et le principe de réalité constaté sur le territoire et décrit ci-dessus.

306

Ceci est d'autant plus vrai que les communes rappellent la nécessité de prendre en compte les contraintes environnementales très importantes sur le territoire (PPRI, incendie...), ainsi que la très grande exigence en termes de protection environnementale portée par les services de l'Etat, mais aussi les citoyens du territoire très attentifs à la préservation des paysages et de la biodiversité.

Les élus renvoient ainsi aux difficultés qu'ils peuvent rencontrer pour faire émerger des opérations aujourd'hui et au climat de défiance existant de la part des citoyens autour du développement de l'urbanisation.

3.2. Le choix d'un scénario démographique maîtrisé

Dans ce contexte complexe, les élus de la CASA souhaitent s'inscrire dans le prolongement des tendances récentes et maintenir la dynamique démographique constatée à l'échelle de l'agglomération, **c'est à dire 0.02% par an sur la moyenne des communes.**

Il s'agit ainsi de maintenir la population de l'agglomération, tout en proposant une amorce de rééquilibrage de la dynamique de population :

- **Privilégier les communes littorales et à proximité de la technopole**
- **Prioriser l'urbanisation sur les gisements fonciers proches des centralités des communes du Moyen Pays Est et Ouest**
- **Limiter au maximum le développement de logements neufs des communes du Haut-Pays, en se concentrant avant tout sur la mobilisation du parc existant.**



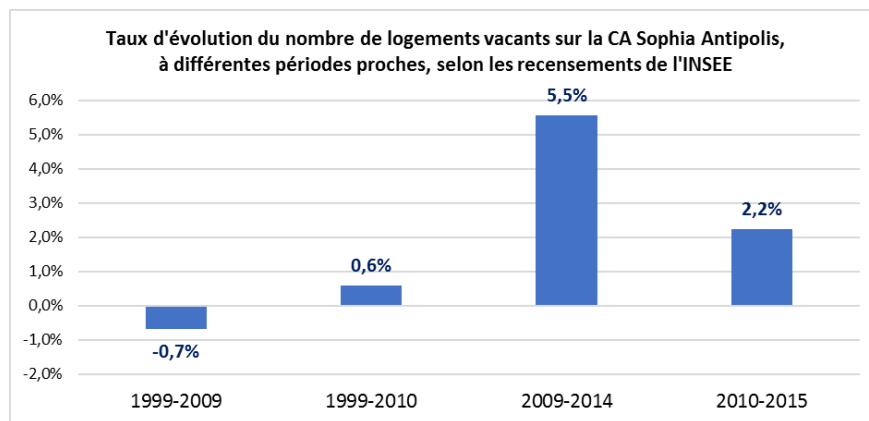
Cet objectif démographique s'entend en moyenne à l'échelle de la CASA, et ne s'applique évidemment pas pour chaque commune. Il s'agit bien d'une moyenne entre des communes littorales, très contraintes dans leur développement (gisements fonciers qui se raréfient et impact de la demande touristique) et les communes intérieures plus dynamiques pour certaines.

Ce scénario de développement démographique se décline en objectifs de logements neufs, calculés à partir des hypothèses suivantes :

	Scénario tendanciel	Scénario retenu	
croissance annuelle 2009-2014	0,02%	0,02%	
scénario de croissance annuelle 2014 à 2025	0,02%	0,02%	
taille moyenne des ménages 2014	2,15	2,15	Poursuite du rythme de desserrement constaté entre 2009 et 2014
scénario d'évolution de la TMM 2014 à 2025	-0,37%	-0,37%	
taille moyenne des ménages en 2025	2,07	2,07	
Evolution annuelle de la vacance 2009/2014	6%	6%	Réduction de l'augmentation de la vacance (passage de 6 à 2%)
scénario d'évolution de la vacance 2014 à 2025	6%	2%	
Evolution annuelle des résidences secondaires 2009/2014 (pour rappel)	1,8%	1,8%	Poursuite de l'évolution constatée entre 2009 et 2014
scénario d'évolution des résidences secondaires 2014 à 2025	1,8%	1,8%	
Besoins liés au renouvellement du parc	-103	-103	Reprise des éléments calculés dans le point mort
Besoin annuel en logements	1552	1086	

Concernant l'évolution du nombre de logements vacants, il a été retenu un ralentissement de la très forte augmentation apparente entre 2009 et 2014 selon l'INSEE. En effet :

- La vacance dans le parc de logements est une donnée réputée moins fiable dans le recensement de la population (comme dans la plupart des sources disponibles), car décrétée par défaut, quand l'agent recenseur n'a pu identifier l'occupation exacte du logement (résidence principale ? secondaire ? Airbnb ?). De fait, concernant cette donnée, les évolutions constatées sont anormalement erratiques, comme le démontre le graphique ci-dessous :



- Maintenir le rythme 2009-2014 de 5.5%/an pour la période du prochain PLH revenait à entériner une évolution douteuse :
- Visiblement trop importante au regard des dynamiques passées sur le territoire, mais aussi au regard des dynamiques constatées sur d'autres territoires ;
- De surcroît immédiatement corrigée par les toutes dernières tendances de l'INSEE (+2.2 % / an sur 2010-2015) ;
- Une augmentation de 6% du nombre de logements vacants aurait en outre conduit à un taux de vacance de 11% sur le territoire de la CASA en 2025, phénomène irréaliste compte tenu de la tension du marché du logement localement ;
- L'analyse de la progression des logements vacants à partir de la source fiscale (FILOCOM) montrait également une progression moins importante de la vacance : +2.0% entre 2003 et 2015

Dans ce contexte, il a été décidé de retenir une hypothèse raisonnable de progression du parc vacant de +2% /an, correspondant au rythme moyen constaté par la source fiscale sur 2003-2015, source de meilleure fiabilité dans ce domaine.

Cette moindre progression de l'offre de logement vacant permet en outre de limiter le besoin de logements neufs supplémentaires permettant d'atteindre **un besoin de 1086 logements supplémentaires par an à produire, tout type de logements confondus.**

Cet objectif global se décline à l'échelle des grands secteurs retenus dans le diagnostic en fonction du poids de population présents sur chacun de ces secteurs

	Poids de la population en 2014	Répartition des objectifs par grands secteurs	Rappel du nbre de logts commencés entre 2012-2017
Sophia & Littoral	78,7%	855	785
Moyen Pays Ouest	4,7%	52	42
Moyen Pays Est	14,7%	160	153
Haut Pays	1,9%	20	6
Total CASA		1086	982

3.3. Des objectifs ancrés sur les réalités du territoire et les capacités des communes à faire

Le scénario démographique retenu traduit en objectif de logements sur le territoire s'adosse sur la réalité du territoire et les gisements fonciers qui pourront être mobilisés.

En effet, un travail fin d'observatoire du foncier sur les différentes communes de la CASA a pu être mené dans la phase diagnostic. Ainsi, les objectifs retenus par grand secteur sont cohérents avec les gisements fonciers identifiés par les communes sur la période du PLH (2020-2025).

C'est particulièrement le cas sur le secteur Sophia & Littoral, dont l'intégralité des objectifs est couverte.

Ainsi la CASA souhaite mettre en avant l'opérationnalité des projets et la capacité d'atteindre les objectifs fixés, plutôt que de fixer des objectifs trop ambitieux et déconnectés de la réalité de projets.

D'autant plus que comme le soulignent de nombreux élus, le développement assez intensif de ces dernières années s'est effectué sur les fonciers les plus « faciles » à mobiliser. La phase qui s'ouvre aujourd'hui risque de rencontrer plus de dureté foncière, et nécessiter des délais de sortie des opérations plus longs.

Au total ce sont 104% des objectifs de production neuve qui sont couverts par des gisements identifiés mobilisables dans le temps du prochain PLH 2020-2025.

310

Source : diagnostic foncier réalisé dans le cadre du 3 ^{ème} PLH	Nb de logements déclarés à CT et MT entre 2018 et 2024	Nb annuel moyen de logements déclarés à CT et MT	Rappel des objectifs annuels issus du scénario retenu	Taux de couverture des logements déclarés par rapport aux objectifs	Nb de logements sans échéance déclarée
Sophia & Littoral	6236	891	855	104%	1410
Moyen Pays Ouest	238	34	52	65%	0
Moyen Pays Est	820	117	160	73%	144
Haut Pays	43	6	20	30%	49
CASA	7337	1048	1086	104%	1603

3.4. Des objectifs de développement qui s'ancrent sur des gisements fonciers en cohérence avec la stratégie d'aménagement de la CASA

3.4.1. Une offre d'habitat à proximité de la technopole

L'anticipation des besoins en logement de la technopole est un enjeu pour son développement économique et son rayonnement universitaire. **Le ratio défini dans le cadre de l'étude « Sophia 2030 » (1 logement pour 3 emplois) demeure opportun, pour l'ensemble des partenaires.**

A l'échelle du PLH 2020-2025, si l'on prend en compte une augmentation de 1000 emplois par an, il s'avère nécessaire de répondre aux besoins de 6000 emplois supplémentaires en proposant 2000 nouveaux logements soit environ 300 logements par an.

Afin de proposer une réponse à cet objectif de logements pour les actifs Sophilopolitains, des gisements fonciers ont été recensés en partenariat avec les communes de la technopole.

Cf. tableaux et carte

Ces gisements permettent de réaliser, à l'échelle de temps du 3^{ème} PLH, environ 770 logements (soit 128 logements par an).

Des potentiels à plus long terme existent, nécessitant cependant de modifier le PLU en vigueur car interdisant la réalisation de logements.

	Nombre de logement par an	Nombre de logement à l'échelle du PLH 2020-2025
Objectif de logements pour les actifs Sophilopolitains	300	2000
Secteurs à enjeux	67	400
Gisements SOPHIA	61	370
TOTAL	128	770

Le potentiel de certain gisement a été réduit du fait d'évolution de projet ou de contraintes de site ; par exemple :

- Le pré du Bâti : ce site permettait la réalisation d'environ 100 logements. Les prescriptions environnementales imposées sur le site engendrent la réduction des possibilités de construction.
- ZAC Air France : le périmètre du projet entièrement revu (contraintes environnementales)
- Fugueiret : ce site prévoyait dans l'étude « Sophia 2030 » la réalisation de 13 000m² d'hébergement pour étudiants et chercheurs. A ce jour, la surface de plancher prévue

a été très nettement réduite (abandon de la partie hébergement). Le programme est dorénavant destiné à recevoir seulement un pôle de l'innovation.

- Peïdessale : le périmètre du projet a été revu à la baisse du fait de contraintes environnementales et de phénomène NIMBY.

Les terrains actuellement disponibles sur la technopole, à l'échelle de temps du PLH, ne permettent pas de remplir l'objectif du 1 logement pour 3 emplois.

Ces terrains permettent la construction potentielle de 770 logements représentant 128 logements par an soit 1 logement pour 7.8 emplois.

Recensement des gisements fonciers en dehors de la technopole

Afin de proposer une réponse aux besoins en logement des actifs de Sophia, il a été effectué un travail de recensement des fonciers à proximité du parc de Sophia Antipolis ou à proximité de la ligne de bus-tram, sur les communes du littoral.

Cf. carte

312

Plusieurs sites ont été recensés sur Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris. Il s'agit de gisement relativement conséquent en termes de surface, dont la localisation et l'accessibilité sont opportuns par rapport aux déplacements domicile-travail des actifs de Sophia.

A l'échelle de temps du PLH, ces gisements hors technopole, permettent la réalisation de 1075 logements potentiels supplémentaires, soit 179 logements par an.

En cumulant les secteurs à enjeux de la technopole, les projets potentiels de logements sur la technopole ainsi que les gisements en périphérie, il existe un potentiel à l'échelle du PLH de 1845 logements soit 307 logements par an, permettant de répondre aux besoins en logements liés à la création de nouveaux emplois sur la technopole.

	Nombre de logement par an	Nombre de logement à l'échelle du PLH 2020- 2025
Objectif de logements pour les actifs Sophilopolitains	300	2000
Secteurs à enjeux	67	400
Gisements SOPHIA	61	370
Gisements à proximité du parc	179	1075
TOTAL	3107	1845

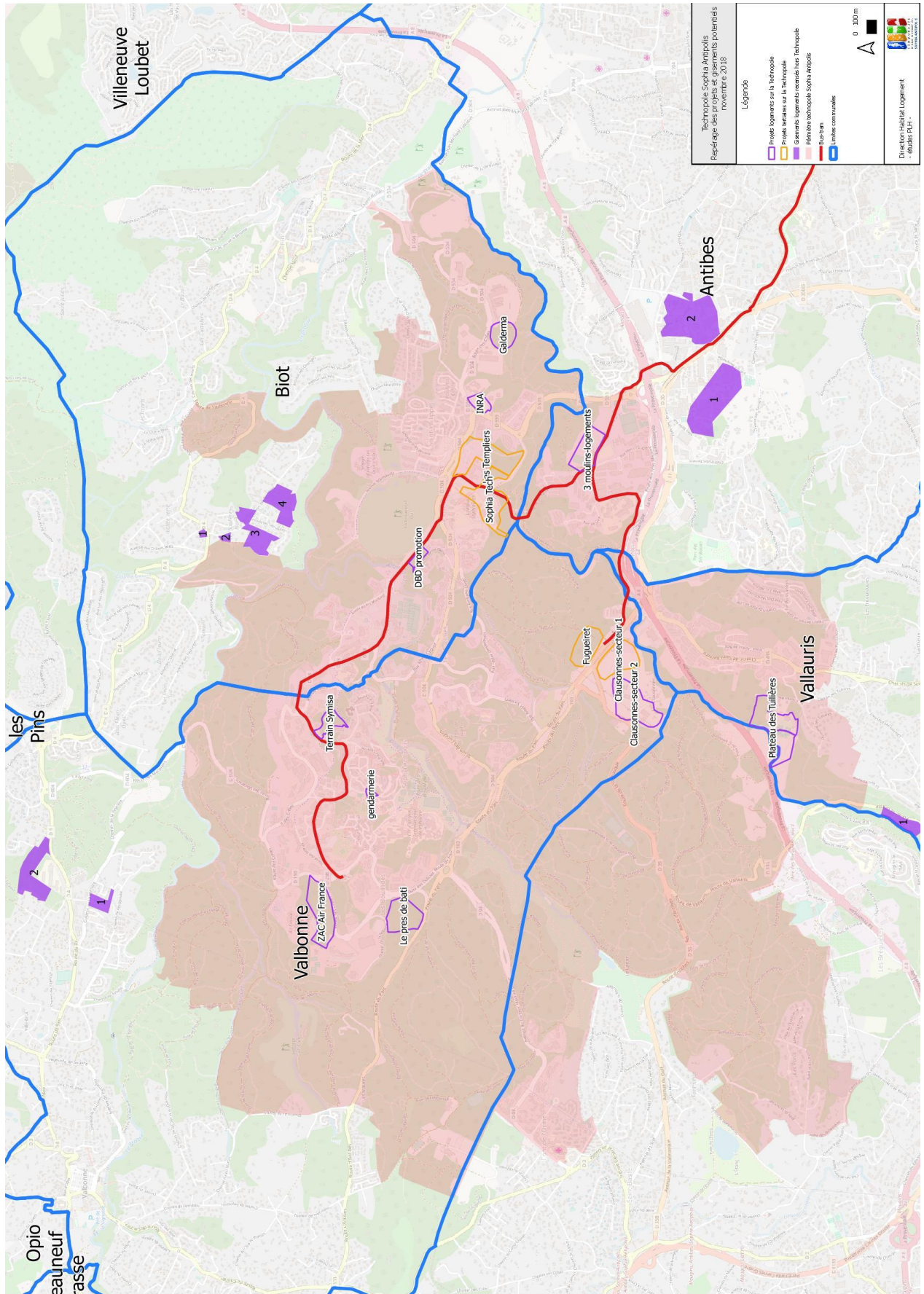
Pour conclure

Pour répondre aux objectifs de 1 logement pour 3 emplois sur la technopole, les secteurs à enjeux ainsi que les gisements identifiés sur le parc de Sophia Antipolis ne sont pas suffisants.

Cependant, en étendant le périmètre d'étude et en proposant des logements en périphérie de la technopole, sur les communes du secteur Sophia & Littoral les objectifs peuvent être largement atteints.

En effet, en cumulant le potentiel sur Sophia ainsi que les gisements stratégiques des communes littorales, on atteint un potentiel de 1885 logements à l'échelle du PLH soit 314 logements par an, permettant d'atteindre le ratio de 1 logement pour 3 emplois.

Cette extension du périmètre avait d'ailleurs été proposée dans l'étude de l'ADAAM qui proposait dans l'hypothèse n°2 que 150 logements uniquement soient réalisés dans le périmètre de la technopole et le reste sur les communes du parc.



⇩ Cette proposition d'élargissement a été validée par l'ensemble des participants du comité de pilotage pour l'élaboration du PLH.

3.4.2. Des objectifs adossés à une analyse multicritères des gisements fonciers

Plus généralement, une démarche de pertinence de gisements fonciers à partir d'un certain nombre de critères en accord avec le projet d'aménagement de la CASA a été menée pour l'ensemble des gisements.

Chaque gisement foncier identifié avec les communes a été qualifié grâce à une analyse multicritères, en fonction de leur niveau d'accessibilité.

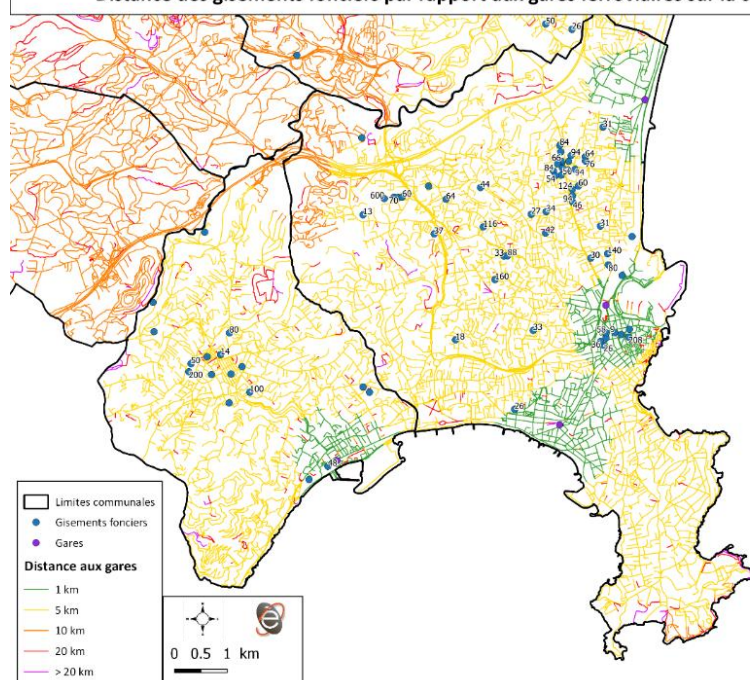
La méthode a consisté à calculer la distance sur le réseau routier à partir de points stratégiques du territoire et à proximité du territoire : pôles d'emplois, gares SNCF, arrêts des lignes de bus principales, centralités, TCSP (bus-tram).

L'analyse ne prend pas en compte les temps de parcours, la topographie, les problématiques de congestion, etc.

Une pondération est faite sur chaque critère pour proposer une première hiérarchisation :

Centralités primaires et secondaires	+++++
Centres-villages	++++
Zones d'emplois	+++++
Gares SNCF	+++++
Arrêts de bus	++++
Arrêts de TCSP	+++++

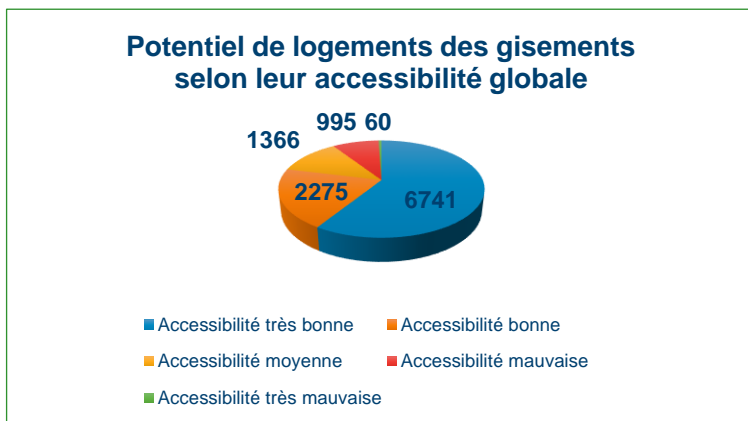
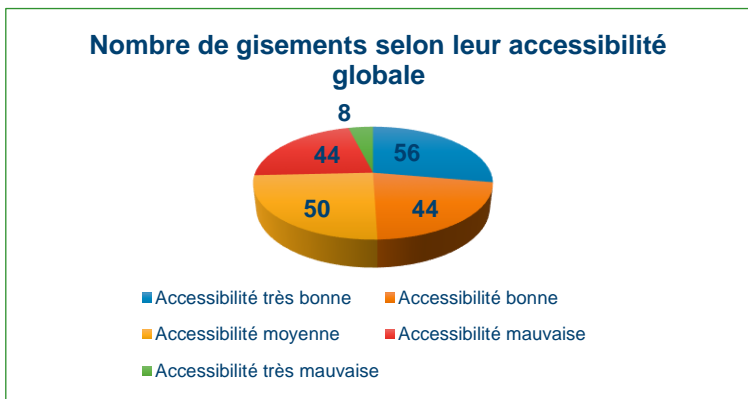
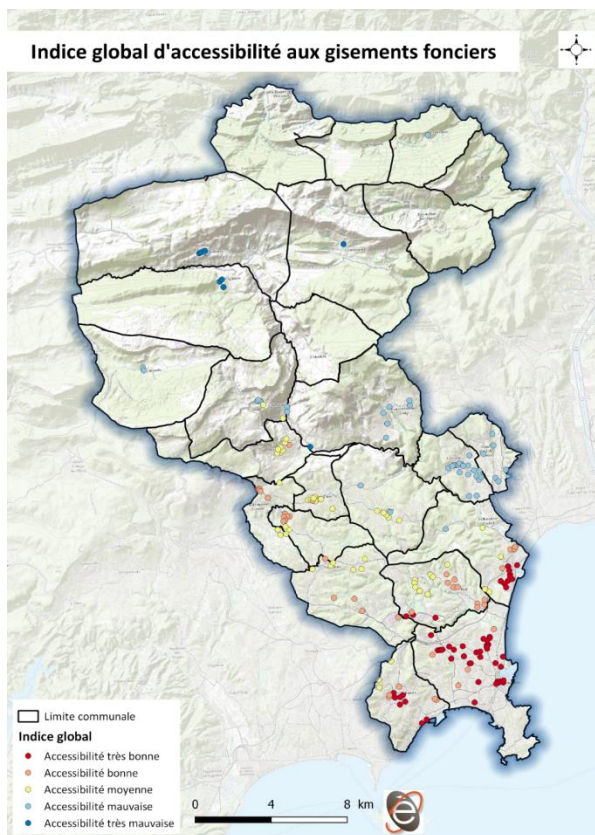
Distance des gisements fonciers par rapport aux gares ferroviaires sur la commune de ANTIBES



Ainsi tous les gisements fonciers ont pu être qualifiés selon leur accessibilité globale.

A l'échelle de la CASA, 50% des gisements identifiés présentent une accessibilité bonne à très bonne. Ils représentent 75% des logements identifiés dans ces gisements.

Dès lors, une certaine « sélection » des gisements pertinents a été réalisée par les communes, en cohérence avec la stratégie d'aménagement de la CASA.



4. Une stratégie qui s'articule autour de 3 orientations majeures

4.1. Orientation 1 : mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logement

4.1.1. Mobiliser le foncier en l'optimisant

Le carburant que constitue le foncier est rare et cher sur la CASA, constituant un frein au développement d'une offre de logements à la hauteur des enjeux démographiques, économiques et sociaux du territoire.

Aussi la CASA se positionne aux côtés des communes pour les accompagner à optimiser les opportunités foncières de leur territoire : apport d'ingénierie en matière d'outils réglementaires ou d'aménagement, actions foncières ciblées ou en partenariat avec l'EPF.

De nouveaux outils pourront par ailleurs être mobilisés par les communes : les SPL nouvellement créées pour intervenir en amont des opérations et sur des projets complexes. Un Office Foncier Solidaire en cours de création sur la Région pourra être mobilisé sur le territoire, en particulier pour répondre aux enjeux d'accession sociale.

4.1.2. Mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins

Dans cette même logique d'optimisation des ressources du territoire, le parc existant est une ressource qu'il convient de valoriser pour mieux répondre aux besoins.

Si le territoire est peu marqué par la perte d'attractivité du parc privé, il s'agira tout de même de questionner l'attractivité des centres anciens et en particulier celui de Vallauris, sur lequel plusieurs dispositifs se superposent pour une intervention transversale de reconquête, dans laquelle l'habitat pourra prendre sa place.

L'autre enjeu pour la CASA sera de mobiliser ce parc existant pour contribuer à la réponse au logement social, en développant une offre de logements conventionnés.

Enfin, la CASA souhaite se positionner comme un coordonnateur de l'ensemble des intervenant sur le parc privé, en particulier en mettant en place une plateforme de rénovation énergétique.

4.2. Orientation 2 : Garantir une offre diversifiée au service du lien emploi logement déplacements

4.2.1. Une volonté d'agir sur la fluidité des parcours résidentiels

La tension des marchés du logement de la CASA sur tous les segments n'est plus à démontrer : les prix et loyers privés sont largement au-dessus des moyennes départementales, les offres sont quantitativement faibles pour les ménages s'installant sur le territoire ou à la recherche d'un logement mieux adapté à leur mode de vie ou à leurs capacités financières.

Avec 46 % des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds HLM, et seulement 10,6% de logements locatifs sociaux dans le parc, le parc privé constitue la réponse quasi unique aux ménages plus modestes et intermédiaires, avec des taux d'effort souvent élevés.

Dans un contexte de compétition internationale, la technopole doit jouer de tous ses atouts pour attirer de nouveaux talents, jeunes ingénieurs, primo embauchés dont le marché de l'emploi se situe au niveau national et international.

Le logement fait partie intégrante de cette attractivité du territoire et doit donc être proposé en particulier à proximité de la technopole sous des formes diverses pouvant intéresser ces jeunes salariés ou jeunes entrepreneurs.

La fluidité des parcours résidentiels soutient la mobilité des ménages et constitue un ferment essentiel du développement économique du territoire.

4.2.2. En soutenant le développement d'une offre abordable et régulée, dans toutes ses composantes...

Dans cette optique, la CASA reste mobilisée pour développer une offre abordable et régulée sur le territoire permettant de répondre à une diversité de situations et de parcours.

Un soutien réaffirmé au logement locatif social

Cela passe évidemment par une offre locative sociale du **PLAI au PLS en passant par le PLUS**.

Depuis 15 ans, la CASA s'est engagée dans le développement du parc social (PLAI PLUS PLS) avec près de 460 logements financés par an depuis 2002, et 521 logements par an entre 2012 et 2017.

A partir des gisements fonciers des communes, il a été identifié un potentiel pour poursuivre ces efforts en matière de logements locatifs sociaux à hauteur de **488 logements par an**, malgré le contexte national qui rend plus complexe les équilibres d'opérations et la capacité des bailleurs à mobiliser des fonds propres en quantité suffisante.

A l'échelon local, la CASA affirme son rôle de mobilisation et de développement de cette offre, grâce au renouvellement de la prise de Délégation des Aides à la Pierre en 2020, ainsi qu'au dispositif d'encadrement des prix de la VEFA, des aides financières sur fonds propres et des garanties d'emprunt qu'elle continue de mobiliser.

En croisant cet enjeu avec celui de l'intervention sur le parc privé existant, la CASA engagera les bailleurs à intervenir en acquisition amélioration, permettant ainsi de traiter des logements parfois dégradés, souvent vacants voire des anciens hôtels abandonnés, tout en répondant aux besoins locatifs.

Dans cette même lignée, la CASA souhaite mobiliser de façon plus conséquente le parc privé pour alimenter le parc conventionné.

Ainsi en lien avec l'orientation 1, la production de logements conventionnés avec travaux ou sans travaux en loyer social et très social est identifiée comme une piste complémentaire, mais néanmoins importante à l'échelle des communes.

Ce sont ainsi **37 logements par an** qui sont visés à l'échelle du territoire (dont 10 en conventionnement avec travaux). Ces objectifs sont ambitieux au regard des résultats des dernières années, mais ils seront soutenus par les différents dispositifs et actions décrits dans l'orientation 1.

Concernant la répartition par type de financement, il est proposé de retenir à l'échelle de la CASA la répartition suivante :

	PLAI	PLUS	PLS
3ème PLH	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%

Cette clé de répartition s'entend à l'échelle de la CASA

319

En effet, l'accent est mis sur le PLAI, qui permet de développer une offre à loyer modéré répondant à la plus grande part des demandeurs (62% sont des revenus en dessous des plafonds PLAI).

A l'autre bout de la chaîne, le PLS doit être développé dans des proportions maîtrisées, soit ciblé sur ces populations spécifiques comme les seniors, soit vers des ménages actifs, mais à certaines conditions de localisation et de commercialisation.

Une accélération du développement en accession encadrée

Fluidifier les parcours passe par le soutien aux primo-accédants, et ainsi permettre une 1ère ou 2^{ème} étape du parcours résidentiel. Ils peuvent d'ailleurs, pour certains, libérer un logement locatif social, permettant une nouvelle attribution, et contribuer ainsi à la fluidification des parcours.

La CASA a travaillé dès le 2^{ème} PLH sur l'accession, persuadée de la nécessité d'intervenir sur tous les segments, en mettant en place un encadrement des prix, et un appui aux communes et aux opérateurs pour la commercialisation.

La loi Elan promulguée le 28 novembre 2018 renforce l'intérêt de ce segment, en ouvrant la possibilité de comptabiliser une partie de l'accession sociale dans le décompte SRU : le PSLA d'une part et le BRS (Bail réel solidaire) d'autre part.

Ainsi la CASA réaffirme son soutien à ces différents produits en proposant deux gammes de prix et de cibles :

- L'accession sociale cible les ménages en dessous des plafonds PSLA avec un plafond de prix de vente à 3200€ TTC/m² SHAB parking compris

- L’accession encadrée cible les ménages dont les revenus sont plafonnés à 130% du PLS avec un prix de vente plafonné à 3600€ TTC/m² SHAB parking compris

Cette nouvelle gamme de prix fait suite au bilan du 2^{ème} PLH où les partenaires ont notamment fait part des difficultés à équilibrer les opérations de PSLA à 2900€/m² SHAB.

La CASA met en place un terreau favorable au développement de ces produits en réaffirmant un cadre clair d’intervention (cibles de clientèles, cibles de prix), en proposant aux communes de développer ces produits sur les gisements fonciers adaptés, en proposant des règles précises au PLU, en mobilisant l’Office Foncier Solidaire en cours de constitution pour le développement d’une offre sur le territoire. Ce sont ainsi **102 logements en PSLA par an** qui sont visés à l’échelle du territoire et 100 logements en accession encadrée.

Un soutien vigilant et ciblé à l’offre en locatif intermédiaire pour mieux accompagner les entreprises du territoire et de Sophia Antipolis en particulier

Le développement de logement intermédiaire apparaît constituer une opportunité intéressante sur le territoire, compte tenu de la tension du marché et le profil d’une partie importante des salariés de la technopole.

Aussi la CASA souhaite développer ce segment via le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) ou le LI (Logement Intermédiaire), sachant que les opérateurs mobilisés au niveau national pour ces produits sont très favorables à leur développement sur le territoire.

Il est d’ailleurs envisagé de demander dans la future Délégation des Aides à la Pierre la délégation de compétence sur le Logement Intermédiaire, ce qui n’est pas le cas aujourd’hui.

Ainsi un objectif de **70 logements** est programmé sur le territoire, plus particulièrement sur le secteur proche de la technopole de Sophia-Antipolis. Cette offre représenterait ainsi près de 25% de l’offre à développer proche du pôle économique de la CASA.

Des objectifs diversifiés mettant en avant une offre régulée

Ainsi en cumulant l’ensemble des segments d’une offre régulée, il est programmé d’atteindre **590 logements par an susceptibles d’être comptabilisés au titre de la loi SRU**, portant à la fois sur le logement locatif social (451), sur le conventionnement ANAH (37) et sur l’accession sociale (sous la forme de PSLA et de BRS uniquement : 102).

A ce volume, peut être rajoutée une gamme intermédiaire, non comptabilisée dans la loi SRU, mais venant alimenter une offre régulée, située en dessous des prix du marché à hauteur de 170 logements (accession encadrée et Logements Intermédiaires/PLI).

	Objectifs annuel PLH 3	Décompte dans l'inventaire SRU
Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	451	oui
Logements conventionnés parc privé	37	oui
Accession sociale de type PSLA et / BRS	102	oui
Total logement SRU	590	
Accession encadrée	100	non
LLI –PLI	70	non

4.2.3. ...qui se décline en objectifs de logements sociaux par commune permettant de progresser par rapport aux obligations règlementaires

Les objectifs par segment présentés ci-dessus sont la résultante des projets et des gisements fonciers que les communes ont identifiés. Ainsi, ils peuvent être déclinés à la commune selon le détail suivant :

Commune	LLS neuf	LLS Accession/ Amélioration	Accession Sociale	ANAH	Total
Antibes	180	35	35	10	260
Biot	24	2	6	2	34
Valbonne	16	0	6	0	22
Vallauris	58	12	12	12	94
Villeneuve-Loubet	40	6	10	4	60
SOPHIA & LITTORAL	318	55	69	28	470
Le Bar-sur-Loup	4	2	1	1	8
Châteauneuf-G	5	0	2	2	9
Opio	2	0	2	0	4
MOYEN PAYS OUEST	11	2	5	3	21
La Colle-sur-Loup	20	3	6	3	32
Roquefort-les-Pins	15	0	11	0	26
Le Rouret	10	2	5	2	19
Saint-Paul-de-Vence	8	0	2	0	10
Tourrettes-sur-Loup	5	2	4	1	12
MOYEN PAYS EST	58	7	28	6	99
TOTAL	387	64	102	37	590

A l'inventaire SRU au 1.01.2017, **8 586 logements sociaux** sont comptabilisés. Rapporté aux résidences principales de 2014 (83 326 logements), le poids du logement social sur le territoire est de 10,3%.

A résidences principales égales en 2025, la production de logements sociaux supplémentaires pourrait permettre de faire progresser le taux de logement social à 16.9%.

Cas de la commune de Tourrettes-sur-Loup

La commission nationale chargée du respect des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), réunie le 15 mars 2018, a rendu **un avis favorable à un aménagement de l'obligation de production de logements sociaux de la commune de Tourrettes-sur-Loup pour la période 2017-2019**. Cet avis a été confirmé par le ministre de la cohésion des territoires le 28 juin 2018. La commune de Tourrettes-sur-Loup devra donc produire 30 logements sociaux (et non plus 142) au cours de la période 2017-2019. C'est à partir de ce nouvel objectif triennal qu'a été proposé l'objectif annuel de la commune pour la période du PLH.

4.3. Orientation 3 : Vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

323

Le PLH 2012-2017 a été particulièrement marqué par la structuration d'outils et de partenariats permettant une meilleure fluidité et accompagnement des ménages fragiles et en difficulté.

Cependant, ces efforts sont à consolider, tant en termes du développement d'une offre adaptée mais surtout sur la fluidité des parcours.

Si le renforcement de l'offre sociale dite classique est une première réponse, des efforts doivent être poursuivis pour le développement d'une offre en adéquation avec le public fragile.

L'accompagnement est un enjeu central pour les publics spécifiques, qui sont confrontés à des situations de plus en plus complexes, ne se limitant pas à une simple difficulté d'accès au logement. La question du maintien et de l'accompagnement dans les lieux est alors primordiale.

4.3.1. Mettre en œuvre une stratégie de peuplement permettant un rééquilibrage territorial et une réponse aux publics prioritaires

La CASA a eu une posture de précurseur en matière d'attribution des logements sociaux et d'informations des demandeurs en créant un service intercommunal d'accueil des demandeurs (SIAD) qui a permis de consolider l'accompagnement et l'information des demandeurs par le maillage de lieux d'accueil, grâce au PPGID déjà approuvé.

Cette démarche se poursuit par l'élaboration d'une CIA, ayant pour objectif une meilleure prise en compte des publics prioritaires et fragiles financièrement, ainsi qu'une réflexion partenariale sur les équilibres de peuplement à trouver dans le cadre des attributions sur les opérations neuves et le parc existant.

4.3.2. Mettre en œuvre le logement d'abord sans oublier de couvrir les besoins en hébergement

La CASA fait partie des 24 territoires sélectionnés pour la mise en œuvre accélérée du plan Logement d'Abord. Ses actions et la mobilisation de l'ensemble des partenaires en font un territoire de référence, qui doit se poursuivre pour mieux répondre aux ménages mal logés du territoire.

L'enjeu est à la fois quantitatif en développant une offre adaptée, mais surtout de mise en œuvre de partenariat pour un accompagnement des ménages les plus fragiles vers le logement autonome.

Cette stratégie en fluidifiant la sortie d'hébergement permet de recentrer l'hébergement vers son rôle initial, ce qui nécessite un accompagnement de la part de la CASA, pour s'assurer de la mise en cohérence de l'offre avec les besoins.

4.3.3. Répondre aux besoins à toutes les étapes de la vie

Les attentes en matière d'habitat des plus jeunes et des seniors présentent une grande diversité, en fonction de l'âge, des revenus, des modes de vie.

Pour les jeunes, l'effort portera sur l'accompagnement des plus fragiles en lien avec le Logement d'Abord.

Pour les seniors, il s'agira d'accompagner les attentes des ménages seniors, soit dans l'adaptation de leur logement, que dans le développement d'une offre nouvelle, pour des seniors autonomes, mais en recherche de services de proximité dans des conditions financières acceptables.

4.3.4. Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs besoins

L'enjeu pour le prochain PLH de la CASA sera de faire encore progresser le parc de logements adaptés aux publics en situation de handicap, en particulier dans les opérations neuves, mais aussi dans le parc existant.

Au-delà du handicap moteur, l'enjeu sera aussi de développer une réponse structurée pour des personnes souffrant de troubles psychiques et psychiatriques.

4.3.5. Répondre aux gens du voyage

La récente prise de compétence par la CASA et les attentes des nouvelles orientations prévues dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage permettront d'affiner les interventions de la CASA sur ce champ de compétence.

Un travail de concertation avec les acteurs, notamment du pôle métropolitain, doit permettre de renforcer l'offre et d'améliorer l'accueil des gens du voyage.

Répondre aux besoins des gens du voyage passe également par l'accompagnement des ménages souhaitant se sédentariser.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2020 - 2025



1. Préambule

Des actions qui s'inscrivent dans une démarche global d'aménagement durable

Comme le rappelait le diagnostic du PLH, la CASA a engagé depuis plusieurs années de nombreuses actions exemplaires en matière de développement durable. Ainsi, de nombreuses actions et politiques publiques menées sur le territoire répondent aux cinq finalités que sont la lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère, la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources, l'épanouissement des êtres humains et l'accès aux besoins essentiels, la cohésion sociale et la solidarité entre générations et entre territoires, ainsi que les dynamiques de développement suivant les modes de production et de consommation responsables.

Cette démarche permet ainsi à la CASA d'affiner la coordination entre ses politiques sectorielles, de consolider sa démarche d'évaluation et d'amélioration continue, et d'engager de nouveaux axes de travail avec pour objectif d'instiller le développement durable au cœur de son fonctionnement et de sa politique territoriale.

C'est évidemment dans cet esprit que s'inscrit le programme d'actions du 3^{ème} PLH 2020-2025.

3 axes sont plus particulièrement à souligner :

- **une limitation de la production de gaz à effet de serre par une maîtrise des modes de développement de l'habitat articulés à l'enjeu mobilité**

L'urbanisme et les partis d'aménagement sont un levier important permettant d'agir contre le changement climatique à plusieurs échelles : bâtiment, quartier ou plus globalement organisation spatiale du territoire. Ainsi la définition et la conception des formes urbaines impactent les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et la qualité de l'air, ainsi que la résilience du territoire actuelle et future et son adaptation aux aléas climatiques (vague de chaleur, sécheresse, inondation, submersion, retrait gonflement des argiles, etc., ...)

Par ailleurs, l'organisation spatiale joue un rôle important sur les distances parcourues et les choix de modes de déplacement. Mobilité et organisation territoriale ne peuvent être pensées séparément en raison de leur interdépendance et de leurs effets réciproques.

Or, la mobilité des personnes est à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants locaux qui dégradent la qualité de l'air, de l'eau et des sols. Sur la CASA, en 2015, il a été identifié que 66% des émissions de CO2 provenaient des transports particuliers.

Ainsi ce 3^{ème} PLH veut inscrire résolument le soutien à la production de logements neufs en l'articulant au développement d'un urbanisme des courtes distances, limitant ainsi les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi comme le rappelle le document d'orientations, 75% des logements susceptibles d'alimenter la production neuve durant le futur PLH se situe dans un gisement qualifié d'une accessibilité qualifiée de bonne à très bonne.

Dans la même logique, plusieurs gisements ont été identifiés sur la technopole de Sophia Antipolis ou à proximité de celle-ci dans des secteurs bien desservis, permettant de développer 307 logements par an, soit 1 logement pour 3 emplois créés par an sur la technopole.

Par ailleurs, les actions n°1 et n°2 contribuent à cette ambition en accompagnant les communes dans la définition de leur projet urbain en cherchant à optimiser contraintes d'urbanisation, densité des espaces et qualité de vie : apport d'ingénierie pour optimiser les projets, appui à la stratégie foncière et à l'acquisition foncière sur des secteurs ciblés, suivi des gisements fonciers, sont autant d'outils permettant de contribuer à cet objectif.

L'action n°3 centrée sur la reconquête du centre de ville de Vallauris répond aussi à cet enjeu et est emblématique d'une volonté plus générale de conforter les centres-villes anciens dans leur attractivité résidentielle.

328

- **Une limitation de la production de gaz à effet de serre par le développement d'une offre de logements abordables sur le territoire de la CASA, évitant à un certain nombre de ménages de s'éloigner hors du territoire pour trouver un logement adapté à leurs revenus**

En effet, favoriser les formes urbaines des courtes distances est aussi une question d'équité sociale en termes de mobilité.

Le diagnostic a montré que près de 26% des emplois de la CASA étaient occupés par des actifs habitant hors du territoire, en grande partie en raison de la cherté du logement sur le territoire.

Or, la déconnexion forme urbaine/mobilité a un coût financier non négligeable, qui menace d'entraîner de nombreux ménages dans la précarité. Plus le logement est éloigné des lieux d'activités, plus le coût des déplacements dépasse l'économie faite sur l'immobilier lors de l'achat. Ainsi, pour une personne habitant à plus de 20km de son lieu de travail, le coût des déplacements domicile/travail équivaut à environ 25% du SMIC (source : le droit à la mobilité, aujourd'hui et demain, JP Orfeuil 2011).

Aussi le PLH 3 s'engage résolument dans le soutien à une diversification de l'offre de logements neufs sur l'ensemble des segments (locatif aidé et régulé, accession sociale et encadrée, logement à loyer minoré) : les fiches Actions n°7, 9, 10 et 11, mais aussi les fiches 13, 14 et 15 contribuent à cet objectif.

- **Une limitation de la production de gaz à effet de serre par le soutien à l'amélioration de la performance énergétique du parc existant.**

En 2015, 25% des émissions de gaz à effet de serre de la CASA provenait du secteur résidentiel et du parc existant.

L'amélioration du parc constitue un enjeu fort comme sur l'ensemble des territoires.

Après avoir durant le PLH 2 porté l'effort sur l'accompagnement des bailleurs sociaux à la réhabilitation énergétique de leur parc, la CASA souhaite dans le cadre de ce 3ème PLH

organiser une réponse pour conseiller et accompagner les particuliers dans l'amélioration de leur logement.

Ainsi les fiches actions 5 et 6 et dans une certaine mesure les fiches 3 et 4 visent à l'organisation d'une réponse globale et partenariale, en particulier en mettant en place une plateforme de coordination des actions en faveur de la rénovation de l'habitat.

2. Liste des actions

Orientation 1 : mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logements

Dans le neuf

1. Accompagner les communes dans l'urbanisme opérationnel
2. Conforter le rôle de la maîtrise publique en faveur de foncier

Dans l'ancien

3. Contribuer à la reconquête du centre-ville de Vallauris par l'amélioration de l'habitat
4. Améliorer les conditions d'habitat et accompagner les publics fragiles logés dans l'ancien
5. Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la lutte contre habitat indigne
6. Assurer la coordination des actions en faveur de la rénovation de l'habitat du parc privé

330

Orientation 2 : garantir une offre diversifiée au service du lien emploi-logement-déplacements

7. Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire
8. Affirmer le pilotage de la politique de l'habitat à travers la prise en main de la DAP niveau III
9. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en soutenant le développement d'une offre sociale et encadrée en accession à la propriété
10. Encadrer et accompagner le développement de l'offre en accession sociale et encadrée à la propriété
11. Diversifier les réponses pour les actifs en développant une offre locative régulée, inférieure au prix du marché privé

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

12. Assurer l'égalité des chances des demandeurs dans l'obtention d'un logement social
13. Mettre en œuvre la réforme du Logement d'abord sur le territoire de la CASA pour mieux répondre aux personnes sans-abris et mal logées
14. Maintenir une stratégie en matière d'hébergement en s'articulant avec le plan Logement d'Abord
15. Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins face à l'habitat
16. Accompagner le public jeune dans la diversité de leurs besoins
17. Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs besoins
18. Accueillir les gens du voyage
19. Faire évoluer les outils d'observation pour mieux répondre aux enjeux de la stratégie habitat
20. Piloter la politique de l'habitat en impliquant l'ensemble des acteurs

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logements

Dans le neuf

Fiche actions 1

Accompagner les communes dans l'urbanisme opérationnel

CONTEXTE et ENJEUX

331

- Les documents d'urbanisme du territoire poursuivent leurs évolutions : modifications, révisions générales ou allégées, ... la CASA accompagne les communes en amont mais aussi en tant que Personne Publique Associée veillant à la mise en œuvre du PLH dans ces documents.
- Le guide d'application du PLH dans les PLU est un outil intéressant, à remettre à jour suite aux évolutions réglementaires récentes et aux nouveaux outils de l'urbanisme et de l'aménagement.
- Le territoire de la CASA dispose de 2 Sociétés Publiques Locales (capitaux 100% publics) dont l'objectif est de produire des opérations d'aménagement durables, en lien avec les besoins du territoire.
- La CASA accompagne les communes dans la définition des opérations : études de capacité et de faisabilité, études VRD, AMI, ...
- Les démarches engagées par la CASA d'appels à projets, d'études urbaines et d'études de faisabilité ont réellement permis aux communes de se saisir des questions de développement de logement dans une approche plus globale d'aménagement du territoire et ont fournies une aide à la décision pour certaines acquisitions.
- Les documents d'urbanisme du territoire mobilisent les outils réglementaires pour traduire la mixité sociale : l'emplacement réservé pour réalisation de programmes de logements (L. 151-41 4° du code de l'urbanisme) ou encore la servitude de mixité sociale (L. 151-15 du code de l'urbanisme). D'autres outils, complémentaires ou incitatifs peuvent être également utilisés (majoration de constructibilité, OAP, ...).

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Assurer un accompagnement des communes dans la mise en œuvre réglementaire des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- Donner de la lisibilité aux outils réglementaires et de l'aménagement aux communes pour utiliser les outils adaptés aux différentes situations
- Poursuivre l'accompagnement des communes dans la programmation des opérations

CONTENU DES ACTIONS

Assurer un accompagnement des communes dans la mise en œuvre réglementaire des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

- Accompagner les communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme : la CASA est une Personne Publique Associée mais est aussi intégrée en amont des réflexions et études en particulier pour les communes en carte communale (Haut Pays)

Donner de la lisibilité aux outils réglementaires et de l'aménagement

- Compléter le guide pratique PLH / PLU expliquant les outils réglementaires à disposition et leurs éventuelles combinaisons (SMS + OAP / ER+SMS)
- Encourager la mise en place d'outils réglementaires adaptés à chaque situation et en anticipant sur leur portée

Poursuivre l'accompagnement des communes dans la programmation des opérations

- Poursuivre la réalisation d'études de capacité, de faisabilité, VRD (marché à bons de commande à la Direction Aménagement jusqu'en 2020) en priorisant les secteurs à enjeux du SCoT et les secteurs accessibles du diagnostic foncier
- Encourager les communes à avoir recours aux SPL, véritables outils au service de projets complexes et d'accompagnement en amont des opérations
- Donner de la lisibilité aux compétences des SPL afin que les communes puissent les solliciter à bon escient : études en amont, portage des opérations, aménagement, relais opérationnel sur les AMI...
- Organiser un séminaire avec les SPL pour présenter aux communes les projets en cours, les avantages et les compétences de ces outils
- Proposer le lancement d'AMI sur des fonciers stratégiques (fonciers CASA ou fonciers communaux)
- Communiquer de nouveau auprès des communes sur l'intérêt de ces AMI sur des fonciers complexes ou à enjeux

332

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Communes (services urbanisme notamment), Etat, Région, Département
- EPF, Bailleurs, SEM, SPL, promoteurs

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Mise à jour du guide d'application PLH/PLU
- Nombre d'avis sur les PLU - nombre de document d'urbanisme approuvé
- Nombre d'avis sur les Permis de Construire
- Nombre de communes accompagnées par la CASA pour le lancement de cartes communales
- Nombre d'études de capacité et nombre de foncier acquis suite à ces étude
- Nombre d'AMI lancé
- Nombre d'opérations immobilières lancées et nombre de logements réalisés sur des sms ou ERL

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 2 : Conforter le rôle de la maitrise publique en faveur de foncier

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement
Étude de capacité/VRD		40 000€ HT/an (budget DAECT)
Etude de faisabilité		20 000€ HT/an (budget DHL)
Budget communication pour les AMI		

333

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 1						

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logements

Fiche actions 2

Conforter le rôle de la maîtrise publique en faveur de foncier

334

CONTEXTE et ENJEUX

- Si les acquisitions foncières, sur le territoire de la CASA, restent difficiles en raison des prix élevés des terrains et des bâtis, la mise en place des différents outils a permis de mener une intervention foncière active, calibrée en fonction des capacités des collectivités, communes et CASA.
- Aujourd'hui, l'EPF qui a mobilisé beaucoup de foncier depuis le 1er PLH, rencontre des difficultés à accompagner la réalisation de nouveaux projets avec une part de LLS conséquente. En effet, les équilibres d'opérations sont difficiles à trouver.
- L'EPF PACA et la CASA sont des partenaires de longue date ; leurs relations sont bien structurées, et sources d'efficacité. 13 sites sont actifs en 2018. Cependant, les opérations peinent à sortir (dynamiques de portage des projets, recours, ...).
- Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont un véritable outil de connaissance du marché et de suivi des mutations mais aussi une valeur ajoutée dans la maîtrise du foncier.
- Sur les communes carencées, les DIA passent toutes par les services de l'Etat. La Ville d'Antibes et la CASA ont développé un bon partenariat : la ville d'Antibes envoie toutes ses DIA à la CASA. Pour les autres communes, aucune habitude de travail n'a été mise en place.
- Un Office Foncier Solidaire est en constitution, permettant de réduire les couts d'accession à la propriété en dissociant bâti et foncier.
- Un diagnostic foncier a été réalisé dans la continuité de l'observatoire du foncier et du suivi des gisements du 1er et du 2ème PLH.

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Poursuivre le partenariat avec l'EPF PACA, tout en impliquant mieux les communes pour un portage plus efficient
 - Disposer d'une capacité d'anticipation et de maîtrise foncière publique y compris au sein des potentialités foncières identifiées, en partenariat avec l'EPF PACA
 - Responsabiliser les communes dans le portage politique des projets, sur les sites acquis par l'EPF
- Améliorer la connaissance et la lisibilité sur les mutations des gisements fonciers sur le territoire, en particulier dans des secteurs à enjeux : développer un partenariat avec les communes pour le suivi des DIA
- Poursuivre l'alimentation de l'observatoire foncier avec le suivi des gisements fonciers à partir des outils SIG
- Accompagner les communes dans la diffusion d'informations sur les projets urbains durables à destination du grand public
- Envisager de participer à la constitution de l'Office Foncier Solidaire en constitution en PACA

CONTENU DES ACTIONS

Poursuivre le partenariat avec l'EPF PACA, tout en impliquant mieux les communes pour un portage plus efficient

Dans le cadre des acquisitions réalisées par l'EPF :

- Prioriser la garantie de rachat de la CASA sur secteurs à enjeux du SCoT, sur les secteurs de projets complexes et d'envergure et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : ZAC, concession, lotissement, permis d'aménager, ...
- Sur les sites de moindres enjeux, mobiliser les communes pour le portage de la garantie de rachat
- La décision de la garantie de rachat se réalisera après échange entre la commune et la CASA. En cas de besoin, cette garantie pourra être partagée entre la CASA et la commune

Améliorer la connaissance et la lisibilité sur les mutations

- Harmoniser la récolte des DIA sur les secteurs à enjeux du SCoT et les gisements accessibles du diagnostic foncier
- Travailler avec les communes sur la mise en place facilitée de transmission des DIA sur ces secteurs à enjeux du SCoT et gisements accessibles
- Travailler en partenariat avec l'Etat et l'EPF sur les communes carencées

Poursuivre l'alimentation de l'observatoire foncier avec le suivi des gisements fonciers à partir des outils SIG

- Actualiser la base de données sur les gisements fonciers et les niveaux d'accessibilité en fonction des infrastructures de transport et projets économiques
- Mettre en place des relations de travail et d'échange avec les services urbanisme et foncier des communes pour une vision globale des gisements et de leur évolution sur la CASA

Accompagner les communes dans la diffusion d'informations sur les projets urbains durables à destination du grand public

- Proposer des supports de communication/informations aux communes sur les différents sujets de l'urbanisme contemporain, et selon les problématiques du territoire : construire dans la pente, renouvellement urbaine, Nimby (Not in my Backyard), pédagogie sur le logement social...

Envisager d'adhérer à l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) en constitution en PACA

L'OFS est un organisme à but non lucratif, agréé par le préfet de région, qui consent des droits réels à des ménages (en cas de logements déjà construits), à des opérateurs constructeurs (en cas de terrain à bâtir). En contrepartie, l'acquéreur, titulaire des droits réels, s'engage au paiement d'une redevance à l'OFS, qui s'ajoute au coût d'acquisition. L'OFS reste propriétaire du foncier à long terme. Il contrôle l'éligibilité du ménage qui accédera à la propriété du bâti (conditions de ressources et capacité à financer le projet). Il encadre également le prix de revente du bien pendant la durée du bail.

Pour l'acquisition des terrains, l'OFS peut recourir aux dispositifs de minoration foncière : mise à disposition de foncier par une collectivité territoriale, acquisition auprès des établissements publics fonciers ou recours à des emprunts à très long terme (60 ans) pour financer l'acquisition. Ce dispositif permet de lutter contre la spéculation foncière.

- Un Office Foncier Solidaire est en cours de constitution en PACA. L'adhésion à l'Office Foncier Solidaire permettrait à la CASA de s'assurer de la mobilisation de l'OFS sur le territoire. La CASA et les collectivités pourront accompagner activement l'OFS dans le développement des opérations : apport de foncier, garantie d'emprunt, accompagnement à la commercialisation dans la mesure où l'opération s'intègre au dispositif d'accession sociale et encadrée de la CASA.
- Proposer des outils d'aide à la décision pour une meilleure lisibilité des dispositifs, afin qu'ils soient complémentaires et utiliser à bon escient (cf. Fiches Actions n°9 et 10).

336

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Communes, Etat, Région, Département
- EPF
- OFS

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de sites EPF sous garanties de rachat CASA
- Nombre de sites EPF sous garanties de rachat communes
- Adhésion à l'OFS ou mise en place d'un partenariat
- Nombre de DIA transmises et analysées
- Nombre de gisements mis à jour dans la base SIG

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 1 : Accompagner les communes dans l'urbanisme opérationnel
- Fiche actions 9 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en soutenant le développement d'une offre sociale et encadrée en accession à la propriété
- Fiche actions 10 : Encadrer et accompagner le développement de l'offre en accession sociale et encadrée à la propriété

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement
Budget foncier	2 000 000€/an	
Ahésion OFS		5 000€
Budget communication		

337

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 2						

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logements

Dans le parc existant

Fiche actions 3

Contribuer à la reconquête du centre-ville de Vallauris par l'amélioration de l'habitat

CONTEXTE et ENJEUX

338

- Sur la commune de Vallauris, le centre ancien et les Hauts de Vallauris sont qualifiés de Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. Cumulant les difficultés, on constate une problématique d'attractivité de leur parc de logement différenciée.
- Au sein des Hauts de Vallauris, les logements sont de qualité, mais le fonctionnement social actuel rend difficile l'arrivée de ménages extérieurs au quartier. Sur le centre ancien de Vallauris, la qualité de logements ne participe pas à attirer des ménages diversifiés.
- Le constat est partagé : la reconquête de l'attractivité du centre ancien de Vallauris ne peut se faire uniquement par une entrée logement. C'est un projet urbain d'ensemble qu'il est nécessaire de mettre en œuvre sur les champs aussi larges et divers que le développement économique et culturel, l'aménagement des espaces publics et le stationnement, la sécurité ou encore la gestion de proximité.
- Cette situation a déclenché la mise en place de plusieurs dispositifs :
 - Contrat de ville 2015-2020
 - OPAH (commune)
 - Action cœur de ville 2018-2024
 - Amélioration du cadre de vie du QPV via l'exonération de la TFPB (discrimination positive)
- Sur les champs de l'amélioration du cadre de vie, plusieurs axes d'actions sont définis dans le cadre du projet Cœur de ville :
 - Activer un levier de discrimination positive en contrôlant le programme d'actions des bailleurs sociaux présents sur le QPV en faveur de leurs parcs respectifs en contrepartie de l'abattement de 30% de leur TFPB
 - Gérer les flux, rendre les espaces publics plus accueillants et confortables : l'opération Cœur de Ville prévoit à ce titre plusieurs actions comme :
 - Une étude « circulation-transport-stationnement-signalétique »

- La réalisation de parkings
- La réhabilitation des voiries du centre-ville
- La rénovation des façades et devantures vieille ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré : l'opération Cœur de Ville prévoit à ce titre plusieurs actions comme :
 - Valoriser les rez-de-chaussée commerciaux les circuits marchand et touristique : réaliser une étude de « marchandisage du cœur de ville de Vallauris »
 - Traiter la vacance commerciale : habillage des vitrines, revoir le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité, mettre en valeur les axes marchands
- Renforcer l'attractivité touristique et culturelle de Vallauris : rénover l'image céramique de la commune, via un équipement structurant, le pôle céramique et la réhabilitation de Madoura (actions prévues dans l'opération Cœur de Ville)
- Améliorer la sécurité au quotidien et la prévention sur les territoires clés des Hauts de Vallauris et du centre ancien :
 - Maintenir le dispositif du GLTD (Groupe Local de Traitement de la Délinquance) qui s'inscrit dans le cadre du développement de la police de sécurité au quotidien et traite des faits de délinquance sur le QPV et le périmètre de l'action Cœur de Ville. Ce groupe est composé des représentants du Parquet de Grasse, de la sous-préfecture de Grasse, de la mairie, de la police nationale, de la direction de l'administration pénitentiaire, des bailleurs ERILIA et Sophia Antipolis Habitat, des services de la CASA notamment ENVIBUS, la direction de la cohésion sociale, ENVINET, l'Education Nationale etc...
- Cette fiche actions du PLH territorialisé sur le centre-ville de Vallauris vise à détailler les actions concernant l'habitat tout en rappelant l'articulation nécessaire de ces actions avec l'ensemble des autres axes d'intervention sur le centre-ville.

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Enrayer la spirale de spécialisation sociale du centre-ville de Vallauris en jouant sur l'ensemble des leviers concernant l'habitat :
 - Maintenir à niveau l'environnement de la résidence des Hauts de Vallauris pour préserver les effets de la réhabilitation
 - Améliorer l'appropriation des habitants de la gestion de leur quartier
 - Diversifier l'offre d'habitat permettant d'amorcer une mutation du profil socio-économique des habitants du centre-ville
 - Permettre la rénovation du parc immobilier privé en menant des actions incitatives et coercitives pour encourager les propriétaires à rénover leur patrimoine immobilier
 - Agir en faveur de la mixité sociale dans les 2 secteurs du quartier prioritaire
 - Mettre en place une cellule de travail réunissant les acteurs intervenant sur le centre-ville pilotée par la CASA pour coordonner les actions menées sur le centre-ville

CONTENU DES ACTIONS

Maintenir à niveau l'environnement de la résidence des Hauts de Vallauris pour préserver les effets de la réhabilitation

- Mettre en œuvre une Gestion Urbaine de Proximité (GUP) efficace pour améliorer la réactivité et la coordination des services pour l'entretien du parc rénové des Hauts de Vallauris
- Mettre en œuvre une convention de gestion des espaces publics et privés sur la répartition des espaces entre la commune de Vallauris et le bailleur social Erilia, propriétaire de la résidence
- Mettre en œuvre d'une méthode de coordination pour mener les actions sur la GUP

Améliorer l'appropriation des habitants de la gestion de leur quartier

- Mobiliser le conseil citoyen pour informer, former et sensibiliser les habitants sur des projets « habitat » (OPAH RU, Maizano, ...), des jardins partagés, ...

Diversifier l'offre d'habitat permettant d'amorcer une mutation du profil socio-économique des habitants du centre-ville

- Réaliser une étude de cadrage immobilier pour identifier les cibles, les gammes de logements manquants et les prix de vente plafonds permettant de promouvoir une offre de logement en accession
- Inciter à la production des logements en accession à la propriété dans le neuf et dans l'ancien et favoriser le phénomène de « gentrification »

Permettre la rénovation du parc immobilier privé

- Mettre en œuvre une OPAH RU portée par la commune de Vallauris
- Accompagner financièrement les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants) : une attention particulière à la performance énergétique des logements devra être menée : cf. fiches actions 4 et 6
- Inciter l'Etat et la commune à mener des actions coercitives pour lutter contre les marchands de sommeil
- Mener un travail de veille, voire d'accompagnement, des copropriétés non organisées ?

Agir en faveur de la mixité sociale

- Suivre de façon fine et partenariale les attributions sur le centre ancien et le quartier des Hauts de Vallauris pour prioriser des ménages à revenus supérieurs au 1^{er} quartile (au moins 50% des attributions)
- Permettre les mutations pour réamorcer une rotation sur le parc des Hauts de Vallauris
- Développer une offre destinée aux seniors pour permettre une rotation du parc et la libération de grands logements dans le parc locatif social
- Développer une offre en intermédiation locative mais de façon fléchée et concertée

Mettre en place une cellule de travail réunissant les acteurs intervenant sur le centre-ville pilotée par la CASA pour coordonner les actions menées sur le centre-ville :

- Partager les connaissances de l'offre existante : localisation du logement social et conventionné, logements vacants, suivi des logements indignes
- Suivre les DIA et les acquisitions, les opportunités en IML, ...

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA et commune de Vallauris

PARTENAIRES

- Etat, Région, Département
- EPF
- Action Logement

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de réclamations reçues et traitées par les bailleurs dans le cadre de la TFPB
- Nombre de signalements reçus et traités dans le cadre de la GUP
- Nombre de membres du conseil citoyen aux réunions sur le logement
- Nombre de réunions d'informations sur la question du logement ou du cadre de vie avec le conseil citoyen et les opérateurs logement ou cadre de vie
- Nombre de logements en accession labellisés CASA et profils des accédants
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de la future OPAH RU
- Nombre de logements réhabilités / adaptés
- Nombre de logements remis sur le marché locatif
- Nombre de plaintes traitées
- Nombre de façades rénovées
- Nombre de nouveaux logements conventionnés
- Livraison opération Grand Delta Habitat et attributions aux cibles visées
- Nombre d'attributions en QPV à des ménages aux revenus supérieurs au 1er décile
- Nombre d'attributions en QPV aux publics prioritaires

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 2 : Conforter le rôle de la maîtrise publique en faveur de foncier
- Fiche actions 4 : Améliorer les conditions d'habitat et accompagner les publics fragiles logés dans l'ancien
- Fiche actions 5 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la lutte contre habitat indigne
- Fiche actions 12 : Assurer l'égalité des chances des demandeurs dans l'obtention d'un logement social

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement
Gestion Urbaine de Proximité Hauts de Vallauris	Mobilisation de l'exonération de TFPB pour la réalisation d'actions sur le QPV 60 000€ par an (Direction de la Cohésion sociale)	
Conseil Citoyen		12 400€ par an (Direction de la Cohésion sociale)
Inciter la production de logements en accession dans l'ancien	Étude de marché 35 000€ HT – 25% CASA	

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
OPAH RU						
Etude de cadrage						
Autres actions						

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logements

Fiche actions 4

Améliorer les conditions d'habitat et accompagner les publics fragiles logés dans l'ancien

CONTEXTE et ENJEUX

- Sur la CASA, le parc privé accueille une proportion très significative de ménages à revenus très modestes :
 - 20 % des propriétaires occupants (PO) s'inscrivent dans les plafonds « très modestes » de l'Anah, et au global 31 % dans les plafonds « PO modestes »,
 - 35 % des locataires privés s'inscrivent dans les plafonds HLM « PLAI » et 63 % dans les plafonds PLUS.
- Si on compte relativement peu d'habitat très dégradé (cf. fiche actions 5), les travailleurs sociaux rencontrent fréquemment des propriétaires occupants et des locataires logés dans des logements aux limites du RSD et/ou de la décence.
- On compte 11% de ménages âgés de plus de 75 ans sur la CASA et, comme ailleurs, ce nombre est amené à croître rapidement ces prochaines années, nécessitant un nombre croissant de travaux d'adaptation pour permettre le maintien à domicile des personnes.
- Compte tenu de l'ampleur du parc construit avant 1975 (parc ancien), et malgré le climat méditerranéen, on compte des situations de précarité énergétique qui, par définition, touchent les plus modestes. Pour traiter les situations, malgré des subventions conséquentes, se posent parfois le problème du reste à charge et/ou d'avance des subventions.
- Les logements en copropriété sont prépondérants sur la CASA (67 %), or on observe la présence de copropriétés désorganisées et potentiellement fragiles. Plusieurs communes de la CASA ont entrepris des actions visant à identifier et accompagner les copropriétés désorganisées et ont ainsi développé des compétences dans ce domaine (en particulier Le Bar-sur-Loup).

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Accompagner financièrement la rénovation du parc privé, et simplifier l'instruction des dossiers, en ciblant les ménages les plus modestes
- Optimiser les partenariats opérationnels, mutualiser les compétences communales, pour mieux repérer les ménages en situation de fragilité, et proposer un accompagnement clair et sécurisant pour les ménages concernés
- Développer l'intermédiation locative (IML) dans le parc locatif privé, pour sécuriser les bailleurs souhaitant conventionner leur logement avec ou sans travaux, et faciliter les rapports locatifs
- Repérer et accompagner les copropriétés fragiles ou désorganisées

CONTENU DES ACTIONS

Accompagner financièrement la rénovation du parc privé, et simplifier l'instruction des dossiers

Durant le PLH, une plateforme de rénovation énergétique, voire de rénovation globale de l'habitat, sera progressivement mise en place à l'échelle du pôle métropolitain (cf. fiche actions 6). Cette plateforme sera l'occasion de mettre en place de nouveaux circuits d'information, de conseil et d'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation, avec un objectif de plus grande efficacité de service rendu au public.

Dans l'attente de cette plateforme de rénovation de l'habitat, il s'agira pour la CASA de :

- Mobiliser les crédits Anah pour accompagner la rénovation des logements du parc privé
- Définir un cadre financier de mobilisation des crédits investissement de la CASA pour accompagner les propriétaires occupants les plus modestes (PO TM) et les propriétaires bailleurs dans la rénovation de leur logement (cf. fiche actions 6)
- Amplifier la communication de la CASA sur les aides disponibles à l'amélioration de l'habitat privé
- Optimiser la procédure d'instruction des dossiers, dans une logique de rationalisation et de simplification intégrant la démarche de « dématérialisation de l'Anah », et en mobilisant les opérateurs privés pour l'accompagnement de tout ou partie des ménages identifiés (activité dans le cadre diffus)
- Signer un accord cadre avec les acteurs de la solvabilisation des plus modestes (partenariat avec les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la propriété (SACI CAP), Fondation Abbé Pierre, Compagnons bâtisseurs, ...) précisant leurs conditions d'intervention sur la CASA (financement du reste des travaux, avance de subventions, obtention d'un prêt, ...)

Optimiser les partenariats opérationnels

Il s'agira pour la CASA de :

- Optimiser la mise en réseau de tous les acteurs (CCAS, SCHS d'Antibes, travailleurs sociaux, ADIL, ARS, autres services de l'Etat, services de la CASA, opérateurs privés, future plateforme de rénovation énergétique...) pour améliorer le repérage des situations de fragilités et préciser un « qui fait quoi » sécurisant pour les ménages

concernés (propriétaires et locataires dans des logements aux limites du RSD, ménages en situation de précarité énergétique, PO âgés ayant des besoins d'adaptation de leur logement pour se maintenir à domicile)

- Mutualiser les moyens et les compétences :
 - Identifier les personnes ressources ayant développé des compétences particulières au sein des services communaux et des différents partenaires, afin de constituer un pôle d'appui à l'ensemble des communes
 - Etudier la possibilité de création d'un fond commun au sein duquel chaque financeur verserait ses subventions par anticipation, afin de gérer les avances et les versements ? ...

Développer l'IML dans le parc privé

L'intermédiation locative est un dispositif encore méconnu qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association) via, au choix :

- Une location/sous-location (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable) qui sous loue à son tour le logement à un ménage modeste. L'association assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Le paiement du loyer est garanti pour le propriétaire, même en cas de vacance.
- Un mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) agréée par la préfecture qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum, bail direct entre le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Les communes sont autorisées à mobiliser le prélèvement SRU pour financer l'intermédiation locative

Dans ce domaine, il s'agira de :

- Mobiliser les opérateurs, les agences immobilières et les communes pour développer l'intermédiation locative
- Lancer une campagne de communication avec le pôle métropolitain, voire les autres EPCI du département

Repérer et accompagner les copropriétés fragiles ou désorganisées

- Développer un partenariat avec les notaires et les syndicats pour le repérage des copropriétés inorganisées ou fragiles.

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA et communes (pouvoir de Police du Maire)

PARTENAIRES

- Etat (ANAH), Région (ARS), communes (CCAS, SCHS d'Antibes, services urbanisme)
- Intermédiation locative : Solibail, Soliha
- Acteurs financiers : SACI CAP, Fondation Abbé Pierre, Compagnons bâtisseur
- Associations
- ADIL
- Opérateurs privés
- Future plateforme de rénovation énergétique

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Formalisation de conventions de partenariat précisant « qui fait et finance quoi ? » en matière de repérage et d'accompagnement des ménages fragiles (PO et locataires en situation de précarité énergétique, dans des logements indécents, ayant des besoins d'adaptation de leur logement pour se maintenir à domicile)
- Décompte des ménages informés et accompagnés dans ces différents domaines
- Nombre de logements agréés ANAH (PO/ PB)
- Montant de crédits Anah mobilisés et consommés
- Montant de crédits CASA mobilisés et consommés
- Nombre d'IML développés
- Nombre de copropriétés suivies et traitées

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 3 : Contribuer à la reconquête du centre-ville de Vallauris par l'amélioration de l'habitat
- Fiche actions 5 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la lutte contre habitat indigne
- Fiche actions 6 : Assurer la coordination des actions en faveur de la rénovation de l'habitat du parc privé
- Fiche actions 13 : Mettre en œuvre la réforme du Logement d'abord sur le territoire de la CASA pour mieux répondre aux personnes sans-abris et mal logées

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
Accompagner financièrement la rénovation du parc privé	186 000€ par an	
Structurer le repérage et l'accompagnement des partenaires financiers pour débloquer les situations difficiles		Adil 16000€ (au titre information du public)
Développer l'IML (campagne de communication)		Budget communication

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 4						

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logements

Fiche actions 5

Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la lutte contre habitat indigne

CONTEXTE et ENJEUX

- Après plusieurs années de politiques publiques dans ce domaine, les cas de logements occupés indignes ou insalubres sont désormais moins nombreux, mais également beaucoup plus complexes à traiter.
- Quand ils sont du fait du bailleur, ils nécessitent la mise en place d'outils de coercition (arrêtés avec mise en demeure) qui, en cas de non réalisation des travaux par les propriétaires, peuvent se solder par des travaux d'office de la Commune ou de l'Etat.
- Au préalable, les travailleurs sociaux soulignent qu'une condition essentielle aux signalements des situations est la certitude que ces signalements soient suivis d'une réponse opérationnelle efficiente de la part des pouvoirs publics. En effet, en situation de faiblesse par rapport à leur bailleur, les locataires concernés ont besoin d'être rassurés et d'avoir des garanties. Il y va de la crédibilité de l'action publique, et de la confiance des ménages envers les travailleurs sociaux.
- Du côté des propriétaires occupants, les cas de très grande dégradation des logements sont souvent le fait de ménages ayant par ailleurs des problèmes comportementaux (phénomène de Diogène, autres troubles psychologiques...). Outre la remise en état du logement, un accompagnement social fort est nécessaire, en amont et en aval des projets.

348

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne, via :

- La consolidation du réseau des acteurs
- La mutualisation des compétences développées par les communes et l'Etat dans ce domaine
- Les financements de l'Anah, de la CASA et des autres partenaires
- L'information des locataires sur leurs droits et devoirs

CONTENU DES ACTIONS

Consolider le réseau des acteurs

- Il s'agira d'optimiser la mise en réseau de tous les acteurs (PDLHI, CAF, CCAS, travailleurs sociaux, SCHS, ARS, autres services de l'Etat, services de la CASA, opérateurs du parc privé, future plateforme de rénovation de l'habitat,...) pour préciser et, ce faisant rendre totalement efficace, la chaîne des interventions (« qui ? fait quoi ? et à quel moment ? »).

Mutualiser les compétences développées par les communes et par l'Etat dans ce domaine

- Plusieurs communes ont mis en œuvre des procédures coercitives de traitement de l'habitat indigne, certaines étant allées jusqu'aux travaux d'office. Il en est de même pour la DDTM pour des situations d'insalubrité.
- La CASA s'attachera à capitaliser ces expériences et à mettre en réseau des personnes ressources, afin que les communes puissent être accompagnées dans ce domaine
- Des réunions à échéances régulières permettront un suivi des opérations et la constante sensibilisation des différents intervenants.
- Biens sans maîtres : un travail en lien avec l'administration fiscale pour la transmission d'informations nécessaires aux procédures à mettre en œuvre notamment dans le cadre du traitement de copropriétés désorganisées devra être mené.

Accompagner financièrement les opérations de LHI

- En accompagnement des crédits de l'Anah, la CASA accompagnera financièrement la rénovation des logements très dégradés.

Informar les locataires sur leurs droits et devoirs

- Transmettre aux locataires les bonnes pratiques d'usage de leur logement via un guide des usages ou des réunions d'information.

349

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA et communes (pouvoir de Police du Maire)

PARTENAIRES

- Etat (Anah), Région (ARS), communes (CCAS, SCHS d'Antibes, travailleurs sociaux, services urbanisme...)
- Partenaires opérationnels et financiers
- PDLHI, CAF
- Opérateurs parc privé
- Associations, future plateforme de rénovation de l'habitat, ...

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de signalements
- Nombre de logements LHI/TD réhabilités, avec ou sans subventions publiques
- Nombre de procès-verbaux dressés
- Nombre d'arrêtés préfectoraux produits
- Nombre de relogements/hébergement réalisés
- Nombre de travaux d'office réalisés
- Montant de crédits Anah mobilisés et consommés
- Montant de crédits CASA mobilisés et consommés
- Mise en œuvre effective du permis de louer, même à titre expérimental

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 3 : Contribuer à la reconquête du centre-ville de Vallauris par l'amélioration de l'habitat
- Fiche actions 4 : Améliorer les conditions d'habitat et accompagner les publics fragiles logés dans l'ancien
- Fiche actions 6 : Assurer la coordination des actions en faveur de la rénovation de l'habitat du parc privé

MOYENS FINANCIERS

350

- Cf. fiches actions 3 et 4

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 5						

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logements

Fiche actions 6

Assurer la coordination des actions en faveur de la rénovation de l'habitat du parc privé

CONTEXTE et ENJEUX

- Anticiper et réduire la fragilité de certains parcs qui pourraient être demain moins attractifs
- Améliorer la performance énergétique du parc
- Assurer une meilleure lisibilité de l'action publique auprès des particuliers sur les aides directes et indirectes en matière de rénovation de l'habitat

351

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Assurer les missions de la Délégation des Aides à la Pierre de type II

	Objectifs annuels
Propriétaire bailleur – logement conventionné très dégradé	20
Propriétaire occupant – très dégradé	1
Logement conventionné sans travaux	
Propriétaire occupant énergie	37
Propriétaire occupant autonomie	15
Aide aux copropriétés	

- Amplifier et rationaliser la communication sur les enjeux de réhabilitation et sur les aides financières déployées, ainsi que l'information et l'accompagnement des ménages dans leur projet
- Accompagner financièrement la rénovation du parc privé (cf. fiches actions 4 et 5)
- Dynamiser le conventionnement de logement ou copropriétés en jouant le rôle d'interface entre les différents acteurs pour agir sur la rénovation du parc privé

CONTENU DES ACTIONS

Assurer les missions de la DAP de type II

- Etre l'interlocuteur privilégié de l'Anah, qui assure l'instruction des dossiers
- Réduire les délais d'instruction pour permettre le démarrage des travaux dans des conditions optimales
- Mobiliser les outils liés à la dématérialisation pour accélérer les processus de décision
- Prendre appui sur la plateforme pour optimiser la mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre de type II : amplification de la communication sur les aides disponibles, gestion optimale des possibilités offertes par cette délégation (PAT, CLAH, ...), rationalisation du « qui fait quoi ? », simplification des démarches et des procédures, ...

Amplifier et rationaliser la communication sur les enjeux de réhabilitation et sur les aides financières déployées, ainsi que l'information et l'accompagnement des ménages dans leur projet

- Participer à la constitution de la plateforme de rénovation (énergétique) de l'habitat au niveau du pôle métropolitain
- Proposer une information institutionnelle et pratique sur la réhabilitation énergétique, intégrant les dimensions techniques et financières. Généralement, une première information est donnée dans le cadre d'un numéro vert unique et/ou via l'accueil du public ;
- Renvoyer vers un partenaire spécialisé (EIE, ADIL, opérateurs « parc privé » spécialisés Anah, ...), en fonction du profil des projets et des ménages (notamment public « Anah » ou « hors « Anah »)
- Proposer un plan de communication autour d'une marque ombrelle

Accompagner financièrement la rénovation du parc privé (cf. fiche actions 5)

- Mobiliser les crédits Anah pour accompagner la rénovation des logements du parc privé
- Définir un cadre financier de mobilisation des crédits investissement de la CASA pour accompagner les propriétaires modestes dans la rénovation de leur logement : une attention particulière à la performance énergétique devra être menée

Dynamiser le conventionnement de logement ou copropriétés en jouant le rôle d'interface entre les différents acteurs pour agir sur la rénovation du parc privé

- Etre l'interlocuteur privilégié des communes en assurant un rôle de conseil dans les actions que la collectivité peut mettre en place (action pour capter les logements vacants) et encourager la mutualisation des moyens entre les communes pour le traitement des dossiers complexes
- Engager de nouveaux partenariats avec la chambre des notaires et les services fiscaux pour trouver des solutions de sortie des biens vacants sans maitre et des copropriétés non organisées

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Etat (ANAH), Région, Communes, Pole Métropolitain
- Espace info énergie
- ADEME
- Bailleurs

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Constitution effective de la plateforme de rénovation
- Nombre de logements agréés ANAH (PO/ PB)
- Nombre de conventions avec et sans travaux
- Nombre de dossiers « Energie »
- Nombre de dossiers « Habiter Mieux »
- Nombre de conventions Anah / bailleurs avec ou sans travaux
- Montant de crédits Anah mobilisés et consommés
- Montant de crédits CASA mobilisés et consommés
- Nombre de copropriétés suivies et traitées
- Nombre de personnes accueillies, renseignées via la plateforme

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 4 : Améliorer les conditions d'habitat et accompagner les publics fragiles logés dans l'ancien
- Fiche actions 5 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la lutte contre habitat indigne

353

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
Plateforme de rénovation de l'habitat		50 000€/an (budget DHL et DAECT)
Communication liée à la plateforme		15 000€ au démarrage puis environ 5000€ par an

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DAP 2015 - 2020						
Renouvellement de la DAP						
Autres actions						

Orientation 2 : garantir une offre diversifiée au service du lien emploi-logement-déplacements

Fiche actions 7

Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire

CONTEXTE et ENJEUX

- Au 9 janvier 2017, 5 236 demandes actives étaient enregistrées dans la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis dont 17% de demandes de mutation seulement.
- Avec 564 attributions en 2016, la tension sur le territoire de la CASA s'élève à 9.3 demandes pour une attribution (contre 4 demandes pour une attribution à l'échelle nationale).
- La demande est marquée par une certaine diversité de profil : 51% sont des actifs en emploi CDI ou CDD qui ont du mal à trouver une solution de logements sur le territoire, 20% sont des seniors de plus de 60 ans. 62% des demandeurs relèvent des plafonds PLAI, ce qui reste toutefois plus faible que la moyenne départementale (69%).
- Au 1er janvier 2017, la CASA compte 8586 logements locatifs sociaux (LLS) selon l'inventaire SRU, soit une hausse très significative de 30.8% par rapport à 2012.
- Le PLH 2012-2017 a été particulièrement marqué par la structuration des outils de la CASA permettant à la fois :
 - Une augmentation très significative de l'offre de logements sociaux neufs (soutien financier, d'encadrement des prix de VEFA, ingénierie...)
 - Une meilleure fluidité et un meilleur accompagnement des ménages fragiles et en difficulté : mise en place d'offres ciblées, mais surtout outils de suivi des besoins et de la demande, coordination entre acteurs du territoire et du département...
- Toutefois, plusieurs communes sont toujours soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et doivent tendre vers un taux de 20% ou de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 :
 - Une seule commune soumise à la loi SRU, dépassant les 25% de logements locatifs sociaux : Valbonne.
 - Trois communes ayant plus de 3 500 habitants, déficitaires en logement social et non carencées : Roquefort les Pins, Villeneuve Loubet, Antibes.
 - Cinq communes carencées : Tourrettes-sur-Loup, La Colle-sur-Loup, Le Rouret, Biot, Vallauris.
 - Les communes du secteur Moyen Pays Ouest, comme les communes du Haut Pays ne sont pas soumises à la loi SRU mais contribuent, pour certaines d'entre elles, à l'effort de production.

- Si la production a été soutenue sur le 2ème PLH, le contexte récent risque de rendre difficile le maintien de cette production : des fonciers plus complexes à mobiliser, une capacité à faire des bailleurs impactée par les enjeux de restructuration en cours.
- Par ailleurs, la loi Elan a ouvert l'opportunité de comptabiliser dans l'inventaire SRU une offre en accession sociale développée par le biais de 2 dispositifs : le Bail Réel Solidaire via un OFS (cf. fiche actions 9), et le PSLA (pour une durée de 5 ans seulement après la levée d'option).

Ainsi les logements conventionnés comptabilisés dans l'inventaire annuel SRU sont les suivants :

		Logements locatifs					Logements accession
		Logements conventionnés publics			Logements conventionnés privés		Accession sociale
		PLAI	PLUS	PLS	Logement très social	Logement social	PSLA ou BRS
Plafonds de revenus 2018		60% des plafonds HLM	100% des plafonds HLM	130% des plafonds HLM	60% des plafonds HLM	100% des plafonds HLM	156% des plafonds HLM
Exemple pour 1 ménage de 3 personnes	Par an	19 565 €	32 607 €	42 389 €	19565€	32616€	50 920 €
	Par mois	1 630 €	2 717 €	3 532 €	1630€	2717€	4 243 €
Loyer plafonds au m²/surface utile 2018 (zone II ou A)		4,92 €	5,54 €	10,07 €	7,1€	9,13€	Cf. fiche actions 9
Loyer plafonds au m²/surface utile 2018 (zone III ou B2)		4,56 €	5,14 €	8,32€	5,86€	7,55€	

Nb : toutes les communes de la CASA classées en zone II sont aussi en zone A, sauf Gourdon classé en zone A et zone III. De la même façon, toutes les communes en III sont classées en B2 (sauf Gourdon).

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Veiller à un meilleur équilibre territorial de l'offre de logements abordables en locatif et en accession grâce à un développement du parc de logement social permettant de progresser vers les objectifs SRU
 - Soutenir le développement de logements locatifs sociaux, dont 42 en logements privés conventionnés
 - Ainsi que le développement de logements en accession sociale à hauteur de 100 logements

	LLS neuf	LLS Accession/ Amélioration	Accession Sociale	ANAH	Total
Antibes	180	35	35	10	260
Biot	24	2	6	2	34
Valbonne	16	0	6	0	22
Vallauris	58	12	12	12	94
Villeneuve-Loubet	40	6	10	4	60
SOPHIA & LITTORAL	318	55	69	28	470
Le Bar-sur-Loup	4	2	1	1	8
Châteauneuf Grasse	5	0	2	2	9
Opio	2	0	2	0	4
MOYEN PAYS OUEST	11	2	5	3	21
La Colle-sur-Loup	20	3	6	3	32
Roquefort-les-Pins	15	0	11	0	26
Le Rouret	10	2	5	2	19
Saint-Paul de Vence	8	0	2	0	10
Tourrettes-sur-Loup	5	2	4	1	12
MOYEN PAYS EST	58	7	28	6	99
TOTAL	387	64	102	37	590

- Soutenir une diversification de l'offre en lien avec les besoins du territoire :

	PLAI	PLUS	PLS
3ème PLH	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%

Nb : cette répartition s'entend à l'échelle de la CASA

- Accompagner les Communes SRU dans la contractualisation de contrats de mixité sociale
- Accompagner les communes non SRU dans le développement d'une offre de logements Loi SRU
- Mobiliser l'ensemble des modes de production du LLS
 - Favoriser le développement de logements PLAI adapté pour les ménages mal logés ou sans abris
 - Encadrer le développement de l'offre intermédiaire (PLS PLI LI)
 - Développer les logements en usufruit locatif social de manière raisonnée
 - Encadrer les ventes de patrimoine HLM aux locataires

CONTENU DES ACTIONS

Veiller à un meilleur équilibre territorial de l'offre de logements abordables en locatif et en accession grâce à un développement du parc de logement social permettant de progresser vers les objectifs SRU

Accompagner les communes SRU dans la contractualisation de contrats de mixité sociale

- Être l'interlocuteur privilégié des communes en assurant un suivi régulier des autorisations d'urbanisme pour faciliter le suivi des bilans triennaux des communes SRU et notamment les contrats de mixité sociale
- Accompagner les communes sur le bilan de leur contrat signé
- Assurer le suivi des dossiers de la conception à la livraison des programmes de logements comptabilisés au titre de la loi SRU (gisements fonciers, dépôt de PC, demande d'agrément, convention APL, livraison)
- Accompagner les communes dans la procédure d'inventaire annuel SRU

Accompagner les communes non SRU dans le développement d'une offre de logements Loi SRU

- Faciliter les sorties d'opérations de logements conventionnés dans les communes non SRU

Mobiliser l'ensemble des modes de production du LLS

Favoriser le développement de logements PLAI adapté pour les ménages mal logés ou sans abris

- Définir les critères de sélection des logements susceptibles de répondre aux besoins des PLAI adaptés (cf. fiche actions 13) :
 - Privilégier un nombre réduit de PLAI adapté dans les opérations
 - Anticiper la programmation de ces PLAI adaptés afin de sécuriser l'enveloppe financière allouée
 - Flécher plutôt des T2 et T3 ainsi que des surfaces compactes pour minimiser les loyers
 - S'assurer d'un environnement de services suffisant pour des populations souvent sans voiture (communes littorales à privilégier)

Encadrer le développement de l'offre intermédiaire (PLS PLI LI) (cf. fiche actions 11)

- Partager avec l'ensemble des communes et des bailleurs les conditions de développement du PLS et de sa rencontre avec la demande

Développer les logements en usufruit locatif social de manière raisonnée

- Définir le cadre du développement de l'usufruit locatif social dans les SMS et/ou les PLU : ce dispositif est un outil qu'il est intéressant de pouvoir mobiliser sur des opérations complexes où le foncier est particulièrement cher (centre-ville par exemple). Toutefois, il est recommandé de se servir de cet outil de manière ciblée, en complément d'une offre sociale PLAI PLUS et sans se substituer au logement pérenne. Ainsi un plafond maximum de 25% de la production annuelle de LLS de la CASA est retenu

Encadrer les ventes de patrimoine HLM aux locataires

- Proposer un encadrement des ventes de patrimoine HLM aux locataires pour limiter la baisse du parc social d'une part et s'assurer que le produit des ventes soit bien réinvesti sur le territoire

CONDUITE DES ACTIONS**PILOTE**

- CASA
- ETAT

PARTENAIRES

- Etat, Région
- Communes
- Bailleurs
- Promoteurs
- Caisse des Dépôts et Consignation
- Action Logement

SUIVI ET EVALUATION**INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES**

- Suivi des objectifs SRU par commune
- Suivi du taux de logement social par commune
- Nombre de contrats de mixité sociale signés
- Nombre de logements agréés et livrés selon la clé de répartition (PLUS, PLAI, PLS)
- Nombre de PLA I adaptés agréés
- Nombre de logements agréés en ULS
- Nombre de logements intermédiaires agréés
- Suivi des modes de production du LLS (MOD, VEFA, AA)
- Suivi du mode d'accès au foncier des opérations

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 1 : Accompagner les communes dans l'urbanisme opérationnel
- Fiche actions 2 : Conforter le rôle de la maîtrise publique en faveur de foncier
- Fiche actions 8 : Affirmer le pilotage de la politique de l'habitat à travers la prise en main de la DAP niveau III
- Fiche actions 9 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en soutenant le développement d'une offre sociale et encadrée en accession à la propriété
- Fiche actions 11 : Diversifier les réponses pour les actifs en développant une offre locative régulée, inférieure au prix du marché privé
- Fiche actions 13 : Mettre en œuvre la réforme du Logement d'abord sur le territoire de la CASA pour mieux répondre aux personnes sans-abris et mal logées

MOYENS FINANCIERS

- Cf. fiches actions 8

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 7						

Orientation 2 : garantir une offre diversifiée au service du lien emploi-logement-déplacements

Fiche actions 8

Affirmer le pilotage de la politique de l'habitat au travers la prise en main de la DAP niveau III

CONTEXTE et ENJEUX

- La délégation des aides à la pierre a été transféré de l'Etat à la CASA depuis le 01/01/2015. La prise de la Délégation des Aides à la Pierre est un atout fort de la CASA qui se positionne ainsi comme l'acteur incontournable notamment de la production de logement locatif social. La collectivité est ainsi un véritable chef de file, pilote de la politique locale de l'habitat, qui s'est traduite notamment par une progression de la production.
- Cette production est également largement soutenue par les aides complémentaires pour le financement du logement locatif social de la CASA, ainsi que par la garantie d'emprunt apportée par la CASA.
- La délégation des aides à la pierre (DAP) actuelle se termine en 2020, permettant d'envisager son renouvellement dans un calendrier cohérent avec le 3ème PLH.

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Réaffirmer la volonté de la CASA d'être chef de file du développement de l'offre de logements éligibles à la loi SRU, et d'assurer l'ensemble des missions de la DAP pour disposer d'une vision globale de l'offre conventionnée : élargissement à la compétence Logement Intermédiaire et gestion de la vente HLM
- Accompagner le développement de l'offre de logement comptabilisé au titre de la loi SRU par un soutien financier, mais aussi par une mobilisation de l'ensemble des partenaires

CONTENU DES ACTIONS

Assurer l'ensemble des missions de la DAP pour disposer d'une vision globale de l'offre conventionnée

- Renouveler la convention de délégation des aides à la pierre et assurer une gestion optimale des possibilités offertes par cette délégation (adaptation des marges locales, agréments de toute la chaîne du logement, convention APL, délivrance des agréments d'aliénation des logements)
- Être l'interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux pour échanger sur leurs capacités à produire (Convention d'Utilité Sociale et Plan Stratégique de Patrimoine), faciliter les agréments des LLS (offre nouvelle) et suivre les autorisations de vente HLM
- Être l'interface entre les bailleurs sociaux et les différents réservataires de contingent de logement pour harmoniser et fluidifier le processus de décision des contingents
- Mobiliser les outils de dématérialisation tel que le portail de suivi de la programmation de logements sociaux (SPLS) pour mieux fluidifier l'année de programmation
- Mobiliser les différents leviers possibles pour faciliter la sortie des opérations de logement locatif social (Droit de Préemption Urbain, Servitude de Mixité Sociale, baux emphytéotiques ...) cf. fiche actions 2
- Assurer l'articulation avec le soutien au logement conventionné dans le parc privé (cf. fiche actions 4)

Accompagner financièrement le développement de l'offre de logement comptabilisé au titre de la loi SRU

- Définir un cadre financier reposant sur les autorisations d'engagements (AE) et les crédits de paiements (CP) afin de retracer les décaissements liés à l'exécution budgétaire de la CASA
- Mener une réflexion sur les aides communautaires afin de prendre en compte un certain nombre de critères relatifs à la performance énergétique pour une meilleure maîtrise des charges locatives.
- Mobiliser le prélèvement SRU des communes pour favoriser la sortie d'opérations complexes et pour le développement de l'Intermédiation Locative
- Contractualiser avec les différents acteurs pour favoriser le développement de l'offre de logement (encadrement de la VEFA, partenariat avec Caisse des Dépôts, partenariat avec Action Logement, renouvellement du contrat régional d'équilibre des territoires, etc...)
- Réaffirmer les règles de réservation des logements venant alimenter le contingent de la CASA : 10% au titre des subventions et 20% au titre des garanties d'emprunt
- Organiser un club des collectivités délégataires du LLS pour échanger sur les bonnes pratiques à l'échelle du département
- Mobiliser les outils liés à la dématérialisation pour accélérer les processus de décision

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Etat, Région, Communes
- Bailleurs

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de logements agréés annuellement par type de financement
- Consommation annuelle des crédits délégués
- Consommation annuelle des fonds propres CASA
- Montant des déductions annuelles du prélèvement SRU des communes

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 7 : Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
Accompagner financièrement le développement de l'offre SRU	4 000 000€ par an	

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DAP 2015 - 2020						
Renouvellement de la DAP						
Autres actions						

Orientation 2 : garantir une offre diversifiée au service du lien emploi-logement-déplacements

Fiche actions 9

Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en soutenant le développement d'une offre sociale et encadrée en accession à la propriété

CONTEXTE et ENJEUX

- Dispositifs nationaux

	SCIAPP	PSLA	Dissociation Foncier/bâti OFS/BRS
Cibles de ménages visés	Revenus PLUS	Revenus PSLA	Revenus PSLA
Prix de vente plafond (en zone A)	Non réglementé Mais vise des prix très faibles inférieurs à 2500€/m ²	3528€ HT/m ² surface utile Soit proche de 4000€/m ² shab (surface habitable) TTC TVA 5,5% stationnement inclus	Non réglementé Mais permet d'atteindre des prix très inférieurs au marché en neutralisant le coût du foncier
Principes du dispositif	La SCIAPP offre la possibilité aux ménages auxquels il n'est pas accordé de crédit bancaire d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété par l'acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire sur 40 ans.	Il permet à des ménages d'acquérir un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive).	Les ménages achètent grâce à un bail réel solidaire la propriété bâtie de leur logement et paie une redevance (loyer) pour le foncier, détenu sur le long terme par l'OFS.

	La SCI est portée par une coopérative/ bailleur social	Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté.	
Encadrement de l'occupation	Occupation obligatoire par le détenteur des parts de SCI	Résidence principale obligatoire	Résidence principale obligatoire
Encadrement de la revente	Les ventes des parts se font uniquement à ménages aux revenus inférieurs aux plafonds PLUS. Si pas de candidats la SCI rachète les parts à la valeur d'achat		Revente uniquement à un locataire de mêmes caractéristiques
Comptabilisation dans la loi SRU	OUI	OUI pour un temps limité (5 ans après la levée d'option)	OUI

- Le 2ème PLH a permis de mettre en place un dispositif de soutien à l'accession sociale et encadrée pour permettre la fluidité des parcours résidentiels, dans un contexte de marché tendu et cher, rendant difficile le passage à l'accession des ménages modestes et intermédiaires.
- Pour répondre à cette situation, le dispositif propre de la CASA a permis de développer deux gammes de produits neufs :
 - Accession sociale : un segment s'adressant aux ménages en dessous des plafonds PSLA et un prix de vente inférieur à 2900€/m² TTC (parking inclus) principalement sous la forme de PSLA,
 - Accession encadrée : un segment d'offre inférieure à 3500€/m² TTC parking inclus, en particulier dans le cadre d'opérations mixtes, et une cible de ménages aux revenus inférieures à 130% des plafonds PLS.
- Si l'évaluation du PLH2 a montré la pertinence du dispositif, elle a soulevé aussi les difficultés de montages opérationnels et d'équilibre d'opération dans un contexte de foncier cher. Ainsi les objectifs de production n'avaient pas été atteints sur la période du PLH 2.
- Pour autant, l'ensemble des élus et partenaires restent convaincus de la pertinence de l'action et de la nécessité d'intervenir sur tous les champs de l'habitat, pour répondre aux enjeux de la fluidité du marché, mais aussi répondre aux actifs à revenus intermédiaires du territoire.
- L'ouverture que propose la loi Elan en octobre 2018 pour l'intégration de certaines formes d'accession sociale dans le décompte du logement social renforce cet

objectif et constitue une opportunité pour poursuivre et accélérer les efforts pour le développement du segment de cette offre sur le territoire.

- En parallèle, la loi Alur avait en 2014 ouvert la possibilité de nouveaux outils en faveur de l'accession sociale en facilitant en particulier la dissociation foncier/bâti. Après plusieurs années de maturation, l'apparition de nouveaux acteurs et outils comme les OFS, le BRS (bail Réel Solidaire) ou la SCIAPP constituent autant d'opportunité qu'il est pertinent de saisir sur le territoire pour diversifier les modes de production de segment de l'offre.

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Soutenir sur le territoire le développement d'une offre régulée et diversifiée en accession à la propriété sur une gamme diversifiée permettant de répondre aux primo-accédants :
 - Une gamme d'accession dite « encadrée » s'adressant à une cible plus large : des revenus inférieurs aux plafonds PLS +30%
 - Une gamme d'accession sociale destinée aux ménages en dessous des plafonds de revenus PSLA
 - Le développement de nouveaux types de montages émergents tels que le BRS ou la SCIAPP
- Réaffirmer les objectifs de production en privilégiant les objectifs d'accession sociale :

Produit	Objectif de production annuel
Accession sociale (PSLA-BRS-SCIAPP)	102 logements par an soit un quasi doublement des objectifs du PLH 2
Accession encadrée	100 logements par an soit le double de la production du PLH 2 (41/an entre 2012 et 2017)

366

CONTENU DES ACTIONS

Soutenir sur le territoire le développement d'une offre régulée en accession à la propriété sur une gamme diversifiée permettant de répondre aux primo-accédants

- Adapter le dispositif de la CASA pour permettre le développement quantitativement plus important d'une offre régulée et diversifiée
 - Les plafonds de prix retenus seront revus légèrement à la hausse pour proposer une offre significativement en dessous des prix du marché, mais restant compatibles avec les contraintes de montage opérationnel.
 - Ainsi deux gammes de prix seront maintenues et précisées dans le cadre d'un règlement d'intervention renouvelé.
 - Pour l'accession sociale : **3200€ TTC /m2 habitable parking compris**
 - Pour l'accession encadrée : **3600€ TTC /m2 habitable parking compris**

Rappelons que le prix du marché s'établit 5300 €/m² en prix moyen à mi 2017 et que le plafond réglementaire du PSLA en zone A est bien plus élevé (3528€ HT/m² SU hors parking, soit un prix de vente qui peut réglementairement atteindre 4000€/m² shab TTC)

- Ces prix s'entendent comme prix moyen (prix moyen au m² shab) de l'opération, et non plus comme prix plafond
- Un dispositif antispéculatif sur une période longue de 15 ans est réaffirmé, mais le pacte de préférence est abandonné. (Cf. fiche actions 11)

	Accession sociale	Accession encadrée
Cibles de ménages visés	Revenus PSLA Primo-accédants Logements destinés à la résidence principale	Revenus 130% PLS Primo-accédants Logements destinés à la résidence principale
Prix de vente moyen	3200€ TTC/m ² shab parking compris	3600€ TTC/m ² shab parking compris
Encadrement de la revente	Dispositifs antispéculatifs sur 15 ans Règlementation du prix de revente	Dispositifs antispéculatifs sur 15 ans Règlementation du prix de revente
Comptabilisation dans la loi SRU	OUI A condition d'être réalisé dans le cadre d'un PSLA ou d'une SCIAPP ou d'un BRS via un OFS	NON
Commentaires	Ces prix très en dessous du marché privé peuvent être atteints par la conjugaison de la TVA à 5,5% dont bénéficie le PSLA par exemple, mais aussi par l'accès à des fonciers aux prix maîtrisés (via un OFS par exemple, ou via des fonciers maîtrisés par les collectivités)	Ces prix de vente sont obtenus principalement dans le cadre de péréquation dans des opérations mixte de taille suffisamment grande pour permettre un équilibre financier

- Inciter les opérateurs à développer une gamme de produits du PSLA
 - En proposant une subvention de 1000€ par logement
 - En mobilisant les partenaires comme Action Logement sur le financement de ces opérations
 - En mobilisant les banques qui pourraient être partenaires des opérateurs localement
 - En réalisant un bilan à mi-parcours du PLH sur le produit PSLA pour analyser rétrospectivement son prix moyen de vente et étudier la possibilité de l'ajuster
- Soutenir le développement d'opérations développées en Bail Réel Solidaire en lien avec un des OFS en cours de constitution en PACA

Ce dispositif basé sur un modèle anglo-saxon prévoit la séparation du foncier et du bâti. L'achat du foncier est supporté par l'OFS via un prêt sur 50 ans de la CDC et est transformé en redevance pour l'acquéreur, permettant ainsi dans les secteurs tendus une décote des prix très importante (de l'ordre à minima de 30 à 40%). Par ailleurs le dispositif est par essence anti spéculatif et ce de façon pérenne.

- La CASA pourra apporter la garantie d'emprunt des opérations, au même titre qu'en logement social.
- Les communes pourront envisager d'exonérer l'OFS de la taxe foncière
- La question de l'adhésion à la gouvernance des OFS en cours de constitution sera à envisager
- Inciter les opérateurs locaux ou externes à développer de nouveaux dispositifs tels que la création de SCIAPP (Société Civile Immobilière pour l'Accession Progressive à la Propriété)
 - La SCIAPP offre la possibilité aux ménages auxquels il n'est pas accordé de crédit bancaire d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété par l'acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire. Ce dispositif comme le BRS via un OFS est par essence anti spéculatif

Réaffirmer les objectifs de production en privilégiant les objectifs d'accession sociale

- Inciter les opérateurs à développer les dispositifs d'accession sociale permettant d'être comptabilisés en loi SRU en dessous des plafonds de prix CASA
 - Ce positionnement permet de bénéficier des modes de commercialisation proposés par la CASA (cf. fiche actions 10)
- Inciter les communes à intégrer dans leur document d'urbanisme des obligations de développer de l'accession sociale et encadrée
 - Dans le cadre d'un guide pratique PLH /PLU expliquant les outils règlementaires (cf. fiche actions 2), il pourra être préconisé d'intégrer une part d'accession sociale et encadrée « labellisé » CASA. Cette préconisation pourra s'envisager plutôt sur les secteurs bien localisés à proximité des centres villes
- De façon plus expérimentale, la CASA soutiendra les opérations d'accession dans le parc ancien en particulier dans le cadre des opérations Cœur de ville de Vallauris (Cf. fiche actions 3)

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Etat, Communes (services urbanisme)
- Bailleurs-promoteurs
- SPL
- Organismes bancaires
- Action Logement
- ADIL
- OFS en constitution

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de logements en PSLA, en BRS, en SCIAPP
- Nombre de logements en accession encadrée labellisé CASA
- Nombre de logements mis en vente et vendus par typologie via ces différents dispositifs
- Niveau de prix de vente
- Suivi du profil des ménages inscrits en liste d'attente
- Suivi du profil des acquéreurs sur les deux gammes de produits

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 2 : Conforter le rôle de la maîtrise publique en faveur de foncier
- Fiche actions 3 : Contribuer à la reconquête du centre-ville de Vallauris par l'amélioration de l'habitat
- Fiche actions 10 : Encadrer et accompagner le développement de l'offre en accession sociale et encadrée à la propriété
- Fiche actions 11 : Diversifier les réponses pour les actifs en développant une offre locative régulée, inférieure au prix du marché privé

369

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement
Inciter le développement du PSLA	Cf. budget fiche actions 8	
Budget de communication		

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Adapter le dispositif CASA						
Autres actions						

Orientation 2 : garantir une offre diversifiée au service du lien emploi-logement-déplacements

Fiche actions 10

Encadrer et accompagner le développement de l'offre en accession sociale et encadrée à la propriété

CONTEXTE et ENJEUX

- Le développement d'une offre en accession encadrée répond à une réelle demande sur le territoire de la CASA, où le marché du logement est cher et donc pas accessible à tous. Ces produits logements permettent une diversification de l'offre et contribuent à fluidifier le parcours résidentiel des ménages. Cette offre permet aussi à certains ménages du parc locatif social de pouvoir changer de logement et ainsi ouvre une meilleure rotation du parc.
- Les services de la CASA soutiennent le développement de ces produits en accompagnant la commune dans la définition de son projet (programmation, critères de sélection des candidats). Elle accompagne aussi le promoteur réalisant la pré-commercialisation de l'opération en recueillant les demandes de ménages intéressés par le programme et correspondant aux critères de sélection du dispositif et de la commune.
- Les services de la CASA enfin suivent les dispositifs d'encadrement de la revente mis en place pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.
- Le bilan du précédent PLH montre que la production de ce type de produit a été limitée par rapport aux objectifs en particulier sur les communes littorales qui se sont peu saisies du dispositif, en raison en particulier des prix de foncier trop chers.
- L'enjeu de fluidité des parcours résidentiels restant toujours très fort sur le territoire, conjugué au contexte de la loi Elan qui permet de comptabiliser de l'accession sociale dans l'inventaire SRU conduit à réaffirmer cet axe d'intervention de la casa, en adaptant le dispositif pour plus d'efficacité et de visibilité.
- En particulier, le bilan du PLH pointe une nécessaire simplification dans la gestion du suivi des reventes des logements.

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Réaffirmer l'intérêt du dispositif d'accèsion sociale et encadrée mis en place par la CASA
- Proposer des axes d'amélioration du processus afin de rendre plus fluide le procès, notamment lors des reventes
- Donner plus de lisibilité aux communes, opérateurs, et acquéreurs pour appuyer le développement de ces opérations en particulier sur le segment de l'accèsion sociale : PSLA, OFS/BRS, SCIAPP
- Améliorer la qualité des opérations et le suivi des projets

CONTENU DES ACTIONS

Réaffirmer l'intérêt du dispositif d'accèsion encadrée mis en place par la CASA

- Deux gammes de prix sont proposées (cf. fiche actions 9)
 - **Accession sociale : <3200€ TTC/m2 shab garage compris**
 - **Accession encadrée : <3600€ TTC/m2 shab garage compris**
- Maintenir les critères à respecter pour les acquéreurs souhaitant bénéficier du dispositif
 - Les candidats ne doivent pas avoir été propriétaire de leur résidence principale durant les deux dernières années fiscales
 - L'achat doit être destiné à la résidence principale de l'acquéreur
 - Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressources :
 - Accession sociale : revenus PSLA
 - Accession encadrée : PLS + 30%
 - L'acquéreur doit être une personne physique
- Maintenir le processus de recherche de candidats acquéreurs
 - La CASA lance une campagne de communication et informe notamment les candidats issus de son fichier de demandeur en accèsion à la propriété
 - Les demandeurs candidatent à l'opération en retirant un dossier de candidature, à une date définie
 - Pendant la période de pré-commercialisation, la CASA informera les candidats sur les critères d'éligibilité au programme et jouera le rôle de guichet unique
 - Les candidats remettront le dossier complété, signé et accompagné des pièces justificatives demandées, avant la date butoir, à un huissier de justice choisi et financé par l'opérateur, qui contrôlera la complétude du dossier et affectera un numéro par ordre chronologique d'arrivée avant de les transmettre à la CASA
 - La CASA analysera chaque dossier et attribuera une notation en fonction d'un scoring prédéfini en fonction des priorités de la collectivité où sera implantée l'opération, prenant en compte notamment :
 - Le n° d'enregistrement
 - Les plafonds de ressources
 - La nature du logement occupé (privé, social)

- Equilibre générationnel (âge des candidats)
- Le lieu et l'ancienneté de la résidence actuelle
- Le lieu de travail
- L'adéquation de la taille du foyer à la typologie du logement demandé (pour les logements de type 4 et plus)
- La commission communautaire de proposition de candidats (CCPC) de la CASA valide le classement de traitement commercial des candidatures
- Maintenir le traitement commercial des candidats
 - La CASA adresse à l'opérateur les candidatures, par type de logement disponible, et dans l'ordre commercial arrêté par la commission
 - Les dossiers sont examinés exclusivement dans l'ordre déterminé par la CCPC
 - Le candidat est convoqué à un rendez-vous commercial par l'opérateur et est invité à réserver un logement parmi ceux disponibles dans la typologie souhaitée (signature d'un contrat de réservation)
 - Le candidat doit avoir la possibilité de bénéficier d'un délai de réflexion suffisant, sans toutefois bloquer le processus de commercialisation
 - Le candidat a la liberté de choisir l'organisme bancaire prêteur afin d'établir sa capacité financière d'achat
 - Au fur et à mesure de l'examen des candidats, l'opérateur informe la CASA des dossiers non finançables ou des renoncations
 - En cas de candidatures insuffisantes pour commercialiser l'ensemble des logements, la CASA pourra effectuer une nouvelle campagne de communication et de pré-commercialisation selon les modalités décrites ci-dessus
 - Dans l'hypothèse où après l'émission des offres de prêts, le ménage renoncerait à l'opération ou si les conditions suspensives ne pouvaient être levées, l'opérateur en informera la CASA
- Maintenir le contrôle de la résidence principale pendant toute la durée de la clause d'occupation à titre de résidence principale
 - La CASA peut demander annuellement la transmission par les acquéreurs d'une copie de tout document pouvant attester de l'occupation à titre de résidence principale
 - Mettre en place un partenariat avec les organismes bancaires afin d'élaborer une procédure de sanctions en cas de fraude au dispositif
- Offrir la possibilité de mise en location sous conditions
 - Mobilité ou mutation professionnelle dûment justifiée, dans un délai de 50km ou un temps de trajet supérieur à 1h30, de l'acquéreur ou de son conjoint
 - Décès du ou des acquéreurs
 - Divorce, dissolution du PACS
 - Chômage de plus d'un an du ou des acquéreurs
 - Incapacité ou invalidité permanente du ou des acquéreurs reconnus après la date de signature de la vente

Proposer des axes d'amélioration du processus afin de rendre plus fluide le procès, notamment lors des reventes

- Mise en place d'une nouvelle procédure d'encadrement de la revente

Pour les nouvelles opérations

- Suppression du pacte de préférence à un bailleur social
- Le nouvel acquéreur devra être une personne physique sous plafond de source qui destine le logement à la résidence principale
- Abandon du critère de primo-accession et ouverture à la secondo-accession uniquement pour les reventes
- Le vendeur ou le notaire doit recevoir la validation par la CASA du potentiel acquéreur (modalités à définir)
- Si le vendeur le souhaite, la CASA peut lui proposer des candidats respectant ces critères ou les mettre en relation
- Maintien de la clause anti-spéculative de 15 ans : Prix de revente = prix d'acquisition réévaluée en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction

Pour les anciennes opérations (avec droit de préférence)

- Si le bailleur ne rachète pas le logement dans le cadre de son pacte de préférence, la CASA et le bailleur titulaire du droit de préférence peuvent proposer une procédure de recherche de candidats si le propriétaire vendeur le souhaite
 - Procédure identique à la commercialisation d'un programme neuf (sans huissier de justice et sans CCPC)

Donner plus de visibilité aux communes, opérateurs, et acquéreurs pour appuyer le développement de ces opérations en particulier sur le segment de l'accession sociale : PSLA, OFS/BRS, SCIAPP

- Développer de nouveaux produits en accession
 - Saisir l'opportunité de développer ce type de dispositifs (Bail Réel Solidaire, SCIAPP...)
 - Mettre en place les procédures d'encadrement et de commercialisation adéquates
- Donner plus de visibilité aux produits proposés
 - Travailler sur une labellisation CASA de l'accession sociale et encadrée à la propriété
 - Signature d'une charte avec les bailleurs et promoteurs par exemple
 - Inciter les communes à intégrer ces produits dans la programmation de leur projet
 - Soit dans le cadre d'opérations d'aménagement
 - Soit dans le cadre des outils réglementaires du PLU avec des SMS prévoyant une part d'accession encadrée labellisée CASA
 - Améliorer la communication CASA
 - Enregistrement et candidature en ligne
 - Partenariat avec les communes concernées pour la communication
 - Développer et multiplier les vecteurs d'information

- Capturer plus spécifiquement les publics issus de logements sociaux et intermédiaires

Améliorer la qualité des opérations et le suivi des projets

- Veiller en amont à la qualité du produit (localisation des logements dans l'opération, typologies, équipements et confort des logements et de la résidence, charges ...) et en phase de livraison (suivi des levées de réserves)
- Veiller au suivi et à l'accompagnement de la CASA du futur propriétaire par l'opérateur
- Mener une campagne d'information aux futurs propriétaires sur leurs nouveaux statuts et sur le fonctionnement des copropriétés

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Etat
- Communes
- Bailleurs-promoteurs

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre d'inscrits sur le fichier des demandeurs
- Nombre d'opérations commercialisées par an
- Nombre de logements en accession encadrée commercialisés
- Nombre de logements en PSLA ou OFS-BRS commercialisés
- Profil des ménages acquéreurs
- Rapprochement lieu de travail-lieu de résidence
- Nombre de personnes issues du parc social par opération
- Nombre de revente (indicateur sur la qualité de l'opération et l'adéquation typologie et composition familiale)
- Nombre de plaintes

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 9 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en soutenant le développement d'une offre sociale et encadrée en accession à la propriété

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
Frais Huissier		6000€/an

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 10						

Orientation 2 : garantir une offre diversifiée au service du lien emploi-logement-déplacements

Fiche actions 11

Diversifier les réponses pour les actifs en développant une offre locative régulée, inférieure au prix du marché privé

CONTEXTE et ENJEUX

- Les loyers dans le libre en neuf et en ancien restent très élevés sur la CASA selon l'observatoire de l'ADIL : 3ème agglomération la plus chère du 06.
- L'analyse du profil des ménages a montré que 15% des locataires privés de la CASA ont des revenus compris entre les plafonds PLUS et les plafonds PLS. Par ailleurs, un jeune primo embauché ou un couple de jeunes ingénieurs se situent au-dessus de cette limite, mais ne peuvent pas pour autant avoir accès facilement à un logement locatif privé.
- Dans le cadre du précédent PLH, un objectif de 90 logements PLS par an avait été fixé, soit 15% de la production de LLS. 124 logements ont pu être financés (dont 83 logements familiaux). Si cette offre présente un niveau de loyer moins élevé que le marché privé, elle peut rencontrer ponctuellement des difficultés de commercialisation en raison d'un public visé qui ne sait pas toujours qu'il a droit au logement social et qui tend un mode de commercialisation proche de celui du marché locatif privé (délais).
- Dans un contexte de compétition internationale dans lequel se situe la technopole Sophia Antipolis, l'attractivité du territoire pour les entreprises qui cherchent à recruter passe aussi par une offre de logement adaptée en particulier pour les nouveaux embauchés.
- Par ailleurs, le rapprochement entre emploi et logement est une des clés pour un développement durable du territoire. Aussi, les objectifs de développement du logement sur la technopole doivent viser 1 logement pour 3 emplois créés sur la technopole. Les produits intermédiaires à destination des actifs sont particulièrement concernés

- Les différents produits locatifs de la gamme dite « intermédiaire » peuvent sembler nombreux, mais se résument dans les faits principalement au PLS, au PLI et au LI :
 - Le PLS est régi par un loyer très en dessous des loyers privés et présente l'avantage d'être comptabilisés en loi SRU
 - Le PLI présente des plafonds de loyers assez élevés par rapport à la cible visée, qui entraîne une très faible utilisation de ce produit par les opérateurs
 - Le LI présente un plafond de loyer règlementaire équivalent au PLI et au Pinel mais dans les faits doit se positionner à -15% des loyers privés environnants. Par ailleurs, il doit intégrer 25% de logements en PLUS PLAI dans l'opération
 - Le loyer Pinel présente un loyer encadré, mais dans la réalité celui-ci est très proche des loyers à la relocation pratiqués sur Sophia Antipolis, dans tous les cas pour les T2 et T3, qui constituent l'essentiel de la production. Il correspond en fait au marché privé du territoire, et n'est donc pas dans les faits un produit de logement intermédiaire

		PLS	PLI	LI	Pinel
Plafonds de revenus / plafonds PLUS en Zone A - 2018		130% de plafonds PLUS	139% des plafonds PLUS	205% des plafonds PLUS	205% des plafonds PLUS
Exemple ménage 3 personnes (revenu fiscal de référence 2018)	Par an	42 389€	45 242€	66 699€	66 699€
	Par mois	3 532€	3 770€	5 558€	5 558€
Plafonds de loyer règlementaire (en zone A) (avant application du coefficient de pondération)		10,07€/m ² su	12,5€/m ² su	12,5€/m ² su Mais doit se situer à minima 15% en dessous des loyers de marché	12,5€/m ² su Mais une fois transformé en loyer/m ² shab le loyer plafond Pinel est quasiment équivalent au loyer de marché pour les T2 et T3
Compatibilité dans la loi SRU		OUI	NON Pas d'agrément obligatoire	NON Sauf 25% de l'opération qui doit être faite en PLUS PLAI Agrément nécessaire	NON

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Maitriser le développement d'une offre de logements locatifs régulés sur une échelle de loyers s'inscrivant nettement en dessous du marché privé en s'appuyant sur les produits PLS, PLI et Logements Intermédiaires pour s'assurer d'apporter une réponse aux besoins des salariés des entreprises
- Elaborer un cadre partenarial pour une prise en compte renforcée des besoins des salariés des entreprises par l'ensemble de la chaîne de production de logements neufs
- Mettre en place les moyens pour capter le public cible

CONTENU DES ACTIONS

Maitriser le développement d'une offre de logements locatifs régulés

- Cibler un objectif de développement du PLS et du PLI/ LI :
 - PLS : 15% maximum de la production de LLS à l'échelle de la CASA (456 logements par an), soit 70 logements PLS maximum par an.
 - PLI et LI : une production équivalente au PLS soit un objectif de 70 logements par an, permettant de diversifier l'offre de logements « locatifs privés » dans des proportions significatives : en effet, près de 300 logements Pinel par an ont été commercialisés en moyenne ces dernières années. Un objectif de 70 logements par an permettrait de viser 20% de la production locative privée dans une gamme de prix maîtrisés.
- Etablir un guide de la programmation du logement intermédiaire permettant de s'assurer de la commercialité des logements sur le territoire. Dans le cadre de la loi ELAN, l'article 148 impose au PLH de prévoir une programmation du logement intermédiaire dans certaines communes en zone tendue, dont la liste doit paraître par décret. Ce guide prendra en compte la liste de ces communes lors de sa parution.
- Envisager d'intégrer un pourcentage de LI dans les documents d'urbanisme pour les gisements fonciers bien desservis et à proximité de la technopole.
 - La part de LI imposée dans les documents d'urbanisme ne doit pas se substituer au PLUS, PLAI, voire PLS. Il s'agira donc d'envisager un pourcentage supplémentaire de l'ordre de 10% par exemple, en supplément de l'offre LLS.
 - Ce pourcentage devra aussi s'articuler avec les obligations en matière d'accession sociale s'exprimant sur certains secteurs.
- Soutenir les opérations de logements innovantes pour les actifs de Sophia Antipolis : colocation, résidences services ciblées...

Elaborer un cadre partenarial pour une prise en compte renforcée des besoins des salariés des entreprises par l'ensemble de la chaîne de production de logements neufs

- Mettre en place un travail collaboratif régulier afin de mieux comprendre les enjeux de chaque partenaire pourrait permettre d'anticiper dès l'amont la définition de l'offre à développer et ses modes de diffusion auprès des salariés
- Mettre en place un lieu régulier d'échanges et de partage des enjeux habitat pour les entreprises de la technopole de Sophia Antipolis : organisation de petits déjeuners par exemple, organisés par la CASA en partenariat avec le Sophia Club Entreprises

- Formaliser un partenariat avec Action Logement pour l'ensemble des interventions sur la CASA (diagnostic besoins en logement, Action cœur de ville, financement des LLS, commercialisation auprès des entreprises, accession sociale...)

Mettre en place les moyens pour capter le public cible

- Revoir le mode d'attribution des PLS dans le cadre de la CIA
- Soutenir les initiatives des bailleurs pour développer des plateformes de commercialisation de leurs logements PLS, PLI et LI : lors de la demande d'agrément pour le PLS, le PLI et le LI, il sera demandé aux opérateurs les modes de commercialisation mis en œuvre par leurs structures pour s'assurer de la commercialisation des logements
- Faire connaître les nouveaux outils soutenant la mobilité des salariés : bail mobilité/garantie Visale auprès des gestionnaires de biens privés et des propriétaires bailleurs
- Mettre en place dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat social un suivi de la commercialisation et de l'occupation des opérations de PLS, PLI et de LI en collaboration avec les gestionnaires de ces logements

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA
- Sophia Club Entreprises
- ETAT

PARTENAIRES

- Communes
- Bailleurs
- Promoteurs
- Action Logement
- Association
- Acteur locaux (Linkmobilité...)
- Entreprises de la technopole

380

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de demandeurs en LLS dont les revenus sont compris entre PLUS et PLS
- Nombre de logements agréés en LLS, PLI, et LI par an
- Nombre de logements attribués en PLS par an
- Suivi des loyers pratiqués en PLS, PLI et LI
- Nombre de réunions effectuées sur l'année avec le club entreprises
- Signature d'une convention entre Action Logement et la CASA
- Suivi des réserves de livraison

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 7 : Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire

MOYENS FINANCIERS

- Budget communication

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 11						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 12

Assurer l'égalité des chances des demandeurs dans l'obtention d'un logement social

CONTEXTE et ENJEUX

382

- La loi Lamy, la loi ALUR, puis la loi Egalité et Citoyenneté ont remis au cœur des problématiques du logement social, au-delà de la production et de la gestion du parc existant, la question du droit à l'information des demandeurs et celle des orientations en matière d'attributions de logement et des équilibres de peuplement.
- Dans ce cadre, la CASA a mis en œuvre son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGID). Ce plan a été validé par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 20 janvier 2017 et adopté par le Conseil Communautaire du 27 mars 2017.

Il a pour objectifs de :

- Simplifier les démarches des demandeurs de logement ;
- Améliorer l'information dispenser aux demandeurs ;
- Gérer les demandes de façon partagée ;
- Le tout dans le cadre d'une politique intercommunale et inter partenariale de gestion de la demande et des attributions.
- En application du PPGID, le Conseil Communautaire du 11 juin 2018 a adopté la convention relative au Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD). Ce service regroupe l'ensemble des acteurs du champ du logement (CASA, bailleurs sociaux, Etat, Action Logement, communes, Associations).

Il s'appuie sur une organisation mise en place depuis 2011, avec un lieu d'accueil commun (CASA) et un maillage du territoire par des lieux d'accueil de proximité assurés par les guichets communaux, ceux des bailleurs sociaux, d'Action Logement et d'associations.

La convention prévoit le rôle et le niveau d'engagements des acteurs du SIAD dans l'accueil et l'information du demandeur tout au long de son parcours logement.

- La Conférence Intercommunale du Logement assure la mission de pilotage de la stratégie de peuplement du territoire. Pour ce faire, elle a engagé la démarche d'élaboration du document cadre en matière d'attributions, qui permettra de décliner des objectifs opérationnels dans la Convention Intercommunale d'Attribution. Les enjeux majeurs sont d'agir sur la mixité sociale et les équilibres de peuplement du parc social à l'échelle des résidences et d'améliorer la transparence des positionnements inter-réservataires.

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

En matière de droit à l'information des demandeurs de logement

- Développer l'accompagnement dans les démarches d'enregistrement en ligne des demandes de logement social ;
- Renforcer le droit à l'information et la qualification de la demande de logement.

En matière de positionnements de candidats et d'attributions de logement sociaux

- Etre garant de la mise en œuvre des objectifs issus des différentes dispositions réglementaires notamment ceux issus de la loi Egalité et Citoyenneté (publics prioritaires et public relevant du 1er quartile en QPV et hors QPV) ;
- Faciliter la mobilité résidentielle dans le parc locatif social ;
- Redéfinir le rôle de la CCPC pour une meilleure adaptation aux enjeux de peuplement et d'équilibre, en particulier concernant les livraisons de programmes neufs.

383

CONTENU DES ACTIONS

En matière de droit à l'information des demandeurs de logement

- Homogénéiser le contenu de l'information délivrée aux demandeurs afin d'améliorer la qualité du service rendu :
 - Elaboration du guide de l'entretien à destination des acteurs du SIAD ;
 - Utiliser et relayer les outils nationaux des outils d'aide à la compréhension pour les demandeurs de logements sur la prise en charge de leur demande pour assurer la mission de transparence prévue par la loi ALUR.
- Développer la fonction de conseil et d'aide tout au long du parcours de la demande de logement ;
- Réaliser le bilan à mi-parcours du PPGID et suivre l'application de la convention SIAD.

En matière de positionnements de candidats et d'attributions de logement sociaux

- Adoption du document cadre en matière d'attribution de logements sociaux par la Conférence Intercommunal du Logement ;
- Elaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions au travers d'une approche partenariale ;

- Travailler en inter-bailleurs pour fluidifier les parcours résidentiels et réactiver les taux de rotation :
 - Installation du comité inter-bailleurs dans le cadre du Logement d'Abord par l'intermédiaire d'une assistance à maîtrise d'ouvrage ;
 - Permettre de fédérer l'ensemble des acteurs sur un objectif commun et de traiter des situations locatives complexes.
- Mener une réflexion sur la création d'une aide financière pour inciter au changement de logement des seniors occupant un grand logement dans le parc locatif social ;
- Envisager de mettre en œuvre un système de cotation de la demande comme outil d'aide à la décision ;
- Engager un partenariat avec Action Logement pour harmoniser les pratiques et faciliter le vivre ensemble au sein des résidences ;
- Poursuivre le partenariat avec les services de l'Etat sur la mobilisation du contingent préfectoral pour accueillir les ménages DALO, les sortants de structures, les publics prioritaires du PDLAPD et du Logement d'Abord ;
- Poursuivre les réflexions amorcées sur l'évolution de la CCPC (format, fréquence, etc...) pour l'adapter aux enjeux réglementaires et lui conférer un rôle majeur dans la politique de peuplement et de mixité sociale :
 - Inviter les bailleurs concernés par les livraisons à participer aux commissions quand l'ordre du jour de la CCPC traite de livraisons de logements de leur parc ;
 - Maintenir la prépondérance des élus communautaires au sein de la CCPC garant de la représentation des communes ;
 - S'assurer de l'équilibre des résidences conformément aux constats établis dans le cadre de la qualification du parc (observation de l'occupation du parc social).

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA
- ETAT

PARTENAIRES

- Bailleurs
- Action Logement
- Les communes
- Les CCAS
- Les associations

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Adoption du document cadre en matière d'attributions
- Signature de la CIA par l'ensemble des partenaires
- Nouveau règlement de fonctionnement de la CCPC
- Taux de rotation
- Diffusion du guide de l'entretien
- Nombre d'attributions aux demandeurs prioritaires par réservataires
- Nombre d'attributions hors QPV aux demandeurs du 1er quartile
- Nombre d'attributions en QPV aux demandeurs au-dessus du 1er quartile
- Nombre de personnes accompagnées à l'enregistrement en ligne
- Nombre de personnes reçues en entretiens personnalisés par la CASA

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 13 : Mettre en œuvre la réforme du Logement d'abord sur le territoire de la CASA pour mieux répondre aux personnes sans-abris et mal logées
- Fiche actions 14 : Maintenir une stratégie en matière d'hébergement en s'articulant avec le plan Logement d'Abord
- Fiche actions 15 : Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins face à l'habitat
- Fiche actions 16 : Accompagner le public jeune dans la diversité de leurs besoins
- Fiche actions 17 : Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs besoins

385

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
En matière de droit à l'information des demandeurs de logement	néant	Budget communication
En matière de positionnement de candidats et d'attributions de logement sociaux	néant	25 000 € HT AMO 5 000 € HY Mise à jour et acquisition logiciel

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AMO comité inter-bailleur						
Logiciel						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 13

Mettre en œuvre la réforme du Logement d'abord sur le territoire de la CASA pour mieux répondre aux personnes sans-abris et mal logées

386

CONTEXTE et ENJEUX

- Le taux de pauvreté dans les Alpes-Maritimes se situe à 15,2% en 2012 et il est supérieur à la moyenne nationale. Le 1er quartile sur le territoire de la CASA est de 8330 euros. 1000 à 1500 ménages sont en situation de mal logement ou sans abri sur le territoire de la CASA.
- « Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile, répondant au constat d'une saturation toujours croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence dans les territoires. Cette nouvelle stratégie a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022. Il s'agit de passer d'une réponse construite dans l'urgence s'appuyant majoritairement sur des places d'hébergement avec des parcours souvent longs et coûteux, à un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes » .
- La CASA a candidaté au plan quinquennal pour le logement d'abord. Elle fait partie des 24 territoires sélectionnés de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord.
- Le plan a pour destination du public cible suivant :
 - Personnes isolées avec minima sociaux et invalidité
 - Famille monoparentale avec minimas sociaux
 - Travailleurs pauvres
 - Personnes victimes de violence avec ou sans enfants
 - Seniors avec minimums vieillesse
 - Jeunes en errance

- La CASA a pour ambition de s'appuyer sur le partenariat existant, de le renforcer et de développer ensuite une stratégie de coordination de l'ensemble des acteurs, afin d'optimiser les dispositifs existants, de diversifier les offres et d'apporter une réponse personnalisée dans un contexte local de très forte pression immobilière

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

Etre chef de file du changement de paradigme en matière de réponse aux réponses aux personnes sans domicile avec le concept du « logement d'abord » :

- Développer l'offre adaptée en termes de loyer et d'accompagnement
 - Cibler 30% de PLAI dans la production annuelle de LLS de la CASA
 - Développer le produit pension de famille
 - Doubler le nombre de CHRS hors les murs d'ici 2021 (offre nouvelle ou redéploiement)
 - Développer l'IML à hauteur d'une centaine de logements
- Renforcer la coordination de mesures d'accompagnement social liées au logement
 - Créer des équipes mobiles psychiatriques intervenant à domicile
 - Organiser des sessions de formation-informations à destination des professionnels
- Améliorer l'accès au logement en accélérant les parcours résidentiels et en augmentant la rotation au sein du parc social
- Renforcer le maintien dans le logement en diminuant le taux de décision d'expulsion locative de 2 points d'ici 2023

387

CONTENU DES ACTIONS

Développer et rééquilibrer l'offre

- Poursuivre la dynamique sur le développement de LLS, notamment en PLAI et PLAI adapté : ainsi il est ciblé 30% de PLAI dans la programmation de logements
- Accentuer la mobilisation du parc locatif privé en promouvant davantage l'IML pour obtenir un parc d'une centaine de logements d'ici 2023
- Compléter l'offre de logements adaptés sur les chaînons manquants (pension de famille et résidence accueil) : un projet de pension de famille est en cours d'élaboration à Antibes.
- Expérimenter des solutions nouvelles : colocation, container ...

Refonder collégalement l'accompagnement social dans le logement

- Assurer la continuité de l'accompagnement et renforcer le soutien aux acteurs
 - Renforcer le repérage des ménages hébergés en attente de logement (observation sociale)
 - Mieux coordonner les dispositifs d'accompagnement social, en vue d'élaborer des réponses adaptées et participatives (en lien avec la plateforme LDA)
- Développer la formation des professionnels intervenant dans l'accompagnement social
- Développer l'accompagnement en réseau pour décloisonner les pratiques professionnelles

- Améliorer le repérage des personnes sans-abris grâce à l'implication des partenaires en charge des dispositifs d'urgence
- Elaborer un état des lieux des mesures existantes dans le cadre d'un groupe de travail inter-acteurs
- Créer une plateforme d'accompagnement dédiée au logement d'abord

Améliorer l'accès au logement et accélérer les parcours résidentiels

- Elaborer la convention intercommunale d'attribution (CIA) :
 - en ciblant notamment l'accueil des publics du PDALPD dans le parc locatif social, et particulièrement les personnes sans toit
 - en repensant la gestion des contingents en flux plutôt qu'en stock
 - en expérimentant la cotation dans le processus de désignation des candidats
 - en définissant les critères du droit à l'oubli, le droit au recommencement
- Créer le comité inter-bailleur pour traiter des mutations, et trouver des solutions adaptées aux besoins des publics mal logés ou sans abri
- Consolider le réseau et maillage des guichets de proximité pour tout demandeur de logement et/ou hébergement (SNE – SI SIAO), en intégrant les enjeux de la dématérialisation et en améliorant la qualification de la demande
- Mobiliser temporairement la plateforme hébergement logement pour flécher les demandes d'évaluation qui pourraient être orientées sur le dispositif logement d'abord (dans l'attente de la création de la plateforme LDA dédiée)
- Développer des outils de coordination de l'observation sociale
- Coordonner la collecte et l'analyse des données de connaissance des personnes mal logées ou sans abris

Renforcer le maintien dans le logement

- Recentrer la prévention en amont du jugement afin de limiter au maximum le recours à l'expulsion en créant une action spécifique de prévention des ruptures dans les parcours résidentiels
- Permettre aux personnes en souffrance psychique et/ou en situation d'addiction de se maintenir dans leur logement ou d'avoir accès à un logement
- Déployer les équipes mobiles psychiatrie intervenant à domicile
- Sensibiliser / informer des bailleurs sociaux (équipes mobiles pouvant faire une interface / médiation avec le bailleur)
- Créer une instance délocalisée de type CCAPEX ou dispositif expérimental en lien étroit avec la CCAPEX, sur le territoire de la CASA en remplacement de la plateforme hébergement logement

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA
- DDCS

PARTENAIRES

- Etat
- Métropole de Nice
- CCAS
- Associations
- Bailleurs
- CLSM

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de logements PLAI adaptés agréés et livrés, et qui accueillent le public cible
- Taux de rotation au sein du parc locatif social
- Nombre de logements labélisés IML dans le parc public et le parc privé, et qui accueillent le public cible
- Nombre de logements en pension de famille (offre reformatée et nouvelle offre), et qui accueillent le public cible
- Nombre de CHRS hors les murs et profils des publics accueillis, et qui accueillent le public cible
- Nombre d'expulsions locatives sur le territoire de la CASA
- Nombre de suspensions d'expulsions locatives
- Nombre d'interventions à domiciles prises en charge dans le cadre du logement d'abord (trinôme)
- Nombre de participants aux sessions de formation information

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 4 : Améliorer les conditions d'habitat et accompagner les publics fragiles logés dans l'ancien
- Fiche actions 7 : Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire
- Fiche actions 8 : Affirmer le pilotage de la politique de l'habitat à travers la prise en main de la DAP niveau III
- Fiche actions 12 : Assurer l'égalité des chances des demandeurs dans l'obtention d'un logement social
- Fiche actions 14 : Maintenir une stratégie en matière d'hébergement en s'articulant avec le plan Logement d'Abord

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
Observation sociale		60 000€ (DDCS) 2019-2020
Appui à la création de la plateforme d'accompagnement		60 000€ (DDCS) 2019-2020
Suivi et évaluation du plan		20 000€ (DDCS) 2019-2020
Protocole de collecte et partage des données sur les publics cibles		20 000€ (DDCS) 2019-2020
Renfort travailleurs sociaux pour évaluation (SIAO)		390 000€ (DDCS) 2019-2020
Prévention des ruptures/ prise en charge des situations/ frontières au social, médico-sociale et sanitaire		150 000€ (DDCS) 2019-2020
Formation		40 000€ (DDCS) 2019-2020
Communication		20 000€ (DDCS) 2019-2020
Poste de coordinateur animateur		81 500€ (DDCS et CASA)

390

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 11						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 14

Maintenir une stratégie en matière d'hébergement en s'articulant avec le plan Logement d'Abord

CONTEXTE et ENJEUX

- La CASA a créé la plateforme hébergement logement en 2007.
- La CASA est délégataire des missions SIAO sur le territoire CASA dans le cadre d'une convention avec l'Etat depuis 2012.
- LA CASA est membre fondateur de l'association groupement SIAO depuis 2017.
- Comme présenté dans la fiche actions 13, la recherche de solution pour les personnes sans domicile s'inscrit dans la philosophie du logement d'abord, visant d'une part à envisager d'abord des solutions de logements autonomes pour les personnes en recherche et d'autre part à fluidifier les sorties d'hébergement, pour recentrer les structures d'hébergement vers leur rôle initial (hébergement avec accompagnement).
- Cela nécessite donc de disposer d'une approche territoriale du parcours résidentiel de l'hébergement au logement, et de poursuivre le développement d'une offre d'hébergement adaptée en termes quantitatifs et qualitatifs sur la CASA.

391

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Centraliser l'offre et la demande d'hébergement (SIAO Insertion)
- Poursuivre l'amélioration de la fluidité des parcours de l'hébergement vers le logement
- Adapter l'offre d'hébergement proposée par les associations aux besoins repérés dans le cadre du SIAO CASA
- Prioriser le relogement des sortants de structure (SIAO Logement)
- Soutenir financièrement le maintien et le développement de l'offre d'hébergement/logement transitoire sur le territoire

CONTENU DES ACTIONS

Centraliser l'offre et la demande d'hébergement

- Obtenir l'autorisation d'accès à SYPLO
- Exploiter les données de l'observatoire SIAO pour faciliter l'aide à la décision pour la mise en place de nouvelles actions (cf. fiche actions 19)

Poursuivre l'amélioration de la fluidité des parcours de l'hébergement vers le logement

- Réduire les délais d'attente pour l'accès à un hébergement et la sortie vers un logement :
 - Mobiliser les différents contingents sur le relogement dans le parc social des sortants de structure ;
 - Mobiliser le parc privé pour proposer un logement dans le cadre de l'IML.

Adapter l'offre d'hébergement proposée par les associations aux besoins repérés dans le cadre du SIAO CASA

- Développer les résidences sociales type pension de famille et résidence accueil (1 projet est déjà en cours sur le territoire de la CASA : 1 pension de famille de 22 places sur la commune d'Antibes)
- Accompagner les associations dans la définition des projets d'évolution ou transformation de places

Prioriser le relogement des sortants de structure (SIAO Logement)

- Mobiliser le contingent « Préfecture prioritaire », mais pas seulement, pour reloger ces publics

Soutenir financièrement le maintien et le développement de l'offre d'hébergement/ logement transitoire sur le territoire

- Participer financièrement au fonctionnement des associations implantées sur le territoire de la CASA.

392

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- Groupement SIAO
- CASA
- Etat

PARTENAIRES

- Bailleurs
- Action Logement
- Communes
- CCAS
- Conseil Départemental
- Associations

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de demandes d'hébergement départementales (tous dispositifs confondus) sollicitant le territoire CASA
- Délais d'attente pour obtenir une place d'hébergement au niveau du département
- Nombre de places existantes et/ou en transformation
- Nombre de logements captés selon les contingents
- Nombre de logements créés en pension de famille ou résidence accueil
- Nombre de relogements
- Nombre de situations sortantes de structures sollicitant un relogement sur la CASA
- Montant des subventions allouées après étude des demandes adressées par les associations

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 19 : Faire évoluer les outils d'observation pour mieux répondre aux enjeux de la stratégie habitat

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
Adhésion SIAO	néant	1000€/an
Missions SIAO Logement et Insertion	néant	76 668 €/an (dont 52 994 € de subvention de l'Etat)
Soutenir financièrement le maintien et le développement de l'offre d'hébergement		Environ 200 000€/an Subvention aux associations

393

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 14						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 15

Accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins face à l'habitat

CONTEXTE et ENJEUX

- Si la part des seniors de + de 60 ans sur la CASA est proche de la moyenne départementale, la croissance de cette population nécessite une anticipation des besoins et une approche de l'adaptation de l'offre de logements.
- Même si le revenu des ménages de + 60 ans est légèrement plus élevé sur la CASA que sur la moyenne régionale, les cas de personnes âgées connaissant une précarisation de leurs revenus sont de plus en plus nombreux, souvent suite au décès du conjoint, entraînant la vente de la maison familiale. Cela entraîne une progression de la demande en logement social des + 60 ans qui représentent plus de 20 % des demandes, alors que les attributions ne sont que de 13 % auprès de cette population.
- En parallèle, on assiste en France ainsi que sur le territoire de la CASA au développement d'une offre de logements dédiés sous différentes formes en partie suite à la loi Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV). Cette loi a pour enjeux :
 - D'adapter les logements aux enjeux du vieillissement ;
 - Donner aux personnes âgées le choix du modèle d'habitat qui leur convient ;
 - Développer une culture de prévention et d'autonomie ;
 - Accroître et améliorer l'offre de logements intermédiaires : les résidences autonomie.
- Ainsi, durant la durée du PLH 2, 2 résidences autonomie ont été initiées sur la CASA (Lou Paradou livrée, Val d'Or en cours de livraison), ainsi qu'une résidence intergénérationnelle gérée par un bailleur social (Roquefort les pins).
- Plusieurs communes sont par ailleurs intéressées pour développer ce type d'offres sur leur territoire. Ces résidences qui s'adressent d'abord à des ménages autonomes accompagnent parfois des personnes en perte d'autonomie grâce à l'environnement de services proposés. Ainsi, ce type de résidences peut contribuer à retarder l'entrée en EHPAD et limiter ainsi l'évolution des besoins en équipements médicaux lourds.
- Ainsi le panel d'offres possibles se diversifie et nécessite de s'inscrire dans une programmation fine permettant de ne pas créer de concurrence entre les différents produits, et de s'assurer que l'offre répond bien à la demande.

- Les différents types de produits possibles sont les suivants :
 - **Résidence autonomie** : gérée généralement par des CCAS ou des associations elle s'adresse à des personnes autonomes dont les revenus relèvent de l'aide sociale. Ces résidences nécessitent un agrément et sont financées en PLS (ou PLUS sur dérogation).
 - **Résidences services privées** : ces résidences s'adressent généralement à des ménages dont les revenus dépassent 2000 à 2500€ mensuels. Même si la loi ASV a permis de clarifier les services obligatoires et ceux qui ne le sont pas, le coût de ces résidences est assez élevé. Une seule résidence de ce type est présente sur le territoire. Toutefois certains opérateurs cherchent à développer un créneau intermédiaire en visant des retraités ayant un revenu médian autour de 1500€. Avec un reste à vivre minimum de 500€, le loyer chargé ne doit pas dépasser 1000€ par mois.
 - **Logement** - article 20 : les bailleurs peuvent développer aujourd'hui des offres de logement sociaux dédiés à des personnes âgées, à la condition de l'élaboration d'un projet social. L'article 20 de la loi ASV permet de flécher les attributions de tout ou partie d'une résidence à des personnes âgées à la condition de l'élaboration d'un projet social. L'article 20 de la loi ASV permet de flécher les attributions de tout ou partie d'une résidence à des personnes âgées. Cette disposition permet de créer des résidences intergénérationnelles, ou entièrement destinées aux seniors. La question des services est alors primordiale et nécessite la mise en place de partenariat avec les CCAS ou avec des entreprises ou associations spécialisées. Les résidences intergénérationnelles s'inscrivent dans cette catégorie de résidences.

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Accompagner le développement de l'offre dédiée aux seniors mais en l'ajustant à la réalité des capacités financières et à la demande du public visé en termes de localisation, typologies, surfaces et services : proposer un toit dans un environnement adapté.

Ainsi, la CASA soutiendra les projets s'intégrant dans un vaste panel d'offres :

- Le développement de deux projets de résidences autonomie (sur Antibes : La Fontonne et Estérel Courbet ainsi qu'à Villeneuve Loubet : les Maurettes)
- Un objectif de développement de logements dits « article 20 » sur plusieurs résidences sur la durée du PLH :
 - Vallauris – les Hauts de Vallauris
 - Biot – Saint Eloi
 - Villeneuve-Loubet – l'Ermitage
 - Saint-Paul de Vence – Le Malvan
 - Roquefort-les-Pins – Centre village
- Accompagner les seniors dans l'adaptation de leur logement en vue de leur maintien à domicile. L'objectif sera de maintenir à minima le nombre de dossiers traités sur la durée du PLH 2 soit 15 logements par an.

CONTENU DES ACTIONS

Accompagner le développement de l'offre dédiée aux seniors

- Etablir un guide de recommandations des logements seniors sur le territoire à destination des opérateurs et des communes comprenant :
 - Secteurs de développement préférentiel selon le découpage territorial du PLH (Haut, moyen ouest, moyen est, littoral)
 - Nombre de logements
 - Typologie
 - Stationnement
 - Services
- Favoriser la mise en relation entre offre adaptée – public cible
 - Qualifier de façon précise les besoins des demandeurs de logements sociaux âgés (équipement dans le logement, localisation) par les guichets de proximité communaux (CASA, communes et/ou CCAS)
 - Favoriser les demandes de mutations des personnes âgées locataires du parc social en proposant une aide au déménagement (ménages en sous occupation de logement)
 - Flécher des logements dédiés dans le cadre de livraisons de résidence afin de positionner des candidats du public cible
 - Travailler avec la commune en amont de la livraison de la résidence pour préparer les attributions
 - Faciliter la mise en relation intergénérationnelle avec des Associations (type Toit en Tandem).

Accompagner les seniors dans l'adaptation de leur logement en vue de leur maintien à domicile

- Coordonner les aides financières permettant la sortie d'opérations adaptées ou l'adaptation de logements pour favoriser le maintien à domicile
 - Montage et tours de table financiers (notamment en incitant à mobiliser les caisses de retraite dans le tour de table financier)
 - Travailler avec les CCAS des communes pour permettre l'accélération des dossiers de financement des travaux d'adaptation financés par l'ANAH

396

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Etat
- Région
- Communes (CCAS)
- Bailleurs
- Associations

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de demandeurs de LLS en attente (+ de 60 ans) et évolution
- Nombre d'attributions de logement en faveur du public cible et évolution
- Nombre de logements créés en résidences autonomie
- Nombre de logements créés en résidences services privées
- Nombre de logements créés article 20
- Niveaux de loyer pratiqués sur chaque type de produit
- Nombre de logements adaptés dans le cadre de la prévention de la perte d'autonomie (logements Anah, article 20 loi ASV)
- Nombre de mutation des seniors résidant dans le parc locatif social

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 7 : Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire
- Fiche actions 12 : Assurer l'égalité des chances des demandeurs dans l'obtention d'un logement social

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
Établir un guide de recommandations		Budget communication
Favoriser la mise en relation entre offre adaptée – public cible		5 000 € HT Aide au déménagement

397

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Guide des recommandations						
Fiche actions 15						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 16

Accompagner le public jeune dans la diversité de leurs besoins

CONTEXTE et ENJEUX

- Le territoire compte 12,8 % de sa population ayant entre 18 et 29 ans. Cette part est légèrement plus faible qu'aux échelles départementale et régionale (13 % et 13,3 %)
- Le public des jeunes est large et se décompose en plusieurs catégories :
 - Jeunes en emploi stable : 30,3 % dont les jeunes primo-embauchés notamment sur la technopole
 - Jeunes en emploi précaire : 15,4 %
 - Jeunes scolarisés : 34,8 % dont les étudiants et chercheurs
 - Jeunes en difficultés d'insertion : Inactifs et chômeurs : 19,5 %
 - Jeunes apprentis
- La CASA bénéficie d'un important maillage d'acteurs dédiés à la jeunesse sur son territoire (Bureau d'Information Jeunesse, Mission Locale, Foyers Jeunes Travailleurs, Comité Local pour le Logement autonome des jeunes, association d'hébergement et de réinsertion, ...).
- Le parc locatif privé joue un rôle prépondérant dans le logement des jeunes en début de parcours résidentiel.
- Le parc locatif, privé ou social, est soumis à une forte concurrence entre publics demandeurs. Dès lors, les logements restent difficilement accessibles aux jeunes dont les ressources sont faibles ou instables

- Les loyers du parc privé semblent élevés pour des jeunes actifs, même parmi les jeunes ingénieurs de la technopole primo-embauchés. Les jeunes décohabitants et étudiants sont aussi confrontés à des niveaux de loyers privés élevés, impactant leur reste à vivre.
- En parallèle, l'accès au parc HLM est limité compte tenu des temps d'attente très longs, peu compatibles avec la forte mobilité des jeunes. De plus, la demande de logement social est parfois complexe à constituer pour des jeunes en difficultés d'insertion.
- Concernant le public des jeunes en rupture, on constate une augmentation de ce type de situation. Les structures d'accompagnement dénoncent les procédures trop longues et laborieuses qui ralentissent les démarches et découragent ce profil à persévérer dans ses recherches. Même si la présence de 2 FJT et d'un CLLAJ constitue déjà un socle de réponses, l'étude du DROS en cours devrait permettre de mieux connaître les besoins de cette cible.
- Enfin, l'offre dédiée aux étudiants se trouve en inadéquation avec le budget de la plupart des étudiants. Basée sur des petites typologies, elle correspond peu aux évolutions de la demande notamment pour les étudiants/chercheurs des filières avancées de l'Université (Masters et Doctorats). De plus, cette offre n'invite pas à la colocation. Ainsi, il manque une offre de logements étudiants avec des loyers modérés, même ceux réalisés en PLS étant trop élevés.
- Pour compléter l'offre destinée aux étudiants, une maison des chercheurs est envisagée proposant logements temporaires et services pour accueillir les chercheurs en mobilité sur la technopole. Cette structure ne pourra émerger que dans le cadre d'une gouvernance partagée entre le monde de l'université et les acteurs de l'habitat.
- Un observatoire du logement étudiant est en train de se mettre en place à l'échelle départementale permettant d'objectiver et de suivre les besoins (cf. fiche actions 19).

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Poursuivre la diversification dans le cadre de l'offre nouvelle constitue un enjeu fort pour :
 - Répondre mieux à la diversité des besoins des populations jeunes
 - Favoriser les décohabitations
 - Contribuer à un écosystème favorable aux nouveaux embauchés du territoire, mais aussi aux start-up, chercheurs, étudiants...
 - Permettre d'amorcer un parcours en accession
- Améliorer l'accompagnement
 - Renforcer l'accompagnement au logement des jeunes en difficulté d'insertion
 - Stabiliser les jeunes en rupture (errance, dépendance...) par le logement
 - Maintenir une offre de logement accompagné garantissant un équilibre des publics dans les structures (étudiants, stagiaires, ingénieurs premiers emplois et autres jeunes en insertion)
 - Encourager le développement d'une offre de colocation diversifiée, et notamment intergénérationnelle

CONTENU DES ACTIONS

Poursuivre la diversification dans le cadre de l'offre nouvelle

- Envisager le développement d'une offre de logements étudiants en PLUS, voire en PLAI le long du bus-tram
- Maintenir l'offre de logement accompagné du territoire (FJT Antibes et Valbonne)
- Soutenir une offre innovante notamment les modes de logements alternatifs
- Considérer la localisation du logement vis-à-vis des lieux d'études et d'emplois
- S'appuyer sur les résultats obtenus par l'étude Sophia 2030 destinée à l'accueil des fonctionnalités liées aux étudiants et chercheurs
- Soutenir la diffusion du Bail à mobilité auprès des propriétaires

Améliorer l'accompagnement

- Prensner l'action des CLLAJ
- Développer une intermédiation locative à destination de ce public avec les associations
- Développer la colocation intergénérationnelle, type « toit en tandem » par exemple

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- Associations

PARTENAIRES

- CASA
- Bailleurs
- Etat
- CAF
- Action Logement
- Communes
- CCAS
- Mission Locale
- Département
- Conseil Régional

400

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de demandes de jeunes exprimés dans le SIAO
- Nombre de demande en attente en logement social
- Nombre de logements étudiants/ou en colocation livrés par type de financement
- Nombre de logements en colocation intergénérationnelle
- Nombre de jeunes bénéficiant d'un logement via l'intermédiation locative

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 7 : Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire
- Fiche actions 8 : Affirmer le pilotage de la politique de l'habitat à travers la prise en main de la DAP niveau III
- Fiche actions 12 : Assurer l'égalité des chances des demandeurs dans l'obtention d'un logement social
- Fiche actions 13 : Mettre en œuvre la réforme du Logement d'abord sur le territoire de la CASA pour mieux répondre aux personnes sans-abris et mal logées
- Fiche actions 14 : Maintenir une stratégie en matière d'hébergement en s'articulant avec le plan Logement d'Abord
- Fiche actions 19 : Faire évoluer les outils d'observation pour mieux répondre aux enjeux de la stratégie habitat

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
Maintenir une offre de logements accompagnés		83 000€/an Subvention 2 FJT
Pérenniser l'action des CLLAJ		65 000€/an Subvention CLLAJ

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 16						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 17

Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs besoins

402

CONTEXTE et ENJEUX

- Le schéma départemental en faveur des personnes handicapées (2014-2018) a mis en place une action sur le volet habitat intitulée « Mettre en œuvre des solutions aux problématiques de l'habitat ». Les actions transversales émanent d'une vision inclusive de la population atteinte de handicap.
- Les personnes handicapées expriment, à une très forte majorité, à l'instar du reste de la population, le souhait de vivre à domicile. Des actions doivent par conséquent être menées pour permettre le maintien à domicile des personnes handicapées.
- À l'offre proposée en établissements s'ajoute également l'offre ordinaire de logements adaptés sur le territoire de la CASA. L'EPCI encourage le développement de l'offre de logements adaptés dans le parc de logements ordinaires. Ainsi, 54 logements sociaux sont recensés en 2017 développés dans les programmes neufs de ces dernières années. En revanche, l'inventaire dans le parc social des logements handicapés reste incomplet.
- Concernant la demande, 1187 demandeurs de logements sociaux ayant déposé un dossier auprès de la CASA ont renseigné la fiche handicap. Il est à noter que ces demandeurs ne sont pas obligatoirement recensés dans le cadre du dispositif handicap logement de la MDPH.
- En matière de handicap, si nombre d'acteurs répondent aux problématiques du handicap moteur, il faut cependant souligner une autre problématique : celle de la montée en puissance des troubles psychiques et psychiatriques qui mettent en péril le maintien dans le logement des personnes. Cela appelle donc des besoins d'accompagnement spécifique.

- La CASA a signé le 24 juin 2016, un protocole de gestion coordonnée des demandes de logement social des personnes en situation de Handicap dans le cadre du « Dispositif Handicap Logement 06, porté par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) et la Mutualité MF PACA SSAM. Ce protocole, prévoit que le dispositif Handicap Logement 06 travaille en étroite collaboration avec la CASA dans l'identification et le positionnement de personnes sur des logements adaptés à leurs besoins.
- Entre 8 et 12 attributions par an sont recensées depuis 2014 dans le cadre de ce dispositif.
- Concernant la VEFA, la CASA encadre le prix de vente en VEFA des promoteurs auprès des bailleurs sociaux. Cependant, ce prix plafond peut être revu à la hausse lorsque les bâtiments doivent répondre aux besoins techniques de logements adaptés, générant souvent des surcoûts importants.
- L'article 18 de la loi Elan prévoit de remplacer l'obligation d'accessibilité actuelle des appartements en construction par un quota de 20% de logements immédiatement accessibles aux personnes handicapées, le reste devant être « évolutifs ».

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Remplir les objectifs du schéma départemental en faveur des personnes handicapées :
 - Engager une démarche de concertation et élaborer une charte de l'habitat adapté avec l'ensemble des partenaires. Cette charte aura pour objectif à la fois d'adapter l'habitat existant et de réserver, dans les nouveaux programmes, des logements adaptés, accessibles et répartis dans l'ensemble des quartiers.
 - Recenser l'offre et les besoins en logements adaptés et accessibles.
 - Retenir les solutions d'habitat innovantes (appartements regroupés, aménagement en logements de pieds d'immeubles...).
- Développer les partenariats
 - Maintenir le partenariat avec le dispositif Handicap Logement 06 dans le cadre du protocole de gestion coordonné des demandes de logement social et intégrer dans cette coordination, des nouveaux acteurs concernés par la thématique. Il est important de s'appuyer sur cette multitude d'acteurs du domaine du handicap, tout en veillant à valoriser leur complémentarité et ainsi améliorer la lisibilité de leurs interventions auprès du plus grand nombre.
- Mieux connaître les besoins en logement des personnes en situation de handicap, en améliorant la qualification de leur demande et en orientant si nécessaire, vers le dispositif Handicap Logement pour une évaluation de la problématique.
- Poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés
 - Dans l'ancien
 - Dans les programmes de logements sociaux neufs
 - Proposer une offre en pension de famille spécialisée dans l'accueil de personnes souffrant de troubles psychiques

CONTENU DES ACTIONS

En lien avec les partenaires concernés

Remplir les objectifs du schéma départemental

- Renforcer le lien avec les partenaires de la convention SIAD dans le cadre du droit à l'information pour l'identification et la qualification des demandeurs en situation de handicap (cf. fiche actions 12)

Développer les partenariats

- Elargir le partenariat avec les associations œuvrant sur le champ du handicap (APF, Handitoit, ...), afin de consolider la coordination des interventions auprès des demandeurs de logement
- Renforcer la communication sur le protocole Handicap Logement 06 à destination des acteurs sociaux du territoire
- Collaborer avec le Plateau de Coordination des Aides techniques (PCAT) de la MDPH en ce qui concerne les dossiers « Autonomie » de l'ANAH, pour les usagers disposant auprès de la MDPH, de droits ouverts à la Prestation de Compensation du Handicap (aménagement du logement)

Mieux connaître les besoins en logement

- Faciliter l'accompagnement vers et dans le logement des personnes en situation de handicap, notamment celles souffrant de troubles psychiques ou psychiatriques :
 - Développer des places en résidence accueil sur le territoire de la CASA ;
 - Intégrer la question du maintien à domicile de ces personnes et des mesures spécifiques d'accompagnement à mettre en place ;
 - Participer aux actions de sensibilisation et de coordination des réseaux de santé mentale ;
 - Créer une équipe mobile de psychiatrie pour aller au-devant des personnes, quels que soient les lieux où leurs besoins s'expriment ou sont repérés, et cela afin de faciliter la prévention, le repérage précoce et l'accès aux soins.
- Poursuivre le recensement de l'offre dédiée dans le parc existant des bailleurs. (Cf. fiche actions 19)

Poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés

- Dans le parc privé : accompagner les propriétaires qui souhaitent adapter leur logement (cf. fiche actions 4)
- Dans le cadre d'opérations neuves : encourager au développement d'une offre adaptée dans les opérations de logements sociaux.
 - Définir une règle permettant l'obligation d'un quota de logement adapté dans chaque nouveau programme

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA
- MDPH

PARTENAIRES

- Bailleurs
- Action Logement
- Les communes
- Les CCAS
- Les associations (APF, Handitoit, ...)

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de logements accessibles et adaptés dans le parc social
- Nombre de logements innovants adaptés
- Nombre de logements dans des résidences d'accueil dédiées
- Signature de la charte de l'habitat adapté
- Renouvellement du protocole de gestion coordonnée
- Nombre de logements adaptés par la Prestation de Compensation du Handicap
- Nombre de demandeurs ayant rempli une fiche handicap au service « Aide à la Personne » de la DHL de la CASA
- Nombre d'attributions auprès de personnes handicapées
- Nombre d'accompagnements déclenchés dans le cadre du dispositif Handicap Logement

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 4 : Améliorer les conditions d'habitat et accompagner les publics fragiles logés dans l'ancien
- Fiche actions 12 : Assurer l'égalité des chances des demandeurs dans l'obtention d'un logement social
- Fiche actions 19 : Faire évoluer les outils d'observation pour mieux répondre aux enjeux de la stratégie habitat

405

MOYENS FINANCIERS

- Néant

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 17						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 18

Accueillir les gens du voyage

406

CONTEXTE et ENJEUX

- Un schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage et l'obligation pour toutes communes de plus de 5000 habitants de disposer d'une infrastructure d'accueil. Un nouveau Schéma a été signé par le Préfet est en cours d'élaboration d'ici la fin du premier semestre 2019.
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la république (NOTRe) opère à un renforcement des compétences de l'intercommunalité. En septembre 2016, la CASA s'est dotée la compétence obligatoire « Accueil des gens du voyage – Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil ». Elle a ainsi récupéré la gestion de 2 aires d'accueil :
- Une première aire située à Antibes (La Palmosa) de 40 places sur 40 emplacements
- Une seconde située à Vallauris (le Ferrandou) de 40 places sur 20 emplacements
- Dans le cadre de la révision du schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage, des réflexions seront engagées pour la création d'aires d'accueil pour les communes dont la population est supérieure à 5 000 habitants.
- Selon l'article L.302-5 du CCH, certains terrains familiaux peuvent être comptabilisés au titre des logements dits « SRU » : Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme. A ce jour, le décret n'est pas paru. Néanmoins, il semble que ces terrains devront faire l'objet d'un agrément pour vérifier qu'ils respectent bien les dispositions législatives et réglementaires applicables.

- Proposition de loi « Carle » prochainement promulguée : Ce texte qui devrait être promulgué courant novembre 2018 apporte une adaptation de la loi Besson afin de faciliter la finalisation des schémas départementaux d'accueil, ainsi que de renforcer les sanctions en cas d'occupation illicite d'un terrain. Enfin ce texte modifie les conditions permettant d'interdire le stationnement en dehors des aires prévues. Notamment, une commune qui est pourvue d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux ou d'une aire de grand passage, conformes aux prescriptions du schéma départemental, pourra interdire le stationnement en dehors des aires prévues, et ceux bien que l'EPCI dont elle relève n'ait pas satisfait à ses obligation.

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Participer à l'élaboration du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Accueillir les grands passages pendant la période estivale (juin, juillet, août) en concertation avec les communes du pôle métropolitain Cap Azur et conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Renforcer l'offre des aires d'accueil :
 - Rénover l'aire d'accueil des gens du voyage d'Antibes
 - Finaliser la dissolution du SIGVMV de l'aire d'accueil de Vallauris
 - Mettre en service une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage d'ici 2025
- Créer des terrains familiaux et accompagner les ménages souhaitant se sédentariser dans des parcours résidentiels vers le logement de droit commun :
 - Finaliser le projet de sédentarisation des gens du voyage à Vallauris (8 PLA I adapté)
 - Développer l'offre de terrains familiaux

407

CONTENU DES ACTIONS

Participer à l'élaboration du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage

- Harmoniser les règlements intérieurs des aires d'accueil des gens du voyage dans le département, et si possible la tarification et les durées de séjour
- Définir les critères permettant les autorisations d'aménager des terrains familiaux privés
- Définir le financement et les préconisations d'aménagement des terrains familiaux réalisés par les collectivités locales.

Accueillir les grands passages pendant la période estivale (juin, juillet, août) en concertation avec les communes du pôle métropolitain Cap Azur et conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage

- Identifier un tènement foncier herbé de 4hectares sur le territoire de la CASA
- Elaborer un règlement intérieur et un protocole d'occupation temporaire du terrain proposé aux gens du voyage
- Dans le cadre du pôle métropolitain Cap Azur, coordonner l'arrivée et la gestion des grands passages des gens du voyage

Les aires d'accueil

- Rénovation totale de l'aire d'accueil des gens du voyage d'Antibes pour disposer des bornes de distribution d'énergie de nouvelle génération
- Etudier la possibilité de mutualiser les bâtiments d'accueil entre l'aire d'accueil Le Ferrandou et la déchetterie
- Etudier la possibilité d'installer un système de vidéosurveillance aux abords des aires d'accueil pour lutter contre les dépôts sauvages
- Identifier avec les communes de plus de 5000 habitants les potentiels sites pour des aires d'accueil des gens du voyage au moment de l'élaboration des documents d'urbanisme

Les projets de sédentarisation

- Accompagner les projets de sédentarisation en mobilisant l'outil MOUS et les PLA I adaptés
- Recenser et « labelliser comme terrains familiaux » les terrains privés accueillant les gens du voyage dans les zones des documents d'urbanisme autorisant leur implantation et offrant des équipements conformes aux attentes du schéma départemental (et voir les modalités de déduction du prélèvement SRU)

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Etat
- Communes
- Pôle métropolitain
- Bailleurs
- Gestionnaire des aires d'accueil
- Education Nationale
- Associations d'insertion

408

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de places dans les aires d'accueil et taux de fréquentation
- Nombre de places dans les terrains familiaux « labellisés »
- Nombre de logements PLA I pour les sédentaires
- Nombre de grands passages accueillis annuellement

FICHES ACTIONS LIEES

- Fiche actions 1 : Accompagner les communes dans l'urbanisme opérationnel

MOYENS FINANCIERS

Modalités	Budget investissement	Budget de fonctionnement (moyenne/an)
gestion des aires	Rénovation de la Palmosa (en cours d'estimation)	400 000€ par an

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 18						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 19

Faire évoluer les outils d'observation pour mieux répondre aux enjeux de la stratégie habitat

CONTEXTE et ENJEUX

- Les outils de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire de la CASA assurent une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.
- Le 2ème PLH a permis l'élaboration de différents observatoires tels que les observatoires du marché immobilier privé dans le neuf et dans l'ancien, du parc locatif social, de la demande de logement locatif social, des loyers du parc privé (via l'ADIL06) qu'il paraît nécessaire de pérenniser pour que la CASA dispose d'une connaissance fine et actualisée des dynamiques à l'œuvre.
- La réalisation du 3ème PLH permet l'analyse fine de données telle que des études sur les gisements fonciers, et sur la vacance du parc privé. Le travail sur l'élaboration de CIL et de la CIA a permis de mettre en exergue une étude fournie de l'occupation du parc social.
- Cependant, il est nécessaire de s'assurer que les outils utilisés sont efficaces et mobilisent les données en open data aujourd'hui disponibles.

410

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

Ces outils d'aide à la décision doivent être pérennisés pour garantir la réalisation des objectifs de production de logements.

- Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat de la CASA, notamment pour les champs d'observation suivants :
 - Marchés fonciers et immobiliers dans le privé,
 - Production de logements,
 - Demande de logement locatif social,
 - Evolutions des parcs de logements existants sociaux et de son occupation
 - Publics spécifiques : jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, personnes en grande difficulté, gens du voyage ...
- Poursuivre la structuration d'un service observatoire au sein de la CASA.

CONTENU DES ACTIONS

Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat de la CASA

- Faire de l'observatoire, un outil d'animation du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du 3ème PLH, en proposant des formats de restitution variés et adaptés aux différentes cibles (Elus, partenaires, habitants)
- Assurer une actualisation des gisements fonciers (cf. fiche actions 2)
- Obtenir des données via l'open data sur les marchés immobiliers anciens et neufs
- Poursuivre, via l'ADIL 06, la connaissance des loyers du parc privé
- Poursuivre le travail réalisé sur l'étude de la vacance dans le cadre du diagnostic du PLH en actualisant les données régulièrement (temporalité à définir) (cf. fiche actions 3)
- Capitaliser les données issues du Système national d'enregistrement pour cerner les besoins et les demandes en matière de logement locatif social
- Faire vivre l'étude sur l'occupation du parc sociale (données OPS) en l'actualisant régulièrement (temporalité à définir) et en étudiant la possibilité d'y inclure de nouveaux critères
- Capitaliser les données issues du SIAO pour actualiser l'état des lieux des besoins en hébergement

Poursuivre la structuration d'un service observatoire au sein de la CASA

- Construire de façon accessible les données sous formes de tableaux de bord, les décliner dans le SIG Habitat et les actualiser régulièrement
- Valoriser les observatoires existants et de s'assurer une bonne articulation entre eux (vacance, loyers, foncier, atlas du parc social...) et avec ceux des thématiques transport et développement économique.
- S'inscrire dans la démarche d'Open DATA de la CASA pour diffuser des données, et tendre vers un outil collaboratif
- Elaborer un « registre » des copropriétés afin d'affiner la connaissance de leur situation via le registre national afin de structurer un système de veille concernant les copropriétés fragiles
- Collaborer avec le pôle de lutte contre l'habitat indigne pour disposer d'un recensement des signalements, plaintes, arrêtés ... relatifs à l'habitat indigne
- Participer à la création d'un observatoire du logement des étudiants avec comme maître d'œuvre, l'ADIL 06.
- Travailler sur la définition des indicateurs et outils de suivi et d'évaluation dans le cadre du groupe de travail issu de la CIL et se focaliser sur un nombre limité d'indicateurs-socle
- Restituer la démarche d'évaluation réalisée dans le cadre du logement d'abord

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- ADIL 06
- Etat
- Communes
- Organismes HLM

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Nombre de notes/aides à la décision produites
- Nombre de réunions de restitution (ou autres formats) des travaux de l'observatoire de l'habitat

FICHES ACTIONS LIEES

- L'observatoire de l'habitat est un outil qui peut être mobilisé pour l'ensemble des actions à mener dans le cadre du PLH.

412

MOYENS FINANCIERS

- Les travaux d'observation et la construction de l'observatoire de la CASA se réaliseront essentiellement via des moyens humains interne à la CASA (hors champs d'observation réalisés par l'ADIL 06)
- Dans la mesure du possible, la CASA mobilisera essentiellement des données gratuites.

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 19						

Orientation 3 : vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Fiche actions 20

Piloter la politique de l'habitat en impliquant l'ensemble des acteurs

CONTEXTE et ENJEUX

- Au-delà des moyens financiers et humains, la gouvernance du PLH et l'animation permanente des acteurs de l'habitat constituent des conditions de réussite de la mise en œuvre et orientations et actions.
- Pour la bonne réussite des ambitions du PLH, il convient également de maintenir les instances techniques qui permettent de mener des réflexions de fonds pendant la durée du PLH et qui puissent proposer d'éventuels ajustements de la politique de l'habitat au vu des évolutions du contexte local ou encore des modifications réglementaires nationales.
- La CASA dispose d'un nombre important d'instances de suivi et d'animation du PLH, qui ont joué chacune un vrai rôle dans la mise en œuvre opérationnelle du 2ème PLH. Cependant, ce nombre d'instances pose parfois des problèmes aux acteurs locaux pour pouvoir se mobiliser lors de toutes les réunions.
- Pour la bonne réussite des ambitions du PLH, il est important de bien articuler le travail entre les instances politiques et techniques relatives à la mise en œuvre du PLH et les travaux de la CIL, afin que l'ensemble des enjeux de la CASA autour de l'habitat soient pris en compte et cohérents dans leur réalisation.

413

OBJECTIFS / RESULTATS ATTENDUS

- Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat avec les autres compétences de la CASA
- Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH
- S'assurer de la connaissance et du partage des enjeux de la politique de l'habitat par l'ensemble des maires et élus concernés
- Renforcer la relation de confiance avec les communes
- Organiser l'échange avec les partenaires institutionnels, acteurs de l'habitat et communes en poursuivant la dynamique partenariale engagée au cours du second PLH et au moment de l'élaboration du 3ème PLH

Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat

- Articuler la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences de la CASA : aménagement (SCoT), développement économique, politique de la ville, environnement et risques, transports et mobilité (PDU)...
- En particulier développer une approche partagée des gisements fonciers et des projets d'aménagement d'ensemble avec le service aménagement
- Développer des liens avec les autres instances partenariales de l'habitat : PDALHPD, PLHI, Schéma Gérontologique, CRHH, Schéma départemental d'accueil des gens du voyage ...

Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH

- Instituer le comité de pilotage mis en place lors de l'élaboration du PLH comme instance de référence pour le pilotage de sa mise en œuvre
- Définir le comité de pilotage comme lieu de débat et de suivi des actions du PLH (réorienter au besoin les objectifs et priorités en fonction du bilan des actions)

S'assurer de la connaissance et du partage des enjeux de la politique de l'habitat par l'ensemble des maires et élus concernés

- Saisir l'opportunité de la concordance des calendriers entre l'approbation du PLH et les élections municipales de 2020 pour faire connaître les enjeux habitat au travers d'une journée/forum Habitat à destination des élus
- Proposer des « guides » sur l'articulation des compétences entre les communes et la CASA en matière de politique locale de l'Habitat (exemple : PLH/PLU, habitat indigne...)

Renforcer la relation de confiance avec les communes

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat (cf. fiche actions 1)
- S'appuyer sur les savoir-faire des communes (création de groupes ressources)
- Organiser des réunions d'information et d'échanges sur les thématiques du PLH, à destination des services des communes.
- Poursuivre rendez-vous annuels entre la Direction Habitat Logement de la CASA et les services urbanismes des communes pour partager l'avancée de la programmation inscrite dans le PLH.

Organiser les prémises de l'échange avec les partenaires

- Organisation de réunions régulières, de points d'étapes
- Impliquer la société civile et le conseil de développement
- Instituer des échanges réguliers avec les acteurs de la construction et de l'immobilier

CONDUITE DES ACTIONS

PILOTE

- CASA

PARTENAIRES

- Etat
- Communes
- Organismes HLM
- Promoteurs
- Associations
- Collectivités territoriales
- EPF
- Conseil de développement

SUIVI ET EVALUATION

INDICATEURS D'EFFETS ET SUIVI DES TENDANCES

- Mobilisation des membres du COPIL

FICHES ACTIONS LIEES

- L'action de la CASA ne pouvant être élaborée, menée et évaluée intuitu personae, le pilotage des actions devra être définie pour chaque fiche actions.

415

MOYENS FINANCIERS

L'organisation des instances de pilotage sera menée par les services de la Direction Habitat Logement ou en collaboration avec les co-pilotes (exemple de la CIL, co-pilotée avec l'Etat, les CLAH co-pilotées avec l'ANAH, ...).

- Des moyens ou outils de communication pourront être mobilisés (travaux d'impression, de mise en page, conférence de presse ...)

CALENDRIER

Modalités	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fiche actions 20						

3. Budget du PLH

	Budget sur 6 ans	Budget annuel
Mixité et diversité des besoins	24 000 000 €	4 000 000 €
Foncier	1 116 000 €	186 000 €
Valorisation de l'existant	12 000 000 €	2 000 000 €
Mise en œuvre Logement d'Abord	1 747 508 €	291 251 €
Mise en œuvre et observation	4 714 400 €	785 733 €
Total	43 577 908 €	7 262 985 €

ANNEXES

419

Liste des annexes

- 1- Bilan et évaluation du programme d'actions 2^{ème} PLH 2012-2017*
- 2- Les phases d'élaboration du 3^{ème} PLH*
- 3- Liste des partenaires rencontrés*
- 4- Les ateliers du 3^{ème} PLH*
- 5- Fiches communales*
- 6- Liste des sigles utilisés*
- 7- Avis du Préfet de Région*

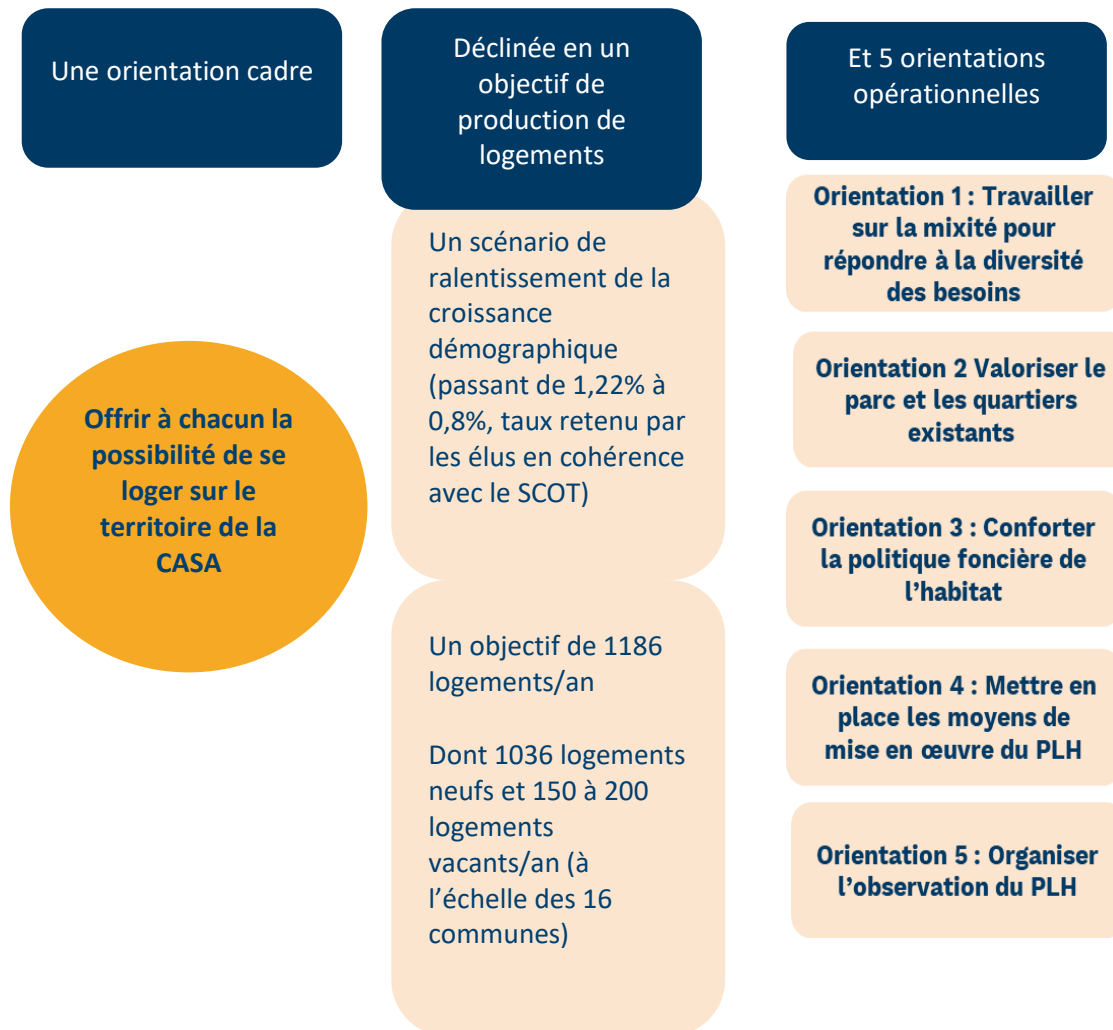
Annexe 1 : Bilan et évaluation du Programme d'actions du 2^{ème} PLH 2012-2017

1. Rappel des enjeux majeurs du PLH 2012-2017

1.1. Les enjeux du diagnostic du PLH 2012-2017

- Un territoire toujours très attractif présentant des besoins qui se diversifient : vers les personnes âgées, les personnes seules, les jeunes actifs et déco habitants, les ménages à faibles revenus, ...
- Des spécialisations résidentielles qui s'accroissent selon les territoires
- Un parc trop axé sur l'accession, qui ne permet pas de répondre à cette diversification des besoins
- Une production neuve encore trop peu diversifiée par rapport aux enjeux SRU et aux parcours résidentiels des ménages
- Une mobilisation du foncier amorcée dès le 1^{er} PLH, mais à poursuivre dans le cadre de la révision des PLU
- Des enjeux d'amélioration du parc privé significatif, même s'ils restent ciblés sur certains territoires
- Un accès au logement difficile pour les populations en difficulté, mais aussi les seniors et les jeunes précaires en raison d'un manque d'offres ciblées, mais aussi par un manque de mise en réseau des partenaires.

1.2. Les orientations du PLH



2. Rappel des orientations opérationnelles du PLH 2012-2017

2.1. Liste des orientations opérationnelles et des objectifs poursuivis

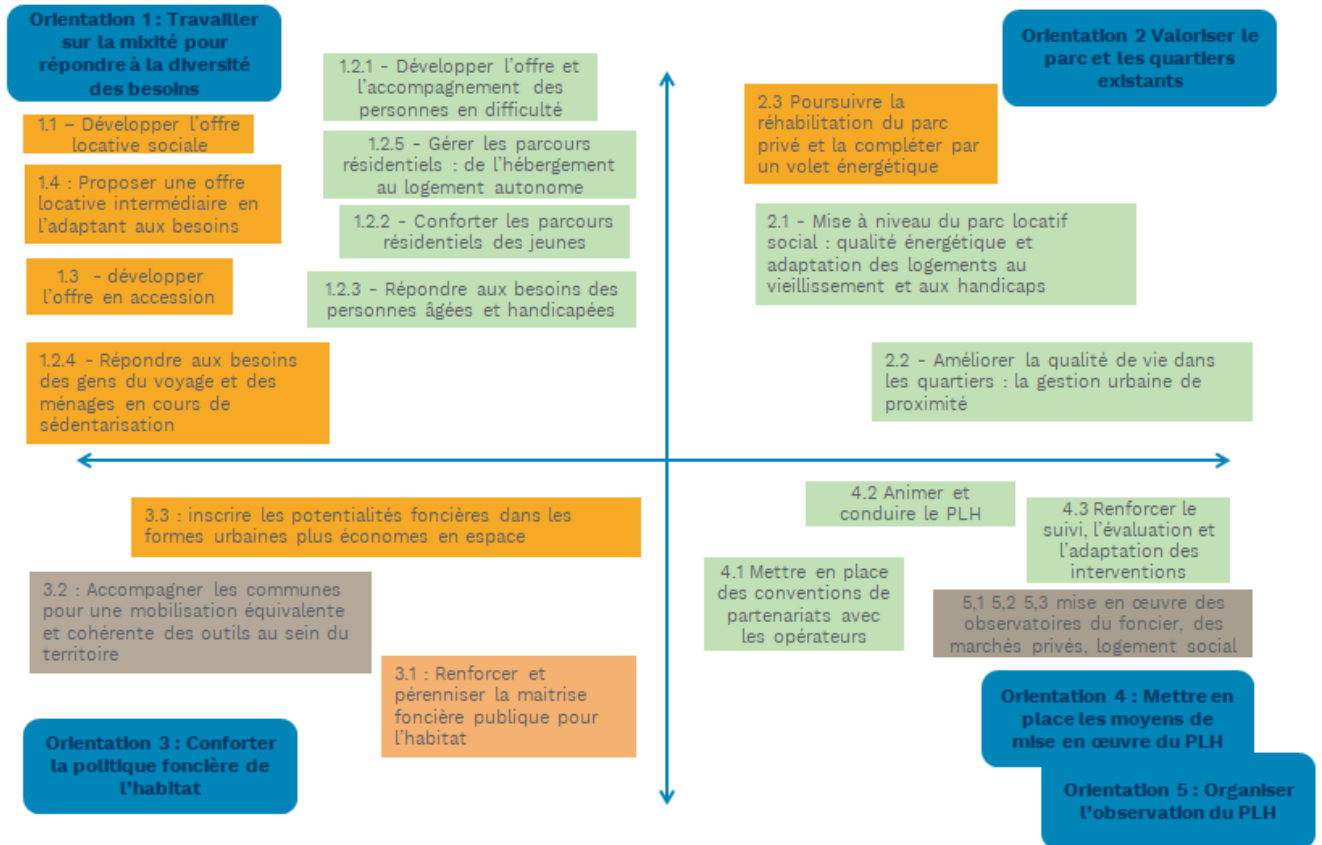
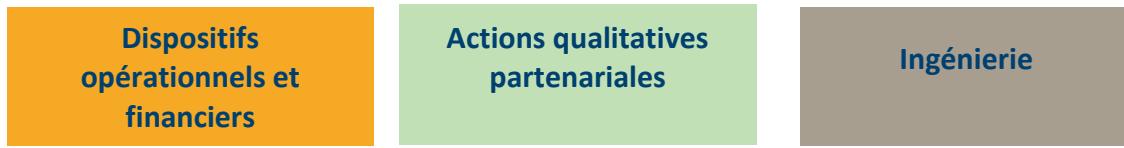
		Intitulé de l'action	Objectifs généraux
ORIENTATION 1	Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins	1.1 Développer l'offre locative sociale	Poursuivre le développement de l'offre de logement social pour répondre aux exigences de la loi SRU et une meilleure réponse à la demande de logement social. Soit un objectif de 598 logements/an en PLUS PLAI PLS
		1.2.1 Développer l'offre et l'accompagnement des personnes en difficulté	Poursuivre le développement d'une offre pour des personnes non autonome face au logement et permettre l'accompagnement des familles et personnes en grandes difficultés
		1.2.2 Conforter les parcours résidentiels des jeunes	Conforter les parcours résidentiels des jeunes dans toute leur diversité (étudiants, modestes, en insertion ou en rupture)
		1.2.3 Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Accompagnement de la population vieillissante et handicapées dans l'accès au logement dans toutes ses composantes : production d'une offre nouvelle adaptée, accessibilité physique des logements, attributions
		1.2.4 répondre aux besoins des gens du voyage et des ménages en cours de sédentarisation	Répondre aux besoins en aire d'accueil et de grands passages et accompagner les ménages en cours de sédentarisation
		1.2.5 gérer des parcours résidentiels de l'hébergement au logement autonome	Apporter une réponse adaptée à la situation des ménages dans le cadre d'un parcours résidentiel <ul style="list-style-type: none"> • Meilleure connaissance des besoins en hébergement sur le territoire de la CASA (offre et demande) • Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux
		1.3 Développer l'offre en accession	Soutenir le développement d'une accession sociale et encadrée pour permettre le parcours résidentiel des ménages (en particulier locataire du parc social et jeunes actifs) dans un contexte de marché cher et faiblement accessible aux ménages modestes et intermédiaires Avec un objectif <ul style="list-style-type: none"> - 166 logements/an en accession encadrée

			<ul style="list-style-type: none"> - 58 logements /logements/an en accession sociale
		1.4 Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins	<p>Développer une offre pour des ménages dont les revenus sont compris entre le PLUS et le PLS, avec des objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 61 logements par an en PLS familial - Une offre complémentaire en locatif encadré, inférieur au prix du marché
ORIENTATION 2	Valoriser le parc et les quartiers existants	2.1 Agir sur le parc social	<p>Améliorer la qualité des logements sociaux (sur le plan énergétique et du confort), tout en veillant à l'impact financier sur les locataires</p> <p>Adapter les logements au vieillissement et aux handicaps</p>
		2.2 Améliorer la qualité de vie dans les quartiers : la gestion urbaine de proximité	Au vu de la production conséquente de logement social, souvent dans le cadre d'opérations mixtes, anticiper et apporter un support technique pour améliorer la qualité de vie dans quartiers en organisation la gestion des espaces extérieurs
		2.3 Poursuivre la réhabilitation du parc privé et la compléter par un volet énergétique	Améliorer l'état du parc existant par le soutien à différents dispositifs : OPAH Cohésion sociale, poursuivre le soutien à l'OPAH RU de Vallauris, poursuivre la reconduction ou la création de nouveaux dispositifs permettant d'intervenir sur le parc privé (habiter mieux)
ORIENTATION 3	Conforter la politique foncière de l'habitat	3.1 Renforcer et pérenniser la maîtrise publique pour l'habitat	En partenariat avec les communes développer une politique d'acquisitions foncières permettant de répondre aux enjeux d'accélération de la production et de développement d'une offre diversifiée
		3.2 Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire	<p>Mobiliser les outils au sein des PLU pour répondre aux objectifs de mixité du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposer d'une capacité d'anticipation sur les projets à venir de l'action foncière • Mieux « border » la traduction des outils du PLU en actions foncières, et en mise en œuvre « opérationnelle » des projets • Intégrer les outils nécessaires à la concrétisation des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme.
		3.3 Inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux objectifs de développement de projets « ville pays » établis au sein du SCoT • Apporter les réponses de faisabilité, de compositions adaptées aux projets « structurants » des communes • Inscrire les projets dans un souci de développement durable du territoire, d'optimisation de l'espace

			<ul style="list-style-type: none">• Initier de « nouvelles références » en matière d’habitat au sein du territoire.
--	--	--	---

ORIENTATION 4	Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH	4.1 Mettre en place des conventions de partenariats avec les opérateurs	Au vu des actions volontaristes en terme de diversification e l'offre, mettre en place des conventions pour organiser et faciliter la production de logement social
		4.2 Animer et conduire le PLH	Mettre en place un dispositif de gouvernance permettant d'identifier la CASA comme pilote et fédérateur de la politique de l'habitat
		4.3 Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluer les engagements financiers : actualisation des données financières prévisionnelles de départ en fonction du contexte de la conduite de l'habitat • Mesurer l'efficacité de la politique conduite : apprécier les résultats obtenus au regard de ceux attendus au démarrage de l'action (créer un référentiel).
		4.4 informer et communiquer sur les actions menées	Informer les ménages et les habitants du territoire des enjeux et dispositifs de l'habitat pour une meilleure acceptabilité et efficacité des dispositifs mis en œuvre
ORIENTATIONS 5	Organiser l'observation du PLH	5.1 Organiser l'observatoire du foncier	Suivre l'évolution et la transformation des marchés fonciers
		5.2 Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf	Disposer d'une connaissance fine des marchés privés pour piloter les dispositifs de diversification de l'offre (locatif intermédiaire et accession encadrée)
		Compléter l'observatoire du logement social	Compléter l'observatoire sur l'axe connaissance de l'offre de logement social pour mieux piloter la programmation de l'offre à venir

2.2. Classement des orientations par type d'intervention



3. Les principes guidant le bilan de ce 2ème PLH

Le PLH 2012-2017 prévoyait la mise en place d'une véritable démarche de projet, associant étroitement la CASA avec les autres acteurs de l'habitat, nécessitant un suivi annuel, un bilan à mi-parcours et une évaluation au terme des 6 ans.

La stratégie d'intervention de la collectivité d'agglomération et les résultats effectifs obtenus sont ainsi réinterrogés au regard des évolutions récentes du territoire, des contraintes budgétaires et des nouveaux contextes induits par la législation, les communautés d'agglomération devenant progressivement chef de file de l'habitat.

Chaque action prévue dans ce deuxième PLH de Sophia Antipolis pour la période 2012-2017 a été évaluée selon :

- Sa pertinence : comparaison entre l'adéquation des objectifs aux besoins du territoire au moment de sa conception et au moment de l'évaluation ;
- Son degré de mise en œuvre : comparaison entre les actions prévues et les dispositifs effectivement lancés par la CASA ;
- Son efficacité : comparaison entre les objectifs prévus et les résultats réels ;
- Son efficience : comparaison entre les moyens humains et financiers au regard des résultats obtenus

3.1. Un bilan en demi-teinte concernant le rythme de production et le rythme démographique visé

Si les objectifs du PLH apparaissent remplis en termes de production neuve, l'effet démographique attendu n'a pas été atteint.

En effet, la production neuve sur la période 2009-2013 est de 1180 logements commencés pour un objectif de 1036 logements neufs.

Pourtant la période récente a été le témoin d'un arrêt brutal de la croissance démographique à l'échelle intercommunale avec une croissance démographique qui est passée de 0.8 % / an entre 1999 et 2009 à 0.02%/an entre 2009 et 2014.

Ce décalage entre le niveau de production et le gain de population est lié à plusieurs facteurs, mais le plus important sur ce territoire est lié au développement des résidences secondaires. En effet, alors que le PLH 2012-2017 soulignait un retrait des résidences secondaires dans les ventes sur la période récente (2009-2011) en lien avec la crise économique, cette production a fortement repris sur la période récente. Ainsi le parc de résidences secondaires a augmenté plus de 3000 logements entre 2009 et 2014, absorbant une partie significative de la production de logements neufs sur la période.

Si on ajoute à cela, des besoins toujours importants liés au desserrement des ménages (permettant d'absorber la baisse de la taille des ménages), il apparaît que

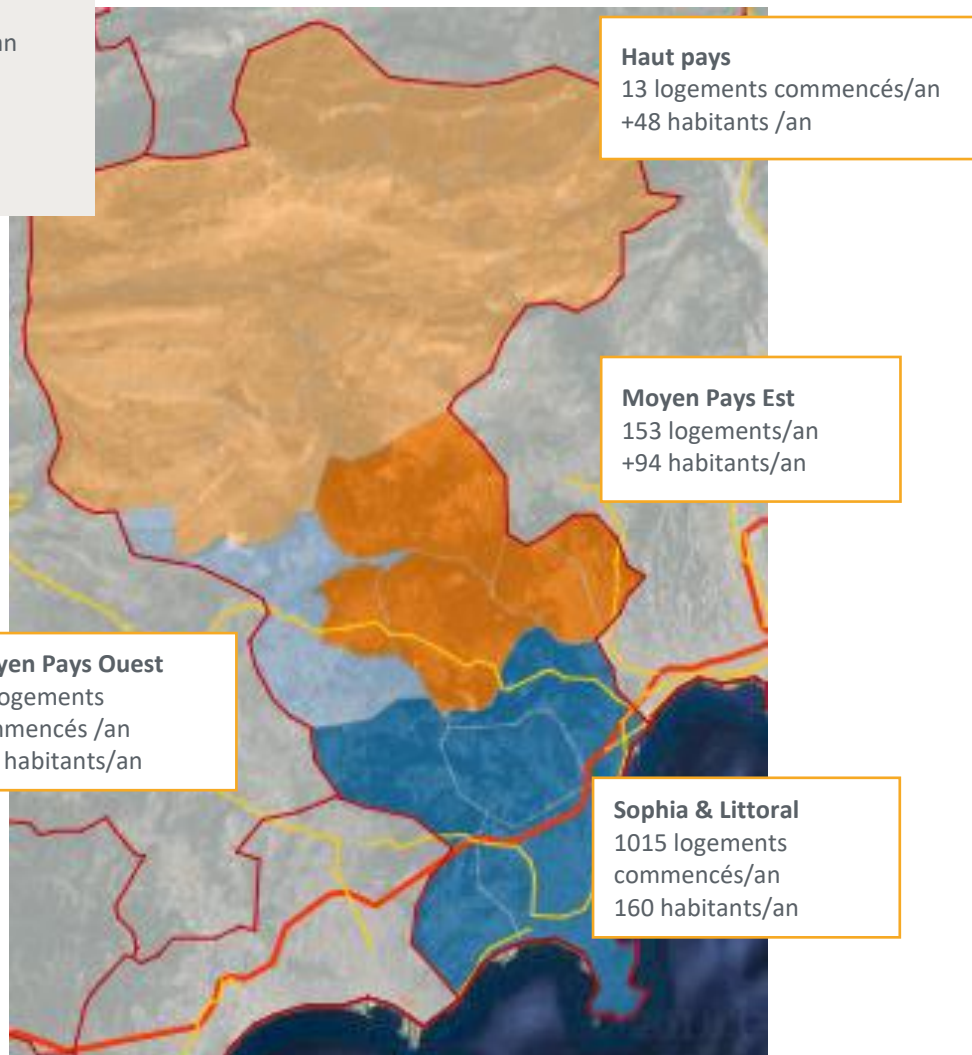
les besoins endogènes ont été plus importants sur a période récente et n'a pas permis d'augmenter le nombre d'habitants sur le territoire.

Ce décalage est encore plus important sur les communes littorales, qui pour certaines perdent des habitants sur la dernière période selon l'Insee (Villeneuve -Loubet, Vallauris).

Cette caractéristique du territoire devra être prise en compte dans le cadre de l'élaboration des scénarii pour le futur PLH, avec en particulier l'impact de la résidence secondaire, qui apparait déterminante.

Légende

Logements commencés/an
2009-2013 (sitadel)
Nbre d'habitants
supplémentaires par an
(Insee 2009-2014)



3.2. Bilan synthétique du PLH

		Intitulé de l'action	Degré d'avancement	Evaluation de l'action
ORIENTATION 1	Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins	1.1 Développer l'offre locative sociale		
		1.2.1 Développer l'offre et l'accompagnement des personnes en difficulté		
		1.2.2 Conforter les parcours résidentiels des jeunes		
		1.2.3 Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées		
		1.2.4 répondre aux besoins des gens du voyage et des ménages en cours de sédentarisation		
		1.2.5 gérer des parcours résidentiels de l'hébergement au logement autonome		
		1.3 Développer l'offre en accession		
		1.4 Proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins		
ORIENTATION 2	Valoriser le parc et les quartiers existants	2.1 Agir sur le parc social		
		2.2 Améliorer la qualité de vie dans les quartiers : la gestion urbaine de proximité		
		2.3 Poursuivre la réhabilitation du parc privé et la compléter par un volet énergétique		
ORIENTATION 3	Conforter la politique foncière de l'habitat	3.1 Renforcer et pérenniser la maîtrise publique pour l'habitat		
		3.2 Accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire		
		3.3 Inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace		
ORIENTATION 4	Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH	4.1 Mettre en place des conventions de partenariats avec les opérateurs		
		4.2 Animer et conduire le PLH		
		4.3 Renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions		
		4.4 informer et communiquer sur les actions menées		
ORIENTATIONS 5	Organiser l'observation du PLH	5.1 Organiser l'observatoire du foncier		
		5.2 Mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf		
		5.3 Compléter l'observatoire du logement social		

	Avancées	Points d'amélioration
Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins	<p>Le PLH 2012-2017 sera particulièrement marqué par la structuration des outils de la CASA permettant à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une augmentation très significative de l'offre de logements sociaux neufs (soutien financier, charte d'encadrement des prix, ingénierie...) - Une meilleure fluidité et un meilleur accompagnement des ménages fragiles et en difficulté : mise en place d'offres ciblées, mais surtout outils de suivi des besoins et de la demande, coordination entre acteurs du territoire et du département... 	<p>La diversification de l'offre pourra encore être poussée pour les ménages à revenus intermédiaires, pour lesquels les objectifs en locatif et accession sociale et encadrée devront être mieux qualifiés et calibrés.</p> <p>En termes de publics spécifiques, des réponses sont encore à trouver pour les jeunes en rupture ou en insertion.</p> <p>Concernant les gens du voyage, la récente prise de compétence et de nouvelles orientations de la part du chef de file (en attente du schéma directeur) permettront de déployer une action dans le prochain PLH</p>
Valoriser le parc et les quartiers existants	<p>Un soutien à la réhabilitation Duparc social et privé en abondant les dispositifs existants</p> <p>Une intervention de la casa pour améliorer la qualité de vie et d'usage des espaces publics dans les opérations mixtes, qui peut être soulignée comme une démarche exploratoire, à retravailler pour une meilleure efficacité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc privé ancien qui présente de vrais enjeux d'amélioration et de réponse aux besoins de ménages parfois démunis, et qui demain être mieux pris en compte dans les politiques de l'habitat
Conforter la politique foncière de l'habitat	<p>Un positionnement de la CASA reconnu et très apprécié par les communes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une mobilisation sur tous les outils fonciers à la disposition de la CASA (acquisition en propre, appui aux communes en apportant la garantie de portage dans le cadre des 	<ul style="list-style-type: none"> - Même si toutes les actions n'ont pas été mis en œuvre (formation des élus), le choix a été fait d'accompagner les communes de façon opérationnelle dans le cadre de projets concrets.

	<p>conventions EPF, suivi des DIA)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un appui d'ingénierie auprès des communes dans le cadre d'appui opérationnel reconnu par les communes (études urbaines, appel à projet...) pour mieux intégrer les enjeux habitat à l'échelle de leur projet 	
<p>Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une pratique de mise en place de partenariat sur la plupart des axes d'intervention qui positionne la CASA comme véritable chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Un volet communication auprès du public qui peut encore être développé, même si des premiers jalons ont été posés (parc social, accession aidée...)
<p>Organiser l'observation du PLH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des outils d'observation nombreux qui savent être mobilisés pour des aides à la décision des élus 	<ul style="list-style-type: none"> - Des outils qui pourraient permettre de mettre en place une évaluation plus régulière des actions

Annexe 2 : Les phases d'élaboration du 3ème PLH

Le diagnostic

- Equipe projet élargie Avancement diagnostic et projets structurants à prendre en compte 16/01/2018
- Atelier phase diagnostic La chaîne de production du logement social 17/04/2018
- Atelier phase diagnostic Accession sociale 18/04/2018
- Atelier phase diagnostic Emploi Logement 18/04/2018
- Atelier phase diagnostic Les publics du PDALHPD et les enjeux du logement d'abord 19/04/2018
- Atelier phase diagnostic Parc privé 19/04/2018
- Commission Habitat 17/05/2018
- COFIL Comité de pilotage relatif au bilan du programme d'actions du PLH 2012 - 2017 19/06/2018
- NIDA'S COFFEE Les nouvelles pratiques des actifs 22/06/2018
- COFIL Comité de pilotage relatif au diagnostic 29/06/2018

La territorialisation

- Entretien individuel Villeneuve Loubet 01/12/2017
- Entretien individuel Valbonne 07/12/2017
- Entretien individuel Vallauris 12/12/2017
- Entretien individuel Roquefort les Pins 12/12/2017
- Entretien individuel Biot 13/12/2017
- Entretien individuel Saint Paul de Vence 09/01/2018
- Entretien individuel Le Rouret 09/01/2018
- Entretien individuel La Colle sur Loup 10/01/2018
- Entretien individuel La Roque en Provence 15/01/2018
- Entretien individuel Capières 16/01/2018

• Entretien individuel	Coursegoules	16/01/2018
• Entretien individuel	Caussols	17/01/2018
• Entretien individuel	Courmes	18/01/2018
• Entretien individuel	Gourdon	18/01/2018
• Entretien individuel	Gréolières	18/01/2018
• Entretien individuel	Tourrettes-sur-Loup	18/01/2018
• Entretien individuel	Châteauneuf Grasse	18/01/2018
• Entretien individuel	Bézaudun les Alpes	19/01/2018
• Entretien individuel	Les Ferres	19/01/2018
• Entretien individuel	Conségudes	19/01/2018
• Entretien individuel	Bouyon	19/01/2018
• Entretien individuel	Opio	01/02/2018
• Entretien individuel	Bar sur Loup	05/02/2018
• Entretien individuel	Antibes	02/03/2018 08/03/2018

Les orientations

• Equipe projet	Travail sur les scénarios et orientations	20/06/2018
• Bureau communautaire	Echanges sur les scénarios et orientations	09/07/2018
• COTECH	Comité technique du PLH de la CASA : échanges sur les scénarios et orientations	06/09/2018
• Bureau communautaire	Echanges sur les scénarios et orientations	17/09/2018
• COFIL	Comité de pilotage dédié aux scénarios et orientations	01/10/2018

Le programme d'actions

• Ateliers d'actions	programme	Comment dynamiser l'accès sociale sur le territoire de la CASA?	02/10/2018
• Ateliers d'actions	programme	Comment rendre plus efficace l'intervention de l'EPCI dans la rénovation du parc privé?	02/10/2018
• Ateliers d'actions	programme	Où et comment louer un logement quand on est un actif sôphopolitain ?	12/10/2018

- Ateliers programme d'actions Logement locatif : quelles réponses aux besoins des seniors ? 12/10/2018
« Habiter, ce n'est pas seulement disposer d'un toit »
- COTECH Territorialisation des objectifs/Plan d'actions/Budget PLH 26/10/2018
- Bureau Communautaire Présentation du programme d'actions 05/11/2018
- Commission Habitat Présentation du programme d'actions 05/11/2018
- COFIL Comité de pilotage programme d'actions 19/11/2018

La procédure d'adoption

- Conseil communautaire Engagement de la procédure d'élaboration du 3^{ème} PLH 19/12/2016
- Conseil communautaire Arrêt n°1 du 3^{ème} PLH 17/12/2018
- Délibérations des communes
 - Gourdon Avis favorable 17/01/2019
 - Villeneuve Loubet Avis favorable avec réserves 24/01/2019
 - Opio Avis favorable 29/01/2019
 - Tourrettes sur Loup Avis favorable 01/02/2019
 - Roquefort les Pins Avis favorable avec réserves 05/02/2019
 - Caussols Avis favorable 06/02/2019
 - Antibes Avis favorable 08/02/2019
 - Bar sur Loup Avis favorable 19/02/2019
 - Le Rouret Avis favorable 21/02/2019
 - Saint Paul de Vence Avis favorable 25/02/2019
 - Biot Avis favorable avec sollicitations 28/02/2019
 - Valbonne Avis favorable 28/02/2019
- Conseil communautaire Arrêt n°2 du 3^{ème} PLH 01/04/2019
- Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Avis Favorable 21/06/2019
- Conseil communautaire Adoption du 3^{ème} PLH 14/10/2019

Annexe 3 : Liste des partenaires rencontrés

- DDTM
- Conseil Régional
- Conseil Départemental 06
- CDC
- ANAH
- FPI
- UNPI
- FNAIM
- Chambre des notaires
- Chambre des métiers
- EPF
- Sophia Habitat
- Erilia
- Nouveau Logis Azur
- Côte d'Azur Habitat
- Habitat 06
- Grand Delta Habitat
- IN'LI
- CDC HABITAT
- Action Logement
- Galice
- API Provence
- Maison de Marianne
- Petits Frères des pauvres
- Habitat et Humanisme
- Sophia Club d'entreprises
- MDPH
- Maison familiale de Provence
- Link Mobilité
- Espace Info énergie
- Soliha
- ADIL 06
- CAF

Annexe 4 : Les ateliers du 3ème PLH

Atelier n°1 – mardi 2 octobre 2018

« Comment dynamiser l'accès social et encadré
sur le territoire de la CASA ? »

436



7^{ER} ATELIER

LES ATELIERS DU 3^E PLH

Mardi 2 octobre 2018 | De 8h45 à 12h15 | Maison des Associations | Antibes

Comment dynamiser l'accès social et encadré sur le territoire de la CASA ?

Dans le cadre de l'élaboration de son 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis organise des ateliers destinés à l'élaboration du **futur programme d'actions** de la CASA pour les années 2020-2025.

À partir du bilan du 2nd PLH et du diagnostic territorial en matière d'habitat, **4 sujets vont faire l'objet d'échanges** entre experts : L'accès social à la propriété, les interventions sur le parc privé, le logement intermédiaire et le logement locatif pour les seniors.

L'atelier intitulé « *Comment dynamiser l'accès social et encadré sur le territoire de la CASA* » vise à **débattre sur les outils potentiellement à développer** sur le territoire de la CASA et **les éventuels prérequis à mettre en place** pour une mise en œuvre facilitée et accélérée (aspects réglementaires, financiers, partenariaux ...).

COMMENT DYNAMISER L'ACCESSION SOCIALE ET ENCADRÉE SUR LE TERRITOIRE DE LA CASA ?

Objectif

Cet atelier vise à obtenir le retour des acteurs locaux sur l'opérationnalité de la stratégie et des axes d'intervention que pourrait mettre en place la CASA pour augmenter le volume de programmes en accession sociale ou encadrée à la propriété.

Animateurs

SEMAPHORES-CASA

Participants

Communes de la CASA
FPI
Organismes HLM
État
ADIL
Organismes bancaires
Action Logement
EPF PACA
EPCI voisins de la CASA

Lieu

Maison des Associations
288 Chemin de Saint-Claude,
06600 Antibes



Pré-programme

8h45 Accueil & Café

9h00 Ouverture par la CASA et SEMAPHORES : présentation de la démarche, du programme et de la méthode de l'atelier

9h15 **Séquence 1**

Quels sont les leviers d'actions à développer sur la CASA ?

- L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) / Bail Réel Solidaire (BRS) : retour sur le développement de l'outil en PACA
- L'accession encadrée dans l'ancien est-ce possible ? Retour sur l'expérience de la Ville de Pantin
- L'accession progressive à la propriété : SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) retour sur l'exemple du Pays Basque
- L'autoconstruction et l'habitat participatif : une solution adaptée au territoire de la CASA ?
Témoignages : Maison Familiale de Provence.

11h15 **Séquence 2**

Quels sont les moyens pour mettre en œuvre les différents leviers pour développer l'accession sociale et encadrée à la propriété ?

- Le rôle des documents d'urbanisme : Quels sont les prérequis réglementaires ?
- Comment matérialiser le partenariat et la labellisation des projets ?
Témoignage : DOTM, Erilia, FPI, Action Logement, Mairie de Biot

12h00 **Synthèse et conclusion**

CASA-Infos.fr

@CasaOfficiel

Communauté Agglomération Sophia Antipolis

Atelier n°2 – mardi 2 octobre 2018

« Comment rendre plus efficace l'intervention de la CASA dans la rénovation du parc privé ? »



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
SOPHIA ANTIPOLIS



2^E ATELIER

LES ATELIERS DU 3^E PLH

Mardi 2 octobre 2018 | De 13h45 à 17h00 | Maison des Associations | Antibes

Comment rendre plus efficace l'intervention de la CASA dans la rénovation du parc privé ?

Dans le cadre de l'élaboration de son 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis organise des ateliers destinés à l'élaboration du **futur programme d'actions** de la CASA pour les années 2020-2025.

À partir du bilan du 2^e PLH et du diagnostic territorial en matière d'habitat, **4 sujets vont faire l'objet d'échanges** entre experts : l'accès social à la propriété, les interventions sur le parc privé, le logement intermédiaire et le logement locatif pour les seniors.

L'atelier intitulé « *Comment rendre plus efficace l'intervention de la CASA dans la rénovation du parc privé* » vise à débattre sur **l'optimisation des ressources et outils pour rénover un parc de logement** qui joue un rôle essentiel dans **l'accueil et la mobilité de ménages**, y compris les plus modestes. Si les logements vacants et très dégradés sont rares, on compte toujours des besoins importants en amélioration, en **adaptation au vieillissement et au handicap**, et plus généralement, en **rénovation énergétique**. Par ailleurs, certaines copropriétés, généralement « petites », souffrent de désorganisation, ce qui constitue un facteur de difficultés supplémentaires (gestion, travaux).

COMMENT RENDRE PLUS EFFICIENTE L'INTERVENTION DE LA CASA DANS LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ ?

Objectif

Cet atelier vise à obtenir le retour des acteurs locaux sur l'opérationnalité de la stratégie et des axes d'intervention que pourrait mettre en place la CASA en matière d'intervention sur le parc privé.

Animateurs

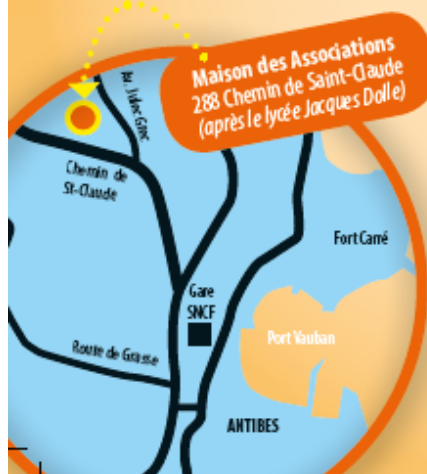
FGN CONSEIL ET SEMAPHORES

Participants

Communes de la CASA
CCAS
CAF
MDPH
CDO6
Petits frères des Pauvres
Habitat et Humanisme
État
Action Logement
EPCI voisins de la CASA
ADIL
FNAIM
UNPI
CAPEB
Chambre des Métiers
Espace Info Énergie
Fournisseurs d'énergie
Opérateurs
SACICAP

Lieu

Maison des Associations
288 Chemin de Saint-Claude,
06600 Antibes



Programme

- 13h45 Accueil & Café**
- 14h00 Ouverture par la CASA et FGN Conseil : présentation de la démarche, du programme et de la méthode de l'atelier**
- 14h10 Séquence 1**
Quel dynamisme de la rénovation du parc de logements dans un contexte de marché locatif sous tension ? Existe-t-il une place pour l'offre conventionnée ?
Témoignages : ADIL, FNAIM, chambre des métiers, UNPI.
- 14h50 Séquence 2**
Quel rôle potentiel de la puissance publique dans l'accompagnement des copropriétés non organisées ?
Témoignages : Commune de Bar-sur-Loup, vice-président en charge de l'Habitat du Haut pays, ANAH.
- 15h30 Séquence 3**
Quel impact du numérique pour dynamiser le marché de la rénovation ? Comment simplifier les démarches des porteurs de projet face à la multitude d'intervenants ?
Témoignages : Espace Info Énergie, ANAH, FNAIM.
- 15h50 Teamworking n°1 : quels objectifs et format pour la prochaine plateforme de rénovation de l'habitat ?**
- 15h50 Teamworking n°2 : Quel nécessaire accompagnement des ménages vulnérables dans leur projet de réhabilitation ? Définition de l'accompagnement ? Qui fait quoi ? Comment concilier une compétence technique et sociale ? Interlocuteur unique ou binôme ? quel rôle des CCAS ?**
- 16h45 Restitution des échanges en Teamworking**
- 17h00 Synthèse et conclusion**

CASA-Infos.fr

@CasaOfficiel

Communauté Agglomération Sophia Antipolis

Atelier n°3 – vendredi 12 octobre 2018

« Où et comment louer un appartement quand on est un actif sophilopolitain ? »



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
SOPHIA ANTIPOLIS

3^E ATELIER



LES ATELIERS DU 3^E PLH

Vendredi 12 octobre 2018 | De 8h45 à 12h15 | Maison des Associations | Antibes

Où et comment louer un logement quand on est un actif sophilopolitain ?

Dans le cadre de l'élaboration de son 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis organise des ateliers destinés à l'élaboration du **futur programme d'actions** de la CASA pour les années 2020-2025.

À partir du bilan du 2^e PLH et du diagnostic territorial en matière d'habitat, **4 sujets vont faire l'objet d'échanges** entre experts : L'accession sociale à la propriété, les interventions sur le parc privé, le logement intermédiaire et le logement locatif pour les seniors.

L'atelier intitulé « où et comment louer un logement quand on est un actif sophilopolitain ? » vise à échanger avec les experts et les entreprises sur le chaînon manquant entre le logement locatif social et logement locatif privé. Quelle offre développer parmi les différents types de logements intermédiaires ? Comment **accompagner les salariés sophilopolitains** dans leur recherche de logement ?

OÙ ET COMMENT LOUER UN LOGEMENT QUAND ON EST UN ACTIF SOPHÉPOLITAÎN ?

Objectif

Identifier les besoins des actifs et des entreprises en matière d'habitat (localisation, produits). Identifier les moyens et leviers pour capter les clients et accompagner les entreprises et les salariés dans la recherche de logement.

Animateurs

SEMAPHORES ET SOPHIA CLUB ENTREPRISES

Participants

Communes de la CASA
Fédération des Promoteurs Immobiliers
ADIL
Action Logement
CDC
CAF
Organismes HLM
Club RH de Sophia
Sophia Club Entreprises
EPF PACA

Lieu

Maison des Associations
288 Chemin de Saint-Claude,
06600 Antibes



Programme

8h45 Accueil & Café

9h00 Ouverture par la CASA et SEMAPHORES : présentation de la démarche, du programme et de la méthode de l'atelier

9h15 **Séquence 1**

L'offre nouvelle de logements intermédiaires répond-elle à la demande des actifs sophépolitains ? Produits, localisation, volume, loyers... Quels sont les prérequis pour développer une offre de logements intermédiaires ? Quel développement de « produit intermédiaire » pour le moyen pays ? Quelle place pour les nouvelles pratiques (colocation, coliving...) ? Comment envisager le déploiement du futur bail mobilité proposé dans le cadre de la loi ELAN ?

Animation : Sémaphores

- Éclairage sur les loyers du marché au regard des loyers dits « intermédiaires »
- Le développement récent de l'offre de logements dits « intermédiaires » est-il adapté ?
- La clientèle est-elle au rendez-vous ?

Témoignages : ADIL, FPI, Action Logement, Maire de Biot, Caisse des Dépôts, NLA.

10h45 **Séquence 2**

La commercialisation des logements intermédiaires ? Quelle cible ? Comment la capter ? Quel partenariat ? Quel rôle du numérique ?

Co Animation : Sophia Club Entreprises et Sémaphores

- Exemple et expériences des entreprises sur les difficultés (ou pas) à recruter vis-à-vis des problématiques de logement. Quelles sont les attentes des salariés en termes d'offre de logement locatif (localisation, typologie des logements, services, ...) et des services pour les accompagner dans leur recherche ?

Témoignages : Entreprises, Link Mobility, INVI, Action Logement, NLA.

12h00 **Synthèse et conclusion**

CASA-Infos.fr

@CasaOfficiel

Communauté Agglomération Sophia Antipolis

Atelier n°4 – vendredi 12 octobre 2018

« Logement locatif : quelles réponses aux besoins des seniors ? »



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
SOPHIA ANTIPOLIS

4^E ATELIER



LES ATELIERS DU 3^E PLH

Vendredi 12 octobre 2018 | De 13h45 à 17h | Maison des Associations | Antibes

Logement locatif : quelles réponses aux besoins des seniors ? « Habiter, ce n'est pas seulement disposer d'un toit »

Dans le cadre de l'élaboration de son 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis organise des ateliers destinés à l'élaboration du **futur programme d'actions** de la CASA pour les années 2020-2025.

À partir du bilan du 2^e PLH et du diagnostic territorial en matière d'habitat, **4 sujets vont faire l'objet d'échanges** entre experts : l'accès social à la propriété, les interventions sur le parc privé, le logement intermédiaire et le logement locatif pour les seniors.

L'atelier intitulé « *Logement locatif : quelles réponses aux besoins des seniors ?* » vise à présenter les nombreuses solutions logement issues de **la loi relative à l'adaptation de la société et au vieillissement**, à destination des seniors aux revenus modestes. L'enjeu est de déterminer les prérequis qui permettraient à la CASA de **labéliser l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux** d'un point de vue du calibrage, de la localisation de ces nouveaux produits mais également des attentes en termes de conception de logement.

LOGEMENT LOCATIF : QUELLES RÉPONSES AUX BESOINS DES SENIORS ?

Objectif

Au-delà de l'offre logements stricto sensu, cet atelier vise à faire émerger les bonnes pratiques en matière d'accompagnement, de partage de services et de mobilisation des partenaires pour relever le défi de la transition démographique.

Animateurs

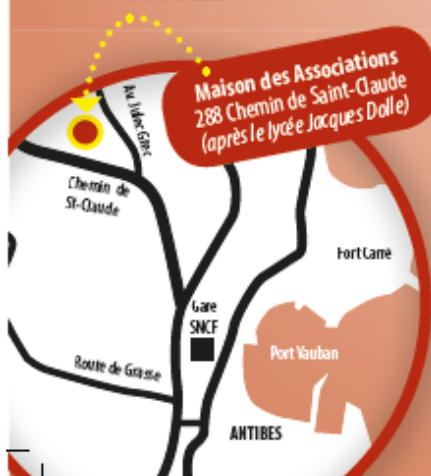
SEMAPHORES

Participants

Communes de la CASA
CCAS
Organismes HLM
CAF
MDPH
CD06
Petits frères des Pauvres
Habitat et Humanisme
EPF PACA
État
Prestataires aides à la personne
EPCI voisins de la CASA
FPI
CDC
Représentants domotique
CARSAT
Gestionnaires résidence autonomie

Lieu

Maison des Associations
288 Chemin de Saint-Claude,
06600 Antibes



Pré-programme

13h45 Accueil & Café

14h00 Ouverture par la CASA et SEMAPHORES :
présentation de la démarche, du programme et
de la méthode de l'atelier

14h10 Séquence 1

Quelles sont les caractéristiques d'un logement
où il fait bon vieillir ?

Témoignages : CASA, CCAS Antibes, Api Provence.

15h10 Séquence 2

Quel est le logement idéal « article 20 de la loi
vieillesse » sur le territoire de la CASA ?

Débat : cible, localisation, volume au sein d'une
résidence, agencement, montant du loyer, typologie,
superficie, domotique, etc.

15h45 Séquence 3

Au-delà d'un toit, quels services proposer aux
seniors dans les résidences intergénérationnelles ?
Avant le déménagement ? Premiers mois
d'installation ? Quel suivi sur le long terme des
personnes logées en résidence intergénérationnelle :
quels axes de prévention de la perte d'autonomie et de
l'isolement ?

Témoignages : Maison de Marianne, Habitat 06, Grand
Delta Habitat.

Débat : Quel rôle de chaque partenaire : bailleurs, CCAS,
CD06, associations, mutuelles, etc. ?

Quel coût et prise en charge de cet accompagnement ?

17h00 Synthèse et conclusion

CASA-Infos.fr

@CasaOfficiel

Communauté Agglomération Sophia Antipolis



444

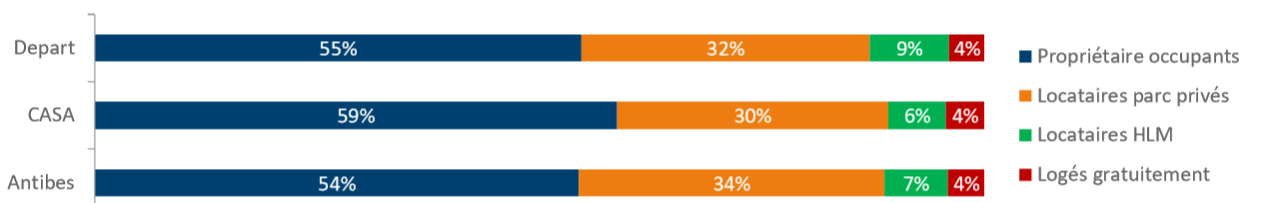


Annexe 5 : Fiches communales

Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Antibes	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	75 731	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,05%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,20%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	-0,15%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	19,67%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	25,68%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-0,47%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	0,57%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	64	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1816	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Antibes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	61 413	125 539	752 913
Part des résidences principales	61%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	83%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	17%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	32%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	7%	7%	9%

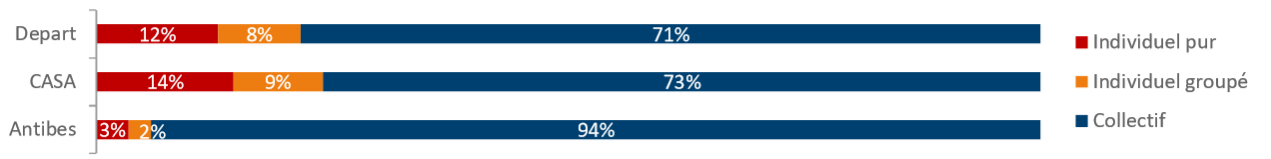
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Antibes
Propriétaire occupants	55%	59%	54%
Locataires parc privés	32%	30%	34%
Locataires HLM	9%	6%	7%
Logés gratuitement	4%	4%	4%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Antibes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	3199	7116	35 328
Nombre de logements commencés	2489	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	497,8	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	640	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	7	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Répartition	Depart	CASA	Antibes
Individuel pur	12%	14%	3%
Individuel groupé	8%	9%	2%
Collectif	71%	73%	94%

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Antibes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	4277	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	11%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	5081		
Commune carencée (2)	non	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

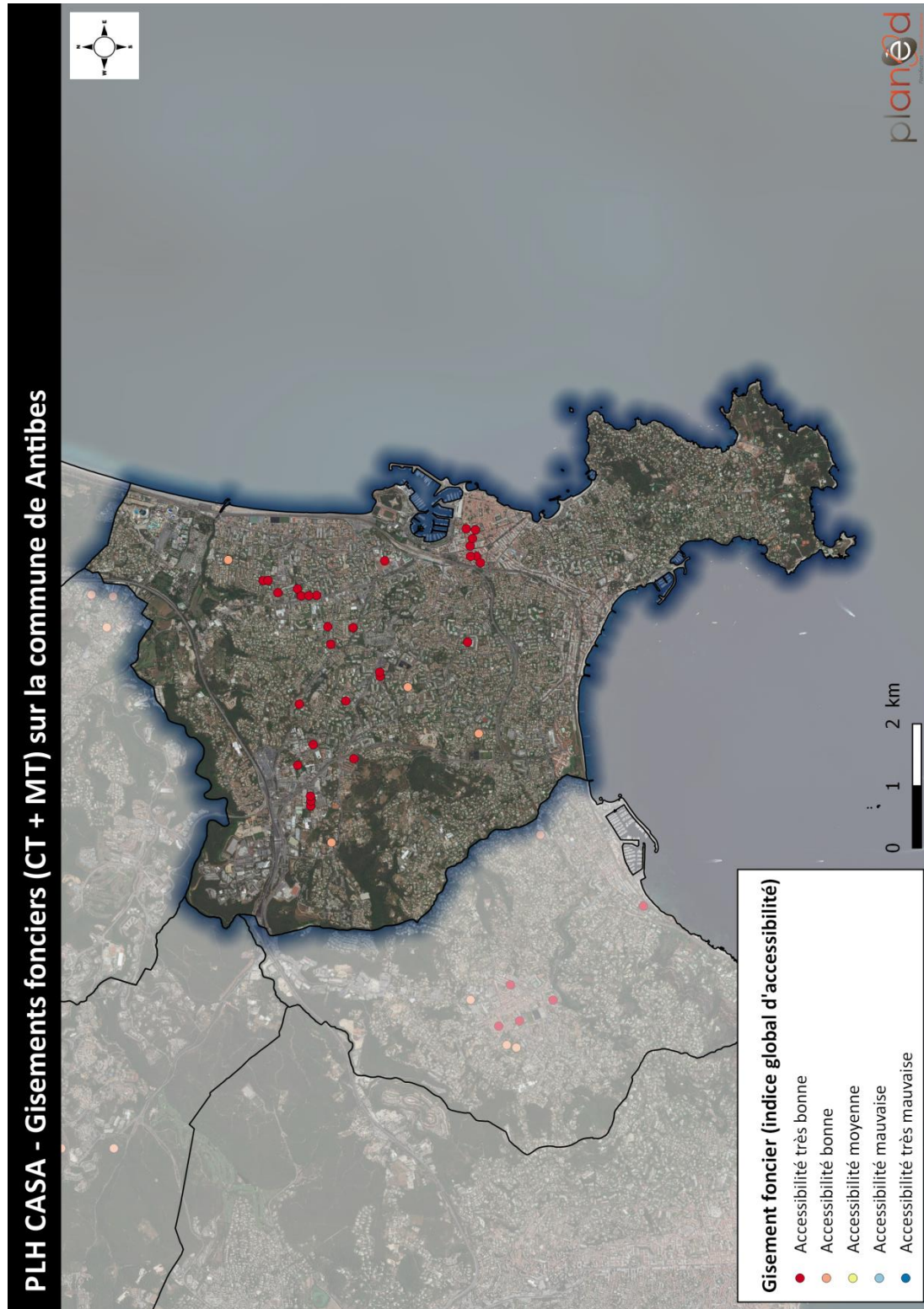
La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Antibes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	2882	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	377	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	7,6	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	38,1	26,8	26,1

447

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Antibes	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	466	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	180	387
En acquisition Amélioration	35	64
En accession sociale (1)	35	102
En conventionnement Anah (2)	10	37
Objectif total de logements sociaux	260	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

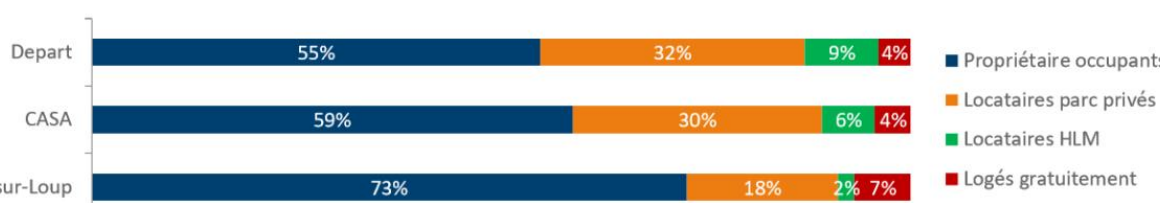
(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Le Bar-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	2 998	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	1,34%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,08%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	1,26%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	22,21%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	18,87%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	2,21%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	2,05%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	64	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1917	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Le Bar-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	1 490	125 539	752 913
Part des résidences principales	80%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	30%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	69%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	12%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	8%	7%	9%

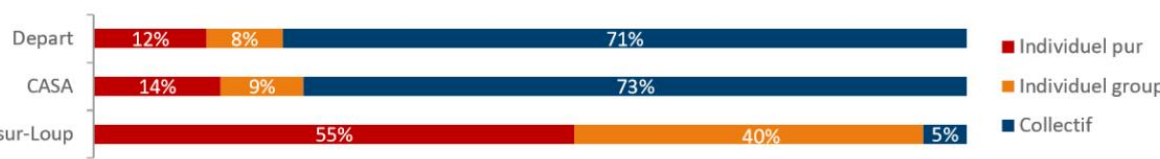
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut d'occupation	Le Bar-sur-Loup	CASA	Depart
Propriétaire occupants	73%	59%	55%
Locataires parc privés	18%	30%	32%
Locataires HLM	2%	6%	9%
Logés gratuitement	7%	4%	4%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Le Bar-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	40	7116	35 328
Nombre de logements commencés	18	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	3,6	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	8	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	1	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Répartition	Le Bar-sur-Loup	CASA	Depart
Individuel pur	55%	14%	12%
Individuel groupé	40%	9%	8%
Collectif	5%	73%	71%

Le Bar-sur-Loup

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Le Bar-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	36	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de Ils recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	3%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

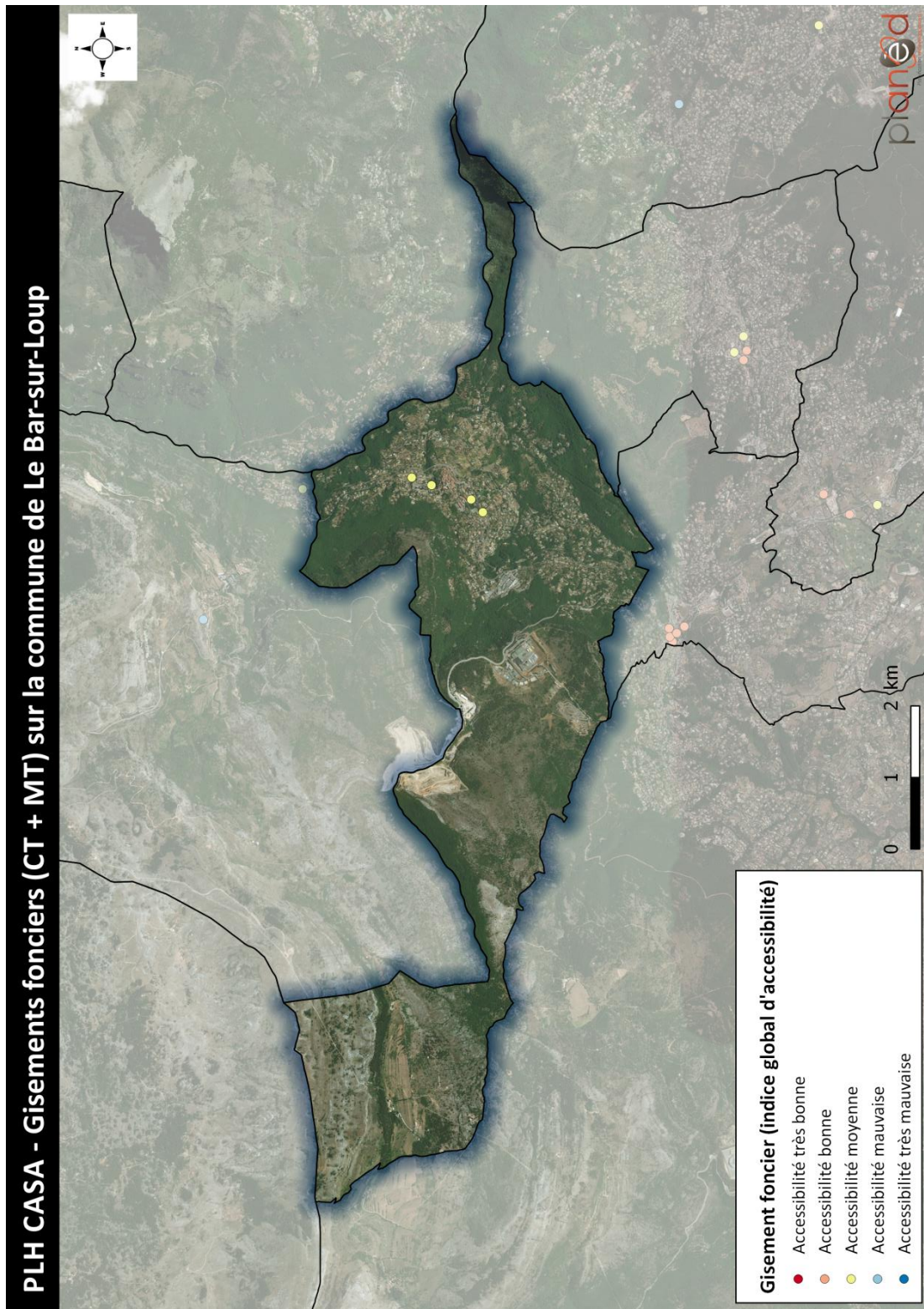
La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Le Bar-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	13	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	4,3	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Le Bar-sur-Loup	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	18	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	4	387
En acquisition Amélioration	2	64
En accession sociale (1)	1	102
En conventionnement Anah (2)	1	37
Objectif total de logements sociaux	8	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

Le Bar-sur-Loup

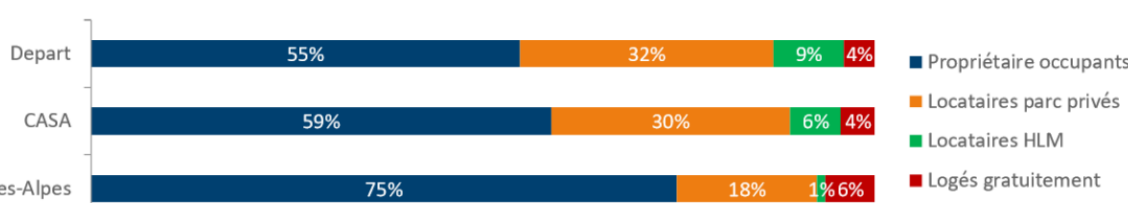


Bézaudun-les-Alpes

Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Bézaudun-les-Alpes	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	245	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	5,78%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,39%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	5,39%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	15,89%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	15,29%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	12,64%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	6,47%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	0	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Bézaudun-les-Alpes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	172	125 539	752 913
Part des résidences principales	56%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	5%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	94%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	25%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	19%	7%	9%

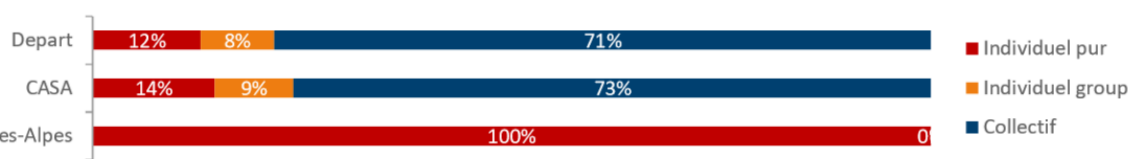
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Bézaudun-les-Alpes
Propriétaire occupants	55%	59%	75%
Locataires parc privés	32%	30%	18%
Locataires HLM	9%	6%	1%
Logés gratuitement	4%	4%	6%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Bézaudun-les-Alpes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	5	7116	35 328
Nombre de logements commencés	3	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0,6	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	1	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	2	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Statut	Depart	CASA	Bézaudun-les-Alpes
Individuel pur	12%	14%	100%
Individuel groupé	8%	9%	0%
Collectif	71%	73%	0%

Bézaudun-les-Alpes

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Bézaudun-les-Alpes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	3	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de Ils recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	3%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

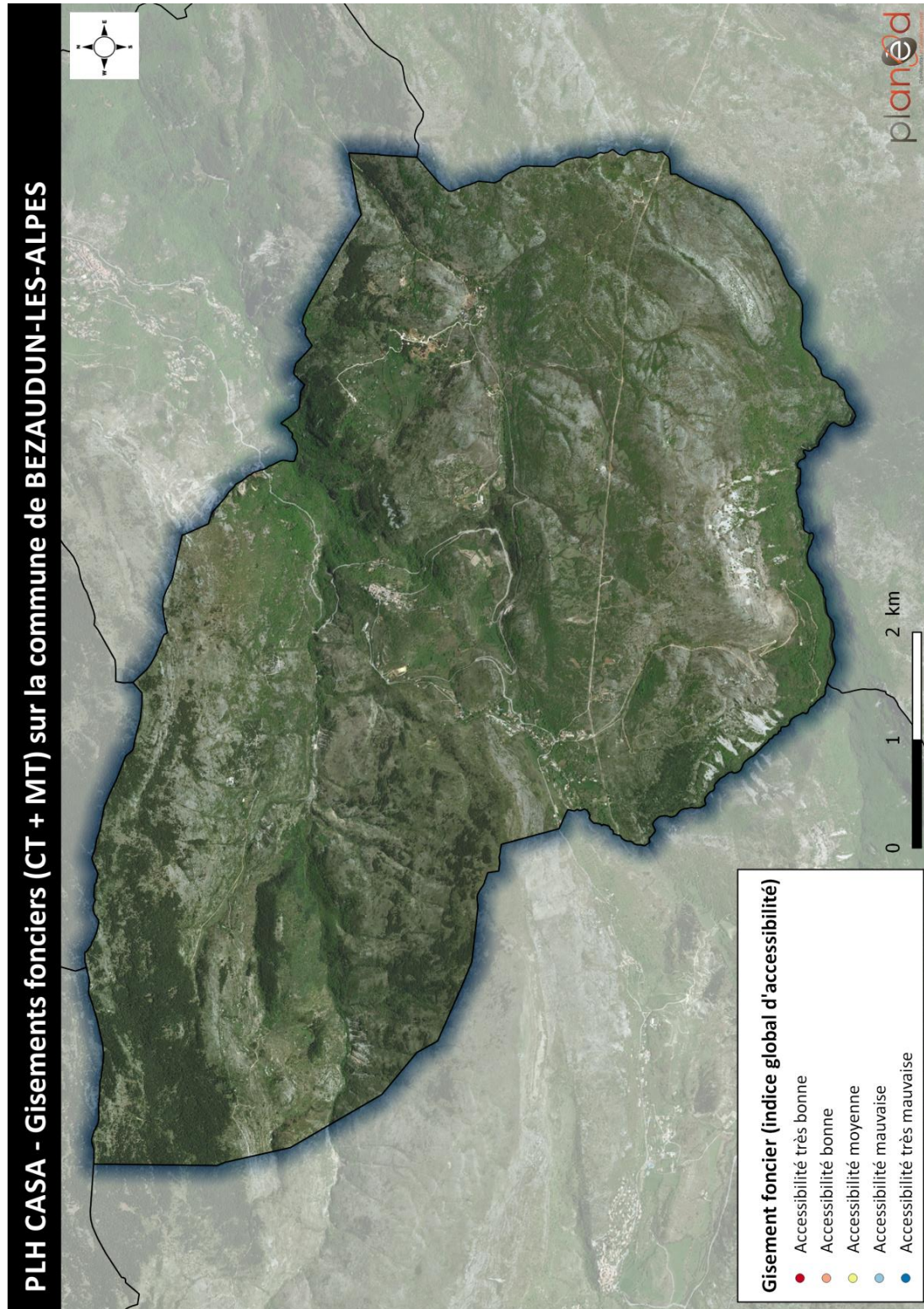
La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Bézaudun-les-Alpes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

453

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Bézaudun-les-Alpes	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	2	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

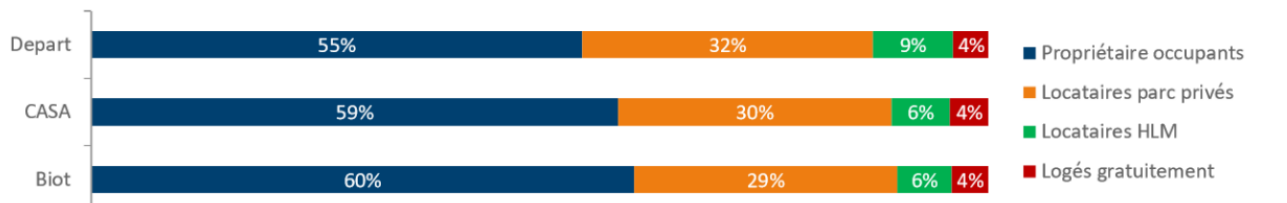
(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Biot	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	9 976	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	1,81%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,37%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	1,44%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	23,62%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	14,14%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	1,48%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	3,57%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	73	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2292	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Biot	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	5 091	125 539	752 913
Part des résidences principales	82%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	34%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	65%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	11%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	7%	7%	9%

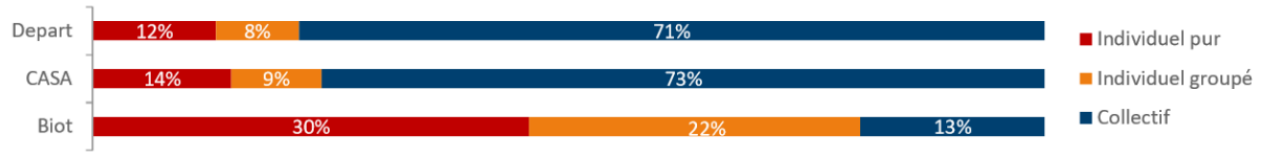
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Biot
Propriétaire occupants	55%	59%	60%
Locataires parc privés	32%	30%	29%
Locataires HLM	9%	6%	6%
Logés gratuitement	4%	4%	4%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Biot	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	352	7116	35 328
Nombre de logements commencés	284	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	56,8	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	70	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	6	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Statut	Depart	CASA	Biot
Individuel pur	12%	14%	30%
Individuel groupé	8%	9%	22%
Collectif	71%	73%	13%

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Biot	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	561	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de Ils recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	13%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	478		
Commune carencée (2)	oui	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

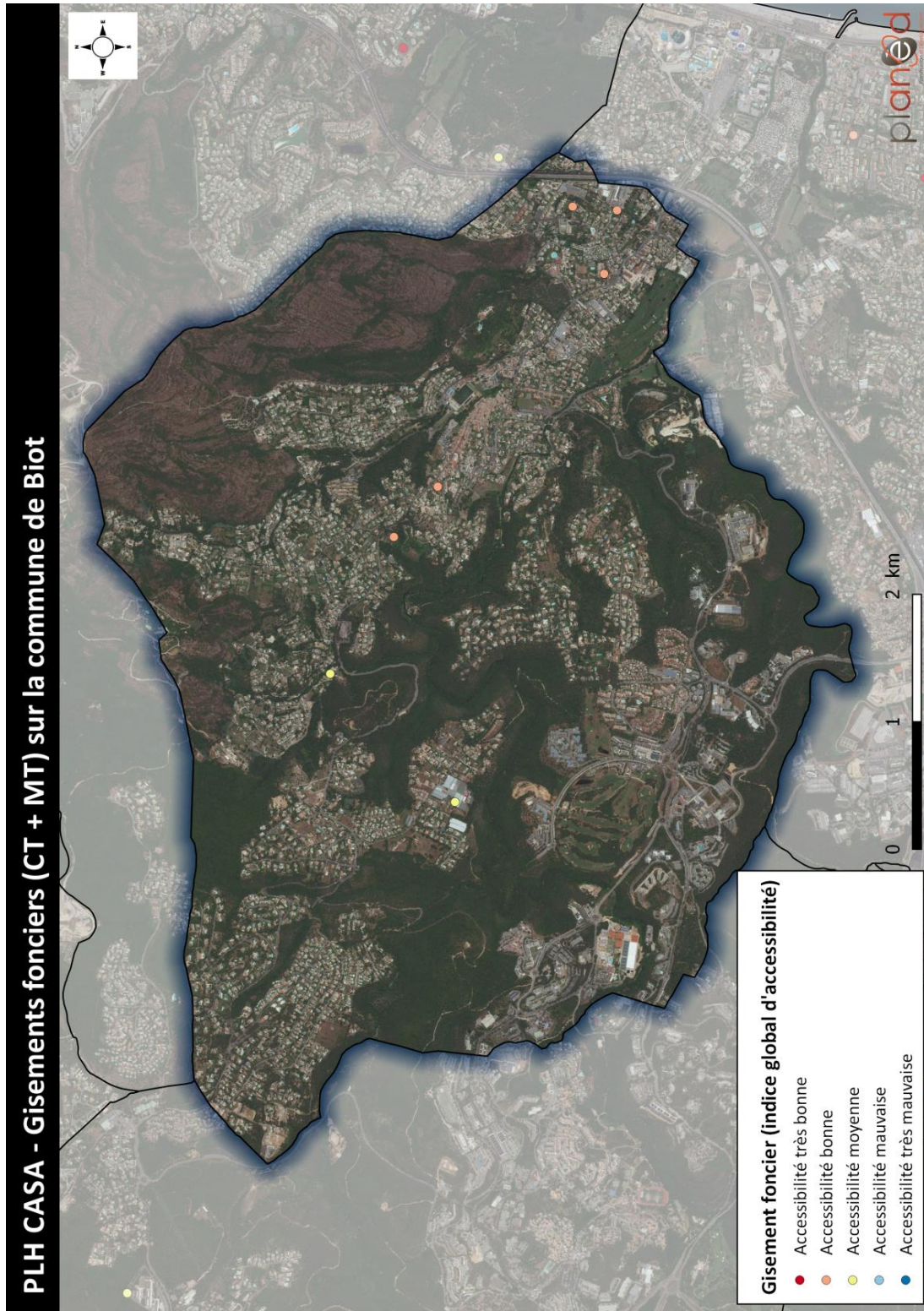
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Biot	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	112	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	11,2	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Biot	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	61	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	24	387
En acquisition Amélioration	2	64
En accession sociale (1)	6	102
En conventionnement Anah (2)	2	37
Objectif total de logements sociaux	34	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques

Source : Insee 2014

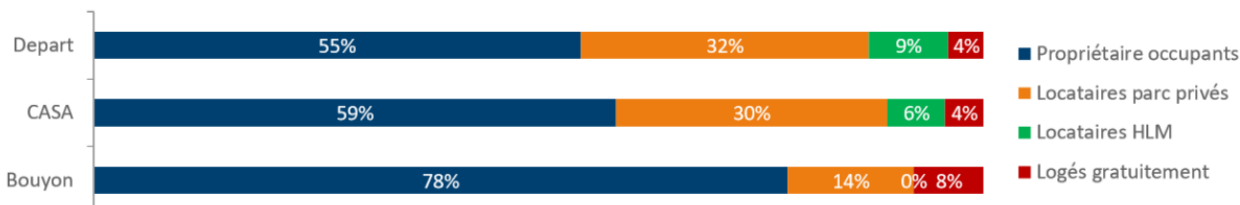
	Bouyon	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	489	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,67%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,75%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	-0,08%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	26,99%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	12,78%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	1,18%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	3,58%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1795	1859	1711

Situation du logement

Source : Insee 2014

	Bouyon	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	363	125 539	752 913
Part des résidences principales	53%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	11%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	88%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	43%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	4%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

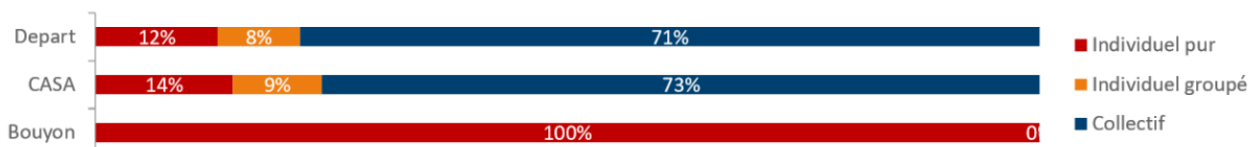


Dynamique de la construction 2012-2016

Source : Sit@del 2017

	Bouyon	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	12	7116	35 328
Nombre de logements commencés	7	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	1,4	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	2	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	3	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Bouyon	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	0	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	0%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

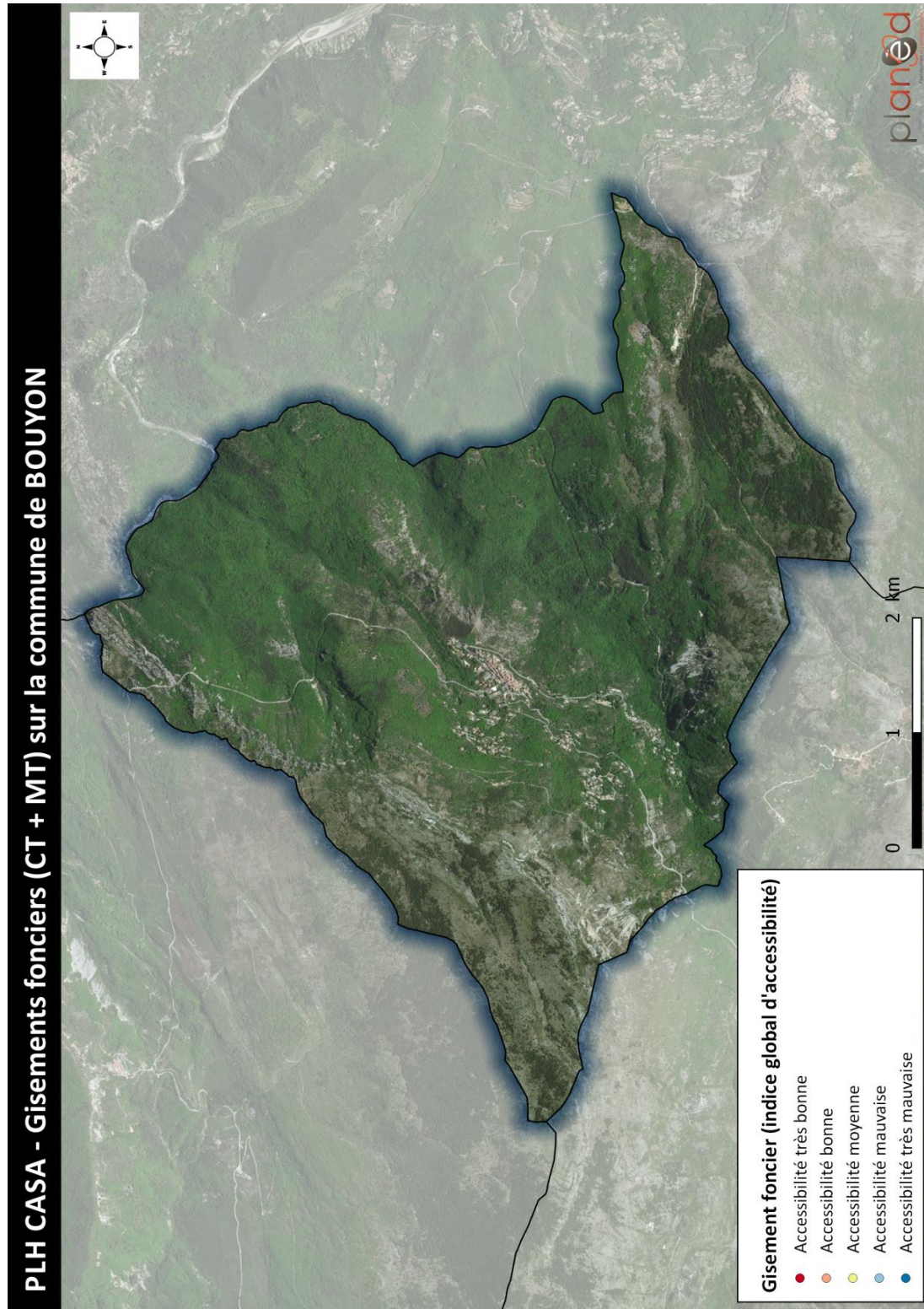
La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Bouyon	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

459

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Bouyon	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	3	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

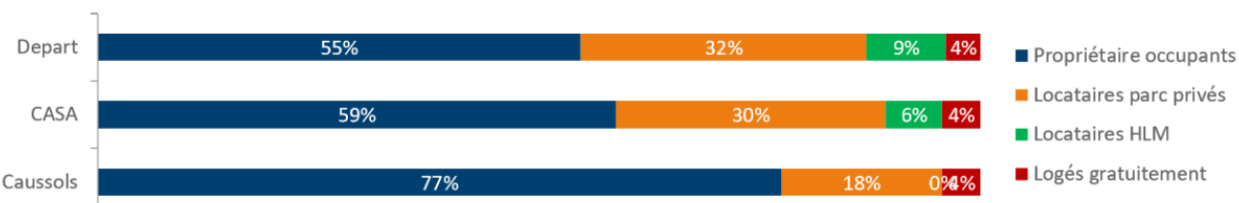
(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Caussols	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	247	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,83%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,33%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	0,50%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	26,14%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	11,86%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	0,06%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	4,23%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1659	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Caussols	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	294	125 539	752 913
Part des résidences principales	38%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	4%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	91%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	58%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	4%	7%	9%

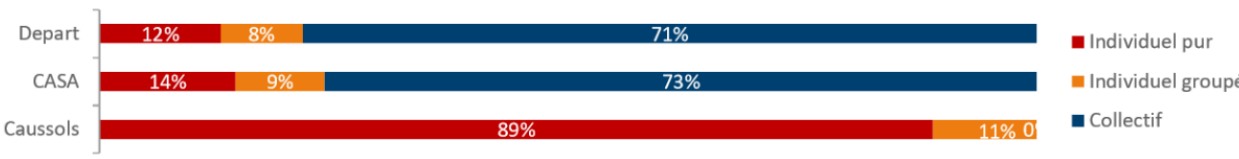
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Caussols
Propriétaire occupants	55%	59%	77%
Locataires parc privés	32%	30%	18%
Locataires HLM	9%	6%	0%
Logés gratuitement	4%	4%	4%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Caussols	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	9	7116	35 328
Nombre de logements commencés	3	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0,6	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	2	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	2	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Type	Depart	CASA	Caussols
Individuel pur	12%	14%	89%
Individuel groupé	8%	9%	11%
Collectif	71%	73%	0%

Caussols

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Caussols	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	0	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	0%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

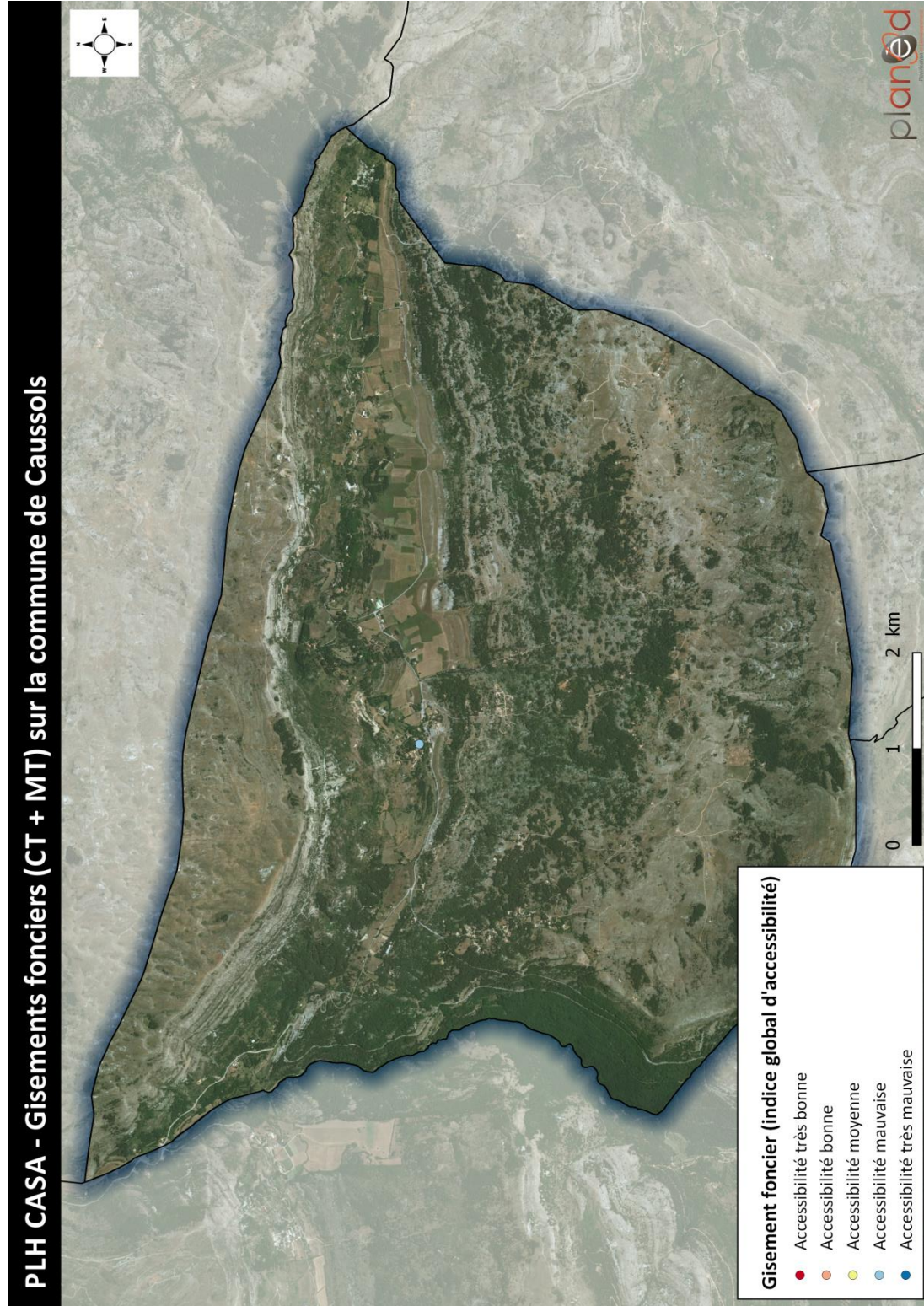
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Caussols	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Caussols	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	2	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

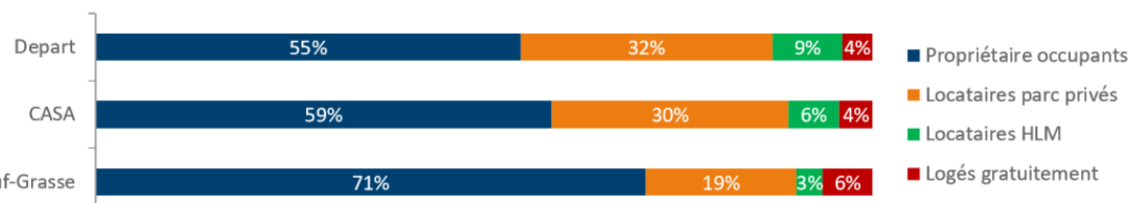


Châteauneuf-Grasse

Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Châteauneuf-Grasse	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	3 188	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	-0,11%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	-0,63%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	0,53%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	21,68%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	24,61%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	0,03%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	2,77%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	69	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2087	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Châteauneuf-Grasse	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	1 757	125 539	752 913
Part des résidences principales	73%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	17%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	82%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	21%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

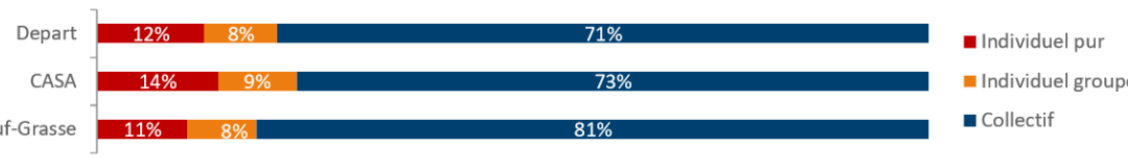
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Châteauneuf-Grasse
Propriétaire occupants	55%	59%	71%
Locataires parc privés	32%	30%	19%
Locataires HLM	9%	6%	3%
Logés gratuitement	4%	4%	6%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Châteauneuf-Grasse	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	349	7116	35 328
Nombre de logements commencés	166	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	33,2	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	70	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	10	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Statut	Depart	CASA	Châteauneuf-Grasse
Individuel pur	12%	14%	11%
Individuel groupé	8%	9%	8%
Collectif	71%	73%	81%

Châteauneuf-Grasse

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Châteauneuf-Grasse	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	78	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	6%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

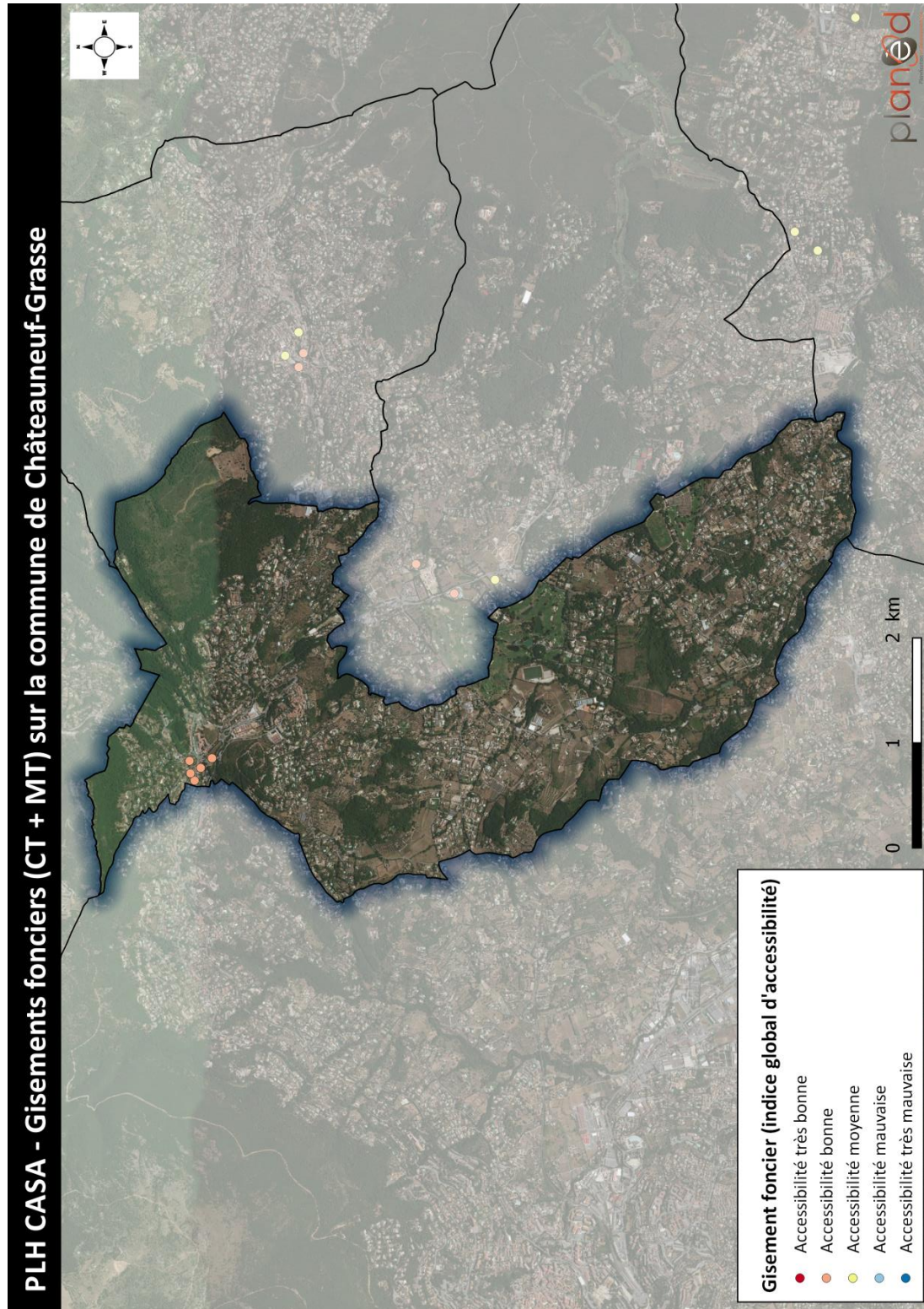
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Châteauneuf-Grasse	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	52	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	12	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	4,3	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	16,3	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Châteauneuf-Grasse	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	20	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	5	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	2	102
En conventionnement Anah (2)	2	37
Objectif total de logements sociaux	9	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

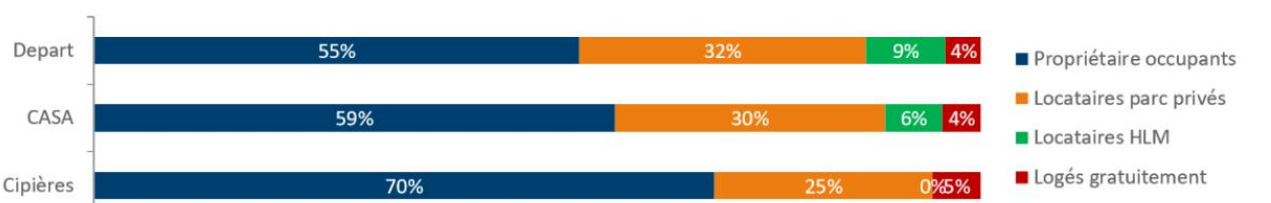
(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Cipières	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	382	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,80%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,27%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	0,54%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	21,03%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	18,86%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	1,54%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	3,72%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1595	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Cipières	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	303	125 539	752 913
Part des résidences principales	60%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	30%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	69%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	29%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	11%	7%	9%

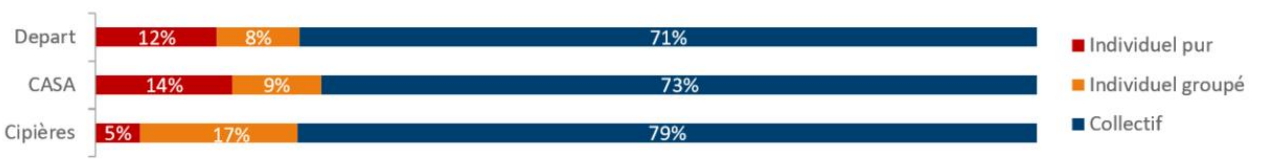
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Localité	Propriétaire occupants	Locataires parc privés	Locataires HLM	Logés gratuitement
Depart	55%	32%	9%	4%
CASA	59%	30%	6%	4%
Cipières	70%	25%	0%	5%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Cipières	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	42	7116	35 328
Nombre de logements commencés	3	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0,6	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	8	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	2	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Localité	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Depart	12%	8%	71%
CASA	14%	9%	73%
Cipières	5%	17%	79%

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Ciapières	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	4	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	2%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Ciapières	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

468

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Ciapières	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	2	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

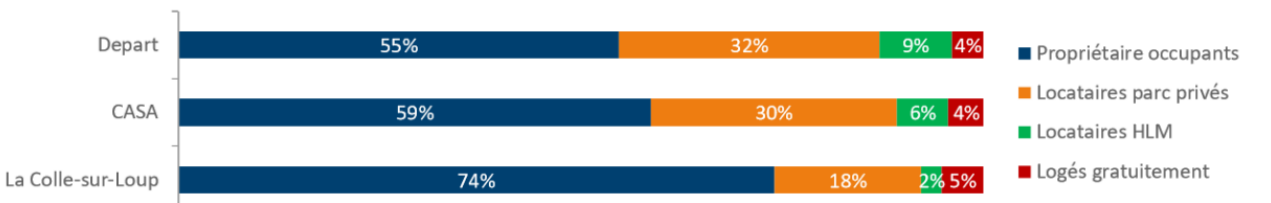


La Colle-sur-Loup

Données sociodémographiques Source : Insee 2014	La Colle-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	7 932	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,75%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,15%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	0,60%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	24,10%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	20,81%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-0,27%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	4,06%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	73	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2285	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	La Colle-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	3 801	125 539	752 913
Part des résidences principales	82%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	21%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	77%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	12%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

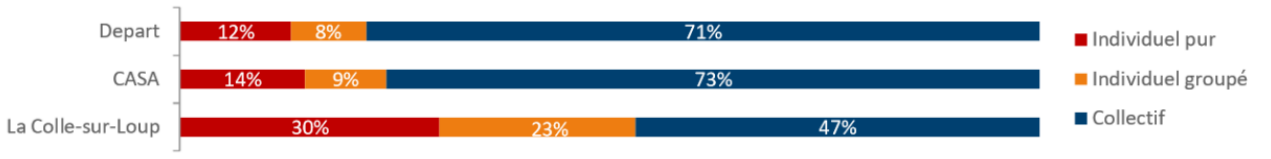
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Entité	Propriétaire occupants	Locataires parc privés	Locataires HLM	Logés gratuitement
Depart	55%	32%	9%	4%
CASA	59%	30%	6%	4%
La Colle-sur-Loup	74%	18%	2%	5%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	La Colle-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	308	7116	35 328
Nombre de logements commencés	83	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	16,6	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	62	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	2	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Entité	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Depart	12%	8%	71%
CASA	14%	9%	73%
La Colle-sur-Loup	30%	23%	47%

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	La Colle-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	144	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de Ils recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	5%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	639		
Commune carencée (2)	oui	-	-
Contrat de mixité sociale	oui	-	-
Date du contrat de mixité sociale	23/12/2016	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	La Colle-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	129	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	27	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	4,8	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	16,3	26,8	26,1

471

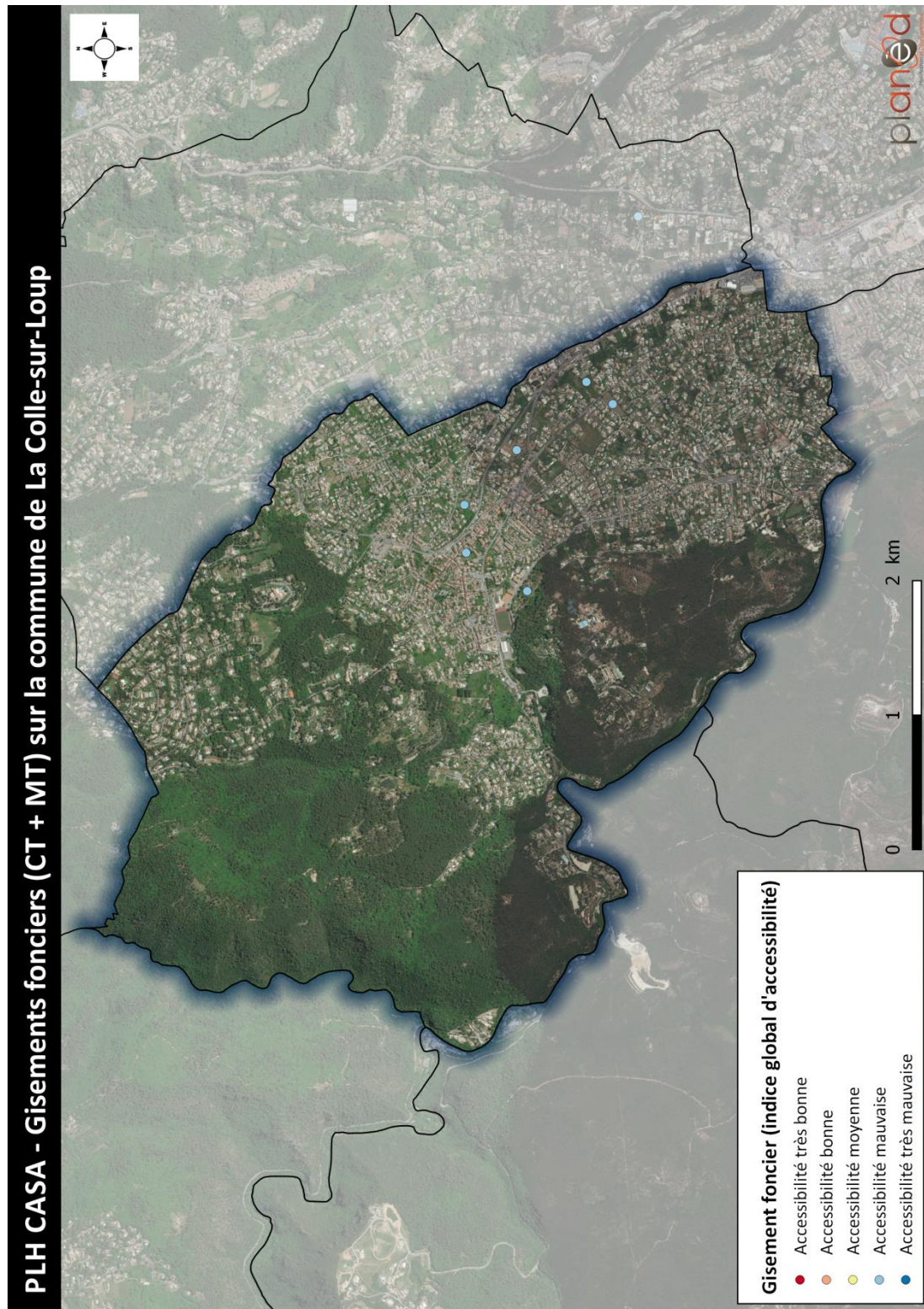
Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	La Colle-sur-Loup	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	49	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	20	387
En acquisition Amélioration	3	64
En accession sociale (1)	6	102
En conventionnement Anah (2)	3	37
Objectif total de logements sociaux	32	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

La Colle-sur-Loup

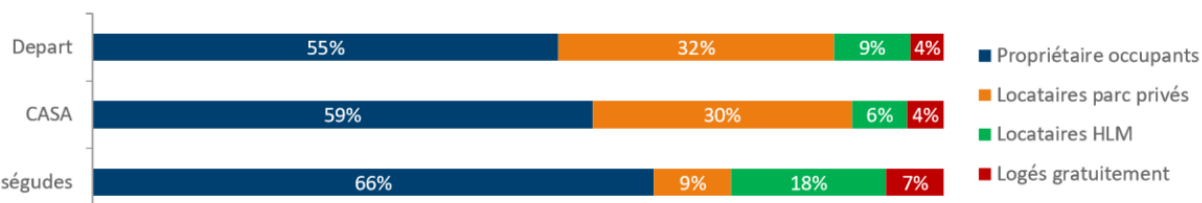
472



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Conségudes	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	101	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	4,00%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	1,33%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	2,67%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	18,81%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	15,31%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	5,64%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	4,68%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	0	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Conségudes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	129	125 539	752 913
Part des résidences principales	35%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	14%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	81%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	49%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	15%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

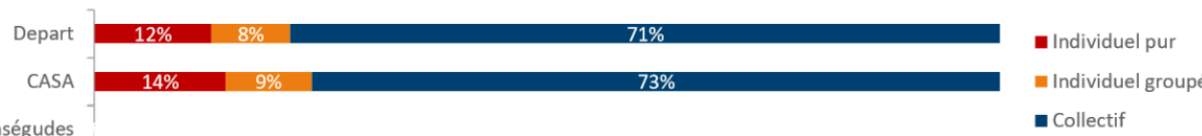


Statut	Depart	CASA	Conségudes
Propriétaire occupants	55%	59%	66%
Locataires parc privés	32%	30%	9%
Locataires HLM	9%	6%	18%
Logés gratuitement	4%	4%	7%

473

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Conségudes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	0	7116	35 328
Nombre de logements commencés	0	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	0	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	0	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Répartition	Depart	CASA	Conségudes
Individuel pur	12%	14%	0%
Individuel groupé	8%	9%	0%
Collectif	71%	73%	0%

Conségudes

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Conségudes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	8	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de Ils recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	18%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Conségudes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

474

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Conségudes	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	1	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

Conségudes



Données sociodémographiques

Source : Insee 2014

	Courmes	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	124	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	4,82%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,93%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	3,89%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	13,43%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	17,74%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	2,18%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	11,10%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1348	1859	1711

Situation du logement

Source : Insee 2014

	Courmes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	87	125 539	752 913
Part des résidences principales	68%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	9%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	90%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	29%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	3%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

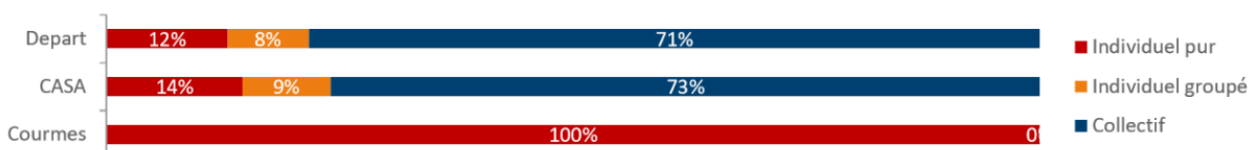


Dynamique de la construction 2012-2016

Source : Sit@del 2017

	Courmes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	2	7116	35 328
Nombre de logements commencés	0	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	0	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	0	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Courmes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	1	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	2%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

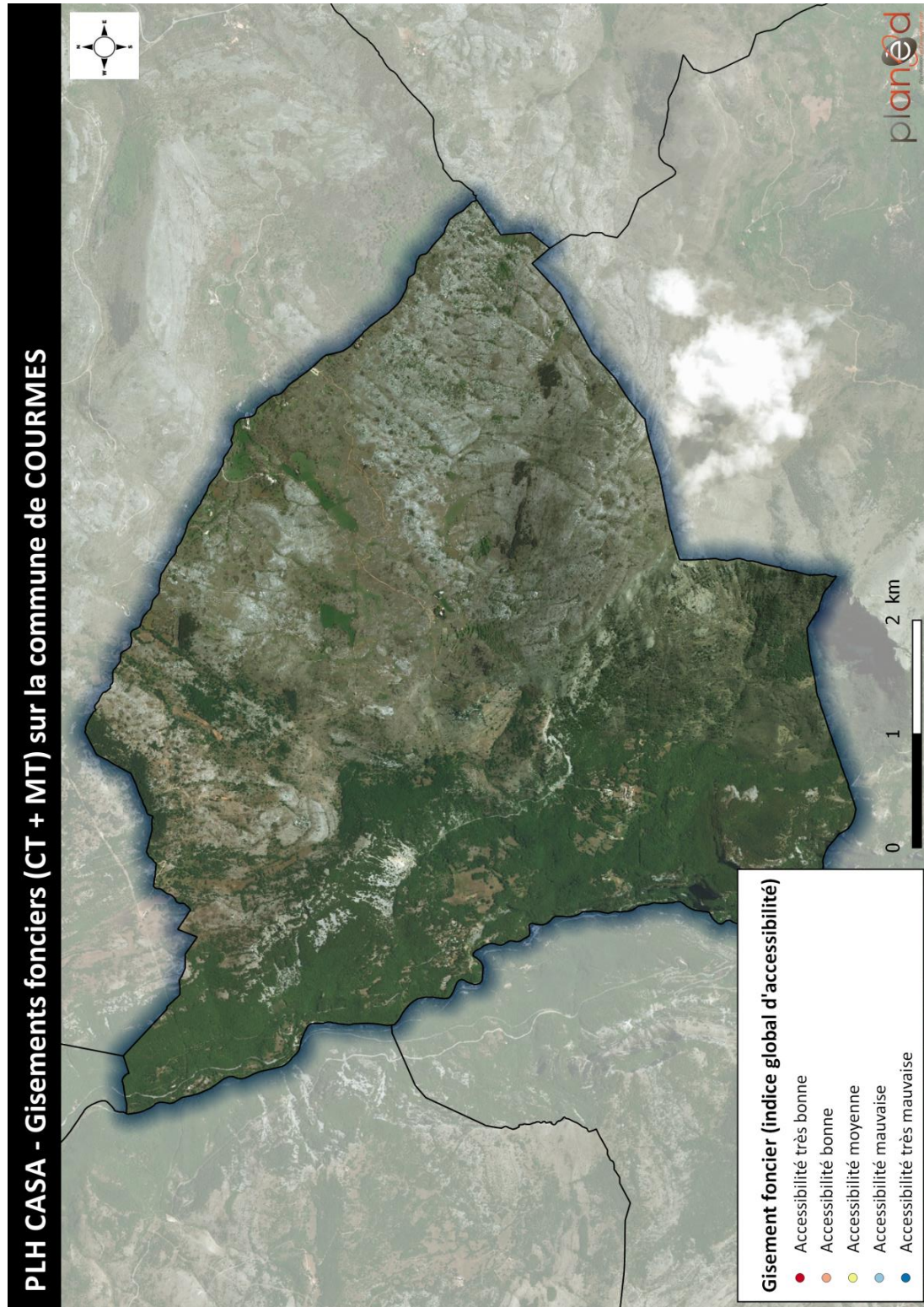
La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Courmes	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

477

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Courmes	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	1	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

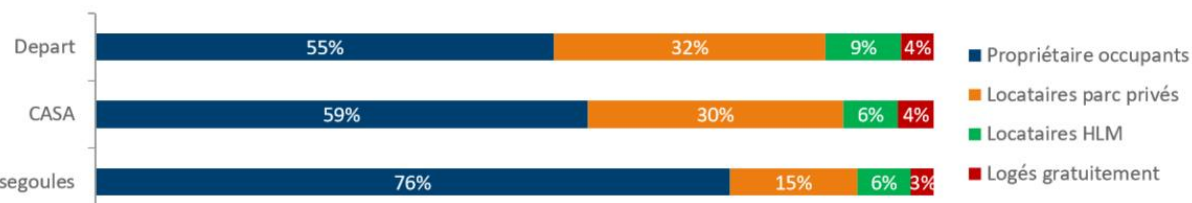
(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Coursegoules	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	517	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	2,32%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	1,24%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	1,08%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	21,08%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	17,25%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	3,43%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	8,33%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1537	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Coursegoules	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	366	125 539	752 913
Part des résidences principales	60%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	15%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	85%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	34%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

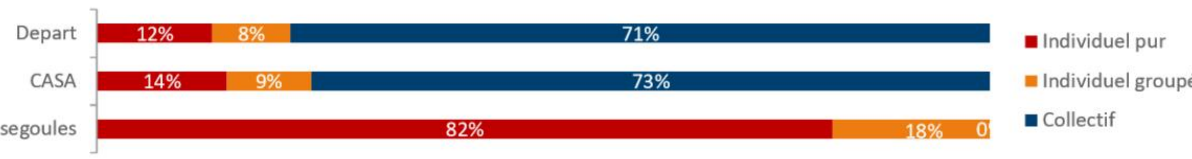
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Coursegoules
Propriétaire occupants	55%	59%	76%
Locataires parc privés	32%	30%	15%
Locataires HLM	9%	6%	6%
Logés gratuitement	4%	4%	3%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Coursegoules	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	17	7116	35 328
Nombre de logements commencés	15	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	3	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	3	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	6	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Statut	Depart	CASA	Coursegoules
Individuel pur	12%	14%	82%
Individuel groupé	8%	9%	18%
Collectif	71%	73%	0%

Coursegoules

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Coursegoules	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	15	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de ILS recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	7%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

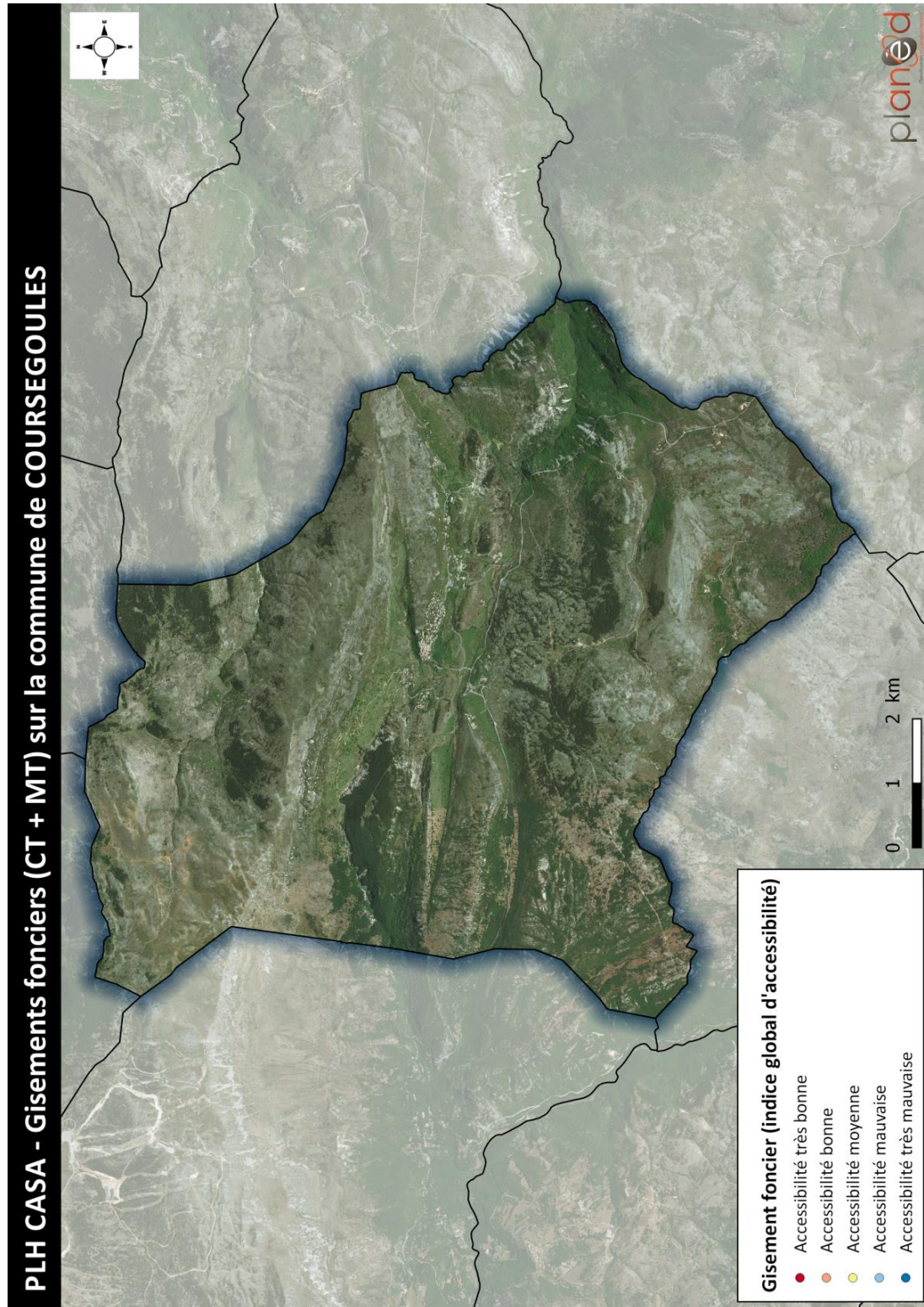
La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Coursegoules	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Coursegoules	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	3	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

Coursegoules



Données sociodémographiques

Source : Insee 2014

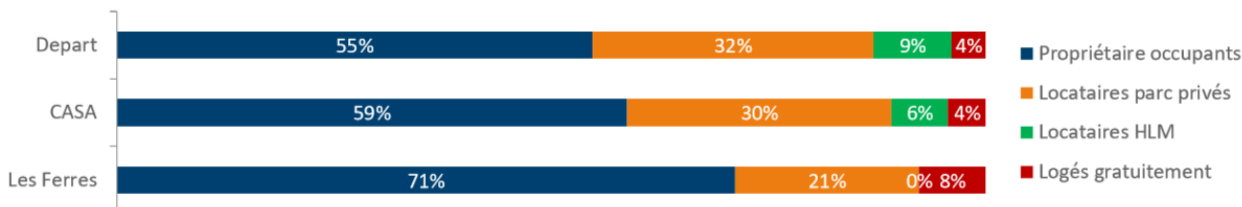
	Les Ferres	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	103	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	1,85%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,62%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	1,23%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	18,42%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	27,36%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-3,30%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	5,74%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	0	1859	1711

Situation du logement

Source : Insee 2014

	Les Ferres	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	101	125 539	752 913
Part des résidences principales	50%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	6%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	94%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	44%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

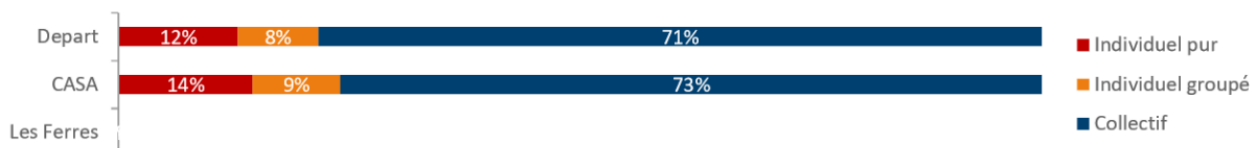


Dynamique de la construction 2012-2016

Source : Sit@del 2017

	Les Ferres	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	0	7116	35 328
Nombre de logements commencés	0	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	0	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	0	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Les Ferres	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	0	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	0%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Les Ferres	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

483

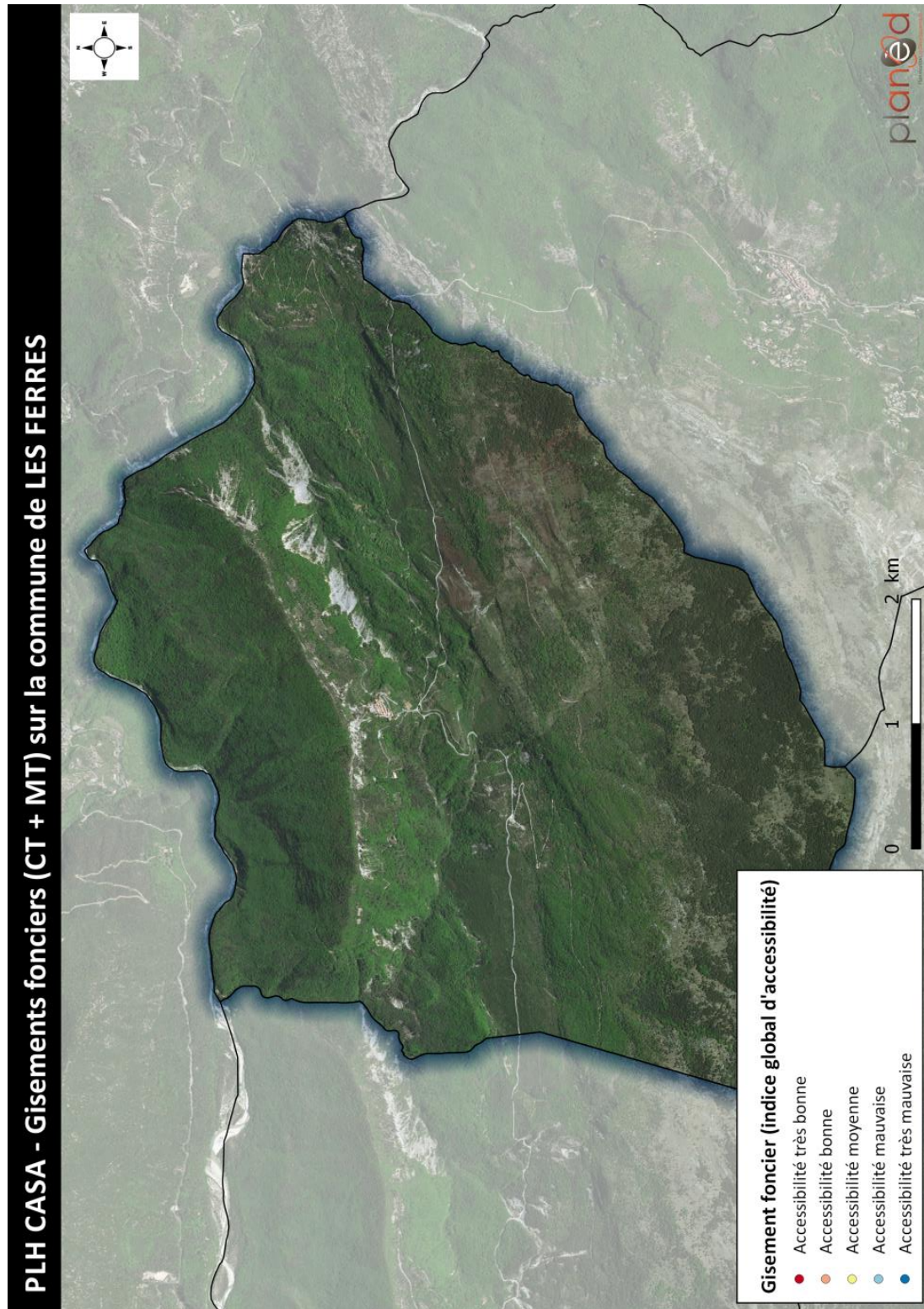
Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Les Ferres	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	1	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

Les Ferres

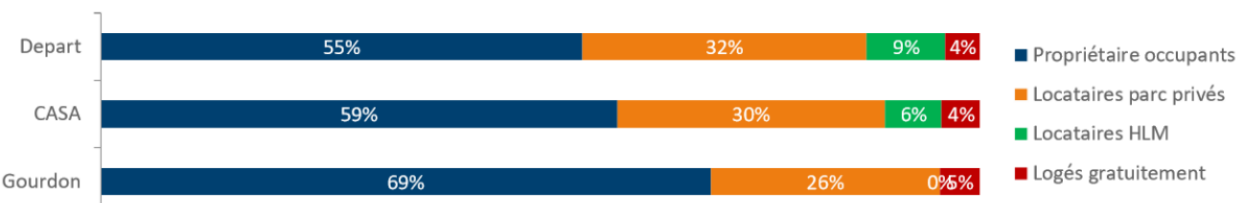
484



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Gourdon	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	404	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	-1,69%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	-0,38%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	-1,32%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	26,94%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	20,41%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-2,28%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	1,74%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1715	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Gourdon	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	257	125 539	752 913
Part des résidences principales	71%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	11%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	87%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	24%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	5%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

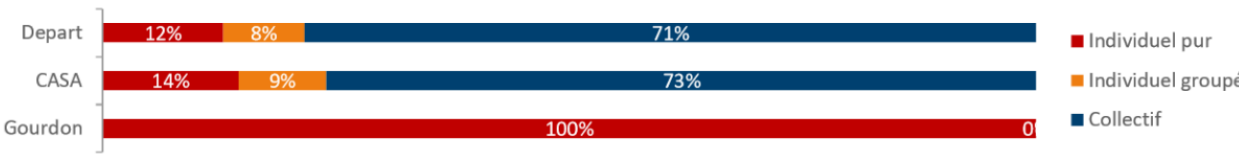


Statut	Depart	CASA	Gourdon
Propriétaire occupants	55%	59%	69%
Locataires parc privés	32%	30%	26%
Locataires HLM	9%	6%	0%
Logés gratuitement	4%	4%	5%

485

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Gourdon	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	2	7116	35 328
Nombre de logements commencés	0	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	0	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	0	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Répartition	Depart	CASA	Gourdon
Individuel pur	12%	14%	100%
Individuel groupé	8%	9%	0%
Collectif	71%	73%	0%

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Gourdon	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	0	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de Ils recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	0%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Gourdon	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

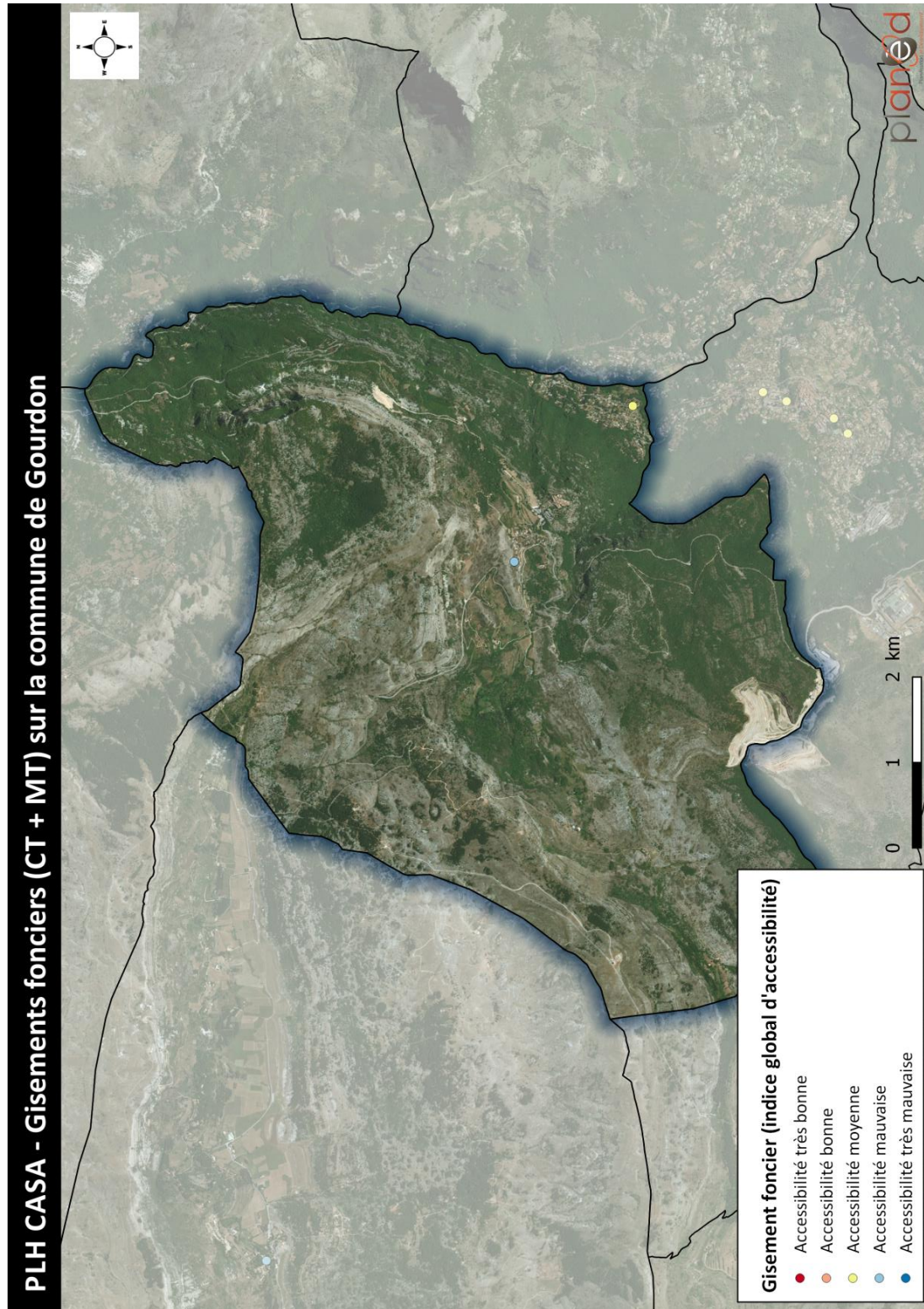
486

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Gourdon	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	2	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

Gourdon



Données sociodémographiques

Source : Insee 2014

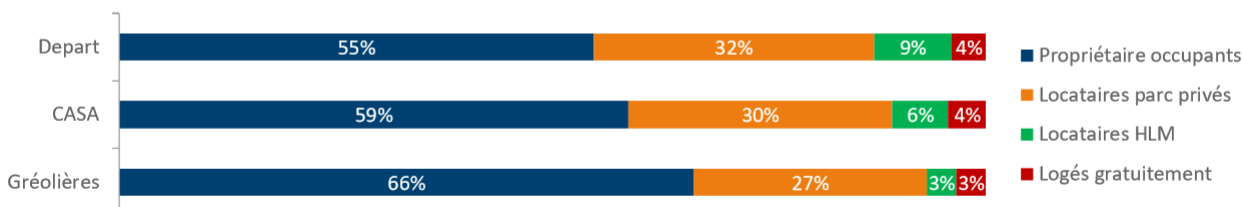
	Gréolières	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	607	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	2,18%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,25%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	1,93%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	23,28%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	16,47%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	0,93%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	2,91%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1539	1859	1711

Situation du logement

Source : Insee 2014

	Gréolières	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	845	125 539	752 913
Part des résidences principales	32%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	48%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	52%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	62%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

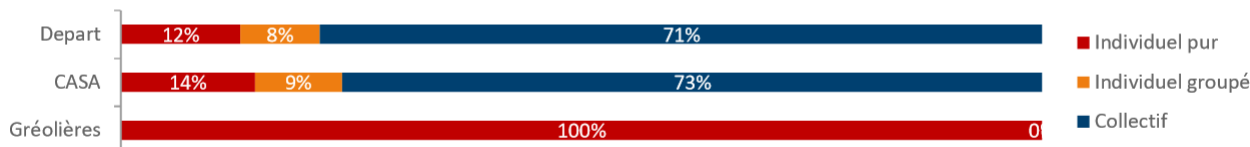


Dynamique de la construction 2012-2016

Source : Sit@del 2017

	Gréolières	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	7	7116	35 328
Nombre de logements commencés	0	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	1	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	0	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Gréolières	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	8	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	3%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

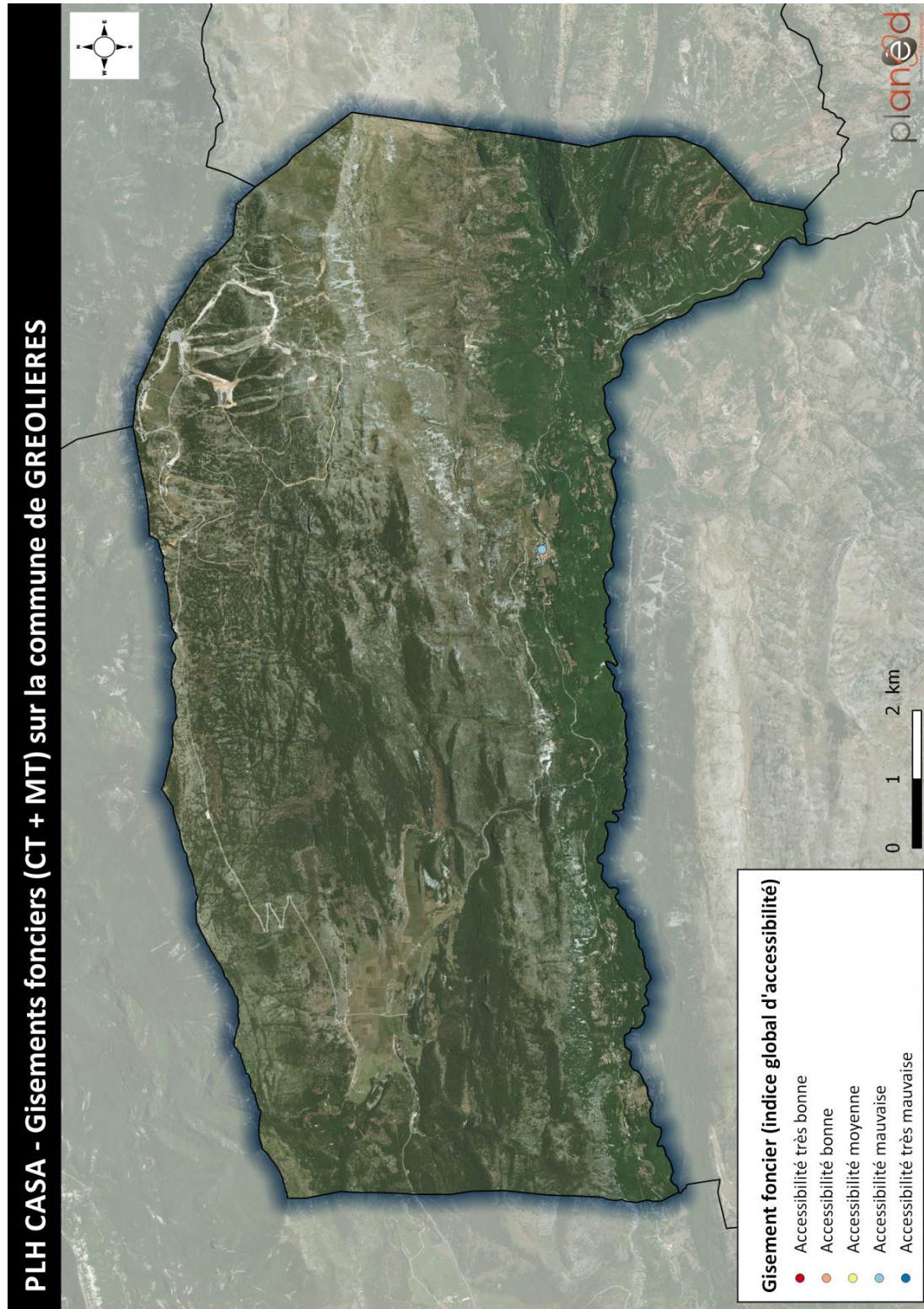
La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Gréolières	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

489

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Gréolières	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	4	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

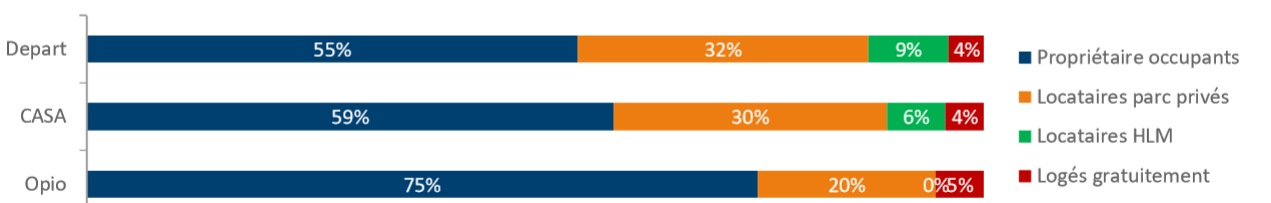
(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Opio	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	2 204	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,86%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	-0,03%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	0,88%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	25,45%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	20,64%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-1,75%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	3,61%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	76	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2344	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Opio	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	1 174	125 539	752 913
Part des résidences principales	76%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	8%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	89%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	18%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

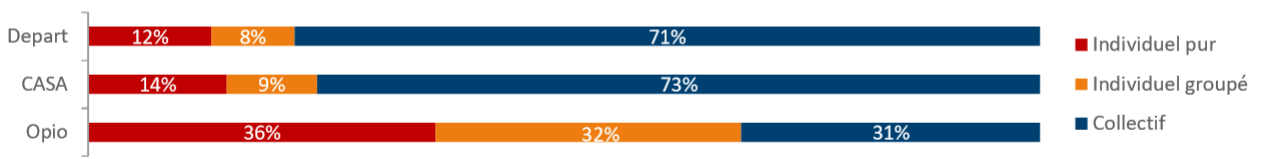
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Opio
Propriétaire occupants	55%	59%	75%
Locataires parc privés	32%	30%	20%
Locataires HLM	9%	6%	0%
Logés gratuitement	4%	4%	5%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Opio	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	159	7116	35 328
Nombre de logements commencés	27	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	5,4	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	32	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	2	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Type	Depart	CASA	Opio
Individuel pur	12%	14%	36%
Individuel groupé	8%	9%	32%
Collectif	71%	73%	31%

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Opio	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	0	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	0%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

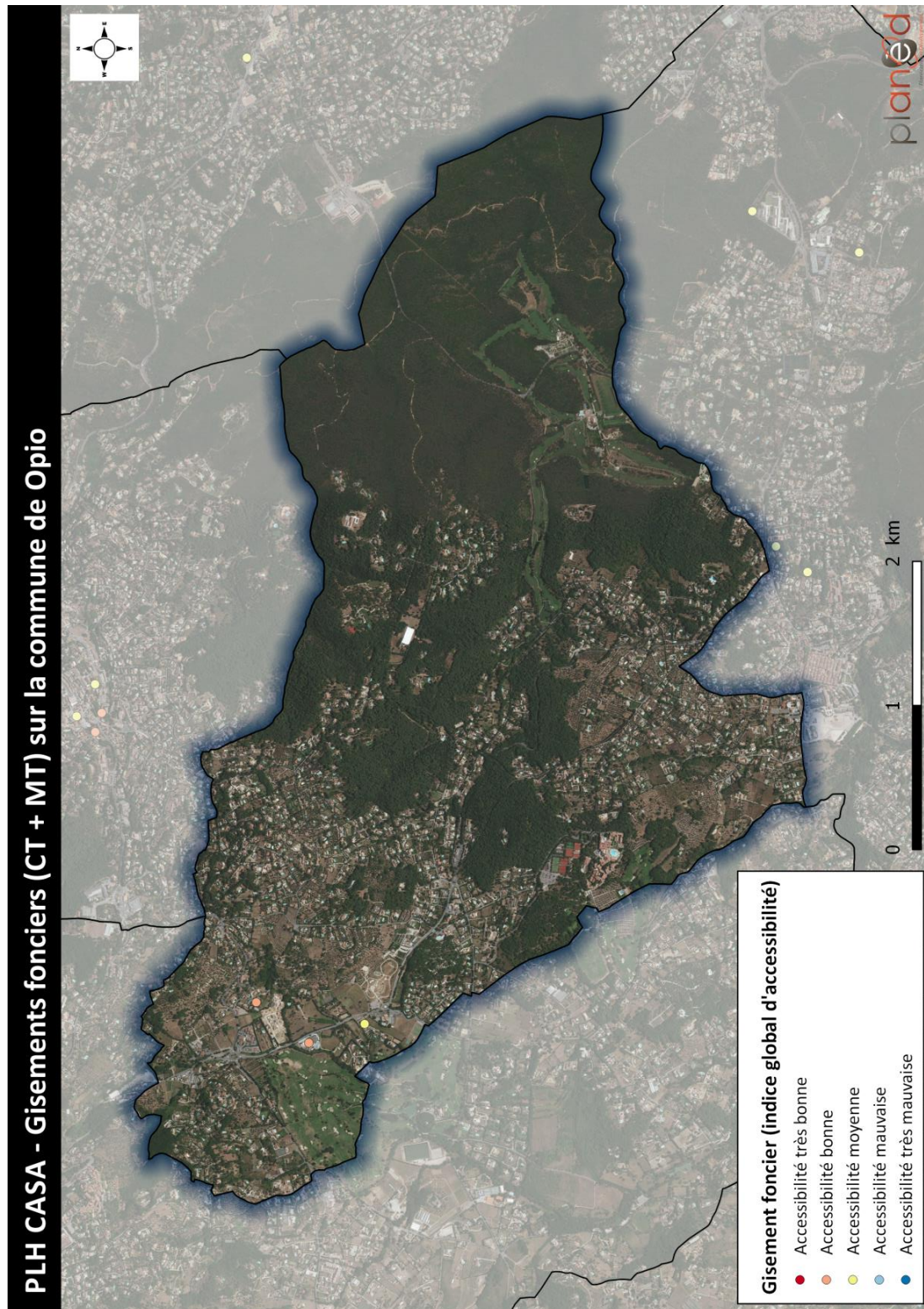
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Opio	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	24	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	10,9	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Opio	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	14	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	2	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	2	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	4	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

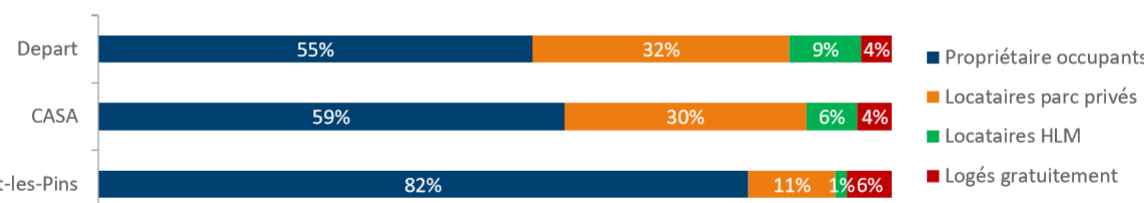


Roquefort-les-Pins

Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Roquefort-les-Pins	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	6 553	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,40%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	-0,24%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	0,65%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	26,05%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	20,74%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-0,34%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	2,56%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	78	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2694	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Roquefort-les-Pins	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	3 179	125 539	752 913
Part des résidences principales	77%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	6%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	92%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	17%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

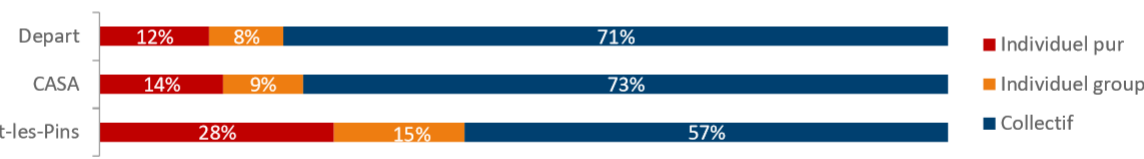
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Roquefort-les-Pins
Propriétaire occupants	55%	59%	82%
Locataires parc privés	32%	30%	11%
Locataires HLM	9%	6%	1%
Logés gratuitement	4%	4%	6%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Roquefort-les-Pins	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	463	7116	35 328
Nombre de logements commencés	434	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	86,8	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	93	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	13	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Type	Depart	CASA	Roquefort-les-Pins
Individuel pur	12%	14%	28%
Individuel groupé	8%	9%	15%
Collectif	71%	73%	57%

Roquefort-les-Pins

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Roquefort-les-Pins	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	116	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	5%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	494		
Commune carencée (2)	non	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

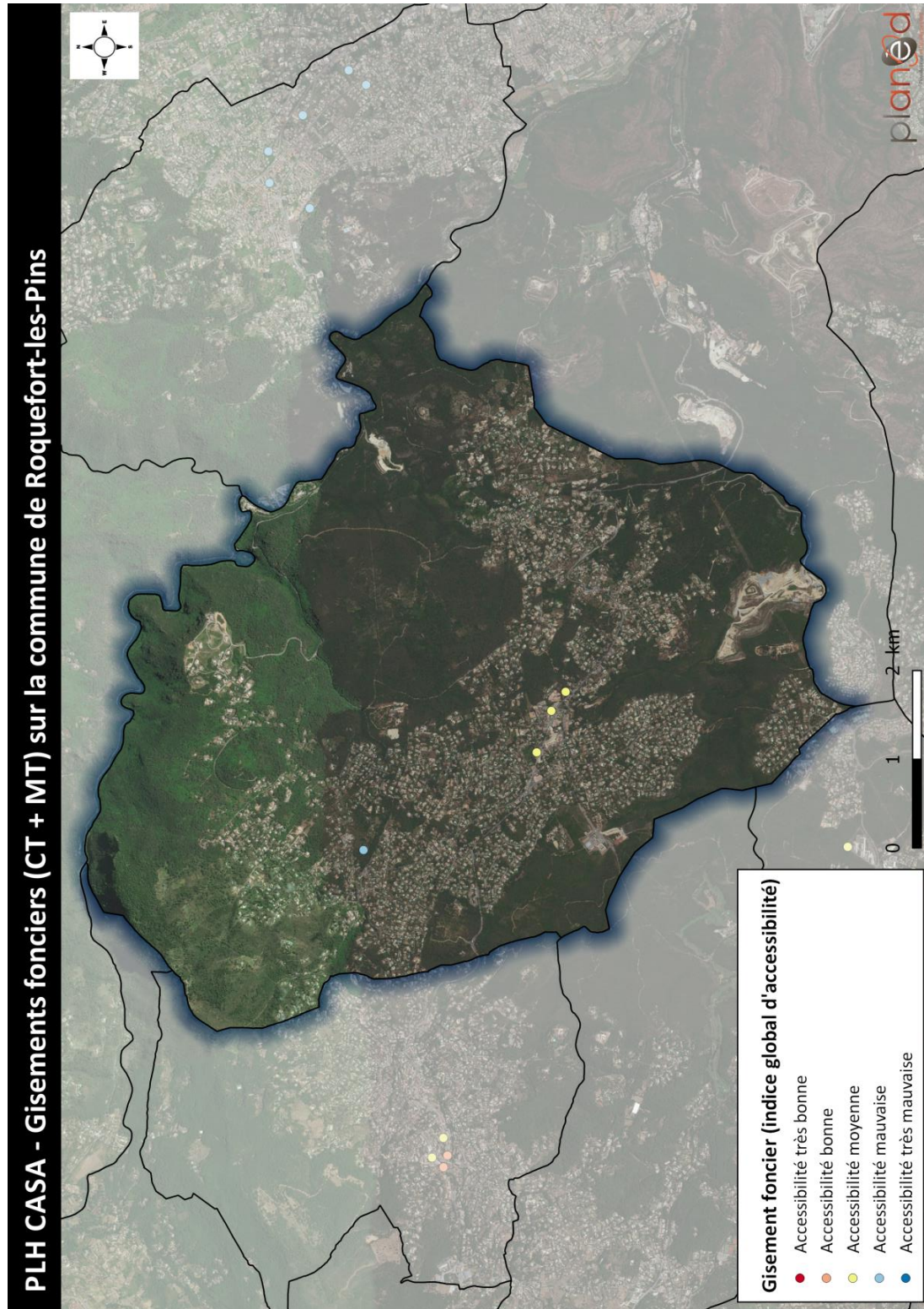
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Roquefort-les-Pins	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	149	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	13	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	11,5	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	22,7	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Roquefort-les-Pins	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	40	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	15	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	11	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	26	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

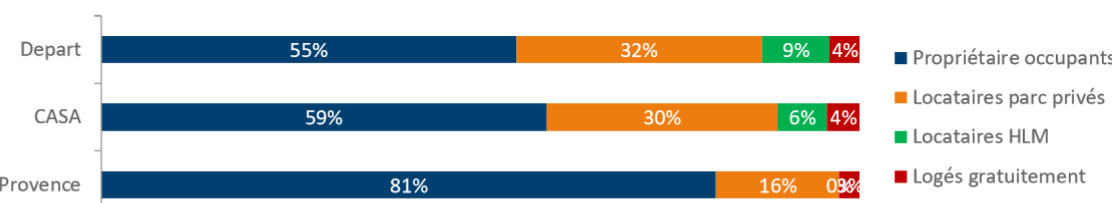


La Roque-en-Provence

Données sociodémographiques Source : Insee 2014	La Roque-en-Provence	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	78	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	1,06%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,26%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	0,79%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	13,24%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	32,47%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	1,79%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	4,21%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	0	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	0	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	La Roque-en-Provence	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	85	125 539	752 913
Part des résidences principales	44%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	17%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	80%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	49%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

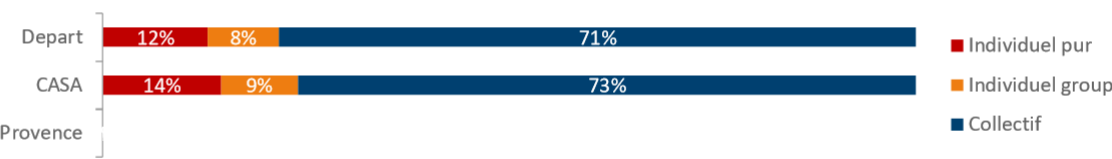


Statut	Depart	CASA	La Roque-en-Provence
Propriétaire occupants	55%	59%	81%
Locataires parc privés	32%	30%	16%
Locataires HLM	9%	6%	0%
Logés gratuitement	4%	4%	0%

497

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	La Roque-en-Provence	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	0	7116	35 328
Nombre de logements commencés	0	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	0	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	0	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	0	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Répartition	Depart	CASA	La Roque-en-Provence
Individuel pur	12%	14%	0%
Individuel groupé	8%	9%	0%
Collectif	71%	73%	0%

La Roque-en-Provence

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	La Roque-en-Provence	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	0	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	0%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

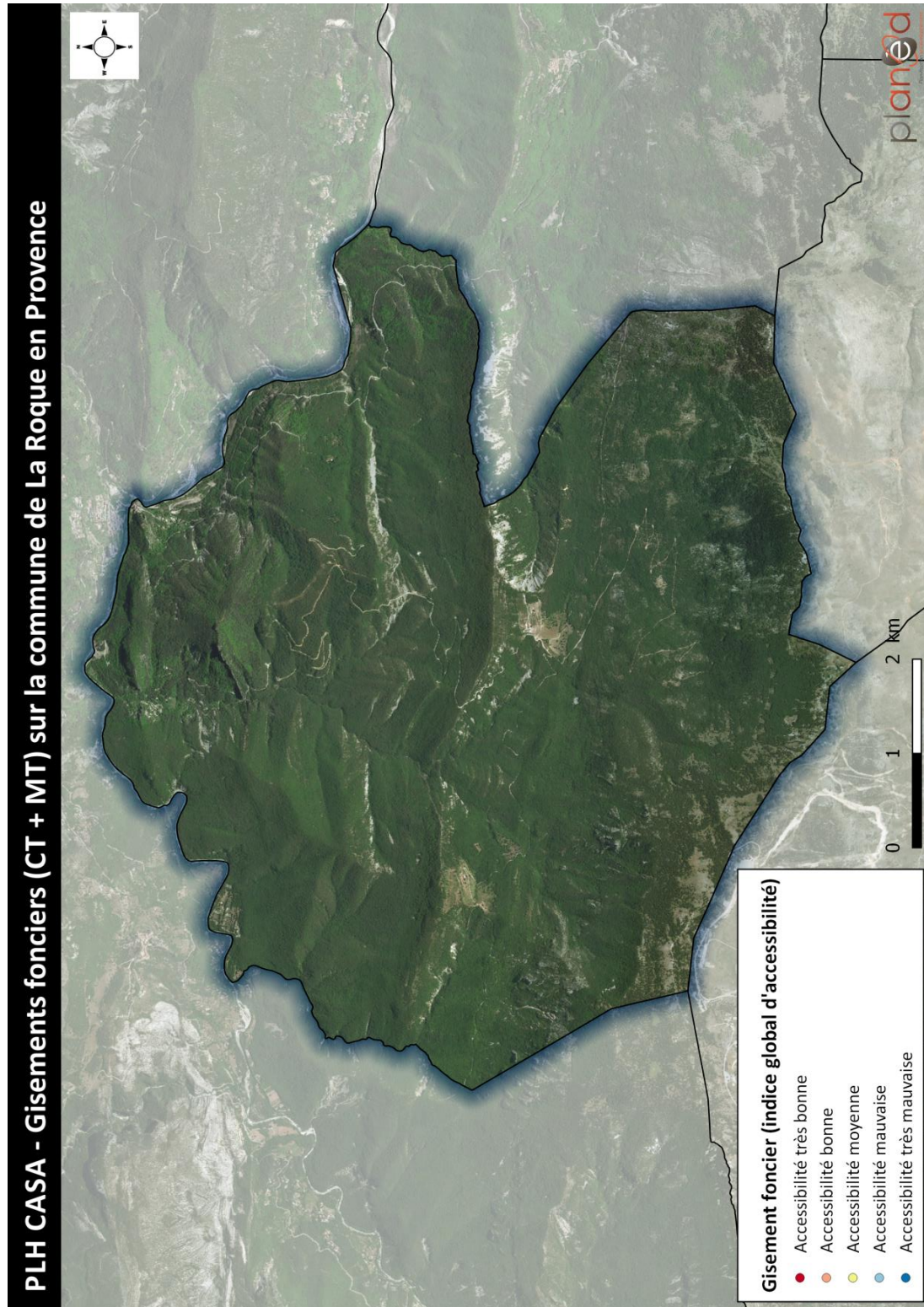
La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	La Roque-en-Provence	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	0	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	0,0	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	La Roque-en-Provence	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	0	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	0	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	0	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	0	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

La Roque-en-Provence



Données sociodémographiques

Source : Insee 2014

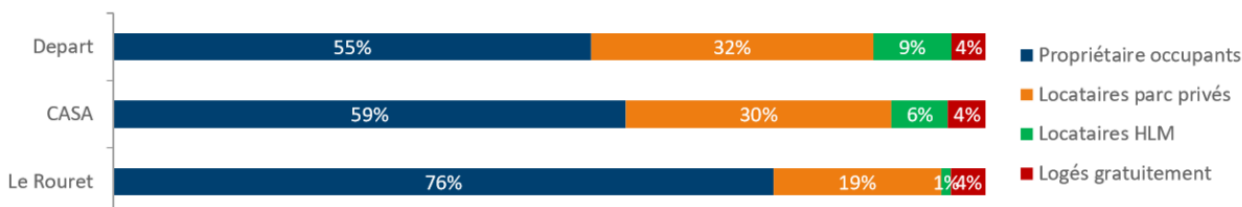
	Le Rouret	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	3 996	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,87%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,25%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	0,62%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	26,90%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	17,91%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	0,25%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	3,03%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	74	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2330	1859	1711

Situation du logement

Source : Insee 2014

	Le Rouret	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	1 938	125 539	752 913
Part des résidences principales	83%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	14%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	85%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	13%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	5%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

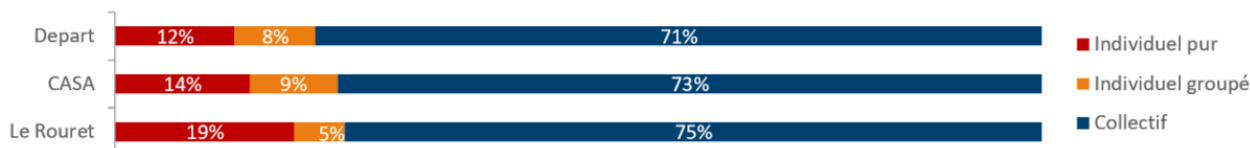


Dynamique de la construction 2012-2016

Source : Sit@del 2017

	Le Rouret	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	129	7116	35 328
Nombre de logements commencés	70	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	14	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	26	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	4	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Le Rouret	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	23	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	1%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	378		
Commune carencée (2)	oui	-	-
Contrat de mixité sociale	oui	-	-
Date du contrat de mixité sociale	26/05/2016	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Le Rouret	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	26	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	6,5	26,8	26,1

501

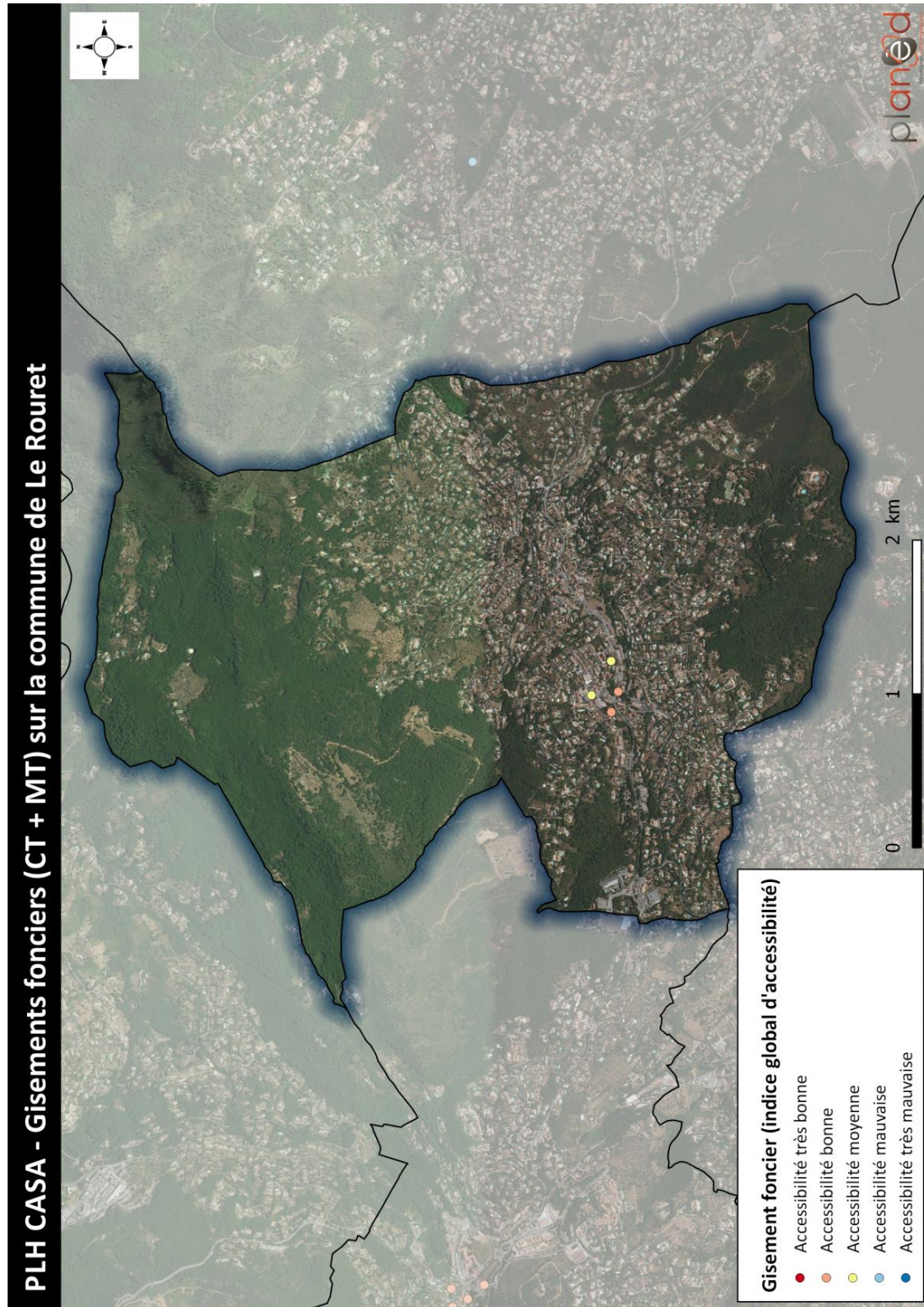
Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Le Rouret	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	25	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	10	387
En acquisition Amélioration	2	64
En accession sociale (1)	5	102
En conventionnement Anah (2)	2	37
Objectif total de logements sociaux	19	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

Le Rouret

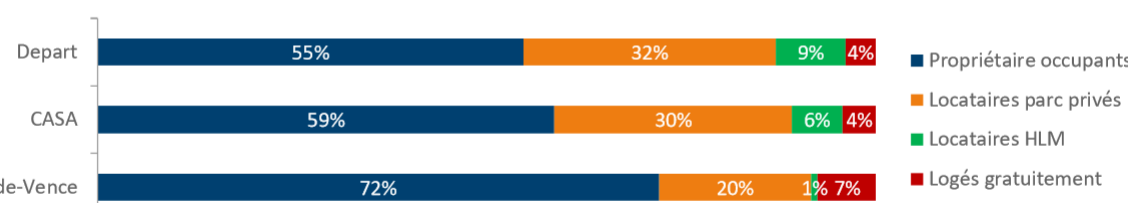
502



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Saint-Paul-de-Vence	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	3 477	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	-0,02%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,10%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	-0,12%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	22,83%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	25,70%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-2,55%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	4,65%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	73	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2349	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Saint-Paul-de-Vence	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	2 059	125 539	752 913
Part des résidences principales	70%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	18%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	81%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	24%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

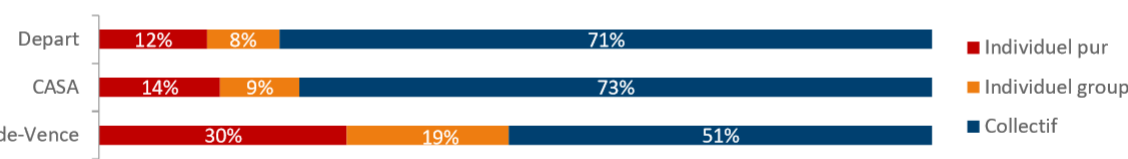
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Saint-Paul-de-Vence
Propriétaire occupants	55%	59%	72%
Locataires parc privés	32%	30%	20%
Locataires HLM	9%	6%	1%
Logés gratuitement	4%	4%	7%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Saint-Paul-de-Vence	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	243	7116	35 328
Nombre de logements commencés	132	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	26,4	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	49	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	8	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Type	Depart	CASA	Saint-Paul-de-Vence
Individuel pur	12%	14%	30%
Individuel groupé	8%	9%	19%
Collectif	71%	73%	51%

Saint-Paul-de-Vence

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Saint-Paul-de-Vence	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	12	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	1%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	348		
Commune carencée (2)	non	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

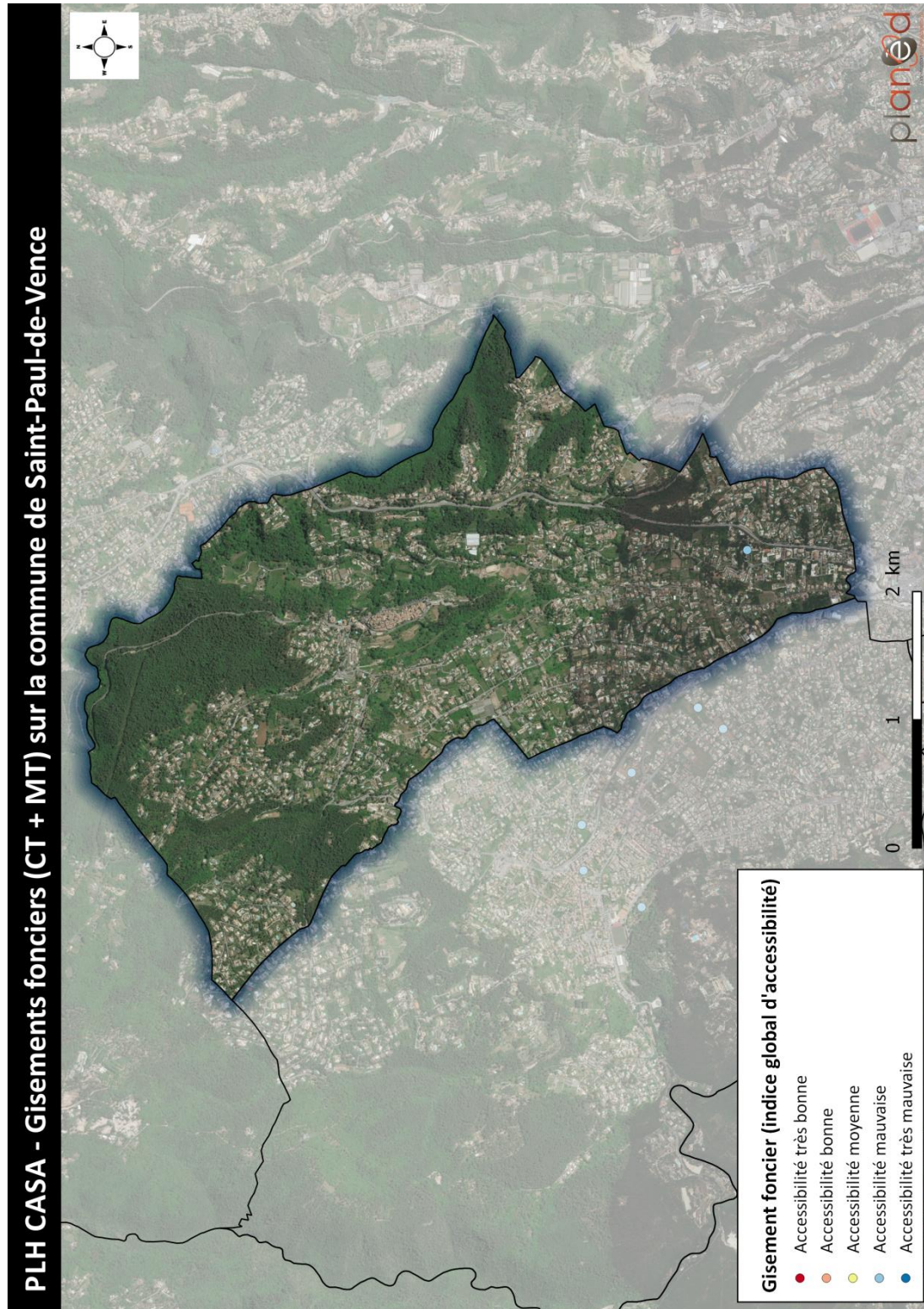
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Saint-Paul-de-Vence	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	30	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	8,6	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Saint-Paul-de-Vence	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	21	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	8	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	2	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	10	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

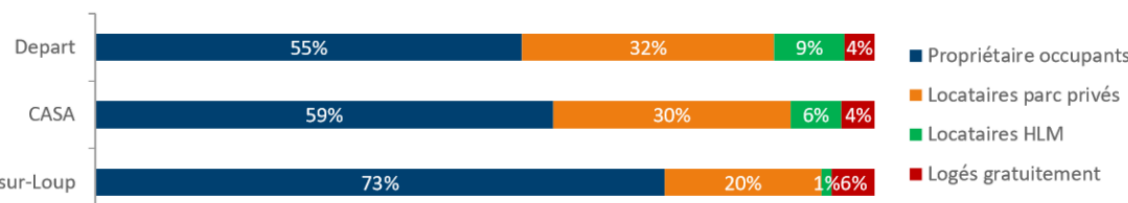


Tourrettes-sur-Loup

Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Tourrettes-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	3 992	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	-0,58%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	-0,15%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	-0,43%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	23,64%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	25,53%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-2,87%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	2,83%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	69	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2112	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Tourrettes-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	2 594	125 539	752 913
Part des résidences principales	67%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	13%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	87%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	26%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	7%	7%	9%

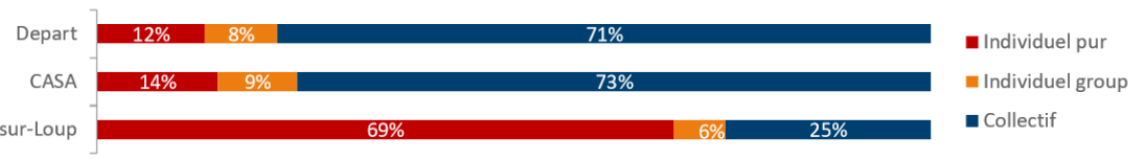
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Tourrettes-sur-Loup
Propriétaire occupants	55%	59%	73%
Locataires parc privés	32%	30%	20%
Locataires HLM	9%	6%	1%
Logés gratuitement	4%	4%	6%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Tourrettes-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	81	7116	35 328
Nombre de logements commencés	46	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	9,2	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	16	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	2	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Statut	Depart	CASA	Tourrettes-sur-Loup
Individuel pur	12%	14%	69%
Individuel groupé	8%	9%	6%
Collectif	71%	73%	25%

Tourrettes-sur-Loup

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Tourrettes-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	33	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de Ils recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	2%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	401		
Commune carencée (2)	oui	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Tourrettes-sur-Loup	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	20	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	5,0	26,8	26,1

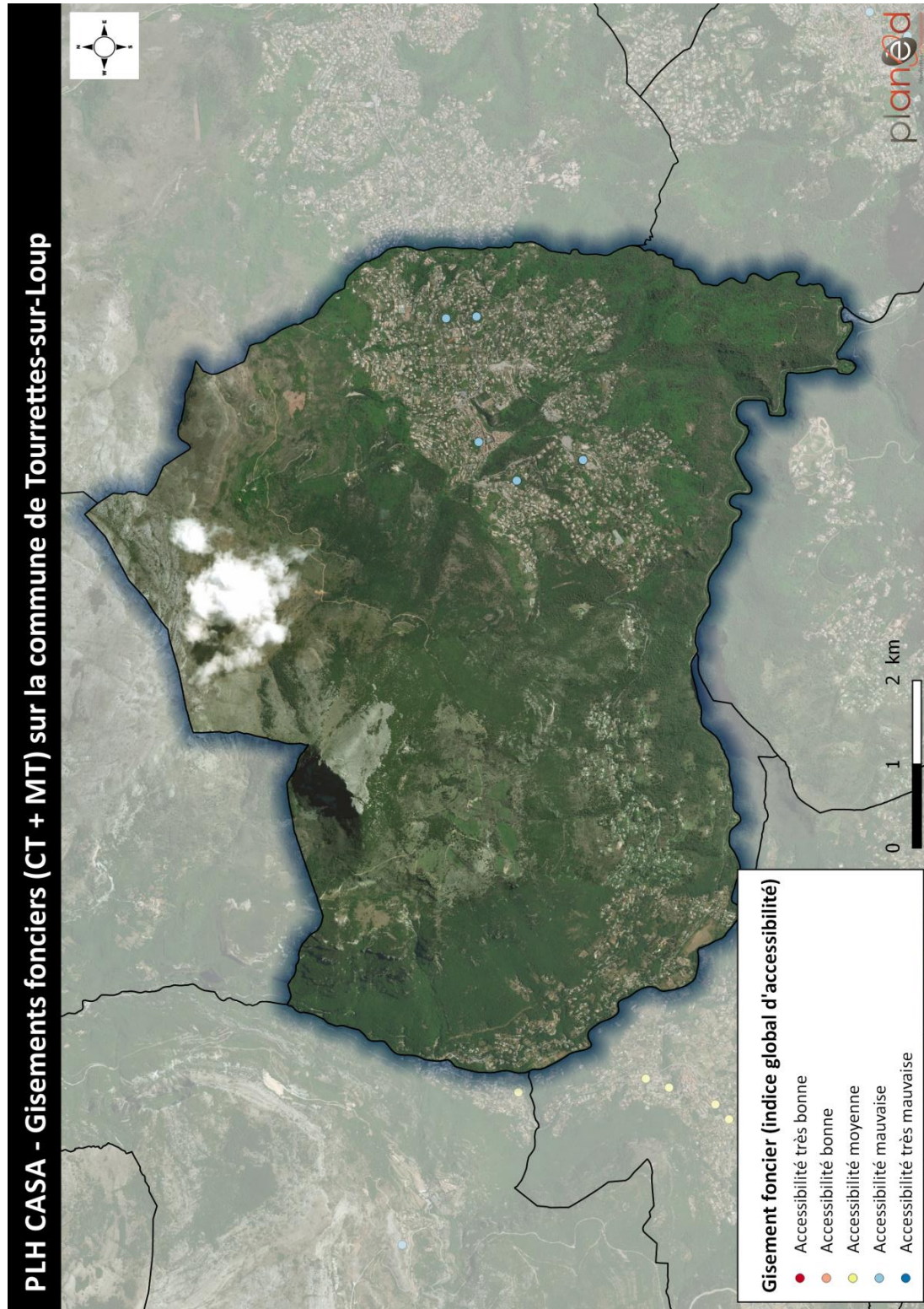
Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Tourrettes-sur-Loup	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	25	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	5	387
En acquisition Amélioration	2	64
En accession sociale (1)	4	102
En conventionnement Anah (2)	1	37
Objectif total de logements sociaux	12	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

Tourrettes-sur-Loup

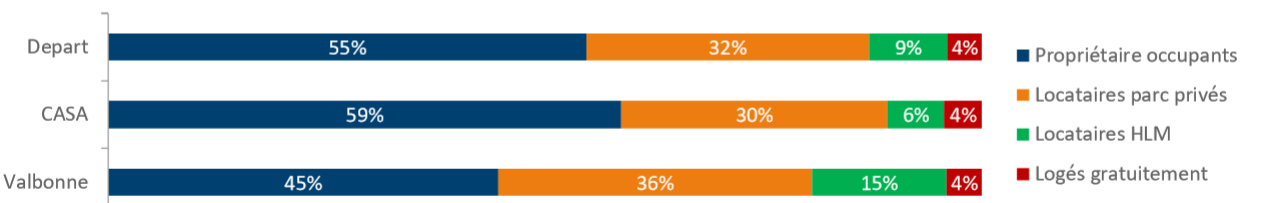
508



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Valbonne	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	13 190	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	1,82%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,64%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	1,18%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	30,32%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	10,04%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-0,80%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	5,54%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	69	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2120	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Valbonne	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	6 616	125 539	752 913
Part des résidences principales	86%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	57%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	39%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	9%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	6%	7%	9%

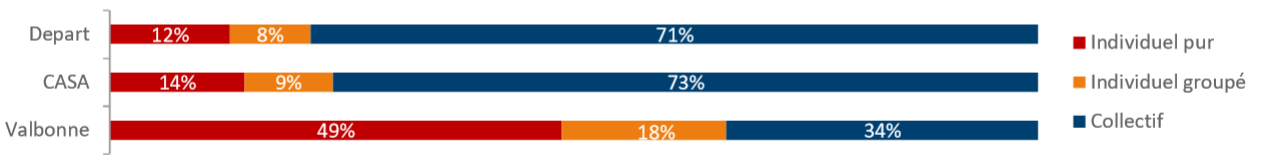
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut	Depart	CASA	Valbonne
Propriétaire occupants	55%	59%	45%
Locataires parc privés	32%	30%	36%
Locataires HLM	9%	6%	15%
Logés gratuitement	4%	4%	4%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Valbonne	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	226	7116	35 328
Nombre de logements commencés	156	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	31,2	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	45	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	2	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Répartition	Depart	CASA	Valbonne
Individuel pur	12%	14%	49%
Individuel groupé	8%	9%	18%
Collectif	71%	73%	34%

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Valbonne	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	1546	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	27%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	0	-	-
Commune carencée (2)	-	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

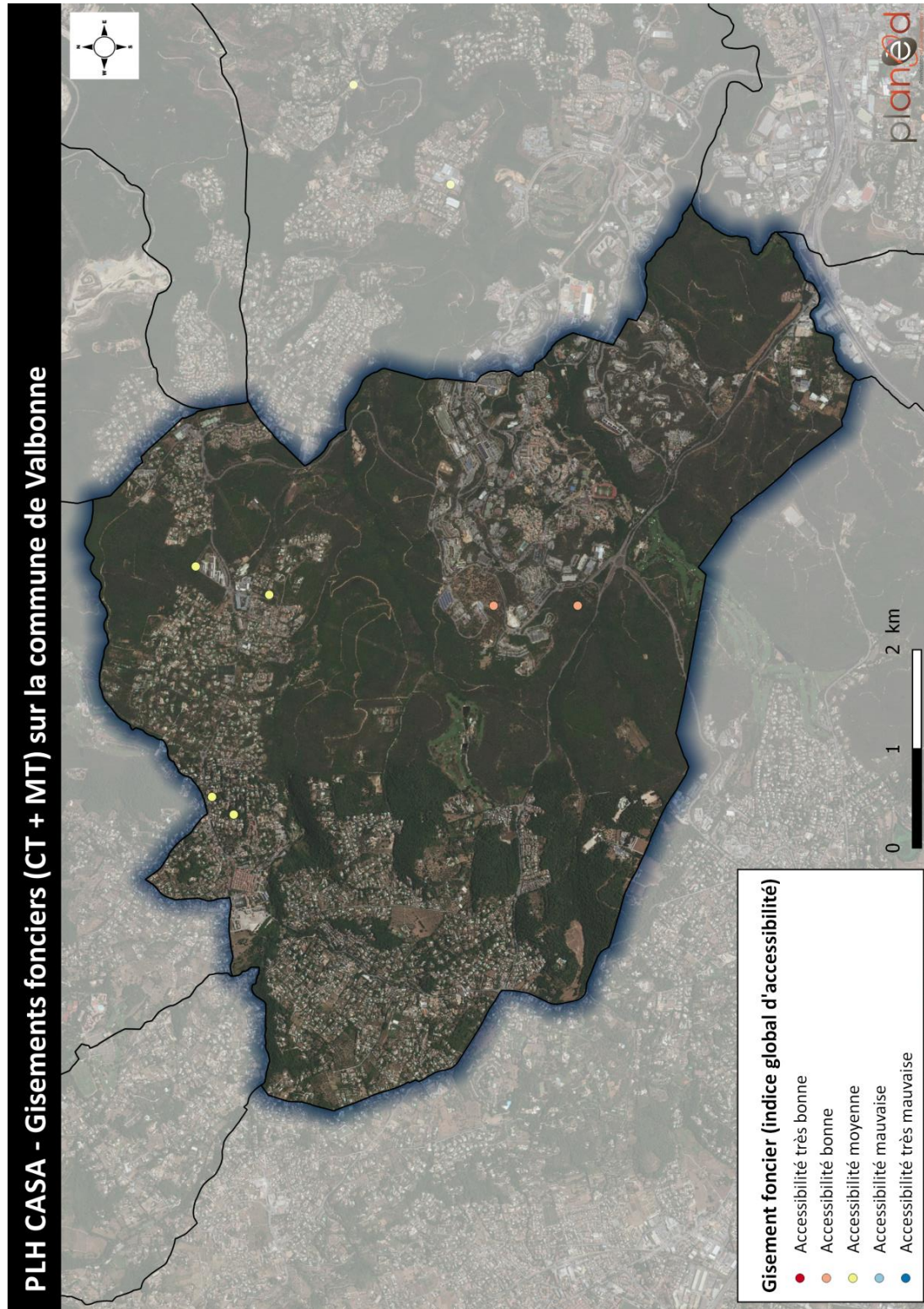
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Valbonne	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	238	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	40	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	6,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	18,0	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Valbonne	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	81	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	16	387
En acquisition Amélioration	0	64
En accession sociale (1)	6	102
En conventionnement Anah (2)	0	37
Objectif total de logements sociaux	22	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques

Source : Insee 2014

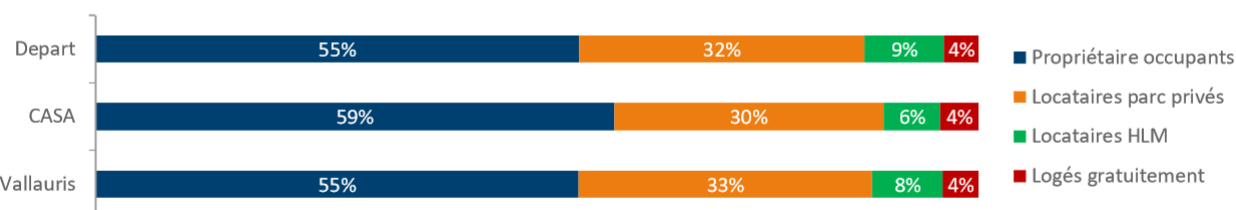
	Vallauris	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	26 302	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	-1,24%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,12%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	-1,35%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	24,49%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	25,64%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-3,38%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	0,56%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	57	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	1580	1859	1711

Situation du logement

Source : Insee 2014

	Vallauris	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	19 582	125 539	752 913
Part des résidences principales	61%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	74%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	25%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	30%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	9%	7%	9%

Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)

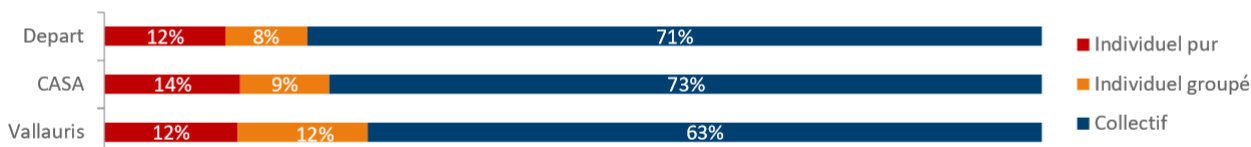


Dynamique de la construction 2012-2016

Source : Sit@del 2017

	Vallauris	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	850	7116	35 328
Nombre de logements commencés	415	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	83	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	170	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	3	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Vallauris	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	1246	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	10%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	1732		
Commune carencée (2)	oui	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

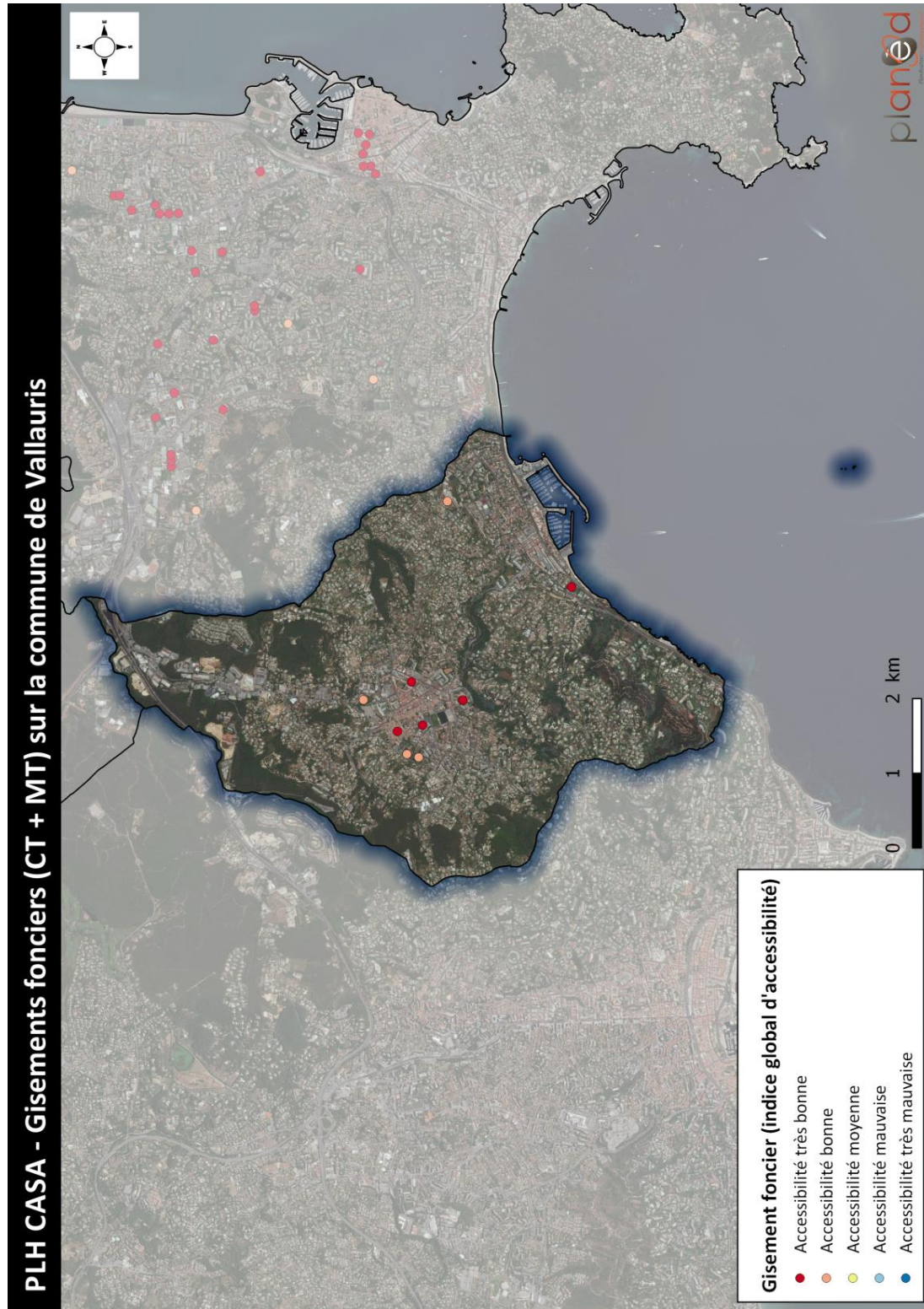
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Vallauris	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	502	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	44	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	11,4	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	19,1	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Vallauris	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	162	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	58	387
En acquisition Amélioration	12	64
En accession sociale (1)	12	102
En conventionnement Anah (2)	12	37
Objectif total de logements sociaux	94	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

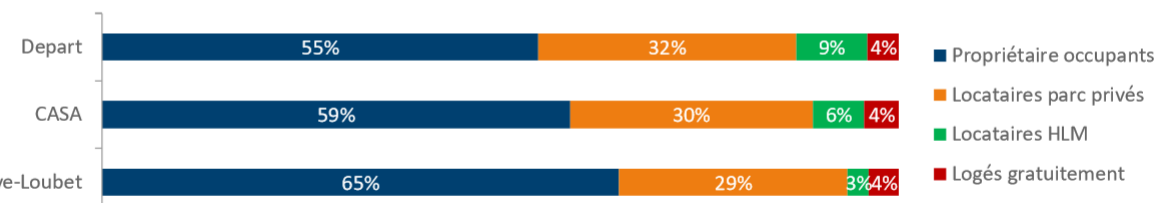
(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Données sociodémographiques Source : Insee 2014	Villeneuve- Loubet	CASA	Alpes Maritimes
Population municipale en 2014	13 808	176 644	1 083 312
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	-1,76%	0,02%	0,10%
<i>dont porté par le solde naturel</i>	0,48%	0,21%	0,10%
<i>dont porté par le solde migratoire</i>	-2,24%	-0,19%	0,00%
Part des plus de 20 ans	23,79%	22,68%	22,04%
Part des plus de 65 ans	19,26%	22,41%	22,78%
Taux de croissance annuel moyen des moins de 20 ans entre 2009 et 2014	-0,93%	-0,84%	-0,65%
Taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans entre 2009 et 2014	0,92%	1,37%	1,14%
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	69	65	60
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation	2047	1859	1711

Situation du logement Source : Insee 2014	Villeneuve- Loubet	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements en 2014	11 842	125 539	752 913
Part des résidences principales	54%	64,36%	67,30%
<i>dont résidences principales collectives</i>	67%	65,59%	75%
<i>dont résidences principales individuelles</i>	31%	33,51%	24%
Part des résidences secondaires	38%	28,68%	24,20%
Part des logements vacants	7%	7%	9%

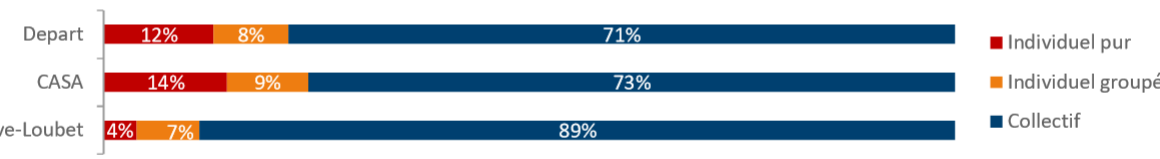
Statut d'occupation des résidences principales (Insee 2014)



Statut d'occupation	Depart	CASA	Villeneuve-Loubet
Propriétaire occupants	55%	59%	65%
Locataires parc privés	32%	30%	29%
Locataires HLM	9%	6%	3%
Logés gratuitement	4%	4%	4%

Dynamique de la construction 2012-2016 Source : Sit@del 2017	Villeneuve- Loubet	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements autorisés	621	7116	35 328
Nombre de logements commencés	160	4511	22 264
Logements commencés en moyenne par an	32	902	4 453
Logements autorisés en moyenne par an	124	1423	7066
Logements commencés en moyenne par an pour 1000 habitants	2	5	4

Répartition logements autorisés entre 2012-2016 (Sit@del, 2017)



Répartition	Depart	CASA	Villeneuve-Loubet
Individuel pur	12%	14%	4%
Individuel groupé	8%	9%	7%
Collectif	71%	73%	89%

Villeneuve-Loubet

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Villeneuve- Loubet	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	475	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	7%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	1138		
Commune carencée (2)	non	-	-
Contrat de mixité sociale	oui	-	-
Date du contrat de mixité sociale	05/04/2016	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

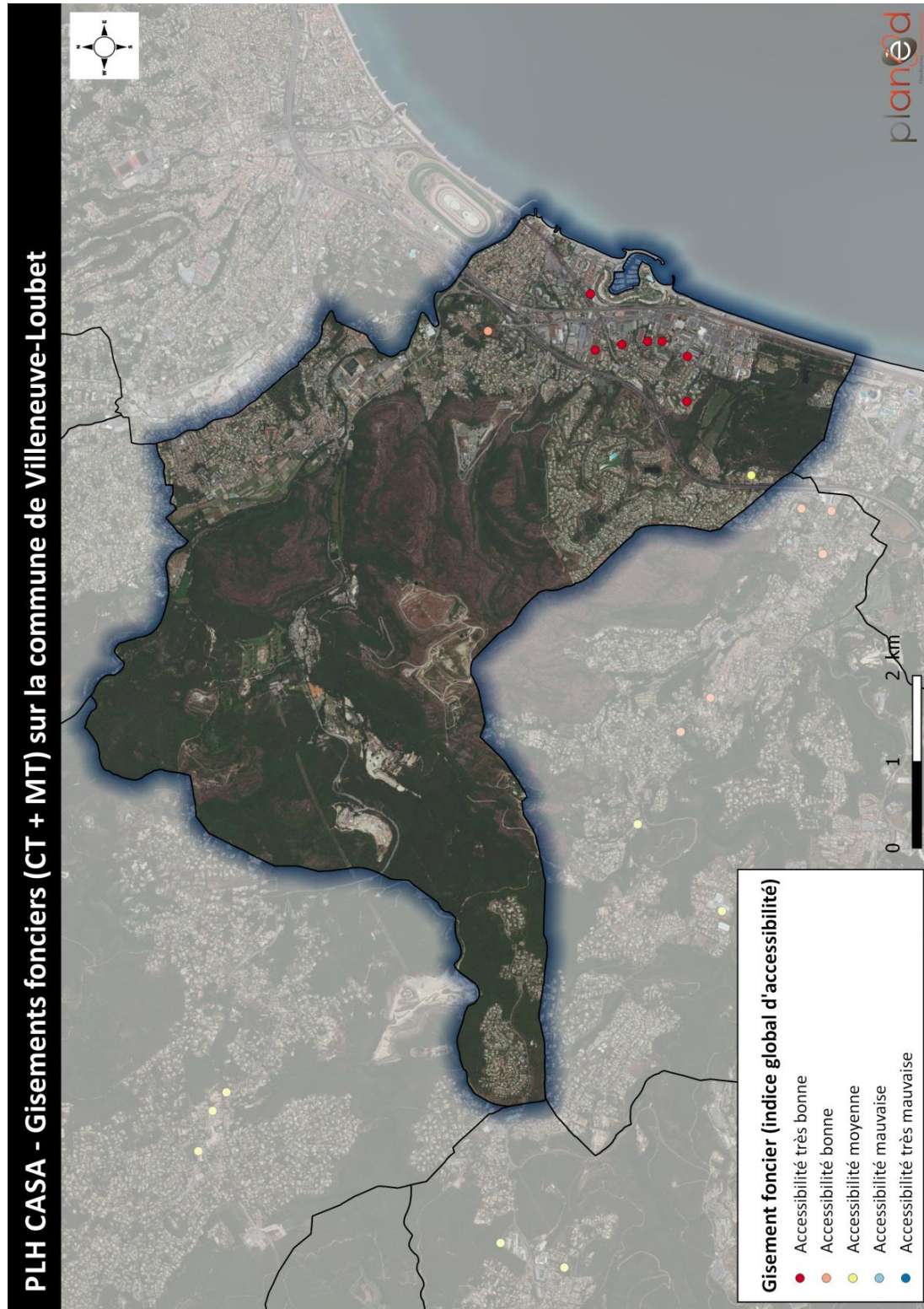
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Villeneuve- Loubet	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	552	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	55	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	10,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	40,0	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Villeneuve- Loubet	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	85	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	40	387
En acquisition Amélioration	6	64
En accession sociale (1)	10	102
En conventionnement Anah (2)	4	37
Objectif total de logements sociaux	60	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Annexe 6 : Sigles utilisés

518

AA: Acquisition-Amélioration

ADAAM : Agence d'Urbanisme et d'Aménagement des Alpes-Maritimes

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

ALC : Accueil, Loisir, Culture (nom d'une association)

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CADA: Centre d'Admission de Demande d'Asile

CAL: Commission Attribution Logement

CCAPEX: Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CCPC: Commission Communautaire de Proposition de Candidature

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIV : Centre International de Valbonne

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

CSP : Catégorie Socio Professionnelle

CU : Code de l'Urbanisme

CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale

CUS: Coefficient d'Utilisation des Sols

DAP: Délégation des Aides à la Pierre

DALO : Droit Au Logement Opposable

DGALN: La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

DHDA: Dispositif Hôtelier pour Demandeur d'Asile

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

DVF: Valeur Foncières

ECE : Entreprise à Capitaux Etrangers

EHPAD : Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

ENS : Espaces Naturel Sensible

ENP : Espaces Naturels Protégés

EPCI : Etablissement Public Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

EPS : Espaces Paysagers Sensible

ER : Emplacement Réservé

ERL : Emplacement Réservé Logements

FAU : Fond d'Aménagement Urbain

FJT : Foyer de jeunes Travailleurs

FNAVDL : Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement

FPI: Fédération des Promoteurs Immobiliers

FRAFU : Fonds Régionaux d'Aménagement Foncier et Urbain.

FSL : Fonds de Solidarité Logement

GT : Groupe de Travail

HLM : habitation à loyer modéré

HETAP: Hébergement temporaire et Accompagnement personnalisé

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

IML : Intermédiation Locative

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LLS : Logements Locatif Sociaux

LOADT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire.

LOADDT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire.

MAJ : Mesure d'Accompagnement Judiciaire

MAJIC: Mise À Jour des Informations Cadastreales

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

PAS: Prêt à l'Accession Sociale

PDALHPD : Plan départementale d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PHAST: Places d'Hébergement et d'Accompagnement Social Temporaires

PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLIE : Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi

PLH : Programme Locaux d'Habitat

PME : Petites et Moyennes Entreprises

PO : Propriétaire Occupant

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés Fragile

PPME : Parcours de Professionnalisation aux Métiers de l'Enseignement

PSLA: Prêt Social Location Accession

PTZ: Prêt à Taux Zéro

QPV : Quartier Propriétaire de la ville

RHVS: Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

SCoT : schémas de cohérences territoriales

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientaion

SIDAL : Service Intercommunal d'Information et d'Accès au Logement.

SMS : Servitude de Mixité Sociale.

SNE : Système National d'Enregistrement

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain.

TCSP : Transports Collectifs en Site Propre

TH: Taxe d'Habitation

TIC : Technologie de l'Information et la Communication.

TPE : Très Petites Entreprises

UTN : Unité Touristique Nouvelle

VEFA: Vente en Etat Futur d'Achèvement

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

ZNIEFF : Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

Annexe 7 : Avis du Préfet de Région

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Marseille, le

- 1 AOUT 2019

Service Énergie et Logement

Affaire suivie par : Brigitte CARFANTAN
brigitte.carfantan@developpement-durable.gouv.fr
Téléphone : 04 88 22 63 42

Objet : Programme Local de l'Habitat
de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a examiné le Programme Local de l'Habitat arrêté par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis en séance du 1er avril 2019.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que, lors de sa séance du 21 juin 2019, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a émis un **avis favorable** sur le document.

Pour le Préfet et par délégation,
La Directrice
Le Directeur Régional Adjoint
de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement,



Fabrice LEVASSORT

Monsieur le Président
de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis
Les Genêts – 449 route des Crêtes – BP 43
06901 Sophia-Antipolis cedex

Conception et réalisation graphique :
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Direction de la Communication

Crédits photo : Thinkstock

Septembre 2019



www.CASA-Infos.fr

[@CasaOfficiel](https://www.facebook.com/CasaOfficiel)

[CommunauteAgglomerationSophiaAntipolis](https://www.facebook.com/CommunauteAgglomerationSophiaAntipolis)

