

DELIBERATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE



AR PREFECTURE

006-200039915-20200717-DEL IB_77-DE
Regu le 30/07/2020

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
CANNES PAYS DE LERINS

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU VENDREDI 17 JUILLET 2020 - 9H00

DÉLIBÉRATION N° 77

OBJET :

DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET MISE EN PLACE D'UNE VISION A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE -
ADOPTION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CANNES
PAYS DE LERINS POUR LA PERIODE 2020-2025 SUITE A L'AVIS FAVORABLE DU COMITE REGIONAL DE
L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (CRHH)

L'an deux mille vingt et le dix-sept juillet à neuf heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.), dûment convoqué conformément aux dispositions des articles L. 5211-1, L. 5211-11, L. 2121-7, L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au sein de la salle du Conseil Communautaire de Cannes située 31 boulevard de la Ferrage à l'hôtel de ville annexe de la Ville de Cannes, sous la Présidence de M. Jacques NESA, Doyen d'âge.

M. David LISNARD, Président de la C.A.C.P.L., a ensuite présidé la séance.

Etaient présents :

M. David LISNARD
Mme Odile GOUNY-DOZOL
M. Jean-Michel ARNAUD
Mme Françoise BRUNETEAUX
Mme Joëlle ARINI
M. Nicolas GORJUX
Mme Emma VERAN
M. Frank CHIKLI
Mme Charlotte CLUET
M. Grégori BONETTO
Mme Noura CHAABOUNI PENTHER
M. Christophe FIORENTINO
Mme Véronique PIEL
M. Thomas DE PARIENTE
Mme Marie POURREYRON
M. Jacques GAUTHIER
Mme Béatrice GIBELIN
M. Jean-Pierre PANSIER
Mme Sophie INGALLINERA

Mme Mireille BOISSY
M. Jean-Marc CHIAPPINI
Mme Ana-Paula MARTINS DE
OLIVEIRA
M. Christian TARICCO
Mme Apolline CRAPIZ
Mme Magali CHELPI-DEN HAMER
M. Yves PIGRENET
Mme Muriel DI BARI
M. Bernard ALENDA
Mme Michèle ALMES
M. Didier CARRETERO
M. Bruno PEBEYRE
Mme Florence ROMIUM
M. Jacques NESA
M. Marc OCCELLI
Mme Stéphanie DONNET ANDRIVON
M. Franck GALBERT
M. Mike CASTRO-DEMARIA

Mme Chantal CHASSERIAUD
M. Sébastien LEROY
Mme Christine LEQUILLIEC
M. Gilles GAUCI
Mme Muriel BERGUA
M. Eric CHAUMIER
Mme Marie TARDIEU
M. Patrick PEIRETTI
Mme Julie FLAMBARD
M. Charles BAREGE
M. Richard GALY
Mme Fleur FRISON ROCHE
M. Christophe ULIVIERI
Mme Denise LAURENT
M. Guy LOPINTO
Mme Maryse IMBERT
Mme Françoise DUHALDE-GUIGNARD
M. Georges BOTELLA

formant la majorité des membres en exercice.

Etaient excusés :

M. Gilles CIMA qui avait donné pouvoir à M. Frank CHIKLI.
M. André FRIZZI qui avait donné pouvoir à Mme Joëlle ARINI.
M. Eric CATANESE qui avait donné pouvoir à M. Jean-Marc CHIAPPINI.
M. Haroutioun AINEJIAN qui avait donné pouvoir à Mme Charlotte CLUET.
Mme Michèle TABAROT qui avait donné pouvoir à M. Yves PIGRENET.
Mme Monique GARRIOU qui avait donné pouvoir à Mme Muriel DI BARI.
Mme Suzanne BLONDEAU-MENACHE qui avait donné pouvoir à M. Bernard ALENDA.

M. Thomas DE PARIENTE a quitté la séance après le vote de la question n° 1 en donnant pouvoir à Mme Véronique PIEL.
Mme Joëlle ARINI a quitté la séance après le vote de la question n° 9 en donnant pouvoir à M. Nicolas GORJUX.
Mme Odile GOUNY-DOZOL a quitté la séance après le vote de la question n° 22 en donnant pouvoir à Mme Emma VERAN.
Mme Julie FLAMBARD a quitté la séance après le vote de la question n° 47 en donnant pouvoir à Mme Christine LEQUILLIEC.
M. Georges BOTELLA a quitté la séance après le vote de la question n° 47 en donnant pouvoir à M. David LISNARD.
M. Christian TARICCO a quitté la séance après le vote de la question n° 48 en donnant pouvoir à Mme Ana-Paula MARTINS DE OLIVEIRA.
M. Bruno PEYBEYRE a quitté la séance après le vote de la question n° 50 en donnant pouvoir à Mme Michèle ALMES.

M. Frank CHIKLI a quitté la séance après le vote de la question n° 51 en donnant pouvoir à M. Jean-Michel ARNAUD.
M. Nicolas GORJUX a quitté la séance après le vote de la question n° 70 en donnant pouvoir à Mme Béatrice GIBELIN.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 12/12/2019 est approuvé à l'exception de Mme Chantal CHASSERIAUD qui s'abstient.

La liste des délibérations communautaires du Bureau et celle des décisions communautaires prises en application des articles L. 5211-10 et L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ainsi que la liste des décisions communautaires prises en application de l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19 et de l'ordonnance n° 2020-562 du 13 mai 2020 visant à adapter le fonctionnement des institutions locales et l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux à la prolongation de l'état d'urgence sanitaire dans le cadre de l'épidémie de Covid-19, sont communiquées aux élus.

La liste des marchés publics et avenants suite à la délibération n° 4 du 20 juillet 2017 et en application des articles L. 5211-2 et L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales est communiquée aux élus.

En application des articles L. 5211-1 et L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

Afin de procéder à la constitution de deux bureaux, Mme Charlotte CLUET et Mme Christine LEQUILLIEC sont désignées en qualité d'assesseurs.

Au cours de la séance, le Conseil Communautaire s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur David LISNARD, Président, prend la parole.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), notamment l'article L. 5216-5 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, plus particulièrement l'article L. 302-1 et suivants ;

VU la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la Ville ;

VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale ;

VU la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

VU la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 portant réforme des collectivités territoriales ;

VU la loi n° 2013-61 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 ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (Loi NOTRe) ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 avril 2013 portant création de la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins au 1er janvier 2014, regroupant les Communes de Cannes, Le Cannet, Mandelieu-La Napoule, Mougins et Théoule-sur-Mer, modifié par arrêtés préfectoraux des 27 mai 2016, 23 décembre 2016, 28 décembre 2018 et 24 décembre 2019 portant notamment transfert de nouvelles compétences ;

VU les nouveaux statuts de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° 27 du 7 février 2014 actant le lancement du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la C.A.C.P.L. ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° 2 du 21 juin 2019 arrêtant le projet de P.L.H. Intercommunal pour la période 2020-2025 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° 3 du 27 septembre 2019 arrêtant le projet de P.L.H. Intercommunal pour la période 2020-2025, au vu des avis des communes membres de la C.A.C.P.L. ;

CONSIDERANT que, depuis le 1^{er} janvier 2014, la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) est compétente en matière d'« équilibre social de l'Habitat », au titre de ses compétences obligatoires ;

CONSIDERANT le fait que l'Habitat constitue un enjeu majeur d'attractivité, de cohésion et de développement du territoire ;

CONSIDERANT que cette compétence se formalise notamment par l'élaboration, à l'échelle du territoire de la C.A.C.P.L., d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) ;

CONSIDERANT que le premier projet de P.L.H. à l'échelle du territoire de la Communauté d'agglomération, fruit d'une intense concertation et co-construction avec les communes membres, a été arrêté, à l'unanimité, lors du Conseil Communautaire du 21 juin 2019 ;

CONSIDERANT qu'il s'agit d'un P.L.H. ambitieux, qui a pour objectif de préparer les conditions de réussite du futur tout en actant un niveau de développement démographique « réaliste » (conforme au 0,12 % projeté sur la bande littorale par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Ouest) compte-tenu des nombreuses contraintes du territoire, et un rythme de construction de logements, dont de logements sociaux, en adéquation ;

CONSIDERANT que l'enjeu majeur de ce P.L.H. est de faire en sorte que la situation du logement ne constitue pas un frein mais un atout au développement économique du territoire de l'Agglomération, et que, plus généralement, les parcours résidentiels sur le territoire soient facilités, en apportant une meilleure réponse à la diversité des besoins, notamment aux ménages à revenus modestes, aux familles souhaitant accéder à la propriété et aux personnes âgées modestes ;

CONSIDERANT que les objectifs du P.L.H. se traduisent, en chiffres, par une production moyenne de 674 logements neufs par an, soit un volume cohérent avec la production annuelle moyenne des 20 dernières années ;

CONSIDERANT qu'en termes de logements sociaux, le P.L.H. permet d'atteindre une production de 450 logements contre une moyenne de 266 sur les quatre dernières années, soit une augmentation de 59 % de la production annuelle ;

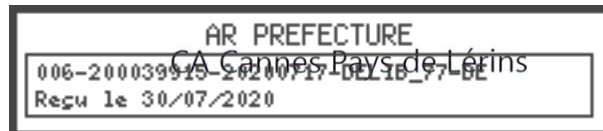
CONSIDERANT que ce programme a été élaboré dans le respect des politiques publiques approuvées et qu'il intègre les enjeux de développement du SCoT Ouest en cours de réalisation ;

CONSIDERANT qu'après avoir été arrêté par délibération n° 2 du 21 juin 2019 susvisée, le projet de P.L.H. Intercommunal a été transmis à l'ensemble des communes membres courant juillet 2019 ;

CONSIDERANT que les communes ont statué dans le délai imparti des deux mois et que leurs avis et remarques ont été intégrés au projet ;

CONSIDERANT qu'après avoir été approuvé, dûment modifié, par délibération n° 3 du 27 septembre 2019 précitée, le projet de P.L.H. Intercommunal a été transmis aux services de l'Etat ;

CONSIDERANT que le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a émis un avis favorable à l'unanimité lors de la séance de son bureau du 12 décembre 2019 ;



En conséquence, le Conseil Communautaire est appelé à :

- ADOPTER le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins pour la période 2020-2025 ;
- AUTORISER M. le Président, ou son représentant dûment habilité, à transmettre le P.L.H. Intercommunal à M. le Préfet des Alpes-Maritimes, la présente délibération publiée devenant exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat ;
- AUTORISER M. le Président, ou son représentant dûment habilité, à entamer toutes les démarches nécessaires et à signer tous les actes ou documents à intervenir en exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire adopte à l'exception de Mme Françoise DUHALDE-GUIGNARD qui s'abstient.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,

A blue circular stamp of the Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins, N°1, Alpes Maritimes. A blue ink signature is written over the stamp.

Le Président,
David LISNARD



Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins

Diagnostic, orientations stratégiques et programme d'actions

Septembre 2019

Assistants à maîtrise d'ouvrage :

Mandataire :

Co traitants :



Sommaire

Le diagnostic

Synthèse : ce qu'il faut retenir du présent diagnostic 2

I. Préambule : Le contexte de la CA Cannes Pays de Lérins, et le cadre réglementaire du PLH 6

- 1.1 La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins et ses compétences 6
- 1.2 Objectifs et contenu du PLH 7
- 1.3 Les derniers textes législatifs à prendre en compte 9
- 1.4 Les étapes d'élaboration et de validation du PLH 17
- 1.5 L'articulation du PLH avec les autres documents d'urbanisme 19
- 1.6 Les étapes d'élaboration et de validation du PLH 22

II. Les dynamiques démographique et socio-économiques 24

- 2.1 Une croissance démographique qui s'estompe 24
- 2.2 ... A l'image de la dynamique départementale 24
- 2.3 A noter : des décélérations démographiques plus nuancées selon la source fiscale 25
- 2.4 Quoiqu'il en soit, une nette baisse des excédents migratoires, en particulier chez les plus de 40 ans 26
- 2.5 Un taux de personnes âgées plus élevé que la moyenne départementale, et une forte progression des « 75 ans et plus » 27
- 2.6 Une taille moyenne des ménages plus réduite que les référents locaux, à mettre en lien avec le taux plus important de personnes âgées 29
- 2.7 Des niveaux de revenus médians similaires au reste de la population, mais avec de fortes disparités entre les – et au sein des - communes 29

III. La situation et les dynamiques de l'emploi 31

- 3.1 La CACPL est un pôle d'emploi : on y compte plus d'emplois que d'actifs occupés 31
- 3.2 Selon l'INSEE, une diminution récente de l'emploi à l'image de la dynamique départementale 31
- 3.3 Au sein de la population active, en comparaison de la situation nationale, plus d'employés, d'artisans/commerçants, et moins de cadres et d'ouvriers 32
- 3.4 Une économie majoritairement tournée vers la sphère présentielle et l'activité touristique 32
- 3.5 Des difficultés à recruter, notamment dans les professions saisonnières et moins qualifiées 34
- 3.6 Malgré sa situation de pôle d'emploi, on compte un taux de chômage élevé et en progression sur la CACPL .. 34

IV. Structure du parc de logements, prix et pression sur l'offre existante 36

4.1 Données de cadrage sur le parc de logements 36

- 4.1.1 Une part de résidences secondaires importante, en progression, un parc qui accapare près de 30 % de la construction neuve 36
- 4.1.2 Un taux de logements vacants très faible, et en baisse continue depuis le début des années 2000. Une vacance qui concerne des logements plus petits, anciens et potentiellement dégradés que le reste du parc de logements. 39
- 4.1.3 Près de 80 % des logements sont en copropriété 42
- 4.1.4 Une sur-représentation des petites typologies 43
- 4.1.5 Un marché des résidences principales qui se caractérise par un fort taux de logements locatifs privés, et une offre locative sociale réduite malgré une progression récente 43

4.2 Pression sur l'offre existante, tension du marché immobilier 45

- 4.2.1 Un marché immobilier parmi les plus tendus de France 45
- 4.2.2 Une pression sur l'offre existante qui tend à s'accroître au regard du niveau et de la forte dynamique baissière de la vacance 46
- 4.2.3 Des prix de ventes différenciés selon les secteurs, mais globalement élevés 46

4.2.4 Compte tenu des revenus qui, en moyenne, ne sont pas plus élevés qu'ailleurs, le marché de l'accession « libre est inaccessible pour une part très importante des ménages locaux	48
4.2.5 Des niveaux de loyers également élevés dans le parc locatif privé	49
4.2.6 .. avec pour conséquence des taux d'effort fréquemment élevés dans le parc locatif privé	51
4.2.7 Un taux relativement important de ménage en situation de suroccupation	52

V. La construction de logements et le marché du neuf	53
5.1 Depuis 20 ans, à l'image du département, un indice de construction relativement bas et en diminution, à mettre en lien, sur la CAPL, avec la faiblesse de l'offre foncière désormais constructible	53
7.5 Une production de logements neufs oscillatoire, essentiellement tournée vers le logement collectif, et animée par de grandes opérations	53
7.6 Une commercialisation des logements neufs hétérogène qui a subi la crise de 2008	55
7.7 Une offre en VEFA qui souligne une progression des prix et des disparités importantes entre les adresses	56
VI. La question foncière et le marché des terrains à bâtir	57
6.1 Méthodologie du volet foncier du PLH et premiers résultats	57
6.1.1 La volonté de disposer d'un regard large et complet sur les potentialités foncières	57
6.1.2 Une méthode en trois étapes	57
6.1.3 La valorisation des potentialités au sein d'espaces déjà urbanisés et des mutabilités du bâti	59
6.2 Une pression foncière qui engendre des divisions parcellaires ou des ventes en vue d'opérations de densification	60
6.3 Un processus émergent : la division pavillonnaire	61
6.4 Le marché des terrains à bâtir	61
VII. Focus sur le marché des logements anciens et récents	66
7.1 Le marché de la revente en appartement ancien et récent : Des mutations qui se concentrent sur le cœur d'agglomération	66
7.2 Un marché des appartements anciens dont la segmentation répond à la diversité des clientèles présentes ...	67
7.3 Le marché de la revente en maison ancienne et semi récente : Des mutations concernant les maisons avec jardin qui touchent à l'ensemble du territoire	69
7.4 Un marché des maisons de ville plus accessible qui suscite des convoitises	70
VIII. Le parc locatif social : volume, caractéristiques, pression de la demande et enjeux de développement de l'offre	72
8.5 Taux, localisation et caractéristique des logements sociaux	72
8.5.1 Malgré une progression ces dernières années, un parc qui, avec 12.5 % en moyenne, reste en proportion réduite dans les marchés	72
8.5.2 Un quart des logements sociaux ont moins de 20 ans, témoignant du développement récent du parc	74
8.5.3 Compte-tenu de son caractère récent, un parc HLM majoritairement performant en terme énergétique ...	74
8.5.4 Une prépondérance de logements PLUS, à l'image de la région PACA	75
8.5.5 Des logements sociaux principalement composés de logements familiaux (T3-T4)	76
8.6 Indicateurs de tension sur le parc social	76
8.6.1 Une très forte intensité de la demande	76
8.6.2 Un niveau de vacance structurel très bas	78
8.6.3 Une mobilité très faible dans le parc social, traduisant les difficultés des parcours résidentiels « ascendants »	78
8.6.4 La fragilité financière et le mal logement (hébergé, logement trop petit) sont de loin les trois principaux motifs des demandes exprimées	79
8.6.5 Profil des demandeurs de logement social	80

8.7 Développement récent de l'offre sociale et enjeux	82
8.7.1 Un niveau de production, ces dernières années, jamais atteints précédemment mais qui reste trop bas	82
8.7.2 Un territoire qui s'organise pour développer fortement sa production malgré toutes les contraintes du territoire. Mais des objectifs SRU objectivement inatteignables, de surcroît supérieurs au besoin global en logements (sociaux comme privés)	83
IX. Le parc privé (locatif et des propriétaires occupants), ses enjeux	84
9.1 Un parc privé qui, avec 52 % de propriétaires occupants et 33 % de ménages locataires, représente 85 % des résidences principales	84
9.2 Plus d'un tiers des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH	85
9.3 Un parc récent globalement en bon état mais des situations plus ou moins ponctuelles d'habitat dégradé	86
9.4.1 Approche via la méthode dite du « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) de l'Anah	86
9.4.2 Approche via l'état d'entretien des logements selon la source fiscale	87
9.4 Des enjeux d'accompagnement et d'intervention auprès de certaines copropriétés fragiles.....	88
9.5 Des communes ont récemment mis en place des dispositifs d'amélioration de l'habitat, et prochainement la CAPL sera dotées de deux dispositifs communautaires	91
X. L'accès au logement et la prise en compte des besoins des publics spécifiques.....	93
10.1 Les besoins en logements des ménages précaires	93
10.1.1 Une part significative de ménages sous le seuil de pauvreté	93
10.1.2 Recours au DALO	94
10.1.3 Les solutions d'hébergement pour les ménages précarisés	95
10.2 Les besoins en logements des jeunes	96
10.2.1 Part des moins de 15-29 ans sur le territoire	96
10.2.2 Accès au logement des jeunes	97
10.2.3 Le statut d'activité des jeunes	98
10.2.4 Les solutions d'hébergements pour les jeunes.....	100
10.3 Les besoins en logements pour les personnes âgées	101
10.3.1 Part des personnes âgées dans la CACPL.....	101
10.3.2 Statut d'occupation des personnes âgées par tranche d'âge	102
10.3.3 Les solutions d'hébergement pour les personnes âgées.....	103
10.4 Les besoins en logements pour les personnes en situation de handicap	103
11.4.1 Recensement des personnes en situation de handicap sur le territoire	Erreur ! Signet non défini.
11.4.2 Les établissements d'accueil des personnes en situation de handicap	Erreur ! Signet non défini.
10.5 L'accueil des gens du voyage	104
Les orientations du Programme Local de l'Habitat	107
Préambule.....	107
Orientation n°1 : Malgré des capacités foncières désormais très limitées, maintenir le rythme de construction de logements, et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique.....	109
Orientation n°2 : Via le levier intercommunal, amplifier la dynamique d'amélioration du parc existant et accompagner les copropriétés pour traiter et anticiper les difficultés	111
Orientation n°3 : Mieux répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage).....	113
Orientation n°4 : Se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH	115

LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES, ET CELUI RETENU117

Pour rappel, objectifs du SCoT en cours d'élaboration, et compatibilité avec ceux du PLH.....	117
Les scénarios de développement envisagés, et celui retenu	118
La déclinaison communale de la production de logements.....	119
Une programmation qui, en matière de construction neuve, s'appuie sur un repérage foncier fin,	120
Une programmation qui, en matière d'objectifs en acquisition de logements privés s'appuie sur une analyse très fine des transactions	122
Précisions concernant la programmation de logement social	123

Le programme d'actions du programme local de l'habitat128**Orientation n°1 : Malgré des capacités foncières désormais très limitées, maintenir le rythme de construction de logements, et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique.....128**

Action 1 : Organiser la production de 674 logements neufs par an en moyenne, dont 291 (43%) sociaux	128
Action 2 : En complément de la construction, développer une politique publique offensive d'acquisition de logements privés dans le parc existant (avec un objectif de 113 logements par an en moyenne), pour développer une offre à prix accessible (LLS & AS) en toute mixité sociale	130
Action 3 : Développer l'accession sociale à la propriété, en particulier dans le cadre des baux réels solidaires (BRS)	132

Orientation n°2 : Via le levier intercommunal, amplifier la dynamique d'amélioration du parc existant, et accompagner les copropriétés pour traiter et anticiper les difficultés133

Action 4 : Mettre en place - et maintenir durant toute la durée du PLH - un dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant	133
Action 5 : Massifier la rénovation énergétique du parc existant, privé comme public, dans un objectif de développement durable	135
Action 6 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles, anticiper les difficultés.....	136

Orientation 3. Mieux répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage)137

Action 7 : Faciliter l'accès au logement des jeunes, étudiants et actifs.....	137
Action 8 : Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	138
Action 9 : Permettre l'accueil des Gens du voyage selon les modalités prévues dans le Schéma départemental dédié	140

Orientation 4. Se doter des moyens pour porter la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH 141

Action 10 : Mettre en place un outil et des instances de suivi et d'animation du PLH, et structurer le service Habitat de la CACPL pour ces suivi et animation	141
Action 11 : Mettre progressivement en place un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPG) et une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire des espaces d'échanges et de retours d'expérience sur le logement social	143

BUDGET PREVISIONNEL DU PLH (A MINIMA) POUR LA CACPL (HORS MOYENS HUMAINS DU SERVICE HABITAT)144

Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins

Diagnostic

Synthèse : ce qu'il faut retenir du présent diagnostic

I. Éléments structurants de contexte « démographique & habitat »

1. A l'image du département, une croissance démographique qui s'estompe, liée à la baisse des apports migratoires
2. Néanmoins des données fiscales plus nuancées quant à cette perte d'attractivité
3. Un marché immobilier tendu en prix, sélectif et tourné vers l'investissement (placement patrimonial)
4. Une tension notamment alimentée par une demande très soutenue, et en progression, de résidences secondaires,
5. Au sein des résidences principales, un parc locatif privé dynamique, qui permet à une partie des jeunes actifs de trouver satisfaction ...
6. ...Mais compte tenu des prix immobiliers, et des revenus qui ne sont pas plus élevés qu'ailleurs pour la majorité de la population :
 - Le marché de l'accession est inaccessible pour une part importante des demandeurs potentiels,
 - Les taux d'effort sont fréquemment (trop) élevés dans le parc locatif privé,
 - On constate une pression très forte sur le parc social, qui est encore en proportion réduite malgré une progression récente.
7. Dans ce contexte, selon les acteurs économiques, la situation du logement constitue un frein au développement économique (limite les possibilités d'embauche)
8. Le besoin et la volonté de développer fortement l'offre sociale, mais des objectifs SRU « théoriques », supérieurs au besoin global en logements, et objectivement inatteignables car revenant à doubler la production totale de logements de ces derniers et à ne construire que du logement social.

Retour qualitatif des échanges avec les élus quant à ce constat :

- Une volonté du territoire de **poursuivre le développement de l'offre en logements, mais dans une perspective plus maîtrisée et organisée**
- Un territoire qui veut **conserver ses atouts et attraits résidentiels, son image valorisée de « marché porteur et dynamique »...**
... tout en apportant de nouvelles réponses à l'ensemble des demandes (locataires, accédants, investisseurs, résidents secondaires, ...) à travers une production à venir plus diversifiée, financièrement accessible, et qualitative
- La nécessité d'**acter des objectifs offensifs de production et de mixité, mais qui tiennent compte :**
 - **des capacités réelles du territoire**, de plus en plus limitées et des contraintes par les risques naturels et environnementaux ;
 - **des besoins réels en logement**, dans un contexte de forte diminution de la croissance démographique annoncée par tous les prévisionnistes (INSEE, Conseil régional, ...).

II. Éléments structurants de contexte « foncier – immobilier – projets urbains »

9. **Un potentiel foncier variable selon les communes**, alimenté par une « action publique » volontaire
10. **Une volonté de développer des projets urbains mieux « organisés et intégrés » dans les villes**, en particulier sur les entrées de ville, les centres villes et les grands axes de déplacement
11. **Une dynamique grandissante de redécoupage parcellaire, de mutation des vieux quartiers résidentiels** (années 50-60), **de transformation de certaines villas en copropriété** (plusieurs logements) **ou d'opérations « démolition-reconstruction » substituant 1 logement pour 4-5 logements : risque ou opportunité ?** Quels enjeux d'intervention publique ?
12. **Une offre dégradée ou de qualité médiocre rare mais présente**, dans le tissu d'habitat ancien (pavillonnaire du début du 20^{ème} siècle, grande copropriété des années 50-60, ...) présentant **des enjeux d'amélioration** fort pour le territoire (énergétique, adaptation, situations d'habitat indigne même réduites) dans le maintien d'une offre « intermédiaire, plus accessible » en prix
13. **Un habitat à prix maîtrisé (locatif et accession) à mieux intégrer dans les projets à venir, y compris sous forme d'opération propre** (foncier 100% bailleur), sans passer par la promotion immobilière, **y compris par des opérations d'acquisition publique de logements privés**

Enjeux fonciers mis en évidence

- **Une production de logements neufs à venir plus contenue et organisée**
- En lien avec **des possibilités foncières plus restreintes mais encore significatives...**
... nécessitant une organisation et une maîtrise des étapes de « transformation urbaine » plus forte pour le territoire
... avec une implication publique plus forte, que se soit dans la structuration du projet à venir, que dans la préparation foncière
- **Un territoire qui devra monter en puissance sur « son cadre d'intervention foncier »**, ses possibilités d'organisation et de maîtrise publique,
... en lien avec la nécessité de **recherche de nouvelles potentialités de développement désormais dans l'existant.**

Enjeux globaux

1. **En lien avec le SCOT en cours d'élaboration, acter un niveau de développement démographique « réaliste »** compte-tenu des nombreuses contraintes du territoire et des faibles perspectives démographiques de l'INSEE, **et un rythme de construction de logements, dont de logements sociaux, en adéquation**
2. **Faire en sorte que la situation du logement ne constitue pas un frein, mais un atout, au développement économique**
Avec Action Logement en particulier, travailler au développement massif d'une offre conventionnée locative /en accession / en hébergement, permettant de répondre aux besoins très forts en logements pour actifs, exprimés par les acteurs économiques locaux. Cette offre diversifiée doit intégrer la spécificité saisonnière d'une partie des emplois.
3. **Plus généralement, mieux permettre les parcours résidentiels sur le territoire, en apportant une meilleure réponse à la diversité des besoins**, notamment :
 - Aux ménages à revenus modestes en situation de fragilité face au logement (lourdeur des taux d'effort, taille inadaptée du logement, ..), nombreux sur le territoire,
 - Aux familles souhaitant accéder à la propriété tout en restant sur le territoire (via le développement d'une offre nouvelle en accession, maîtrisée par la collectivité, et financièrement accessible),
 - Aux personnes âgées modestes souhaitant quitter leur logement pour une solution plus adaptée à leur situation ;
 - ..
4. **Préparer et organiser les possibilités d'intervention foncière en cohérence avec les besoins des projets du territoire, plus longs en temps**, (traitement urbain, friche, ... sur un temps de 20-25 ans) **y compris dans la reconstitution de réserves foncières**
5. **Privilégier dans la réflexion des nouveaux projets urbains** (entrées de ville, mutation de quartiers, valorisation de sites sous occupés, ...) **l'articulation avec une recherche de renforcement de la qualité des constructions à venir, de formes urbaines adaptées à leur valorisation et bon fonctionnement à terme**
6. **Créer les conditions d'une politique offensive d'acquisitions de logements existants en vue de leur transformation en logements à prix maîtrisés (locatif et en accession), via un (des) partenariat(s) spécifique (s) ou la création d'un outil qui y serait notamment dédié (SPL, SEM ou foncière mutualisable avec des projets de gestion de Zones d'Activité Economique).**
7. **Amplifier les politiques visant à l'amélioration et à la prévention des difficultés dans le parc existant, et veiller aux équilibres sociaux dans le parc HLM**

En bref

- **Un territoire qui entre dans une phase nouvelle de son développement**, avec des potentialités foncières plus rares, **une dynamique de construction qui, quantitativement, se concentrera dans une sélection de projets urbains portés par les villes**, et des enjeux de maîtrise de la production diffuse dans le tissu pavillonnaire existant
- **Le regard se porte désormais sur certains espaces déjà bâtis et urbanisés** (entrées de ville, anciens espaces économiques, ...), **présentant des potentialités importantes et une image valorisante**
- **La recherche d'un territoire qualitatif, économiquement dynamique et innovant, intégrant une diversification de l'offre immobilière, pour plus de fluidité résidentielle, à « échelle humaine »**

I. Préambule : Le contexte de la CA Cannes Pays de Lérins, et le cadre réglementaire du PLH

1.1 La Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins et ses compétences

La communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins (CACPL), créée le 1^{er} janvier 2014 regroupe 5 communes (Cannes, Le Cannet, Mandelieu-la-Napoule, Mougins et Théoule-sur-Mer) et près de 158.000 habitants.

La CACPL est actuellement dotée de **plusieurs compétences** regroupant différentes missions ayant trait à la gestion et au développement du territoire :

a) Les Compétences obligatoires de la CACPL :

- **Le développement économique** (Pôles d'Excellence, Zone d'activités d'intérêt communautaire, promotion du tourisme)
- **L'aménagement de l'espace communautaire**
- **L'équilibre social de l'habitat** : PLH, actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire
- **La politique de la ville**
- **L'accueil en matière des gens du voyage**
- **La collecte et le traitement des ménages et déchets assimilés**

b) Les Compétences optionnelles de la CACPL :

- La protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- L'assainissement (incluant les eaux pluviales)

c) Les Compétences facultatives de la CACPL :

- Compétence GEMAPI constituée des missions 1/2/8 et 8 de l'article L211-7 du Code de l'Environnement
- Compétence décrites aux 4/6/7/10/11 et 12 de l'article L211-7 du Code de l'Environnement
- Politique de prévention contre les inondations
- Lutte contre les inondations de la Siagne et de ses affluents
- Mise en œuvre des décisions prise par le Comité de Baie



Carte de situation de la CACPL – Réalisation : Foncéo

- Lutte contre les inondations de la Frayère et de la Roquebillière
- Amélioration de la qualité des eaux de la Brague et ses affluents
- Lancement du SAGE
- Création, aménagement, gestion et promotion du parc nature marin des Pays de Lérins
- Politique culturelle et sportive communautaire
- Collecte des dépôts sauvages
- Création, aménagement et gestion des réseaux d'eau brute à partir des eaux usées de la station d'épuration Aquavira
- Gestion des réseaux publics d'irrigation de la Basse Vallée de la Siagne
- Création, aménagement et gestion de réseaux de chaleur ou de froid urbains sur les quartiers Frayère, Bastide rouge, Roubine et leurs zones contiguës

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, et conformément aux obligations légales (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)), la CACPL souhaite se doter d'un programme local de l'habitat (régi par l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) qui sera valable pour une durée de 6 ans à compter de son approbation.

1.2 Objectifs et contenu du PLH

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation :

*Le **Programme Local de l'Habitat** est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.*

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

*Le **programme local de l'habitat** comporte un **diagnostic** sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.*

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- *les objectifs d'offre nouvelle ;*
- *les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;*
- *les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- *les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;*
- *les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;*
- *la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;*
- *Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*

- *Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'Age ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.*

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- *Le nombre et les types de logements à réaliser ;*
- *Le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;*
- *Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;*
- *L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;*
- *Les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.*

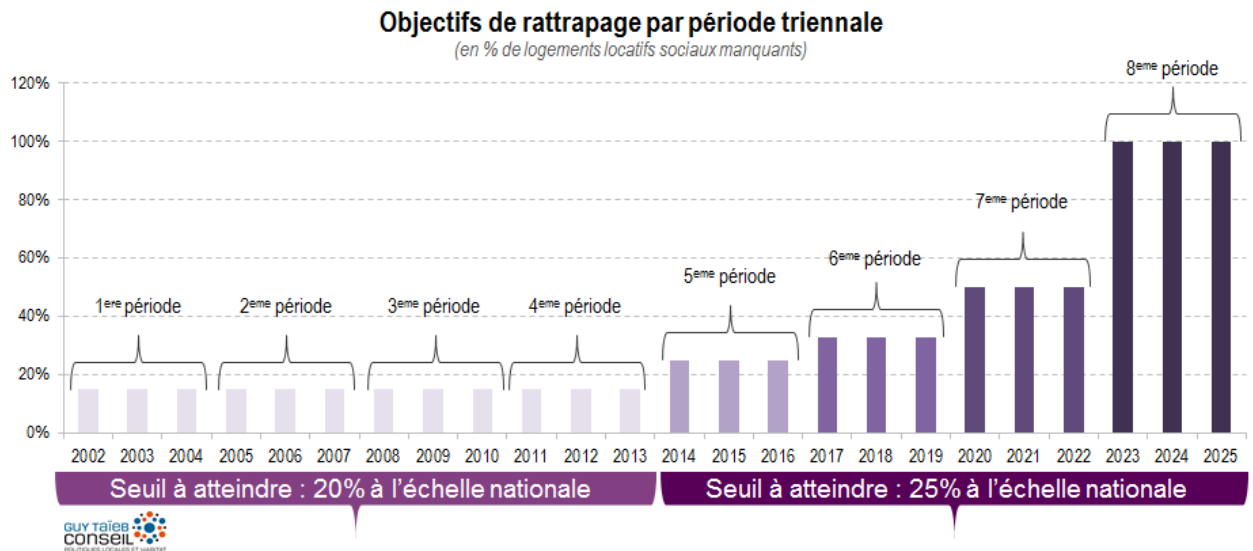
Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

1.3 Les derniers textes législatifs à prendre en compte

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois ayant trait à l'habitat et au développement urbain :

- **La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions renforce le caractère opérationnel du PLH (art 28), avec :**
 - Un diagnostic global qui intègre tous les segments du parc et toutes les dimensions de l'offre et de la demande, notamment la prise en compte de la dimension « hébergement » ;
 - Un programme d'actions détaillant, maintenant par commune, la programmation des constructions et des réhabilitations ;
 - La mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
 - La mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux.
- **La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » rappelle la nécessaire prise en compte des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie).**

- La 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 qui relève le seuil minimal de logements sociaux à 25% des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants).



La Communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins compte **quatre communes soumises à l'objectif de 25% de logements sociaux de la loi SRU** : Cannes, Le Cannet, Mandelieu-la-Napoule et Mougins, Théoule-sur-Mer étant dispensée d'obligation car compte moins de 3 500 habitants

Cette loi prévoit également :

- **La majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence de la commune** : le préfet peut fixer, après avis de la commission départementale constituée à cet effet, une majoration qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.
- **A partir de 2013, le montant de prélèvement est versé aux 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. **A défaut, il est versé à un Etablissement Public Foncier.**
- **Part des « PLAI » et « PLS » dans la production neuve pour les villes comptant moins de 25% de logements sociaux** : la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30%. Ces seuils sont applicables à tout PLH entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2014.

➤ **La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

Cette loi est organisée en 4 volets. La plupart des mesures qu'elle contient a un impact sur la définition des politiques de l'habitat et sur les outils disponibles pour sa mise en œuvre. La loi prévoit de :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, notamment en travaillant sur les coûts du logement (encadrement des loyers¹, limitation des honoraires d'agence), sur la simplification et la sécurisation des rapports locatifs, sur la prévention des expulsions et sur la facilitation des parcours d'hébergement vers le logement.
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :
 - En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
 - En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux :
 - Favoriser l'accès au logement tout en améliorant la mixité sociale.
 - Améliorer la transparence du processus.
 - Renforcer l'information du demandeur (avec élaboration d'une stratégie spécifique formalisée de manière obligatoire² au sein du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur).

Les intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat approuvé doivent mettre en place une instance chargée de définir les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme, notamment en favorisant la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux et en facilitant le développement de l'offre de construction (suppression du caractère opposable des tailles minimales de terrain et des COS dans les PLU, renforcement du Droit de Préemption Urbain, etc.).

➤ **La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**

Elle revoit en profondeur les instruments de la politique de la ville :

- En redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté).

¹ Qui ne sera mis en place que sur Paris pour le moment.

² Pour les EPCI dotés d'un PLH.

- En positionnant les intercommunalités comme chefs de file de l'élaboration des nouveaux Contrats de Ville.
- En favorisant la mobilisation du droit commun en faveur des quartiers.
- En inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants.
- En engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).

Sur la CAPL, on compte un contrat de ville qui, signé en décembre 2015 pour la période 2015-2020, prorogé par la loi de finances 2019 jusqu'en 2022, concerne les communes :

- de Cannes (QPV « Ranguin-Frayère »)
- de Cannes et du Cannet (QPV « Genêt – Olivier – Saint-Pierre »)

➤ **La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte loi n°2015-992 du 17 août 2015**

Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique et renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. Une des priorités de cette loi est la rénovation thermique des bâtiments, qui reste le premier secteur consommateur d'énergie.

La France se fixe l'objectif de réaliser 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à compter de 2017. Parmi ces logements rénovés, au moins la moitié devront être occupés par des ménages modestes, dans l'objectif de réduire de 15% la précarité énergétique d'ici 2020.

Parmi les mesures souhaitées, certaines concernent donc directement l'amélioration de l'habitat et notamment³ :

- **Les mesures relatives aux travaux de rénovation des bâtiments**

- La loi réaffirme le rôle des **plates-formes territoriales de la rénovation énergétique** qui ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur, qu'il soit propriétaire ou locataire afin de lui délivrer les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet d'amélioration.
- La performance énergétique des logements devient un critère de décence du logement (seuil défini par décret à venir).
- Les logements privés dont les étiquettes appartiennent aux classes F ou G devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025.

- **Les mesures spécifiques à la copropriété**

- Faciliter les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique concernant les parties communes (décidées à la majorité simple).

³ Seules les mesures les plus significatives sont reprises ici.

- Obligation du syndic de mettre à l'ordre du jour la question de l'individualisation des frais de chauffage.
- **Les mesures liées à la construction et l'urbanisme**
 - Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement⁴.
 - Dérogations aux règles d'urbanisme pour l'isolation par l'extérieur.
 - Institution d'obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme.
 - Entrée en vigueur anticipée de la nouvelle réglementation thermique (2018).
- **Le financement des travaux de rénovation énergétique**
 - Encadrement et organisation des sociétés de tiers financement⁵.
 - Fonds de garantie pour la rénovation énergétique.
- **Les aides en faveur des ménages modestes**
 - Création du chèque énergie mis en place progressivement jusqu'au 1^{er} janvier 2018⁶.
 - Harmonisation des dates de la trêve hivernale locative et de la trêve hivernale énergétique.
 - Mise à disposition des bénéficiaires des tarifs sociaux de l'énergie de leurs données de consommation.
- **D'autres dispositions...**
 - Généralisation de l'exigence de la performance énergétique pour les ventes HLM (fixées par décret).
 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) : renforcement du contrôle des fonctionnaires et des agents publics.
 - Les collectivités souhaitant s'engager dans ces démarches pourront s'inscrire dans les dispositifs expérimentaux des « Territoires à énergie positive (Tepos) »⁷.

⁴ Il mentionne les informations nécessaires à la bonne utilisation, à l'entretien ainsi qu'à l'amélioration progressive de la performance énergétique de leur logement et des parties communes, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété (permis déposés à partir du 1^{er} janvier 2017).

⁵ Le tiers financement est défini comme d'une part « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques », et d'autre part comme « un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps ».

⁶ Chèque énergie : titre spécial de paiement permettant aux ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un plafond de régler tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement.

⁷ Un Tepos doit favoriser l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la diminution de la consommation des énergies fossiles et viser le déploiement d'énergies renouvelables dans son approvisionnement.

➤ **La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015**

Troisième volet de la réforme des territoires, après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et la loi relative à la délimitation des régions, la loi NOTRe fait évoluer les compétences des régions comme des départements (avec notamment suppression de la clause de compétence générale) tout en renforçant les intercommunalités.

La loi NOTRe prévoit que les régions seront en particulier compétentes en matière d'économie et d'aménagement, champs sur lesquels elles doivent élaborer des schémas opposables aux autres collectivités. Elles auront la possibilité d'intervention en matière de soutien à l'accès au logement et à l'habitat, ainsi que dans les domaines de la politique de la ville et de la rénovation urbaine.

Pour le département, il lui revient de mettre en œuvre « *toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, au développement social, à l'accueil des jeunes enfants et à l'autonomie des personnes [et] faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge* ». Plus largement, mais sans s'éloigner de ce cœur d'action, il lui revient de « *promouvoir les solidarités et la cohésion territoriale sur le territoire départemental, dans le respect de l'intégrité, de l'autonomie et des attributions des régions et des communes* ».

À ce titre, il pourra continuer sa mission d'assistance technique aux communes et aux EPCI en matière d'assainissement, de protection de la ressource en eau, de la restauration et de l'entretien des milieux aquatiques auxquelles sont ajoutées par la loi NOTRe l'assistance en matière de voirie, d'aménagement et d'habitat. Son rôle de soutien financier à des programmes menés par des communes ou des intercommunalités demeure également mais il devra s'inscrire spécifiquement dans le cadre de la solidarité territoriale.

➤ **La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015**

Les mesures visant à favoriser le développement du logement intermédiaire⁸ sont les suivantes :

- **Suppression du zonage spécifique** : le développement du logement intermédiaire n'est plus soumis à un zonage spécifique, mais ne peut toutefois pas être mis en œuvre dans les communes carencées au titre de la loi SRU. L'outil correspondant, le « bail réel immobilier » (ou BRILO), est « dézoné » dans les mêmes conditions.
- **Zone de majoration de constructibilité** : lorsqu'un programme comporte des logements intermédiaires les droits à construire peuvent être majorés jusqu'à 30%. La zone doit être délimitée dans les PLU ou documents équivalents, sous la forme d'une procédure de modification simplifiée. La majoration est limitée à la part des logements intermédiaires dans le programme.

⁸ Défini par l'ordonnance du 20 février 2014, le logement intermédiaire est un logement occupé à titre de résidence principale (accession ou location), ayant fait l'objet d'une aide financière (Etat, collectivité) directe ou indirecte conditionnée par le respect sur une durée déterminée de conditions de ressources occupants et de prix ou loyers. Il ne s'agit pas des outils fiscaux (« Pinel », Prêt Locatif Intermédiaire, conventionnement ANAH intermédiaire, investisseurs institutionnels) qui sont toujours soumis au zonage ABC.

- **Délégation des aides en faveur du logement intermédiaire pour les délégataires des aides à la pierre** : les nouvelles conventions portent obligatoirement sur ces nouvelles compétences pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire.
- **Cadre d'intervention des organismes de logement social** : la construction ou l'acquisition de logements intermédiaires (neufs) est limitée à 10% du parc locatif conventionné des organismes. Ceux-ci peuvent créer des filiales dédiées au logement intermédiaire avec la capacité nouvelle d'acquérir ce type de logements ou d'autres biens pour les transformer en logements intermédiaires. Enfin, les organismes peuvent bénéficier jusqu'en 2020 d'une exonération d'impôts sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général⁹.

Outre le logement intermédiaire, les mesures suivantes sont introduites par la loi :

- **Bail réel solidaire** : possibilité pour le gouvernement de prendre toute mesure législative fixant un cadre juridique au bail de longue durée, dit « bail réel solidaire », destiné aux organismes de foncier solidaire¹⁰.
 - **Faciliter le développement des sociétés d'habitat participatif** : la loi précise leur régime juridique. Pour les organismes de logements sociaux, de maîtrise d'ouvrage d'insertion, de gestion locative sociale et les SEM, le droit de jouissance des logements est rendu proportionnel à la participation dans le capital de la société. Pour les sociétés coopératives d'habitants les conditions de convention temporaire d'occupation seront précisées par décret du Conseil d'Etat.
 - **Modification de la composition de la Commission nationale de l'aménagement et de l'urbanisme et du foncier** : chargée du suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement créé par la loi du 18 janvier 2013, cette commission est élargie aux représentants des professionnels de l'aménagement
- **La LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN**

Cette loi intègre plusieurs objectifs, outils et mesures importants pour la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, notamment :

Construire plus et moins chers (titre I) en favorisant :

- Le développement de Projets partenariaux d'aménagement (PPA) entre l'Etat et les collectivités locales, et de Grandes opérations d'urbanisme (GOU) ;
- La vente du foncier de l'Etat et de ses établissements publics (décote pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement intégrant des logements)
- La transformation de bureaux en logements (sauf carence « SRU », bonus de constructibilité de 30 % et dérogation aux objectifs de mixité sociale des PLU)

⁹ Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général.

¹⁰ Créés par l'article 97 de la loi ALUR, il s'agit d'organismes sans but lucratif ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements (sous conditions de plafonds de ressources, loyers ou prix de cession) et des équipements collectifs dans le cadre d'un bail emphytéotique.

- Simplification des normes et procédures d'urbanisme, et dématérialisation des demandes de PC ;
- Simplification de la construction, en introduisant par exemple la possibilité de logements évolutifs ou réversibles pour l'accueil des personnes en situation de handicap ;
- L'amélioration du contentieux de l'urbanisme, en renforçant notamment la lutte contre les recours abusifs

Evolution du secteur du logement social (titre II) par :

- Des regroupements ou des fusions entre organismes HLM, obligatoires pour ceux gérant moins de 12 000 logements sociaux d'ici le 1er janvier 2021 ;
- L'adaptation des conditions d'activité des organismes HLM, notamment en élargissant leurs compétences et en favorisant la vente HLM I Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) contiendront des plans de vente).

Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (titre III) par :

- L'intégration des logements PSLA (agréés après la loi) pour une durée de 5 ans suivant la levé d'option dans décompte SRU, ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) ;
- Soutien à la mobilité, notamment via la création d'un bail mobilité dans le parc privé (meublés avec bail de 10 mois maximum non renouvelable), et l'instauration d'un mécanisme d'examen de l'occupation des logements HLM (élargissement des compétences des Commissions d'Attribution qui deviennent des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Dans les zones tendues, ces commissions réexaminent la situation des locataires (en sur occupation, en sous occupation, lors de la libération d'un logement adapté, lors de la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, lors d'un dépassement du plafond de ressource du logement) tous les 3 ans. Elles font le cas échéant des propositions de relogement à ces ménages ;
- L'instauration d'un dispositif de cohabitation intergénérationnelle solidaire (sous location à des jeunes de moins de 30 ans par des personnes de plus de 60 ans), en donnant un statut à l'habitat inclusif (personnes handicapées ou âgés qui font le choix d'une mode d'habitat regroupé entre elles ou avec d'autres personnes) ;
- Assurant une plus grande transparence dans l'attributions des logements sociaux (notamment un système de cotation de la demande de logement social qui devient obligatoire pour les agglomérations compétentes, à préciser par décret)

Améliorer le cadre de vie (titre IV) par :

- La revitalisation des centres-villes (notamment via la création des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) ;
- La rénovation énergétique, notamment les PLH ont désormais obligatoirement un objectif d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat ;
- La lutte contre l'habitat indigne (amplification des mesures coercitives possibles envers les bailleurs indécents et marchands de sommeil) ;
- L'amélioration du droit des copropriétés.

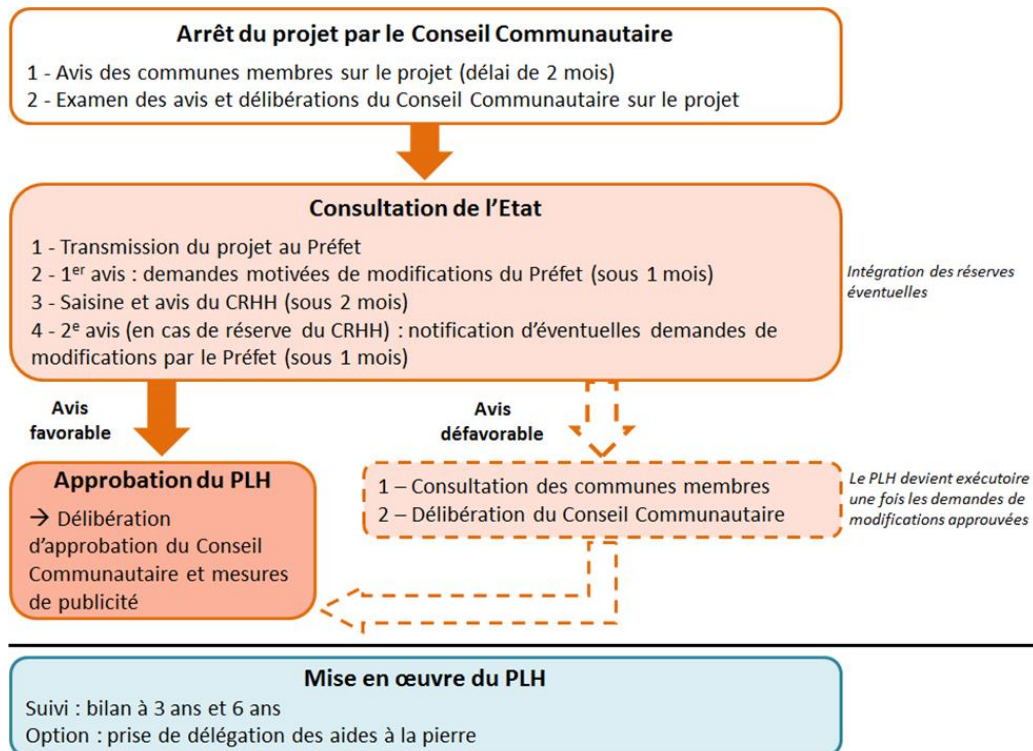
1.4 Les étapes d'élaboration et de validation du PLH

Le Programme local de l'habitat se compose de 3 documents principaux :

- **Le diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- **Les orientations générales de la future politique de l'habitat** qui clarifie les choix stratégiques et les scénarios quantitatifs en définissant un projet global à l'aune des choix politiques
- **Le programme d'action** qui rend « opérationnel » le PLH en déclinant :
 - La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
 - Les anticipations foncières nécessaires.
 - Le suivi-évaluation du PLH.
 - Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.

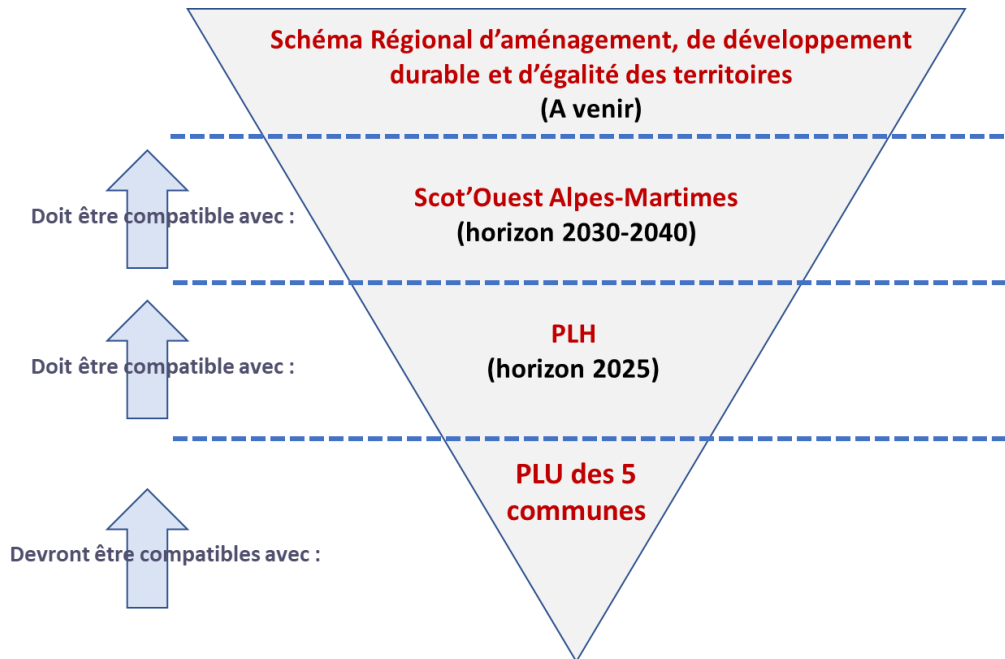
Une fois les différents documents du PLH réalisés, la collectivité entre dans la **phase d'approbation définitive du plan local de l'habitat** qui recouvre les étapes suivantes :

- La Communauté d'Agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux communes.
- Les communes ont deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, l'Agglomération délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
- Puis la Communauté d'Agglomération approuve le Programme Local de l'Habitat après avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

Procédure de mise en œuvre et d'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat

1.5 L'articulation du PLH avec les autres documents d'urbanisme

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins doit s'inscrire dans une hiérarchie de normes qui organise la comptabilité ou la conformité des documents de planification entre eux. Le PLH de la CACPL devra donc être compatible ou conforme aux différents documents présentés ci-dessous :



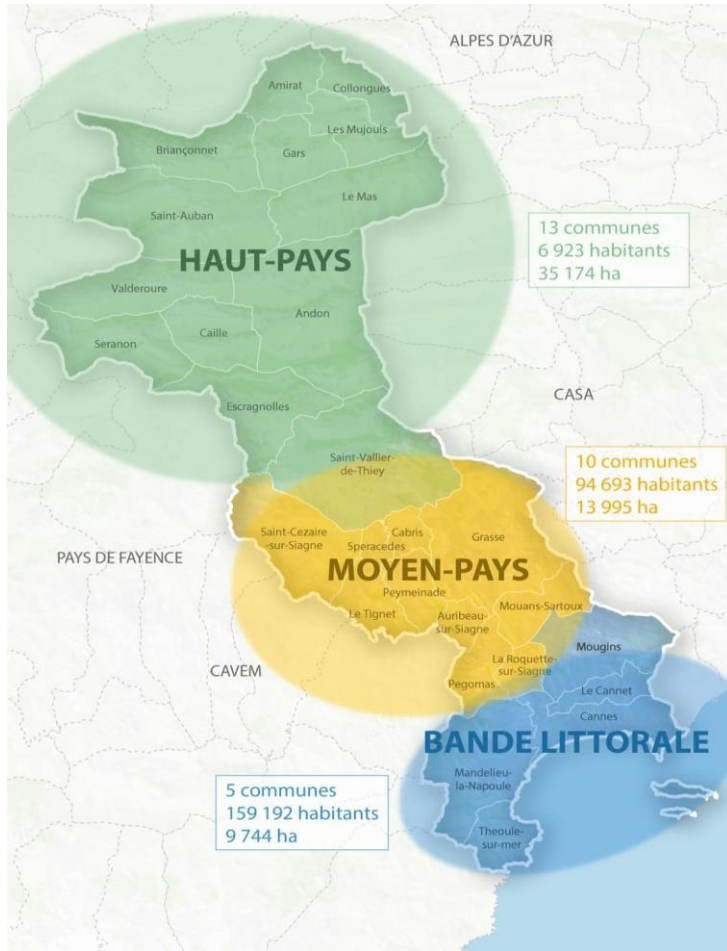
Si le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers, il doit toutefois :

- **Être compatible avec le SCoT** (art. L 122-1-15 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification. **Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT. Il doit proposer une traduction spatialisée et quantifiée des besoins estimés à l'échelle du territoire du SCoT, à travers un programme d'actions spécifiques.**

Actuellement en cours de réalisation, le SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes établit des projections démographiques et leurs conséquences en matière de développement de l'offre de logements à horizon 2040. N'étant pas encore validé, les informations mentionnées ci-après sont donc indicatives.

Le SCOT'Ouest découpe le territoire en 3 entités :

- La Bande littorale, qui regroupe les 5 communes de la CACPL
- Le moyen Pays
- Le Haut Pays



A horizon 2040, le SCOT Ouest anticipe une croissance démographique annuelle de 0.12% pour les communes de la bande littorale, soit environ 4.500 nouveaux habitants au cours des 20 prochaines années.

Afin d'accueillir cette nouvelle population tout en poursuivant le renouvellement urbain de son parc de logement et le rattrapage SRU, le SCOT'Ouest estime que les communes de la CACPL devront construire 700 logements par an en moyenne durant 20 ans, dont 560 environ en construction neuve et 140 environ en logements mobilisés dans l'existant.

Cette projection se base sur :

- Une croissance démographique de +0.12% annuelle,
- Une diminution de la taille moyenne des ménages (2.10 > 2.08)
- Une réduction du taux de

résidences secondaire (32% > 25,2%)

- Une stabilisation de la vacance (4.76%)

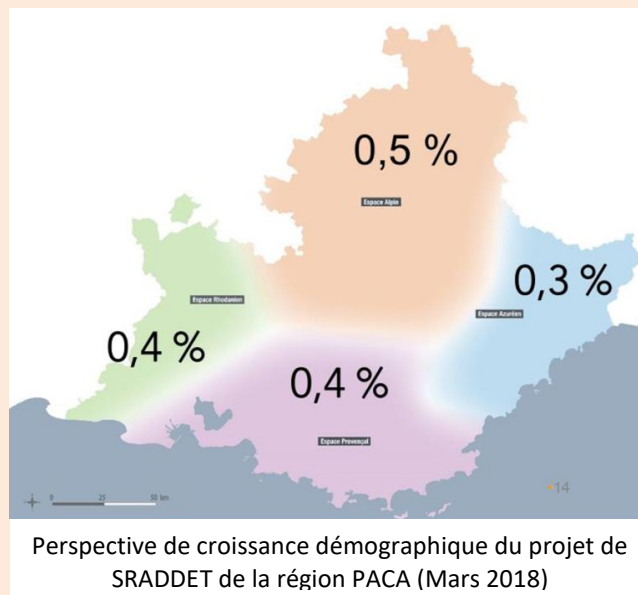
➤ **SCOT qui doit lui-même prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatible avec les règles générales du « fascicule » de ce dernier document.**

Le **SRADDET** est un nouveau document régional de planification qui fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional climat air énergie (SRCAE). Il a été institué par la loi NOTRe dans le contexte de la mise en place des nouvelles Régions, en 2016.

Le SRADDET de la région PACA est actuellement en cours de réalisation. **Les informations ci-dessous sont donc présentées ici à titre informatif.**

A noter : Les premières projections démographiques de ce document, à l'instar de celles de l'INSEE (modèle OMPHALE), prévoient un rythme de croissance démographique en très fort ralentissement : le rythme de croissance moyen de l'espace Azuréen, auquel appartient la Communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins, est estimé à 0.3% par an à horizon 2030.

Afin de répondre aux besoins en logements générés par cette croissance démographique, tout en renouvelant et modernisant l'offre en logement, l'espace azuréen a pour objectif la construction de 7.200 logements par an à horizon 2030 (Objectif 59)



Le SRADDET PACA structure le territoire autour de différentes centralités qui ont, selon leur poids, un rôle différent à jouer dans le développement régional. La CACPL fait partie d'un espace « métropolisé » allant de la frontière italienne jusqu'à Théoule-sur-Mer. Elle compte par ailleurs sur son territoire :

- 1 centralité urbaine (Cannes)
- 3 centres locaux et de proximité (Le Cannet, Mandelieu-la-Napoule et Mougins)

Au regard de leur situation, les communes disposent d'objectifs différenciés quant à l'accueil de nouvelles populations, à l'effort de renouvellement urbain, à la consommation foncière en extension urbaine... A titre d'exemple, la commune de Cannes, en tant que centre urbain régional a pour objectif de concentrer et de polariser la croissance démographique (objectif 28). Afin de limiter leur consommation foncière et d'améliorer la qualité de vie de leurs citoyens, les communes sont appelées à traiter les situations d'habitats dégradés à l'aide d'opérations de renouvellement urbain (objectif 36 et 60).

- **Par ailleurs, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les PLH** (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme)

Lorsque le PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

En plus de ces documents-cadres, le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte :

- Les objectifs du **Contrat de Ville 2015-2020** établi en faveur des quartiers prioritaires – objectifs qui eux-mêmes s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale dans les différents documents stratégiques, dont le PLH fait partie.
- Les objectifs de développement durable et d'économie d'énergie qui sont définis par le **Plan Climat Energie Territorial (PCET)**.
- Les **schémas départementaux** tels que le **Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** ou encore le **Schéma d'Accueil Départemental des Gens du Voyage**.

1.6 Les étapes d'élaboration et de validation du PLH

Le Programme local de l'habitat se compose de 3 documents principaux :

- **Le diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- **Les orientations générales de la future politique de l'habitat** qui clarifie les choix stratégiques et les scénarios quantitatifs en définissant un projet global à l'aune des choix politiques
- **Le programme d'action** qui rend « opérationnel » le PLH en déclinant :
 - La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
 - Les anticipations foncières nécessaires.
 - Le suivi-évaluation du PLH.
 - Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.

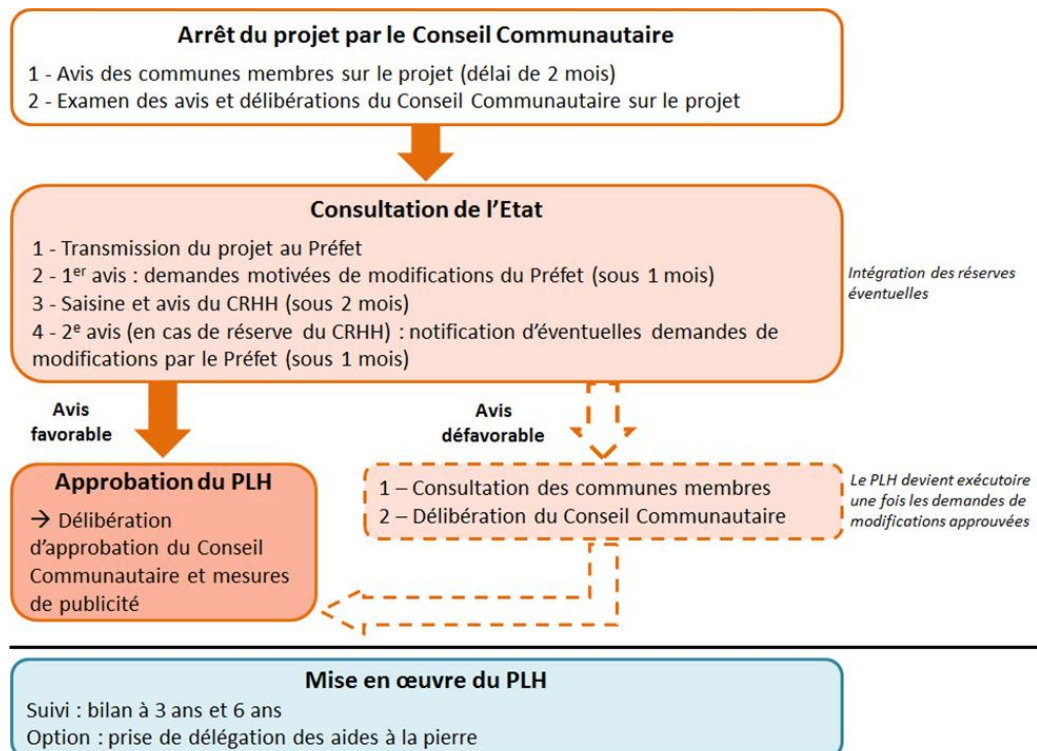
Une fois les différents documents du PLH réalisés, la collectivité entre dans la **phase d'approbation définitive du plan local de l'habitat** qui recouvre les étapes suivantes :

- La Communauté d'Agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux communes.
- Les communes ont deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, l'Agglomération de Cannes Pays de Lérins délibère à nouveau sur le projet et le transmet au

représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

- Puis la Communauté d'Agglomération approuve le Programme Local de l'Habitat après avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

Procédure de mise en œuvre et d'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat

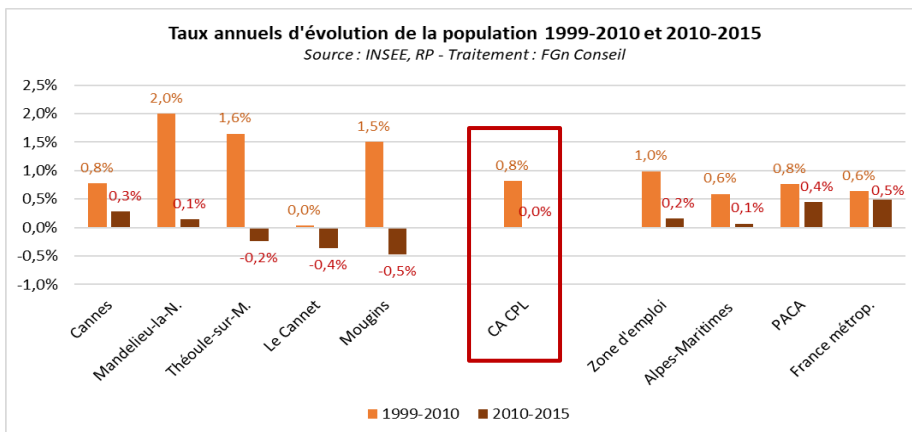


II. Les dynamiques démographique et socio-économiques

2.1 Une croissance démographique qui s'estompe...

En 2015, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins compte environ 158.225 habitants selon les données de l'INSEE. La population réside majoritairement dans les communes de Cannes et du Cannet qui comptent respectivement 74.300 et 41.600 habitants.

Au cours de la période 2010-2015, la CACPL a connu une croissance démographique nulle, qui fait suite à une forte dynamique (+0.8% / an) entre 1999 et 2010. Seules les communes de Cannes et Mandelieu la Napoule ont connu une augmentation de leur population sur la période 2010-2015.



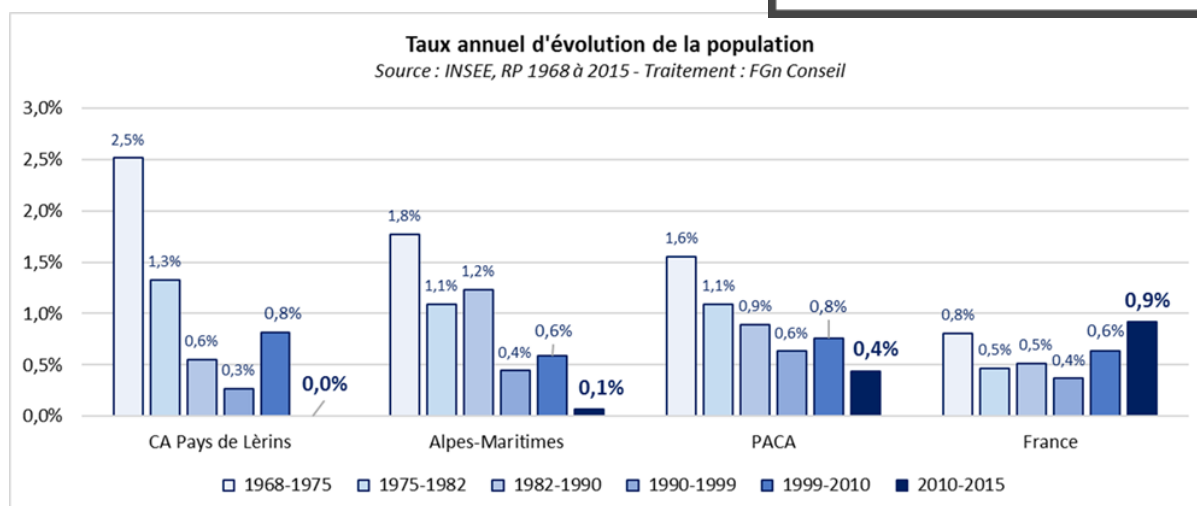
Commune	Population en 2015 (INSEE)
Cannes	74 285
Le Cannet	41 571
Mandelieu-la-Napoule	22 360
Mougins	18 476
Théoule-sur-Mer	1 533
CACPL	158 225

Population communale en 2015
Source : INSEE, RP

2.2 ... A l'image de la dynamique départementale

En se référant à une période plus longue (1968-2015), on constate que la croissance démographique de la CACPL est en décélération presque constante, avec un rebond dans les années 2000. Cette baisse du développement démographique n'est pas propre à la Communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins, mais touche l'ensemble du Département des Alpes-Maritimes et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Cependant, la stagnation de la population entre 2010 et 2015 constituerait la première période de croissance nulle et pourrait présager d'un retournement structurel, même si auparavant, un niveau d'étiage avait été atteint dans les années 80 avec 0,3 % de croissance par an.



2.3 A noter : des décélérations démographiques plus nuancées selon la source fiscale

En compléments des données INSEE du recensement de la population, il est possible d'analyser les dynamiques démographiques via la source fiscale (population des ménages fiscaux), même si les décomptes ne sont pas strictement identiques¹¹.

Si la source fiscale fait également apparaître une diminution récente de la croissance démographique, les rythmes de cette diminution sont plus nuancés, pour la CACPL comme pour le département.

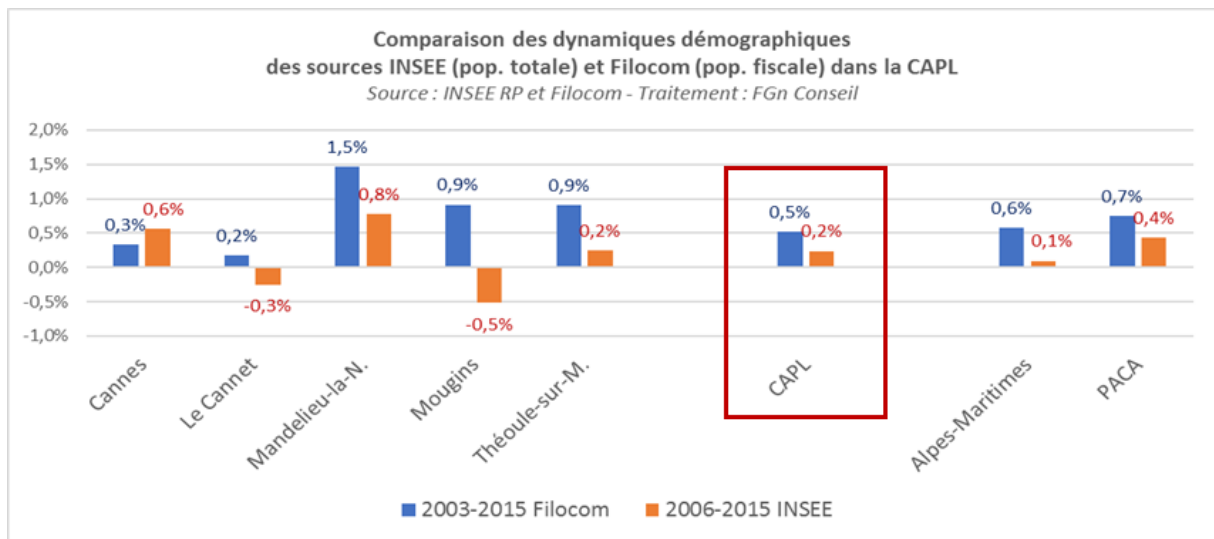
Comparaison des dynamiques démographiques de la CACPL Selon les sources INSEE et Filocom (données fiscales)

Source : INSEE, RP

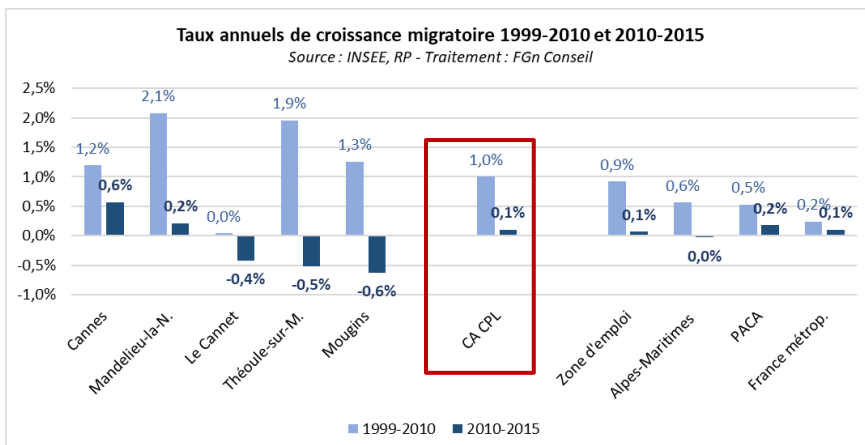
	INSEE 1999	Filocom 2003	INSEE 2006	INSEE 2010	INSEE 2015	Filocom 2015
Cannes	67 304	77 079	70 610	73 234	74 285	80 238
Cannet	42 158	45 111	42 531	42 320	41 571	46 038
Mandelieu-la-N.	17 870	21 078	20 850	22 203	22 360	25 105
Mougins	16 051	17 592	19 361	18 917	18 476	19 621
Théoule-sur-M.	1 296	1 430	1 499	1 551	1 533	1 594
CAPL	144 679	162 290	154 851	158 225	158 225	172 595
Alpes-Maritimes	1 011 326	1 087 299	1 073 184	1 078 729	1 082 440	1 165 505
PACA	4 506 151	4 748 004	4 815 232	4 899 155	5 007 977	5 191 225

Ainsi, sur la CAPL au cours de la période 2003-2015, les données fiscales (Filocom) expriment un taux de croissance annuel moyen de la population de 0.5% par an. Sur une période légèrement plus courte (2006-2015), les données de l'INSEE font apparaître une hausse du taux de croissance annuel de la population 2,5 fois plus faible, soit 0.2% par an.

¹¹ Notamment l'INSEE recense toutes les personnes présentes sur un territoire, alors que la source fiscale n'identifie que les populations des résidences principales déclarées dans les foyers fiscaux (y compris les rattachés fiscaux, composés essentiellement d'étudiants fiscalement déclarés chez leurs parents alors qu'ils peuvent, certes, ne plus habiter le territoire ou l'habiter occasionnellement).

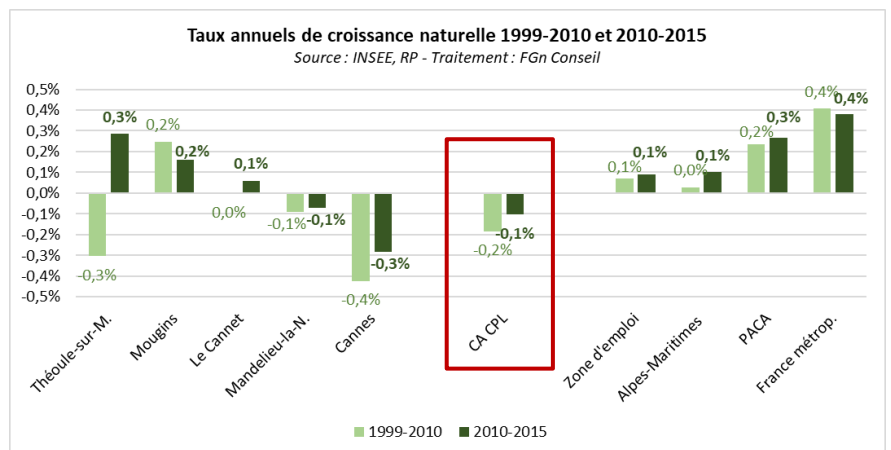


2.4 Quoiqu'il en soit, une nette baisse des excédents migratoires, en particulier chez les plus de 40 ans

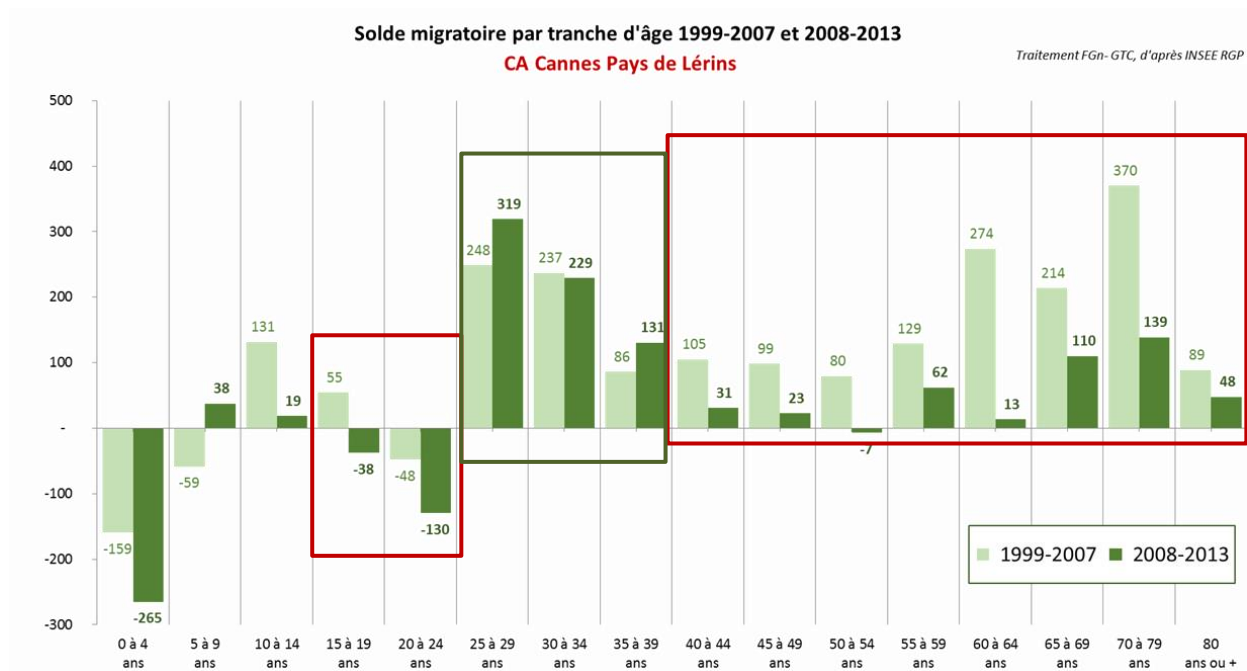


La stagnation de la population sur la période 2010-2015 s'explique par une forte diminution de la croissance migratoire entre les périodes 1999-2010 et 2010-2015. Alors que le bassin cannois était particulièrement attractif au début des années 2000 (+1.658 habitants par an), son attractivité a fortement diminué entre 2010 et 2015 (+ 164 habitants par an).

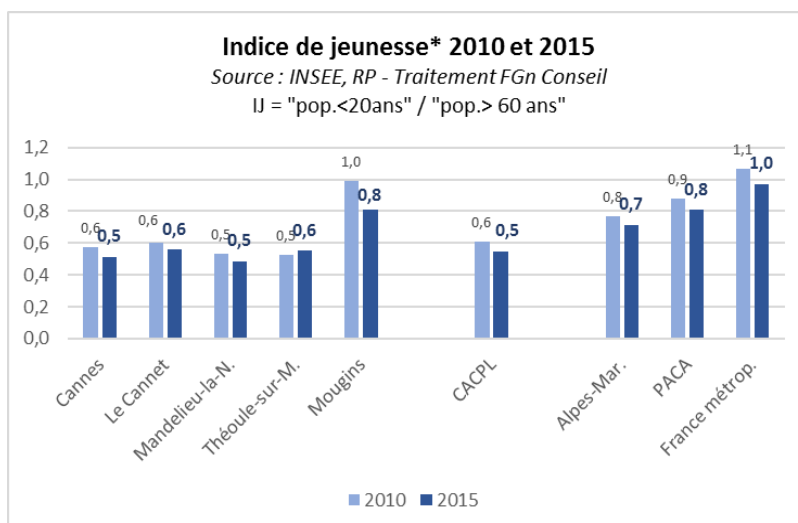
Dans le même temps, le solde naturel de la CACPL est resté négatif entre 2010 et 2015 et s'est établi à -0.1% par an, soit un déficit de naissances par rapport aux décès de - 164 habitants /an.



En analysant les soldes migratoires par tranche d'âge sur les périodes 1999-2007 et 2008-2014, on constate que l'attractivité du territoire s'est maintenue et même développée concernant les jeunes actifs de 25 à 39 ans. A l'inverse, les excédents migratoires ont beaucoup diminué chez les plus de 40 ans, dont les retraités qui formaient le premier contingent des nouveaux arrivants. Le déficit migratoire s'est creusé pour chez les 15-24 ans, au moment des études supérieurs.



2.5 Un taux de personnes âgées plus élevé que la moyenne départementale, et une forte progression des « 75 ans et plus »



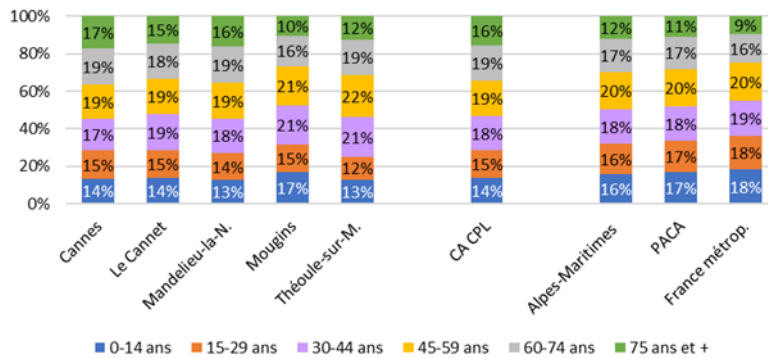
Le taux de personnes âgées de « 60 ans et plus », et plus encore des « 75 ans et plus » est nettement supérieur aux référents départemental, régional et national.

Ainsi, au sein de la CAPL :

- Les « plus de 60 ans » sont deux fois plus nombreux que les « moins de 20 ans » (indice de jeunesse de 0.5, contre respectivement 0.7, 0.8 et 1.0 aux échelles départemental, régional et national ;

Répartition de la population de la CACPL par tranche d'âge en 2015

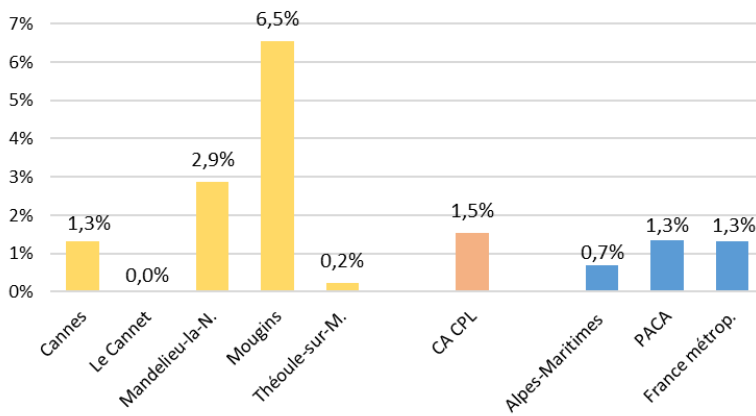
Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



- La part des ménages dont la personne de référence a « 75 ans et plus » est de 16 %, contre 12%, 11 % et 9% aux autres échelles précitées.

Taux d'évolution annuelle des plus de 75 ans entre 2010 et 2015 dans la CACPL et ses référents

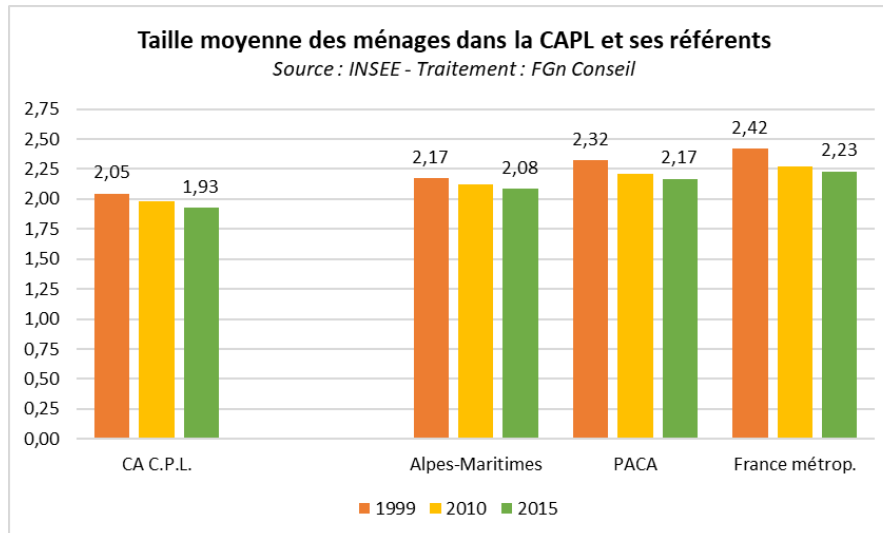
Source : INSEE, RP2015 - Traitement : FGn Conseil



En outre, entre 2010 et 2015, la population des « 75 ans et plus » a cru de 1,5% (soit +1.830 personnes) sur la CACPL, soit à un rythme supérieur au reste du département (+0,7%), à la région et à l'échelle nationale (+ 1,3%).

2.6 Une taille moyenne des ménages plus réduite que les référents locaux, à mettre en lien avec le taux plus important de personnes âgées

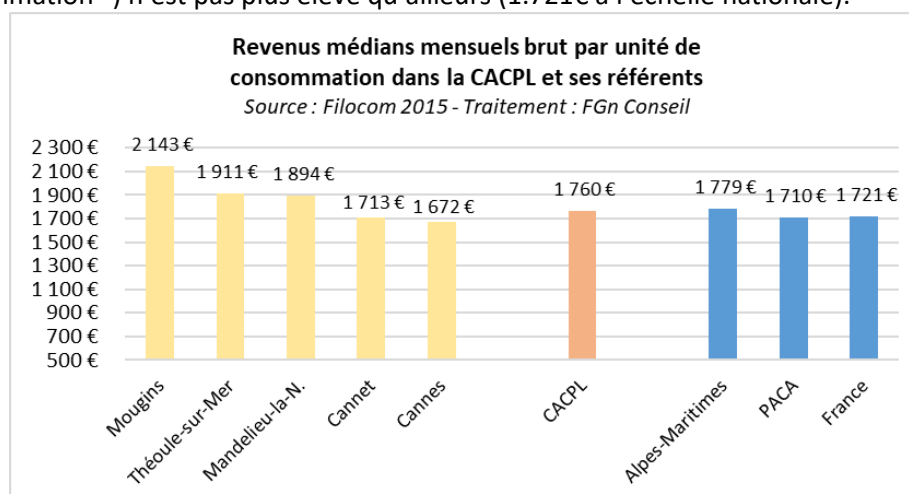
Sur la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins, le nombre moyen de personnes par ménages était très légèrement inférieurs à 2 (1.93) en 2015, contre 2.08 dans les Alpes-Maritimes et 2.22 en France. Cela tient au taux plus élevé de personnes âgées de plus de 60 ans, avec pour corollaire une moindre présence des familles avec enfants.



Comme ailleurs, cette taille moyenne des ménages est en diminution compte-tenu de la dynamique de vieillissement de la population, dont nous avons vu qu'elle était accentuée dans la CAPL.

2.7 Des niveaux de revenus médians similaires au reste de la population, mais avec de fortes disparités entre les – et au sein des - communes

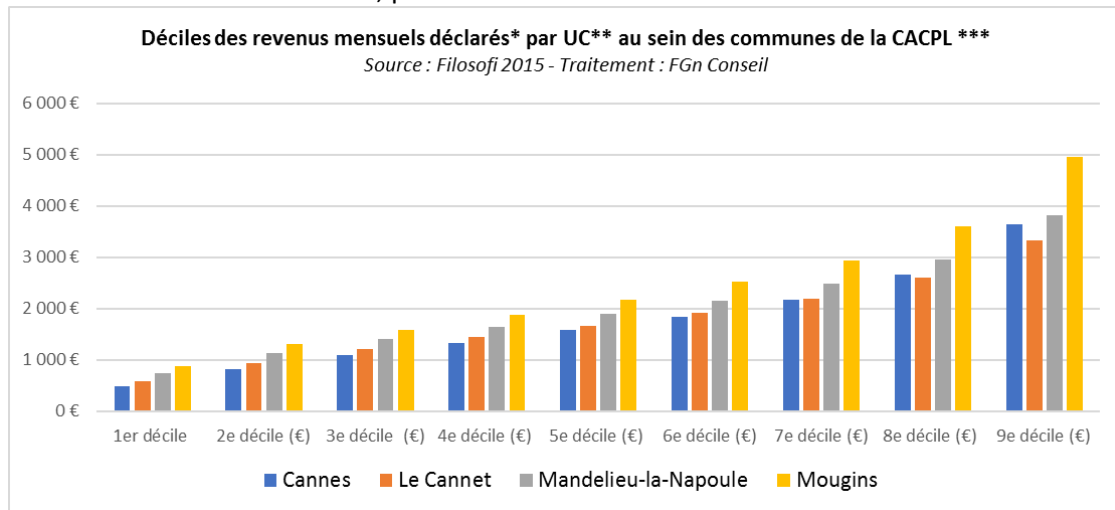
On soulignera que, contrairement aux prix immobiliers, le revenu médian des ménages (1.760€ par unité de consommation¹²) n'est pas plus élevé qu'ailleurs (1.721€ à l'échelle nationale).



¹² Les « unités de consommation » (UC) sont un système de pondération, attribuant un coefficient à chaque membre du ménage, et permettant ainsi de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

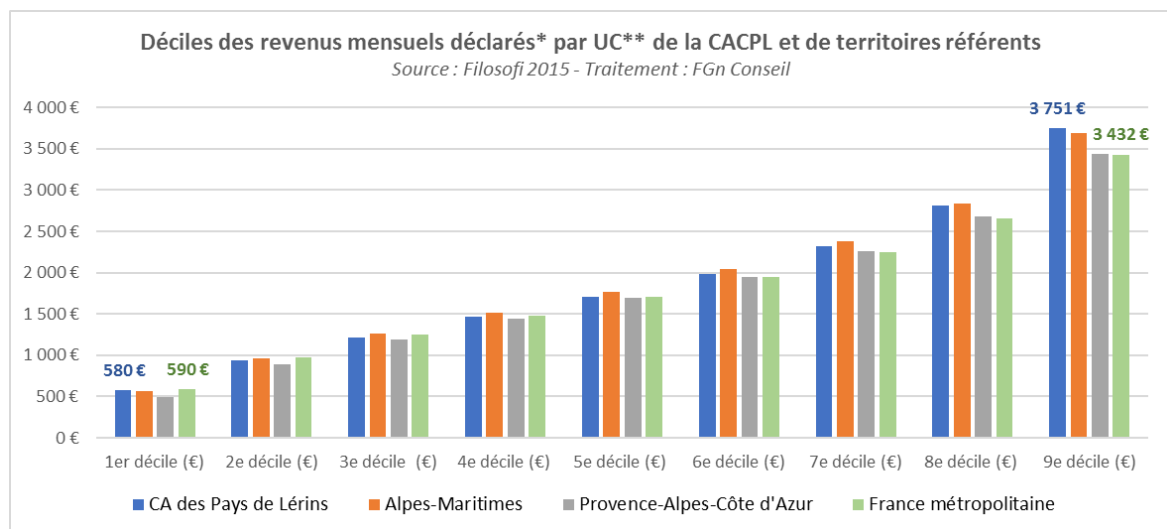
Cette analyse cache toutefois de fortes disparités des revenus :

- entre les communes : le revenu médian est ainsi nettement plus élevé à Mougins ou Théoule-sur-Mer qu'à Cannes (+15 à 30%) (cf. graphique précédent) ;
- Au sein des communes, comme en témoigne l'amplitude des déciles de revenus déclarés¹³ au sein des communes, présentée ci-dessous :



Lecture du graphique : à Mougins par exemple, 10 % des ménages déclarent moins de 1000 € de revenus mensuels par unité de consommation, et 10 % plus de 5000 €.

*** Théoule-sur-Mer : données non disponibles



On soulignera qu'à l'image des Alpes-Maritimes, l'amplitude des revenus sur la CACPL est assez nettement supérieure à celle nationale et même régionale.

En outre, on précisera que les revenus présentés sont ceux des résidents, alors que le marché immobilier de la CACPL est fortement accaparé par des achats de résidences secondaires dont les acquéreurs ont des niveaux de revenus très élevés : cela tend à exclure de ce marché une grande partie des ménages locaux, comme cela sera démontré plus loin.

Ainsi, le premier adulte compte pour 1, les autres personnes de plus de 14 ans pour 0,5, et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3.

¹³ Le revenu déclaré correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

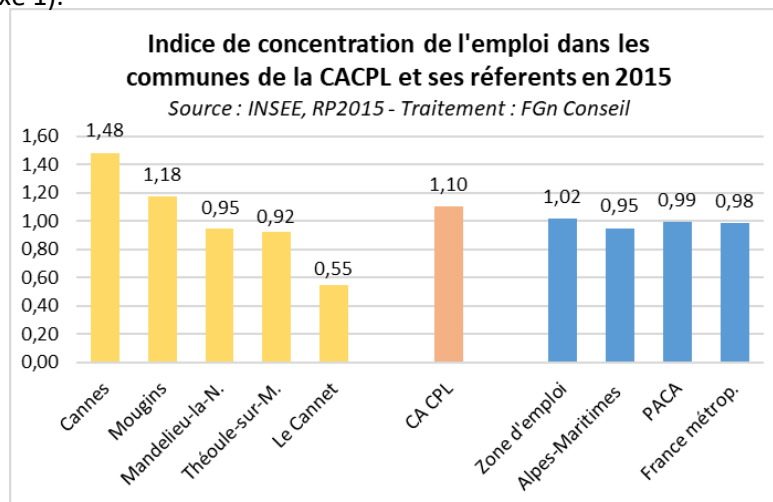
Le revenu déclaré par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent.

III. La situation et les dynamiques de l'emploi

3.1 La CACPL est un pôle d'emploi : on y compte plus d'emplois que d'actifs occupés

L'indice de concentration de l'emploi indique le rapport entre le nombre d'emplois proposés sur le territoire (emplois au lieu de travail) et le nombre d'actifs ayant un emploi qui résident sur ce même territoire. S'il est supérieur à 1, cela signifie que le territoire propose plus d'emplois que de personnes ayant un emploi.

Avec un indice de concentration de l'emploi de 1,1, ce qui représente 66.000 emplois proposés au lieu de travail pour 60.000 actifs occupés qui résident sur le territoire, **la CACPL constitue un pôle d'emploi important du système azuréen, comme en témoigne l'armature urbaine projetée dans le SRADDET** (Cf. Annexe 1).



3.2 Selon l'INSEE, une diminution récente de l'emploi à l'image de la dynamique départementale

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2010 et 2015

Source : INSEE, RP

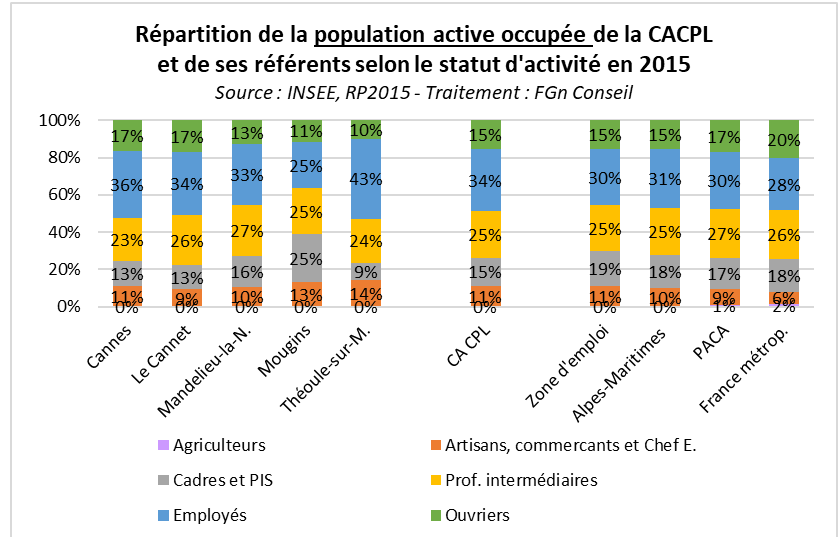
A l'image de la tendance locale et départementale, le nombre d'emplois au lieu de travail a connu une baisse entre 2010 et 2015. Cette diminution de l'emploi qui a touché presque toutes les communes de la CACPL s'explique en partie par la crise économique de la fin des années 2000 et la déprise qui s'en est suivi au début des années 2010.

Libellé géographique	Emplois au LT en 2010 (princ)	Emplois au LT en 2015 (princ)
Cannes	39 688	38 142
Le Cannet	9 830	8 958
Mandelieu-la-Napoule	8 874	8 420
Mougins	9 522	9 761
Théoule-sur-Mer	610	586
CA CPL	68 523	65 868
Zone d'emploi	168 876	166 159
Alpes-Maritimes	417 210	408 143
PACA	1 882 067	1 890 451

3.3 Au sein de la population active, en comparaison de la situation nationale, plus d'employés, d'artisans/commerçants, et moins de cadres et d'ouvriers

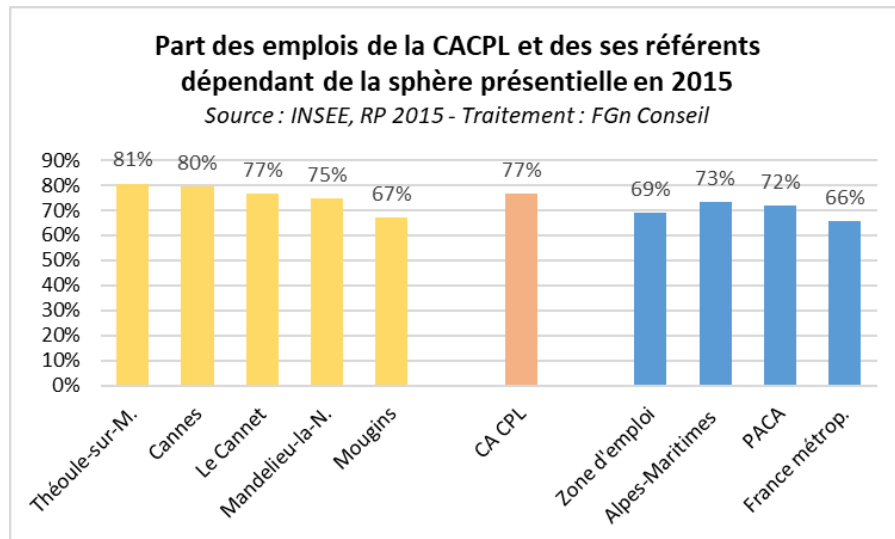
Par rapport à la moyenne départementale et nationale, la CACPL propose une surreprésentation des employés (+6 points) et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+5 points), particulièrement dans certaines communes comme à Cannes.

A l'inverse, on observe moins d'ouvriers (- 5 points) et de cadres (- 3 points, à l'exception notable de Mougins)



3.4 Une économie majoritairement tournée vers la sphère présentielle et l'activité touristique

Les emplois présents dans la CACPL sont, encore plus que sur d'autres territoires, tournés vers la sphère présentielle¹⁴, c'est-à-dire vers les services aux résidents et vers le tourisme.

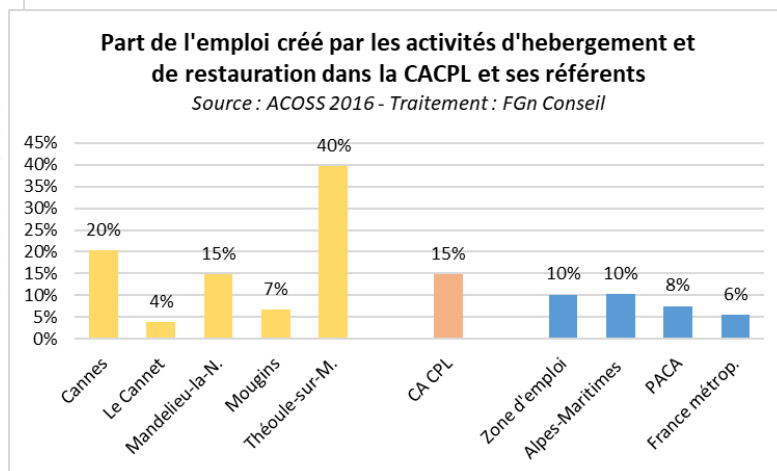
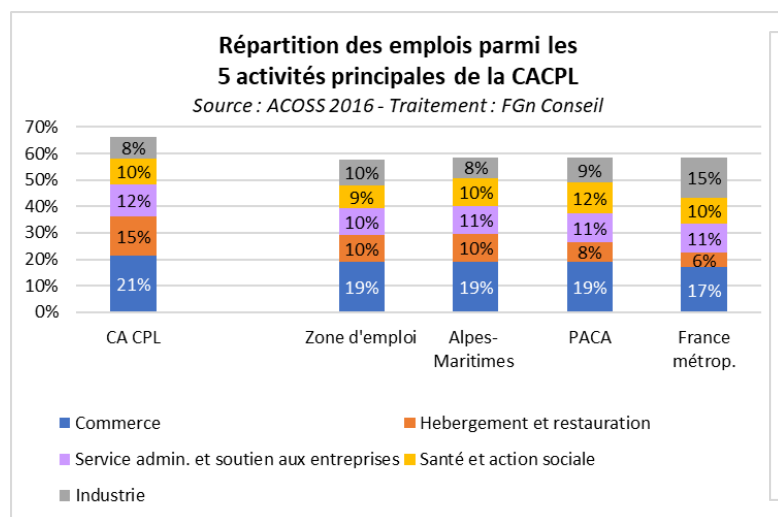


L'ACOSS (Agence Centrale des Organismes de Sécurité Sociale) recense l'ensemble des emplois de la sphère privé et utilise une classification des emplois en 18 catégories. Sur le territoire CACPL, 74% des emplois étaient issus de la sphère privée en 2015, soit environ 48.600 emplois.

¹⁴ La sphère présentielle correspond aux 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.

Les salariés du privé se répartissent majoritairement dans 5 des 18 catégories de l'ACOSS. La communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins est fortement surreprésentée dans la sphère du commerce (21% des emplois contre 17% en France) et de l'hébergement-restauration (15% des emplois contre 6% en France).

Les communes de Cannes et de Théoule-sur-Mer présentent une spécialisation encore plus importante dans les activités d'hébergement et de restauration puisqu'entre 20 et 40% des emplois s'inscrivent dans cette sphère d'activité.



Dans le cadre de sa stratégie de développement économique, la CACPL a décidé de concentrer ses moyens vers le développement de 6 filières, 4 historiques et 2 en développement. Les filières historiques sont celles du nautisme, du spatial (2.300 employés à Thalès), de l'évènementiel et des industries créatives (audiovisuel, jeu vidéo...).

En plus de ces 4 filières, la CACPL accompagne le développement de la silver-économie (biens et services aux personnes âgées) ainsi que de l'agro-technologie.

3.5 Des difficultés à recruter, notamment dans les professions saisonnières et moins qualifiées

Selon Pôle emploi, les principaux projets de recrutement de la part des entreprises concerneraient des postes liés à la restauration ou à l'hôtellerie (serveurs, cuisiniers, employés de l'hôtellerie...). Cependant la majorité de ces emplois sont saisonniers comme pour les serveurs ou les employés de l'hôtellerie qui seraient pour 76 à 82% des employés saisonniers.

Nombre de recrutements envisagés par les employeurs de la CACPL en 2018 et saisonnalité

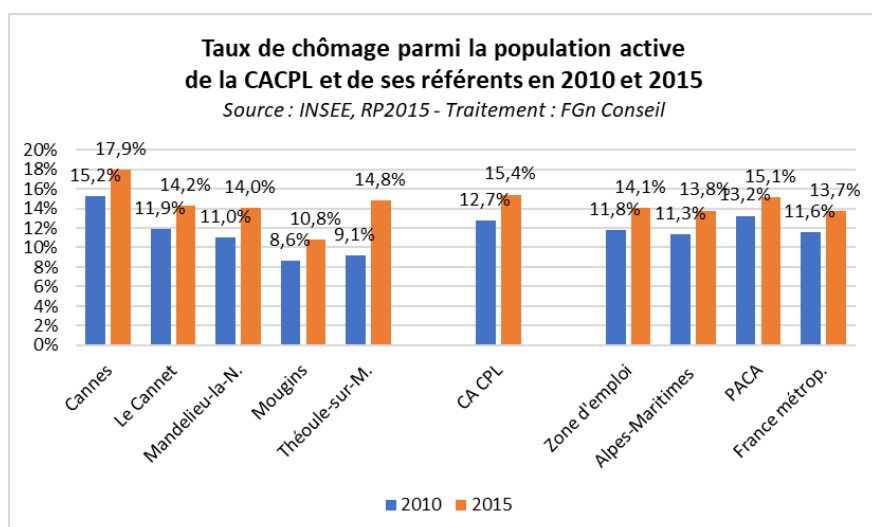
Source : Pôle emploi – Traitement : FGn Conseil

Bassin cannois			
Type de métier	Nb de métier	Dont recrutement saisonnier	Part des recrutements saisonniers
Serveurs de cafés restaurants	1542	1175	76%
Aides et apprentis de cuisine	971	495	51%
Employés de l'hôtellerie	800	658	82%
Cuisiniers	738	456	62%
Agents d'entretien	539	79	15%
Agents de sécurité	517	482	93%
Aides-soignants	447	30	7%
Employés de libre service	426	78	18%
Aides à domicile et aides ménagers	412	7	2%
Artistes (musique, danse...)	402	29	7%

Selon les études de Pôle Emploi, entre 1/3 et la moitié des recruteurs anticipent des difficultés pour recruter du personnel dans les métiers de l'hôtellerie restauration. Ces difficultés de recrutement peuvent s'expliquer par une certaine tension du marché immobilier (Cf. infra) et des difficultés à se loger pour les saisonniers. Ces travailleurs qui sont pour une part mobile préféreront aller travailler dans d'autres communes où le prix de l'immobilier est moins important et où les solutions d'hébergements sont plus nombreuses. Dans d'autres cas, les employeurs devront proposer des solutions d'hébergement ou bien intégrer le coût du logement au salaire de leur saisonnier afin de pouvoir disposer de mains d'œuvres pour la période estivale.

3.6 Malgré sa situation de pôle d'emploi, on compte un taux de chômage élevé et en progression sur la CACPL

Alors même que la CACPL propose un nombre d'emplois plus important que les actifs occupés qui résident sur son territoire, de nombreux actifs restent sans emploi. Avec 10.600 chômeurs, soit 15.4% de la population la CACPL présente un taux de chômage plus important que les territoires de la zone d'emploi (14,1%) ou encore des Alpes-Maritimes (13,8%). Cela peut s'expliquer par une inadéquation entre les emplois proposés et le niveau de formation des personnes sans-emplois ou encore par des difficultés d'accès à l'emploi liées à des problématiques connexes à celui-ci (déplacement, logement...)



Depuis 2010, le taux de chômage a augmenté dans l'ensemble des territoires de références, mais reste plus élevé dans la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins.

IV. Structure du parc de logements, prix et pression sur l'offre existante

4.1 Données de cadrage sur le parc de logements

4.1.1 Une part de résidences secondaires importante, en progression, un parc qui accapare près de 30 % de la construction neuve

La communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins compte plus de 132.500 logements, dont près de la moitié sont situés dans la commune de Cannes.

Parmi l'ensemble des logements de la CACPL, plus d'un tiers (36%) sont des résidences secondaires, soit près de 47.500 logements. Ce taux de résidences secondaires particulièrement élevé, y compris pour le département des Alpes-Maritimes, est engendré par l'attractivité touristique du littoral méditerranéen. Il est possible de retrouver des taux similaires dans les intercommunalités limitrophes : 42% de résidences secondaires dans la communauté d'agglomération du Var Esterel Méditerranée, 29% dans la CA de Sophia Antipolis. L'attractivité du territoire envers les investissements en résidences secondaires s'amplifie néanmoins au cours de 15 dernières années puisque le taux de résidences secondaires de la CACPL est passé de 33% en 1999 à 36% en 2015.

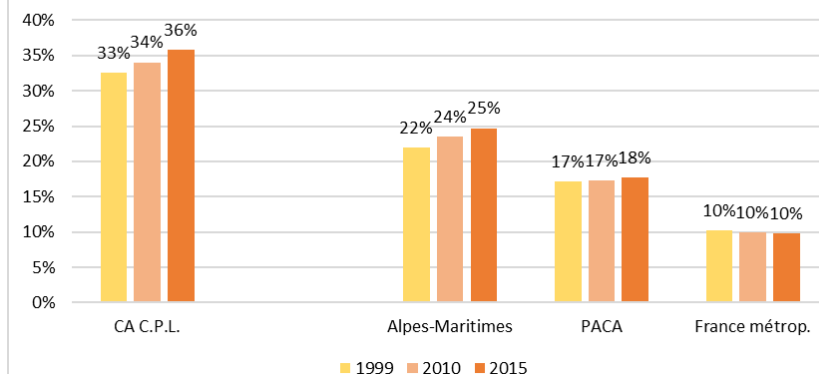
Nombre de logements et de résidences secondaires dans les communes de la CACPL

Source : INSEE, RP

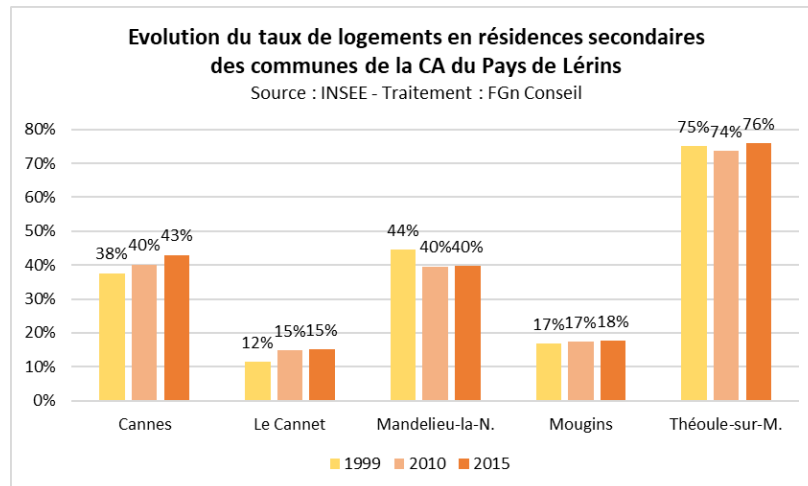
Communes	Logements en 2015	Résidences secondaires en 2015
Cannes	71725	30808
Le Cannet	26169	3981
Mandelieu-la-N.	20999	8339
Mougins	10414	1829
Théoule-sur-M.	3365	2553
CA CPL	132672	47511

Evolution du taux de logements en résidences secondaires dans la CACPL et ses référents entre 1990 et 2015

Source : INSEE - Traitement : FGn Conseil

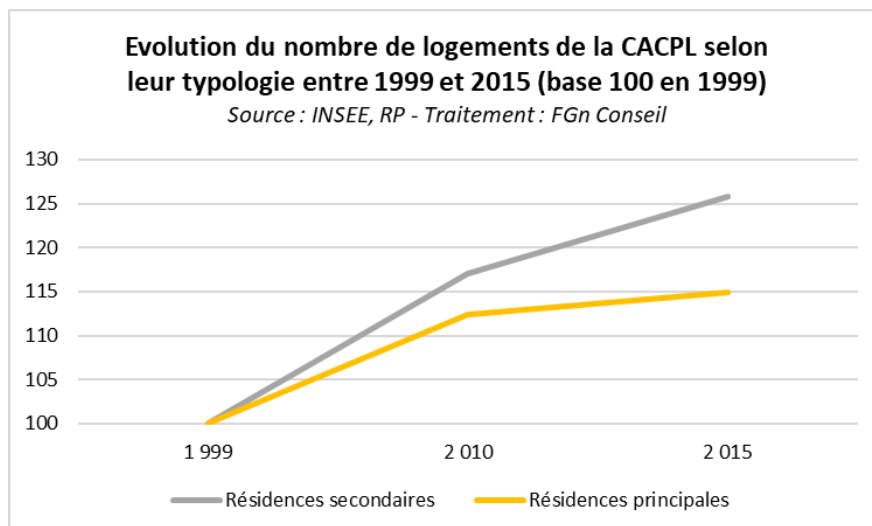


Cette forte présence des résidences secondaires cache d'importantes disparités entre les communes. Alors que les communes non littorales (Le Cannet et Mougins) proposent seulement 15 à 18% de résidences secondaires, les communes littorales présentent 40 à 75% de résidences secondaires. Le taux de résidences secondaires augmente fortement à Cannes (+5 points en 15 ans) et se maintient à un niveau très élevé dans les autres communes du bord de mer, avec un léger recul à Mandelieu-la-Napoule.



Sur la CACPL, la demande en résidences secondaires reste très soutenue. Ainsi, sur la période 1999-2015 :

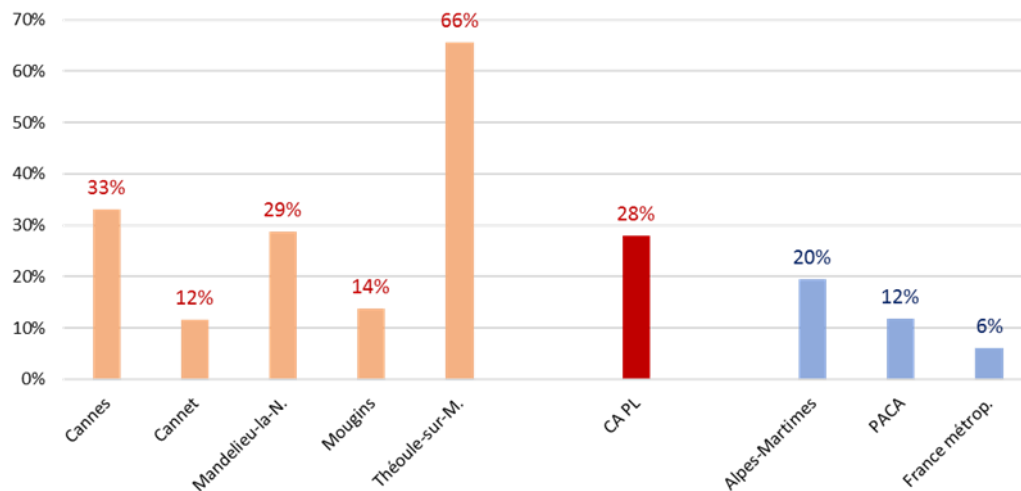
- les résidences secondaires de la CACPL ont évolués près de 2 fois plus vite que les résidences principales ;



- près de 30% des logements construits ont été captés par la demande en résidences secondaires, ce qui constitue un taux extrêmement élevé, y compris pour le département des Alpes-Maritimes. **Sur ce territoire, il est donc nécessaire de construire plus de logements qu'ailleurs pour développer l'offre en résidences principales, et/ou de développer la part des produits neufs maîtrisés par la collectivité (logements en accession sécurisée ou de locatifs sociaux) pour contenir celles en résidences secondaires** (voire en logements libres au prix souvent inaccessibles à une large partie des ménages locaux, comme cela sera développé plus loin).

Part des résidences secondaires dans les logements construits entre 1999 et 2015

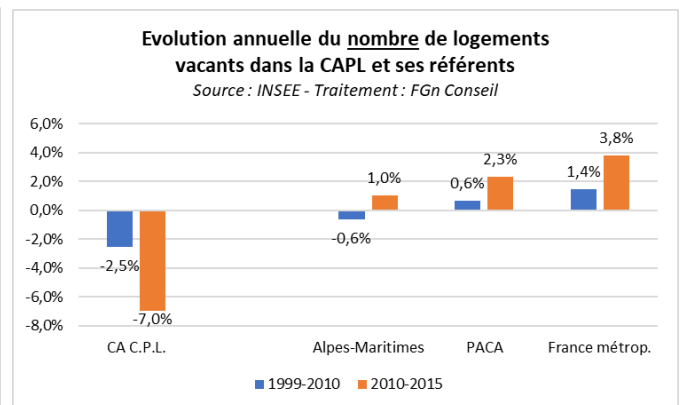
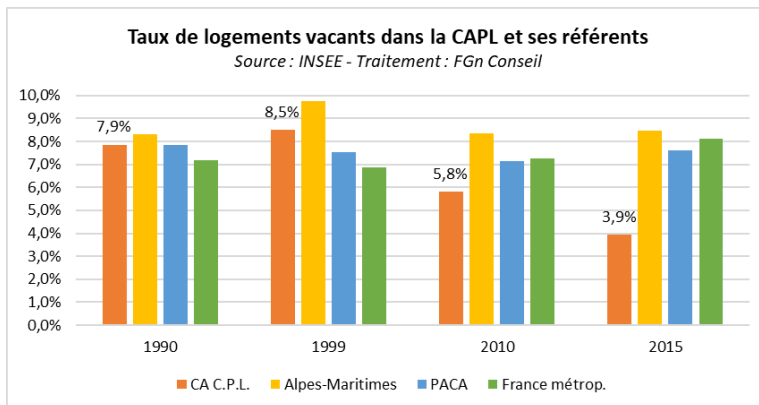
Source : Filocom 2015, ML d'après DGFIP - Traitement FGn Conseil



4.1.2 Un taux de logements vacants très faible, et en baisse continue depuis le début des années 2000. Une vacance qui concerne des logements plus petits, anciens et potentiellement dégradés que le reste du parc de logements.

a) Taux de logements vacants et évolution

Alors que l'INSEE recensait près de 10.000 logements vacants en 1999, soit 8.5% du parc, la CACPL ne comptait plus que 3,9% de logements vacants (5.650 logements) en 2015, soit un taux deux fois plus faible que pour l'ensemble des territoires de référence. La Communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins est également la seule à avoir bénéficié d'une baisse forte et continue de la vacance au cours de 15 dernières années parmi les territoires étudiés.

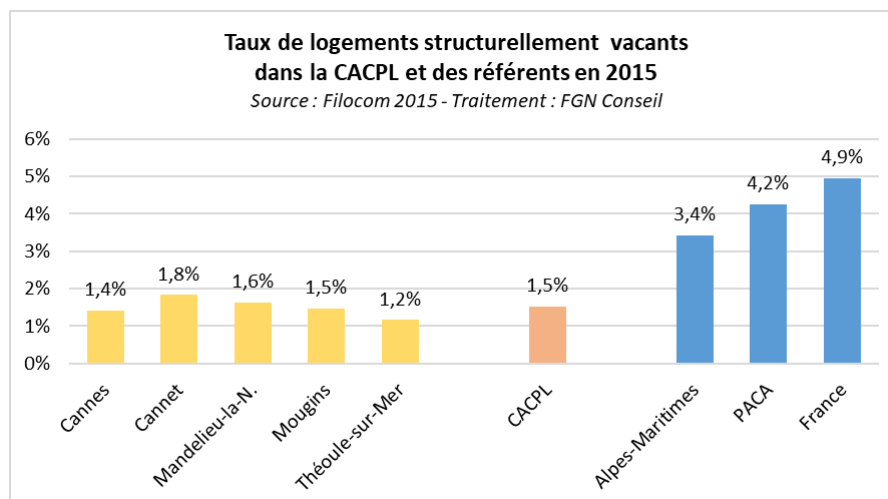


Dans les analyses dans ce domaine, il est nécessaire de distinguer deux types de vacances : celle conjoncturelle celle structurelle :

La vacance conjoncturelle (de courte durée), correspond à la rotation des logements à la suite de ventes, de déménagement ou de successions. Elle est nécessaire au bon fonctionnement des marchés immobiliers puisqu'elle permet les installations de nouveaux ménages comme les parcours résidentiels (mobilité, décohabitation, séparation) des ménages présents.

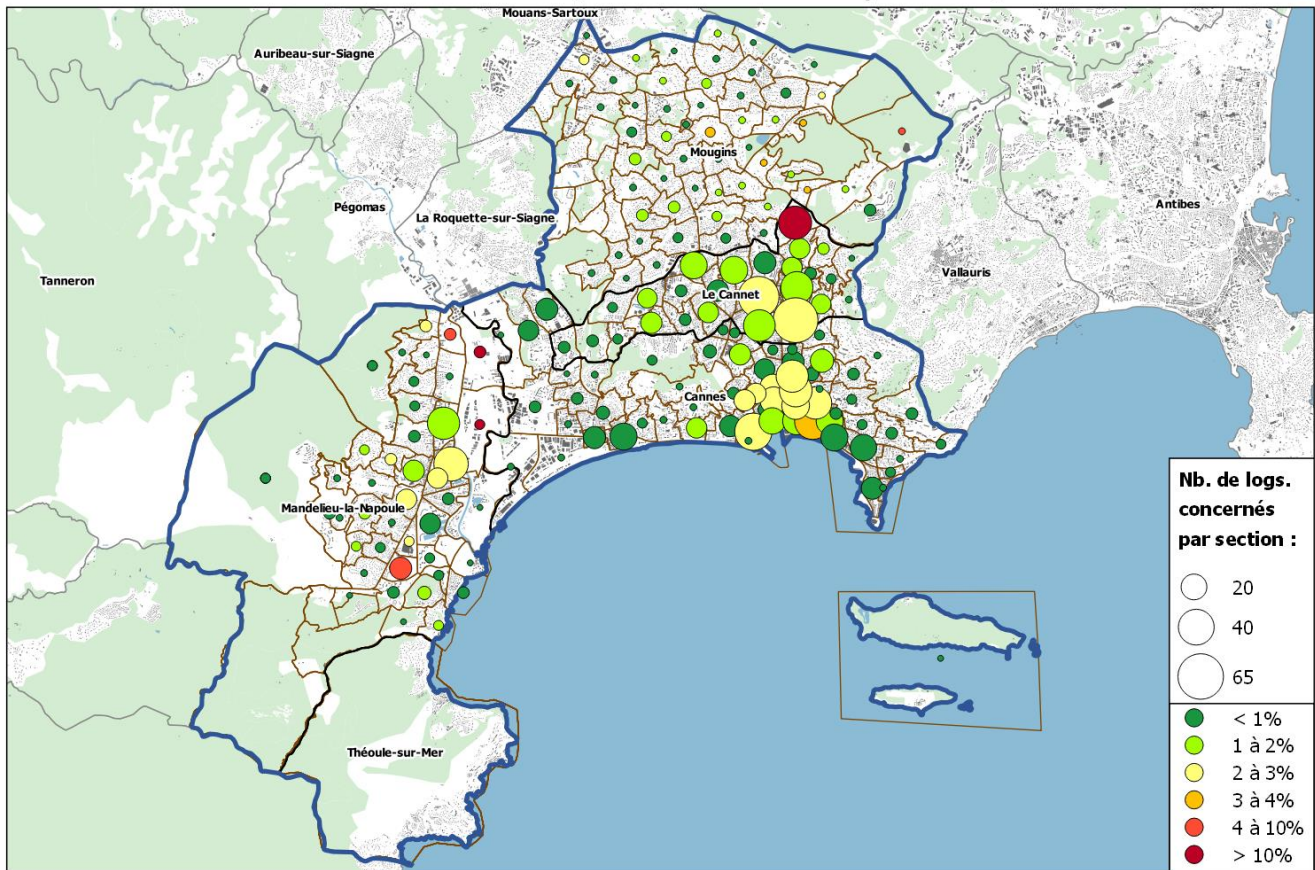
La vacance structurelle (vacance de longue durée), quant à elle, intéresse davantage les politiques publiques au titre de la mobilisation du parc vacant au profit du développement de l'offre en logements. Son ampleur constitue en outre un bon indicateur de la tension des marchés immobiliers.

Or, malgré une surestimation chronique inhérente à la source, la source fiscale ne recense que très peu de logements structurellement vacants sur le territoire. Seuls 2.000 logements seraient vacants depuis plus d'un an dans la CACPL, soit 1.5% du parc de l'agglomération. Parmi ces derniers, seuls 500 logements seraient vacants depuis plus de 2 ans.



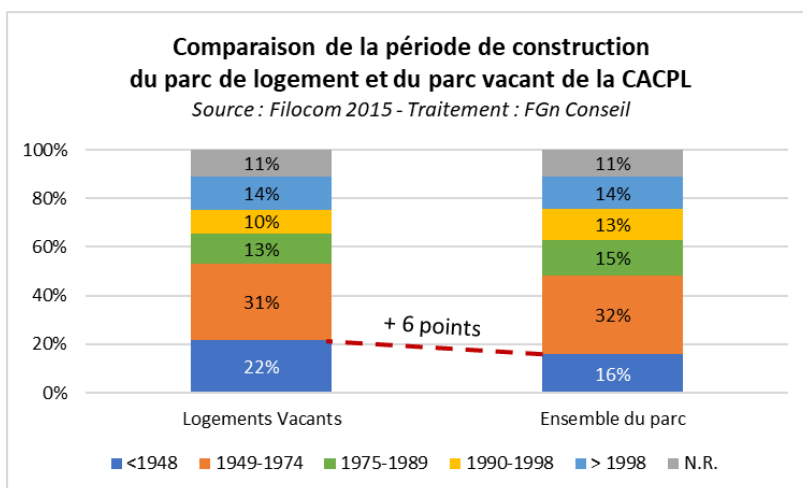
La carte ci-après montre que les logements structurellement vacants sont principalement localisés dans les communes de Cannes et du Cannet (respectivement 1.000 et 500 logements vacants depuis plus d'un an) et que cette vacance a tendance à se concentrer dans certains quartiers des centres-villes.

Nombre de logements vacants depuis au moins 1 an et taux au sein des sections cadastrales, dans la CA de Cannes Pays de Lérins, en 2015



Source : Filocom 2015 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfon Conseil

b) Caractéristique du parc de logements vacants

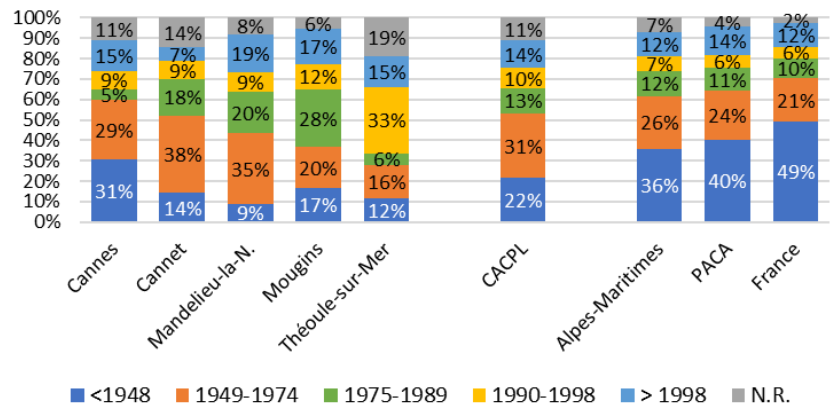


Etant principalement situés dans les centres anciens des communes de la CACPL, les logements anciens sont sur-représentés dans le parc vacant. Alors que les logements construits avant 1949 représentent 16% du parc de l'agglomération, ce taux monte à 22% dans le parc vacant.

La commune de Cannes, du fait de la présence d'un centre ancien plus conséquent, présente le taux de logements vacants anciens le plus important. Avec une différence de 11 points, Cannes est également la commune qui présente le delta le plus important entre la part du parc vacant ancien (31%) et celle des logements anciens dans le parc (22%).

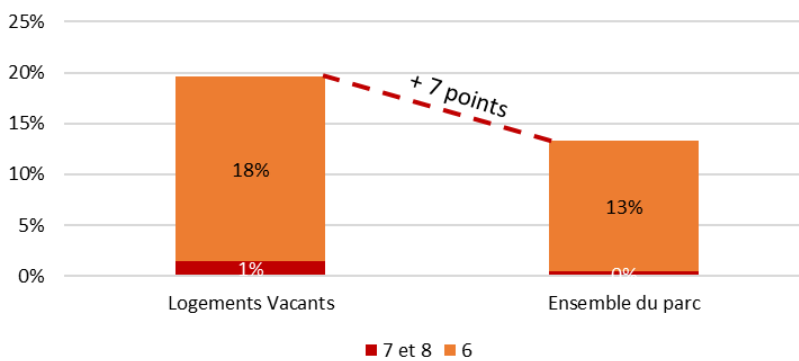
Période de construction du parc de logements vacants

Source : Filocom 2015 - Traitement : FGn Conseil



Comparaison du classement cadastral des logements vacants et de l'ensemble du parc de la CACPL

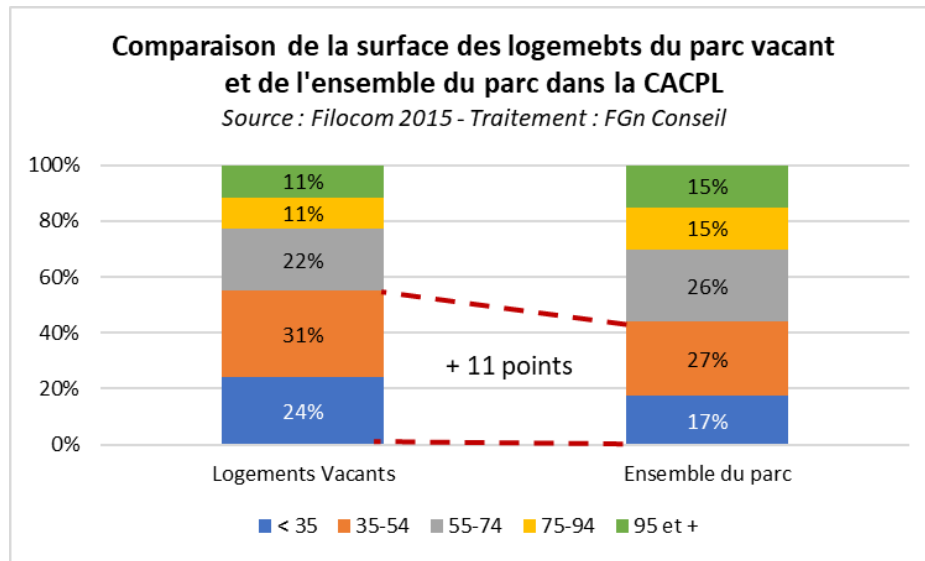
Source : Filocom 2015 - Traitement : FGn Conseil



L'analyse comparée du parc de logements vacant avec les caractéristiques de l'ensemble du parc de la CACPL montre que la vacance des logements est aussi liée à leur qualité architecturale et environnementale. En prenant appui sur le classement cadastral des logements, il est possible de constater une sur-représentation des logements en catégorie 6 (médiocre) ainsi que 7 et 8 (mauvais) dans le parc de logements vacants.

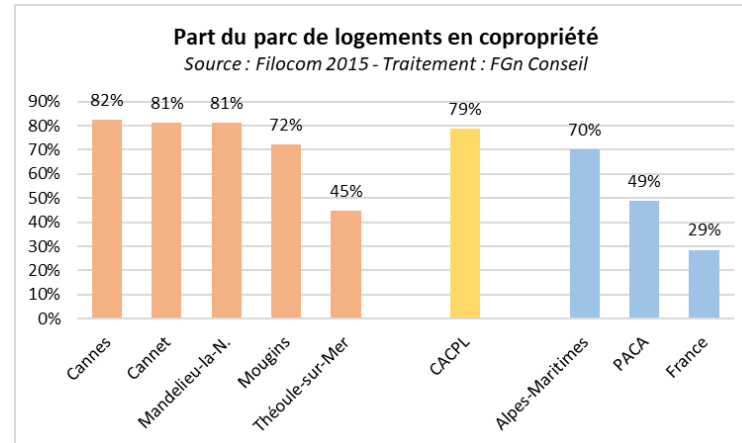
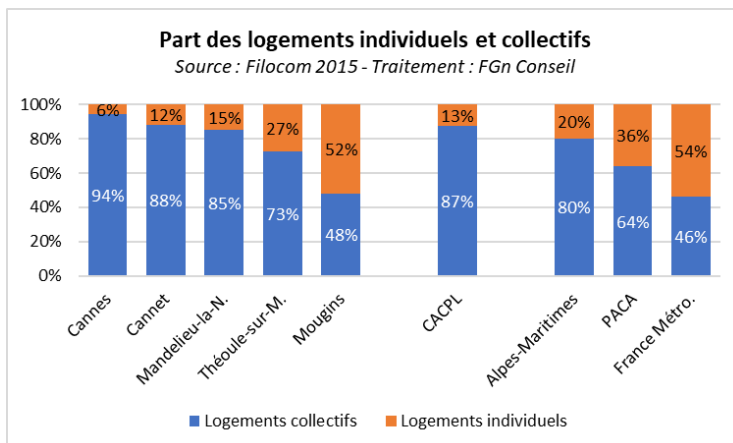
Environ 1/5^{ème} du parc vacant serait donc déqualifié du fait d'un mauvais état ou un mauvais positionnement des logements.

Pour finir, les logements de petites tailles (< 55m²) ont plus de chance de connaître une situation de vacance que les logements « familiaux ». Cela s'explique entre autres par une plus grande rotation dans le parc de T1 et T2 occupé principalement par de jeunes actifs ou des étudiants.



4.1.3 Près de 80 % des logements sont en copropriété

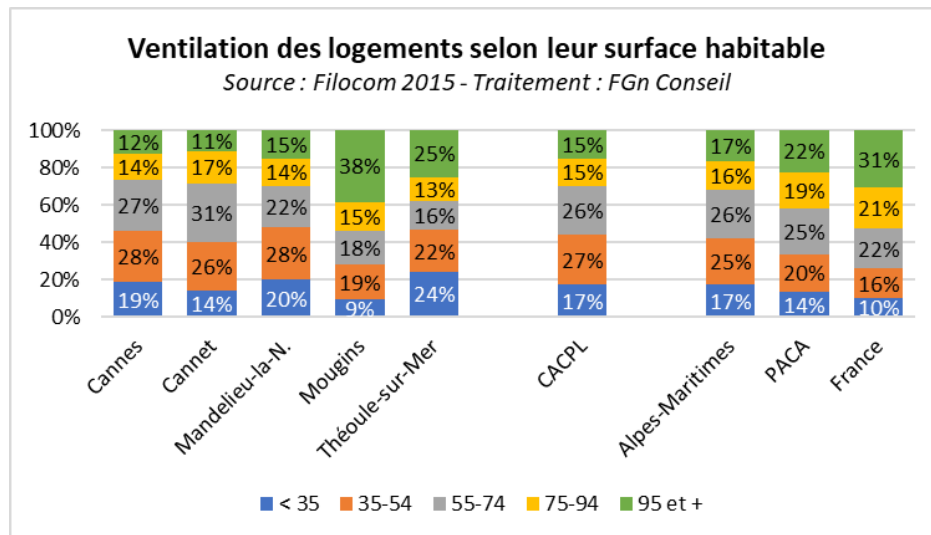
Avec près de 116.000 logements collectifs parmi les 132.500 logements présents dans l'agglomération, les communes de la CACPL disposent d'un taux très important de logements collectifs, hormis Mougins, principalement composée de maisons individuelles.



La CACPL présente également un taux très important de logements en copropriété avec 104.000 logements, soit 79% du parc. Le taux de logements en copropriété, supérieur aux référents départementaux comme régionaux, est à mettre en relation avec le nombre élevé de logements collectifs.

4.1.4 Une sur-représentation des petites typologies

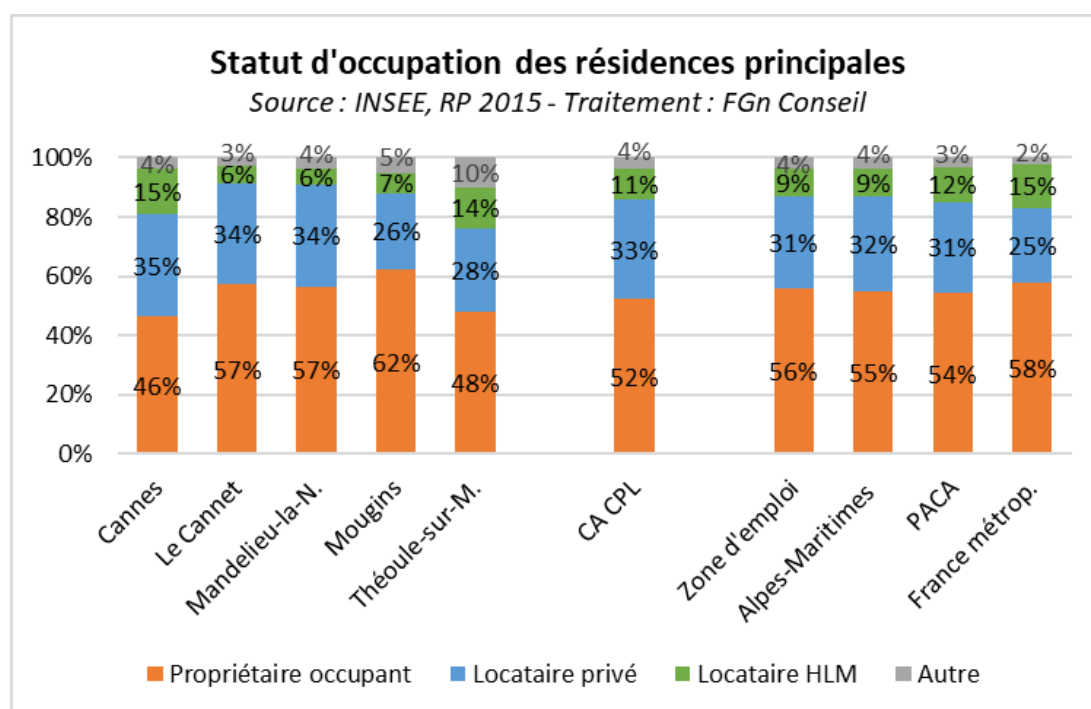
Du fait d'un nombre très important de logements collectifs, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins présente une sur-représentation de petits logements. Alors que les logements de moins 55m² (T1 et T2) représentent ¼ du parc à l'échelle nationale, ces derniers sont 44% à l'échelle intercommunale, dont 17% de logements de moins de 35m² (studio et T1 bis).



4.1.5 Un marché des résidences principales qui se caractérise par un fort taux de logements locatifs privés, et une offre locative sociale réduite malgré une progression récente

Le parc en résidence principale de la CACPL comporte environ 80.000 logements selon le recensement 2015 de l'INSEE. Une majorité de ce parc est occupé par des propriétaires occupants (52% pour 42.000 logements), même si ces derniers sont proportionnellement moins nombreux que dans les territoires de références.

Avec 33 % de l'offre en résidence principale (contre 23 % à l'échelle nationale), soit près de 27.000 logements le parc locatif privé est relativement abondant, à l'image du département et de la région PACA. Il tend à prendre le relais d'une offre locative sociale moins présente (11%) quoiqu'en progression (comme cela sera préciser plus loin), et permet notamment de loger les jeunes actifs. Mais nous verrons dans la partie suivante que, compte-tenu des niveaux de loyers privés parmi les plus élevés de France, ces locations s'effectuent parfois dans des conditions financièrement difficiles pour les ménages concernés.



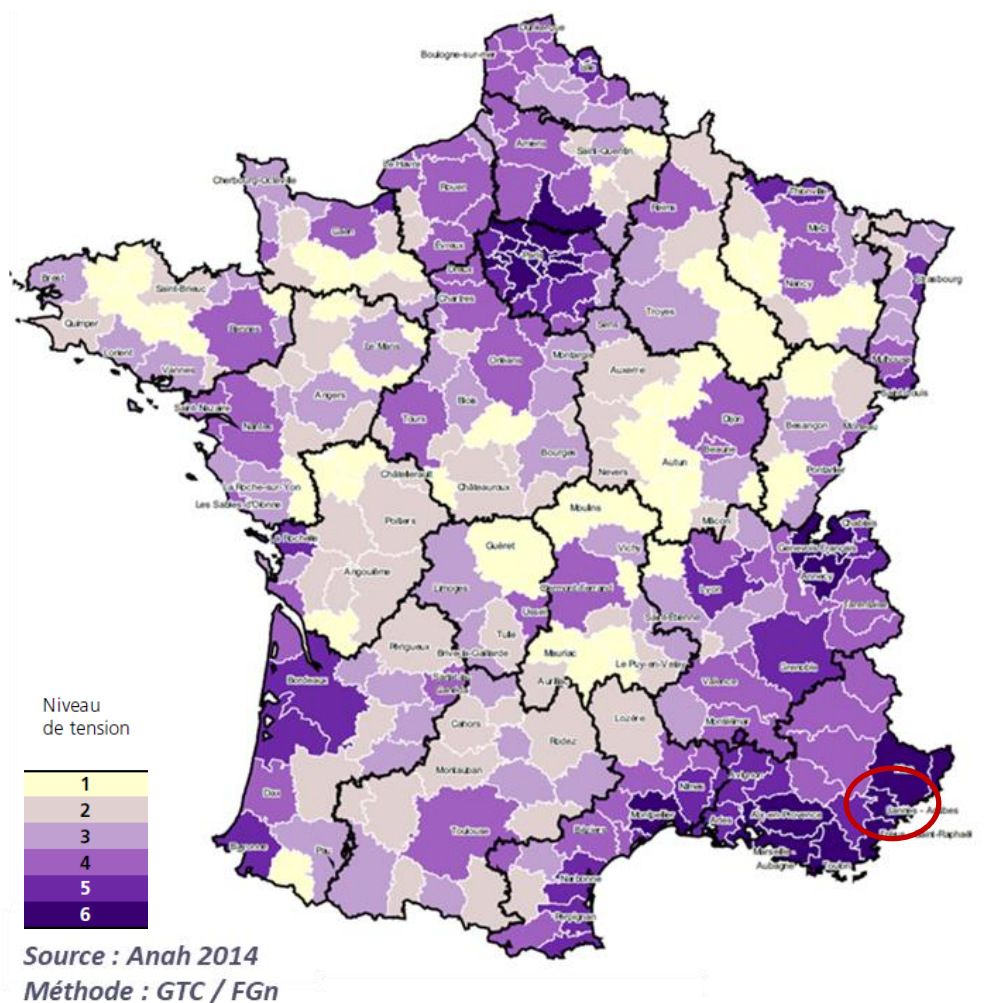
4.2 Pression sur l'offre existante, tension du marché immobilier

4.2.1 Un marché immobilier parmi les plus tendus de France

La carte ci-dessous permet de hiérarchiser la tension des marchés immobiliers en France, au regard du niveau et l'évolution des prix de ventes, mais des difficultés concrètes rencontrées par les ménages pour se loger ou assurer leur parcours résidentiel (lourdeur des taux d'effort, faiblesse de la mobilité dans le parc HLM, suroccupation).

Cet indicateur, calculé à l'échelle des zones d'emplois met en évidence une forte tension du marché immobilier sur le territoire cannois, qui fait partie des zones d'emplois les plus tendus de France. Cette forte tension du marché immobilier témoigne d'un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et d'une sélectivité du marché. En situation de tension, les possibilités de parcours résidentiels des ménages deviennent plus difficiles, et obligent ces derniers à accepter des conditions d'habitat difficiles en termes de taux d'effort (cf. supra) ou à quitter le territoire.

Indicateur de tension du marché immobilier à l'échelle métropolitaine

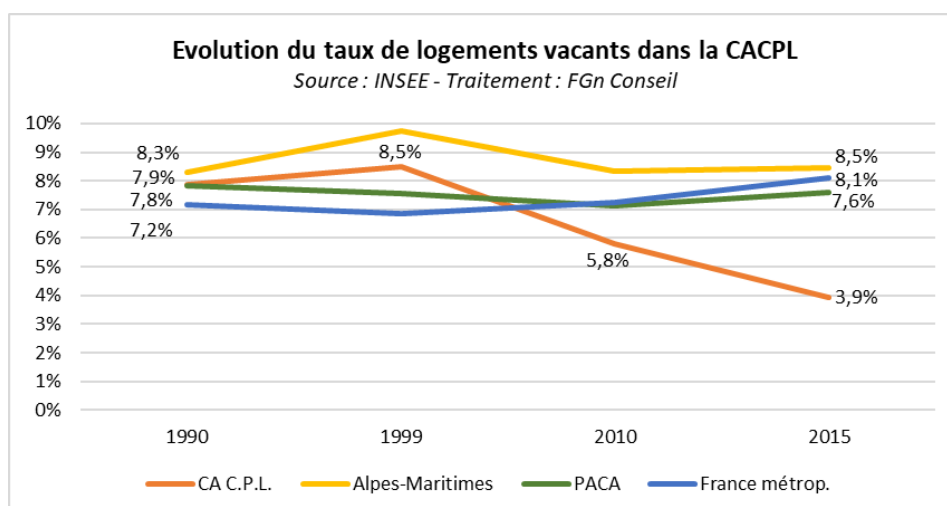


Les cartes ci-avant permettent de constater que La Zone d'emploi de Cannes fait partie des territoires les plus tendus de France (zone 6/6) à l'instar de la zone centrale francilienne et de façade littorale azuréeenne.

4.2.2 Une pression sur l'offre existante qui tend à s'accroître au regard du niveau et de la forte dynamique baissière de la vacance

Comme évoqué précédemment, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins présente un taux de logement vacants particulièrement faible et en forte baisse lors des dernières années.

Cette diminution de la vacance, très nette et forte par rapport aux territoires référents (département, région et France) témoigne d'une tension accrue du marché immobilier.



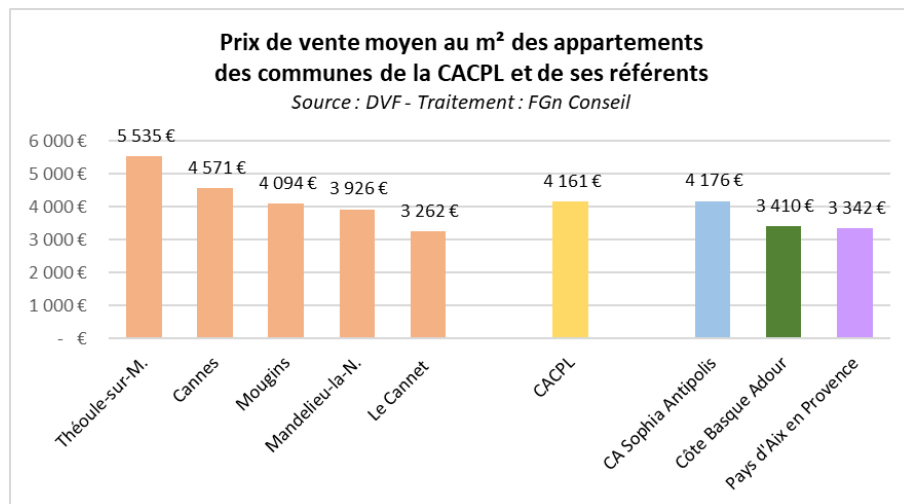
4.2.3 Des prix de ventes différenciés selon les secteurs, mais globalement élevés

Volume de transaction et prix de vente moyen au m² des appartements et maisons de la CACPL entre 2013 et 2017

Source : DVF – Traitement : FGn Conseil

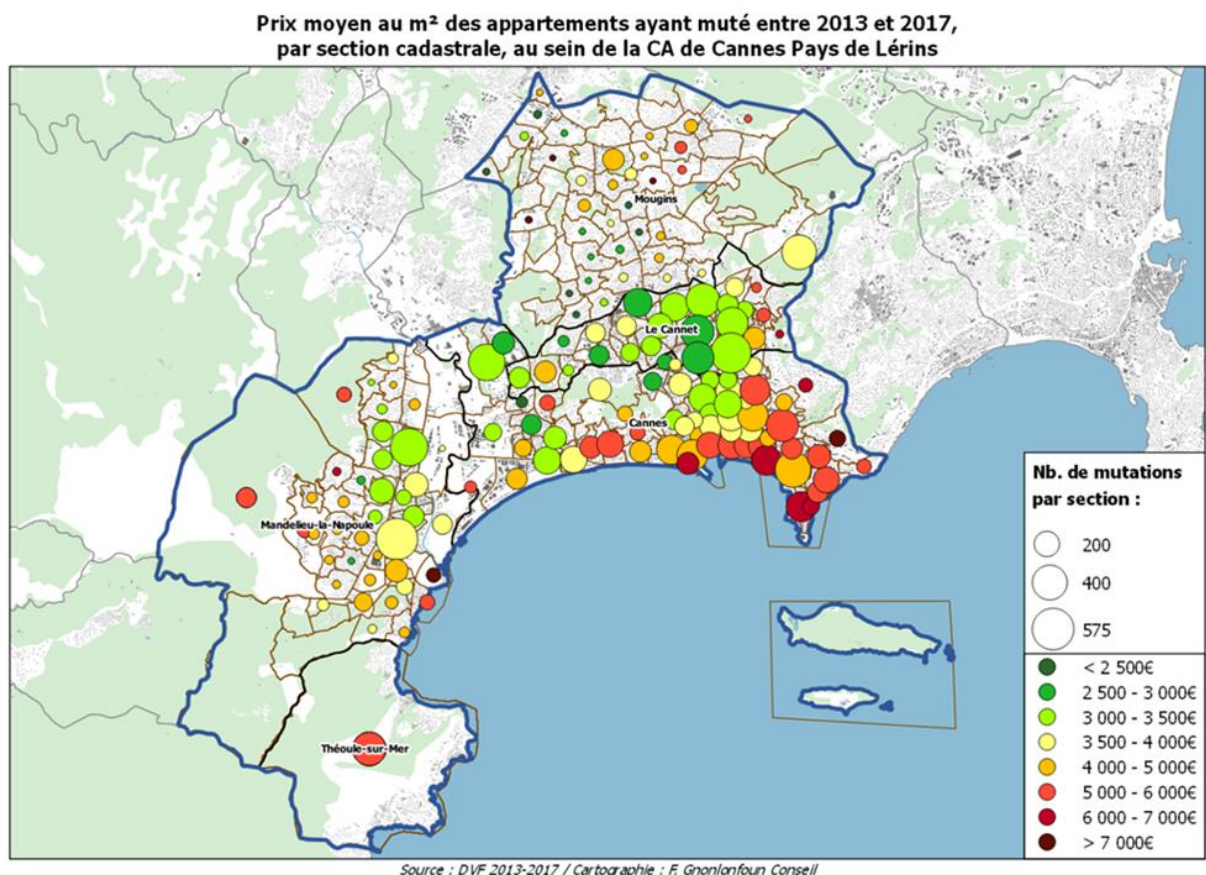
	Appartements		Maisons	
	Nombre de mutation	Prix moyen au m ²	Nombre de mutation	Prix moyen au m ²
Théoule-sur-M.	366	5 535 €	78	7 067 €
Cannes	9983	4 571 €	419	5 129 €
Mougins	824	4 094 €	660	5 398 €
Mandelieu-la-N.	3081	3 926 €	389	4 996 €
Le Cannet	4096	3 262 €	356	4 674 €
CACPL (2013-2017)	18350	4 161 €	1902	5 193 €

Avec des appartements vendus à un prix moyen par m² proche de 4.200€, et des maisons à 5 193 €/m², les prix immobiliers sont élevés, y compris par rapport à d'autres territoires tendus proches du littoral tels que la Côte Basque Adour (Biarritz, Anglet...) ou le Pays d'Aix en Provence.



Ainsi, un appartement sur le littoral basque ou dans la communauté d'Aix en Provence est ainsi moins chère de 22 à 25% par rapport aux prix pratiqués dans la CACPL.

La carte ci-après permet de localiser les quartiers (sections cadastrales) dans lesquelles les volumes et prix des transactions immobilières ont été les plus importants. Le trait de côte apparaît comme très attractif et valorisé avec des transactions qui dépassent les 6.000€ par m² et peuvent parfois atteindre les 9.000 à 11.000€ par m². Des transactions aux prix très élevés ont également été relevées sur de plus petits volumes à l'intérieur de communes tels que Mandelieu-la-Napoule ou encore Mougins.



4.2.4 *Compte tenu des revenus qui, en moyenne, ne sont pas plus élevés qu'ailleurs, le marché de l'accession « libre est inaccessible pour une part très importante des ménages locaux*

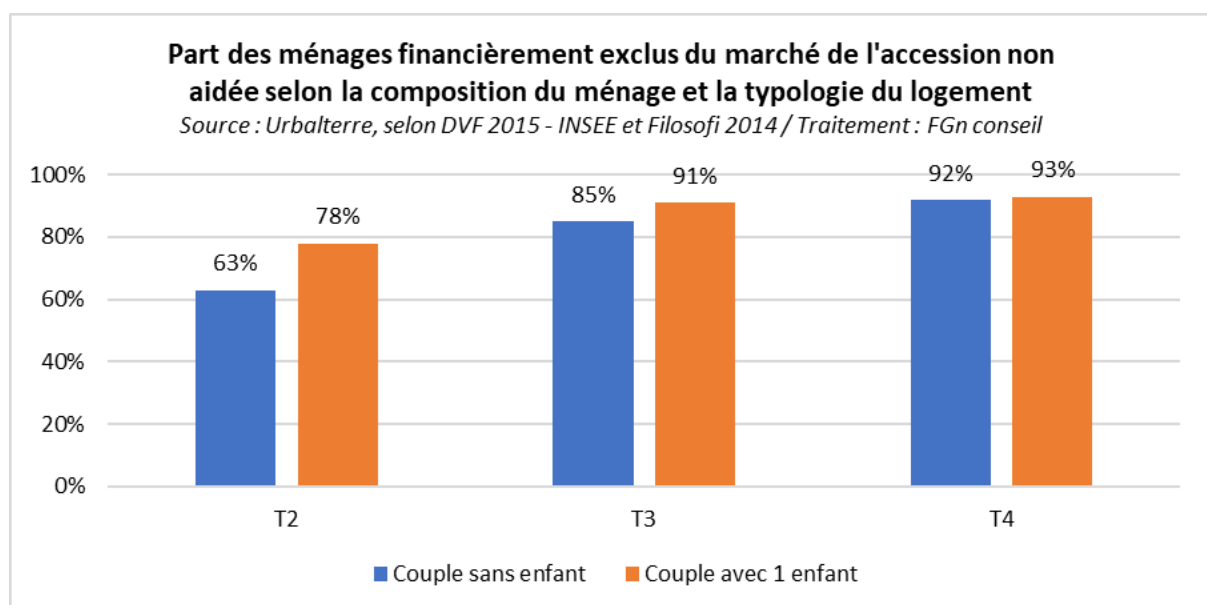
Compte tenu des prix pratiqués sur le marché immobilier de la CACPL, les ménages doivent disposer de ressources plus élevées que sur d'autres territoires pour accéder à la propriété. De ce fait, une grande partie des ménages semblent exclus du marché de l'accession dans les communes du bassin cannois.

Afin d'estimer la part de ménages exclus de l'accession à la propriété selon leur situation familiale, une simulation a été réalisée par le bureau d'études Urbalterre en 2017 à l'aide des critères suivants :

- Achat d'un logement qui correspond au prix médian du marché
- Frais des prestataires (Notaire, agence...) correspondant à 8% du prix du bien
- Apport personnel du ménage correspondant à 10% du prix du bien
- Emprunt à 1,3% sur 20 ans
- Mensualités maximums de 33% des revenus du ménage.

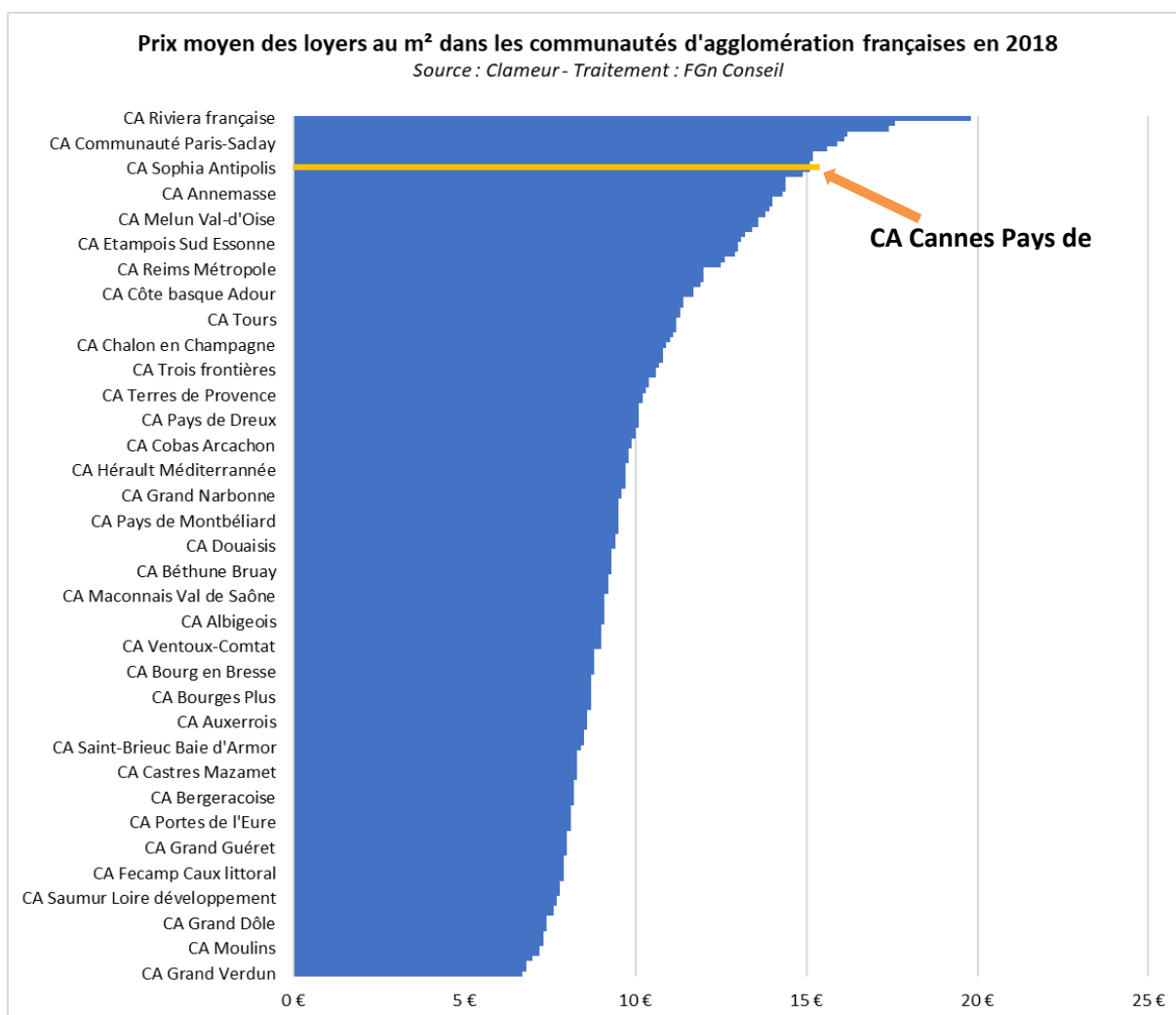
Au vu de ces paramètres, les revenus mensuels minimums d'un ménage qui souhaite acheter un appartement 45m² devront être de 2.420€ et montent à 3.600€ pour un appartement de 67 m².

Selon la typologie de logement choisi, **entre 63% et 92% des couples sans enfants ne peuvent pas accéder à la propriété sans aides de la collectivité** (accession sociale, organisme foncier solidaire...). **Ce taux monte à 78% pour un couple avec 1 enfant cherchant un T2 et 93% pour ce même couple souhaitant disposer d'un T4.**



4.2.5 Des niveaux de loyers également élevés dans le parc locatif privé

A l'image du marché immobilier de ventes de logements, le parc locatif privé de la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins fait partie des plus tendus et des plus valorisés de France. Selon les études CLAMEUR, le loyer moyen à la location d'un logement était de 15,1€/m² en 2018. Cela place la CACPL dans les 15 agglomérations les plus chères de France, devancée par certains territoires franciliens ainsi que la CA de la Riviera française et celle de Sophia Antipolis.



L'enquête réalisée par l'ADIL 06 dans le cadre de l'observatoire des Loyers des Alpes Maritimes repose sur un échantillon de données locatives collectées de 4.300 logements (97% d'appartements, 3% de maisons individuelles).

Il apparaît au regard de cette étude que **le loyer médian des ménages du parc locatif serait de 720€, soit 14.1€/m², avec de fortes variations selon la typologie de logement habité. Les ménages louant un appartement T1 payent en moyenne près de 540€, soit 17.5€/m², ce qui représente le rendement locatif le plus élevé. Le loyer moyen pour un T2 est d'environ 670€, soit 14.4€/m².**

Cette étude permet également de montrer que les loyers au m² les plus élevés sont pratiqués dans les appartements loués récemment (emménagement de moins de 2 ans). La rotation plus importante et le réajustement à la hausse des loyers permettent une hausse plus rapide de ces derniers, dans des logements au fort rendement locatif.

Niveau de loyer dans la CACPL selon la nature de la location en 2017

CA Cannes Pays de Lérins	Ensemble Maisons et Appartements	Maisons	Appartements
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	4 301	124 (2,9 %)	4 177 (97,1 %)
Loyer moyen mensuel	740 €	1 082 €	720 €
Surface habitable moyenne	54 m ²	88 m ²	52 m ²
Prix moyen au m ²	13,7 €	12,2 €	13,8 €
Prix au m ² du premier quartile	12,2 €	10,3 €	12,3 €
Prix médian au m ²	14,1 €	12,2 €	14,1 €
Prix au m ² du troisième quartile	16,6 €	15,3 €	16,7 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte :

Niveau de loyer des appartements de la CACPL
selon la typologie du logement en 2017

CA Cannes Pays de Lérins	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	4 301	1 000 (23,9 %)	1 789 (42,8 %)	1 075 (25,7 %)	313 (7,5 %)
Loyer moyen mensuel	740 €	504 €	671 €	875 €	1 014 €
Surface habitable moyenne	54 m ²	29 m ²	47 m ²	69 m ²	87 m ²
Prix moyen au m ²	13,7 €	17,3 €	14,4 €	12,7 €	11,7 €
Prix du premier quartile au m ²	12,2 €	15,1 €	13,0 €	11,2 €	10,2 €
Prix médian au m ²	14,1 €	17,5 €	14,4 €	12,6 €	11,9 €
Prix du troisième quartile au m ²	16,6 €	20,0 €	16,5 €	14,1 €	14,2 €

Niveau de loyer des appartements de la CACPL
selon la date d'emménagement en 2017

CA Cannes Pays de Lérins	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	4 301	919 (21,4 %)	1 312 (30,5 %)	888 (20,6 %)	1 182 (27,5 %)
Loyer moyen mensuel	740 €	732 €	744 €	776 €	721 €
Surface habitable moyenne	54 m ²	51 m ²	52 m ²	57 m ²	57 m ²
Prix moyen au m ²	13,7 €	14,3 €	14,3 €	13,7 €	12,7 €
Prix du premier quartile au m ²	12,2 €	13,0 €	12,8 €	12,2 €	11,0 €
Prix médian au m ²	14,1 €	14,4 €	14,6 €	14,3 €	13,1 €
Prix du troisième quartile au m ²	16,6 €	16,7 €	17,4 €	16,7 €	15,4 €

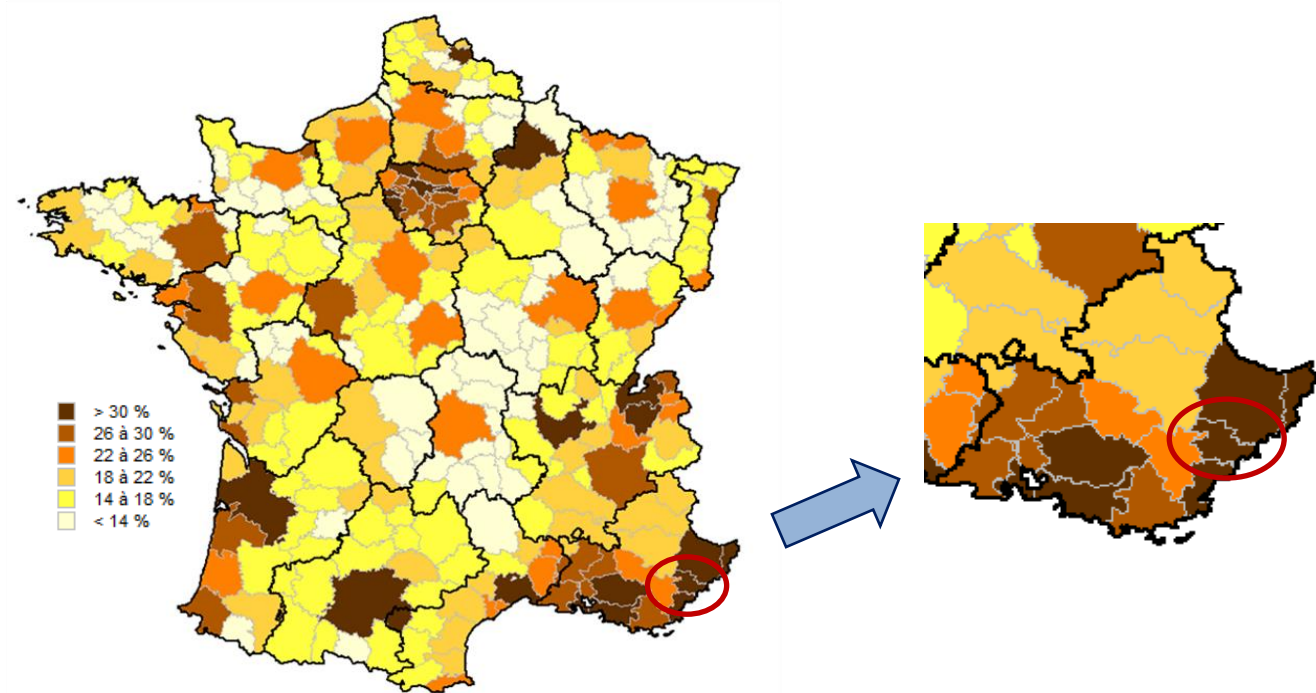
4.2.6 .. avec pour conséquence des taux d'effort fréquemment élevés dans le parc locatif privé

Le niveau élevé des loyers, combiné à des revenus des ménages similaires au reste de la France et à un taux relativement faible de logements locatifs sociaux, crée une tension sur le parc locatif privé. **Selon les données des caisses d'allocations familiales, plus de 30% des ménages aidés par les CAF consacrent plus 39% de leurs revenus au paiement de leur loyer.** Ce calcul est effectué hors charges et ne prend pas en compte la population étudiante et les plus de 65 ans¹⁵

Une telle lourdeur des taux d'effort montre qu'une partie significative des ménages locataires privés est contrainte de résider dans ce parc de logements, faute de pouvoir accéder à un logement social.

Lourdeur des taux d'effort dans le parc locatif privé en 2012 :
Part des ménages locataires consacrant plus de 39 % de leurs revenus
au paiement du loyer (hors charges, hors étudiants et + 65 ans),
par zone d'emploi

Source: Caf 2012 – Traitement FGn Conseil



Au regard des exemples de loyers donnés précédemment, et en prenant pour référence le revenu médian par unité de consommation des locataires du parc privé de la CACPL (1427€/mois), **la moitié des personnes seules souhaitant louer un T2 devra dépenser près de 47% de ses revenus dans le paiement de son loyer.**

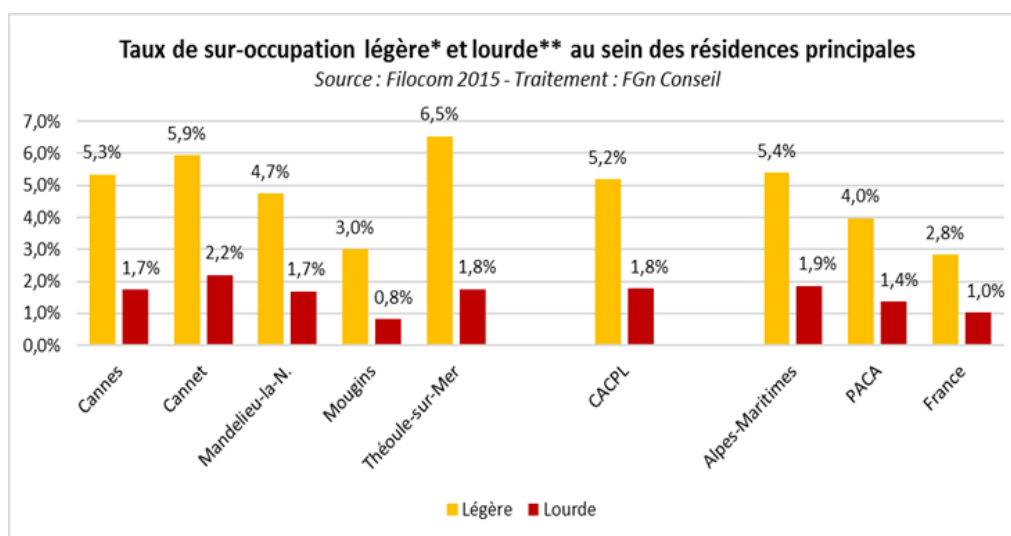
Un couple avec enfant souhaitant louer un T3 devra quant à lui, « en moyenne », consentir à un taux d'effort d'environ 34%, compte tenu de ses revenus (2.570€ /mois) et de son loyer (875€ mensuel).

¹⁵ Populations dont les revenus ne sont pas entièrement connus des CAF (en particulier les minimums vieillesse pour les plus de 65 ans)

4.2.7 Un taux relativement important de ménage en situation de suroccupation

Du fait de cette situation de tension du marché immobilier, et de la difficulté des ménages à louer ou acheter un logement qui serait en adéquation avec la taille de leur famille, 7% des ménages vivent dans un logements sur-occupés, dont 1.8% des ménages en situation de suroccupation lourde¹⁶.

Cette situation est présente dans l'ensemble du département des Alpes-Maritimes et dans une moindre mesure dans la région PACA.



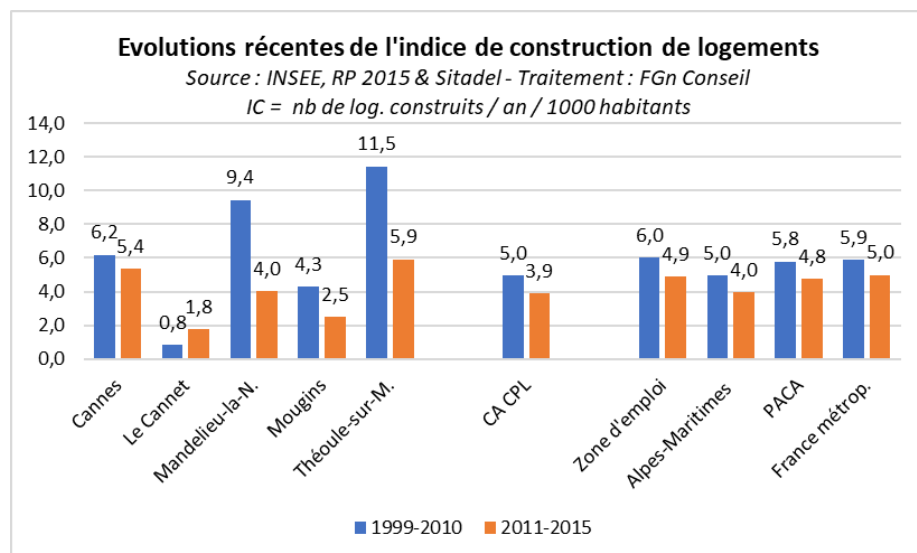
¹⁶ Suroccupation légère = 16m² pour la première personne et 11m² pour chaque personne supplémentaire
Suroccupation lourde = 9m² par personne dans le logement

V. La construction de logements et le marché du neuf

5.1 Depuis 20 ans, à l'image du département, un indice de construction relativement bas et en diminution, à mettre en lien, sur la CAPL, avec la faiblesse de l'offre foncière désormais constructible

A l'image de l'ensemble du territoire métropolitain, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins a connu une inflexion de son rythme de construction de logements depuis le début des années 2010 en passant de 5 logements construits par an pour 1.000 habitants dans le courant des années 2000, à 3.9 entre 2010 et 2015.

Ce niveau de construction reste relativement faible au regard de la zone d'emploi ou de la dynamique métropolitaine.

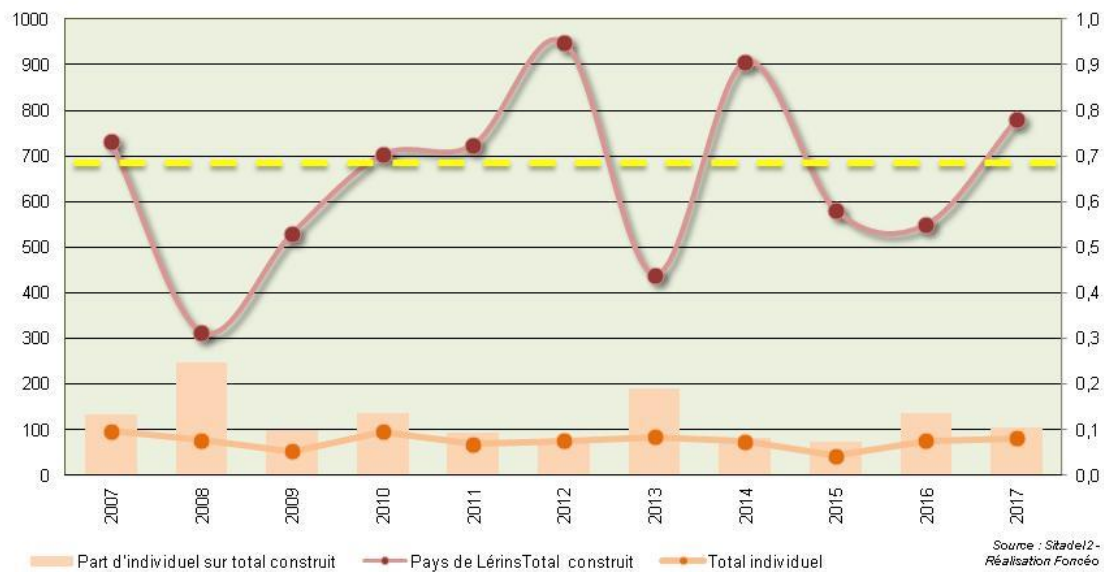


7.5 Une production de logements neufs oscillatoire, essentiellement tournée vers le logement collectif, et animée par de grandes opérations

Le graphique ci-dessous illustre le caractère « oscillatoire » de la construction neuve sur le territoire lors des 10 dernières années. Ces variations sont liées aux opportunités et lancement de grandes opérations sur Cannes, Mandelieu et Le Cannet sur le début des années 2000, et plus récemment par Mougins depuis le début des années 2010.

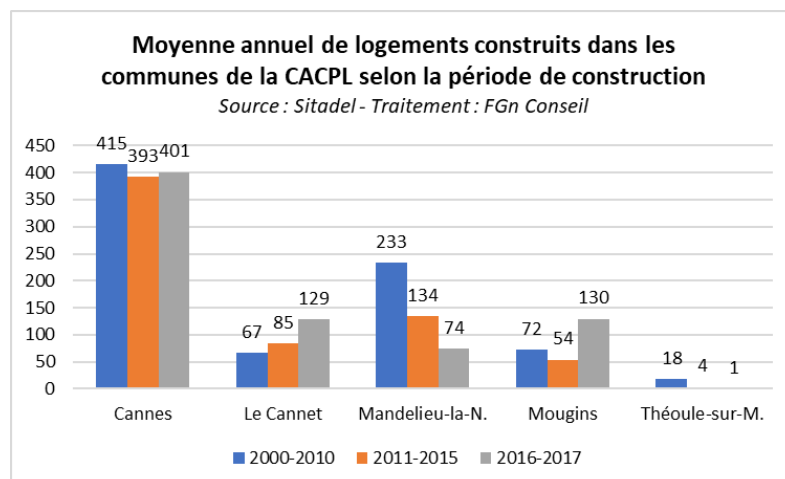
Malgré les fluctuations dans la construction de logements neufs, Le territoire n'a pas dépassé sur la période observée le seuil des « 1000 logements ». La moyenne qui ressort sur ces dix dernières années se situe autour des 650 logements/an.

Evolution comparée des volumes totaux de logements construits dont en individuel, avec représentation de la part de l'individuel sur le total par année - CA Pays de Lérins



Quelles que soient les périodes, la production en « individuel » marque une certaine stabilité autour des 80 logements par an, ce qui représente environ 10% des logements construits. Le taux des logements individuels dans la production totale a atteint les 20% durant 2 années (cf. 2008 et 2013) qui correspondaient à une diminution de la production globale de logements.

L'aménagement et le modèle des quartiers résidentiels anciens (plutôt sur des grandes parcelles) et les nouvelles possibilités depuis la loi Alur, laissent présager une poursuite dans les années à venir de cette activité, sous l'impulsion des possibilités de redécoupage parcellaire par les propriétaires privés de type « particuliers ».



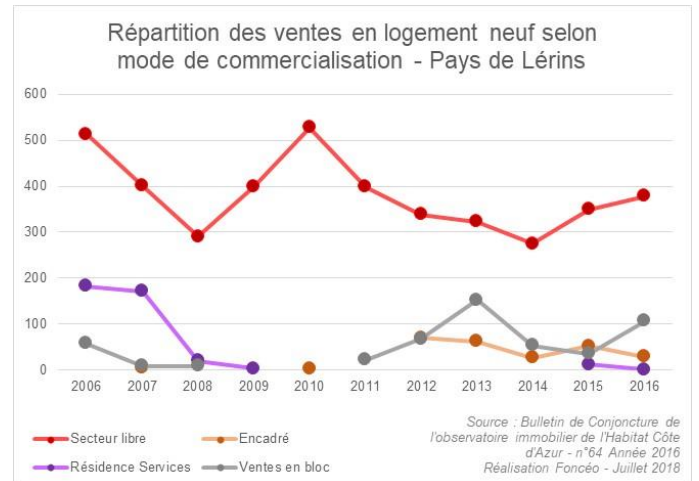
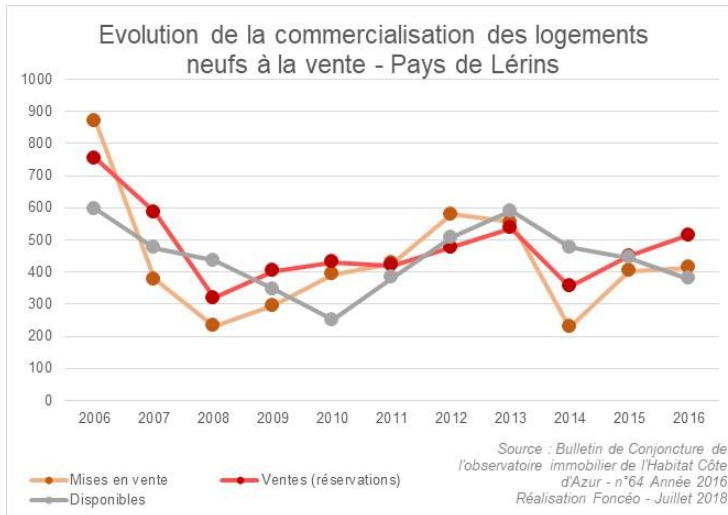
La construction de logements de la CACPL est principalement localisée dans la commune de Cannes qui totalise 59% des constructions neuves entre 2000 et 2017.

Hormis la commune de Cannes qui connaît une certaine stabilité dans la construction de logements, les autres communes de la CACPL ont vu leur niveau de construction fluctuer fortement selon les périodes.

7.6 Une commercialisation des logements neufs hétérogène qui a subi la crise de 2008

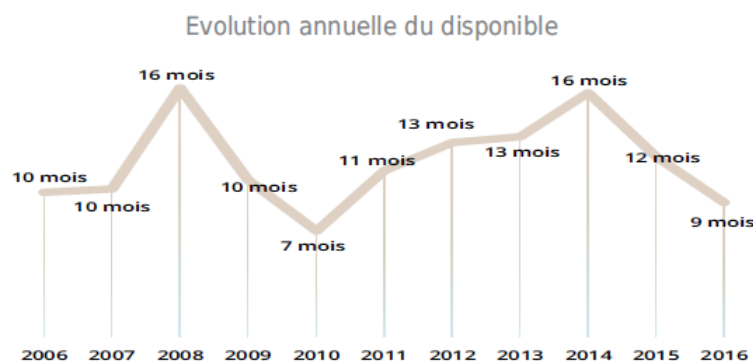
Le graphique à gauche ci-dessous souligne la baisse d'activité sur le neuf en VEFA à l'approche de la crise de 2008. Cette baisse s'inscrit dès 2007 et découle d'un retrait du secteur libre (cf. 2^{ème} graphique à droite ci-dessous)

Après 2008, l'activité en VEFA marque une reprise essentiellement sous l'impulsion du secteur libre, avec un pic en 2010, avec plus de 500 logements vendus sur l'année. La part d'activité en résidences services marque, quant à elle, un temps d'arrêt



Cette reprise de l'activité se poursuit jusqu'en 2013, mais avec l'aide dès 2011 des « ventes en bloc », des « opérations à prix encadrés », et de la mise sur le marché d'opérations « décalées et reportées dans le temps » qui font suite à la diminution de la production de 2008.

L'année 2014 marque un point de rupture, avec une activité globale en retrait, et un stock disponible qui représente à nouveau 16 mois de vente, comme lors du repli de la fin des années 2000. L'activité du secteur libre reprend en 2015, marquant une reprise globale de l'activité en VEFA, et le retour des projets en « résidences services »



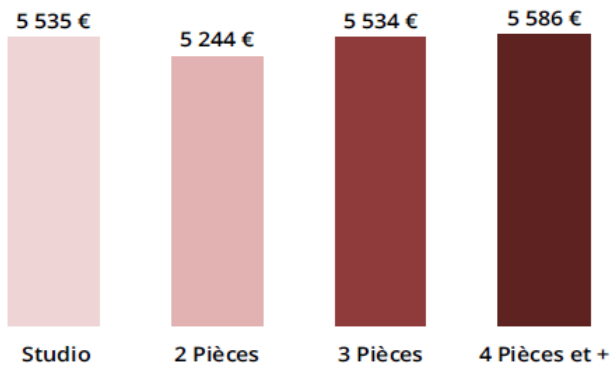
Le prix moyen des logements neufs subit quant à lui une certaine stagnation depuis le début des années 2010 à des niveaux qui restent toutefois particulièrement élevés. Cette moyenne cache cependant des disparités importantes entre communes, et au sein des communes, entre quartiers, comme évoqué précédemment.

7.7 Une offre en VEFA qui souligne une progression des prix et des disparités importantes entre les adresses

En comparaison des prix/m² moyens des ventes de 2016 (graphique de gauche), l'offre actuelle se positionne avec une progression de près de 10% en 2 ans. En effet, le prix/m² moyen observé sur les programmes en cours de commercialisation est de 5.915 € (*hors parking/garage).

Prix/m² moyen sur les ventes - 2016

secteur libre : prix moyen M²/Hab* : **5 390 €**



Offre relevée en Juin-Juillet 2018

Prix/m² moyen de l'offre actuelle à la vente



Cependant, selon les types de logements :

- Il est plus élevé, assez logiquement, sur les petits logements (au rendement plus fort par m², et répondant pleinement aux investisseurs).
- Il est plus faible sur les logements de « taille intermédiaire », en réponse à la demande locale de ménages/familles pour se loger

Les grands logements présentent un prix proche des 6.000 €/m² en raison de l'attrait de ces logements pour la clientèle extérieure, étrangère, mais également familiale à la recherche d'un placement patrimonial fort.

Le graphique des prix moyens le souligne quant à lui la cible principale de chaque typologie :

- Le T1 présente un prix moyen « calibré » pour l'investissement « défiscalisant »
- Les T2 et T3 se positionnent sur les « budgets solvables » des ménages / familles locales
- Les T4 et + décrochent et présentent un prix de « niche ».

Les 2/3 de l'offre relevée se positionnent entre 4.000 et 6.000 €/m² et forment l'essentiel des programmes proposés. Par contre, 10 à 15% de l'offre se place au-delà des 10-15.000 €/m², et certains programmes dépassent les 20.000 € (adresse privilégiée, vue et bord de mer).

Prix moyen de l'offre actuelle à la vente



Source : Bulletin de Conjoncture de l'observatoire

VI. La question foncière et le marché des terrains à bâtir

6.1 Méthodologie du volet foncier du PLH et premiers résultats

6.1.1 La volonté de disposer d'un regard large et complet sur les potentialités foncières

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH a répondu à plusieurs attentes :

1. Construire une **vision globale et partagée** du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, ...) ... sur l'ensemble des communes du territoire ;
2. **Initier une démarche d'échange et de co-réflexion avec les Communes** et leurs élus, dans l'identification des gisements fonciers potentiels pour le futur PLH et son volet foncier.

Ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les Communes a été ponctué par des temps de :

- Rencontres : exposition à partir de cartes de notre repérage des possibilités foncières ;
- Co-réflexion / confrontation des regards : questionner de nouveau les enjeux pour la commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés ;
- Echanges sur des approches de projets structurants centraux ou complexes de renouvellement urbain, en lien avec des questions sur les outils de PLU, modes opératoires.

A partir de la 1^{ère} vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) lors du diagnostic (état des lieux), un travail complémentaire de mise en lien avec les démarches de grands projets urbains des communes, et d'orientations du nouveau SCOT pour le territoire a été engagé et devra se poursuivre sur la seconde phase de la mission.

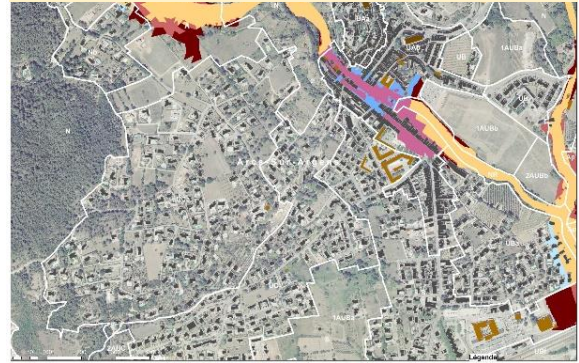
6.1.2 Une méthode en trois étapes

Le repérage du potentiel foncier des communes de la CACPL s'est effectué en trois étapes :

1^{ère} étape : constitution des 1ers traitements et support sous SIG

- Prise en compte des « zonages » des documents d'urbanisme en vigueur mais également des éléments d'orientation (OAP) et de grands projets (ZAC, ...) ;
- Identification des espaces prioritaires d'actions de la collectivité à partir des outils mobilisés (ER pour logements, de servitudes de mixités sociales - SMS) mais également de périmètres (PAPAG, ...) et de conventions avec l'EPF ;
- Prise en compte des contraintes, des risques existants et en matière de glissements de terrain et d'inondabilité / ruissellement (PPRI), de risque de vague submersible, des périmètres de protection du patrimoine « urbain » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, ...) et « naturel » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides, ...), des Lois Littoral et Montagne.

Les cartes supports – 1ers traitements

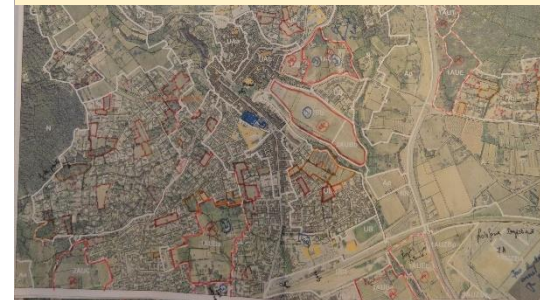


L'objectif de cette première étape est d'identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU/NA, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

2^{ème} étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;
- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard du terrain.

Les cartes « terrains »

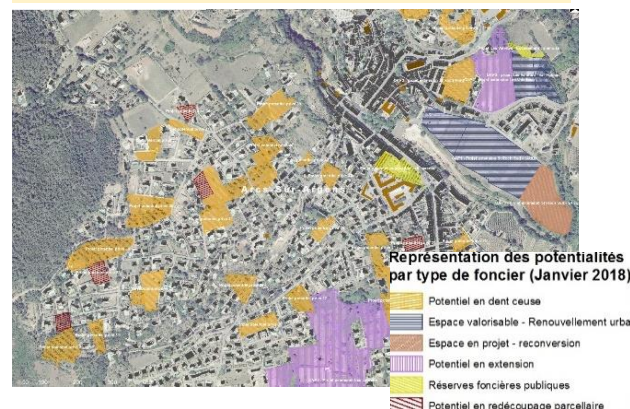


L'objectif de cette seconde étape est de constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant les rencontres avec les communes.

3^{ème} étape : rencontre avec les 5 Communes du territoire, sous forme d'entretiens individuels -
Echange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés :

- Echange sur les hypothèses de mutabilité à venir, sur certains secteurs/espaces, des actions foncières initiées par la Commune et les perspectives de mise sur le marché de ses projets potentiels, des réflexions et possibilités en renouvellement urbain, revalorisation des centres anciens ;
- Discussion sur le document d'urbanisme et ses outils, les objectifs de mixité sociale, les programmations envisagées pour le futur PLH.

Les cartes issues des 1ers échanges et de confrontation des regards



L'objectif de cette dernière étape est de consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour la période du PLH. L'échange avec les Communes n'a pas consisté en la prise d'une « liste de courses » mais en la confrontation des regards et au croisement des potentialités relevées.

6.1.3 La valorisation des potentialités au sein d'espaces déjà urbanisés et des mutabilités du bâti

La base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs », mais également de type « renouvellement urbain », constitués de bâtis anciens délaissés et mutables et de friches, pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions.

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux d'anciennes activités industrielles, d'entrée de ville, mais également ceux d'anciens équipements (loisirs, sport, ...) ou de résidence de tourisme (transformée en copropriété et mis à la vente).



Le travail du repérage foncier a principalement porté sur les espaces de centralité et des quartiers périphériques contenus au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. De ce fait, l'approche proposée n'a pas porté sur l'identification de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Les échanges avec les communes ont souligné la prise de conscience de l'importance du potentiel (« résiduel ») restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibilités en redécoupage parcellaire. Ils ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de dessertes, mais également en frange des bourgs.

Ainsi, l'approche foncière apportée par la démarche de constitution du nouveau PLH a participé à la réflexion des communes sur les possibilités et les modes de faire permettant le développement d'opérations au sein des espaces centraux anciens mais également aux franges dans les tissus pavillonnaires, la nécessaire maîtrise de ces espaces, de leur anticipation dès à présent.



Parmi les potentialités relevées, une grande partie est impactée par les risques d'inondabilité et de submersion, mais également par les espaces désormais protégés par les lois Littoral et Montagne.

Il faut également souligner que le territoire a été fortement marqué par les événements climatiques ayant entraîné les inondations de 2015.

6.2 Une pression foncière qui engendre des divisions parcellaires ou des ventes en vue d'opérations de densification

Lors du travail de repérage et de visites terrains, nous avons pu observer que certains quartiers résidentiels (par exemple sur les secteurs Nord et Ouest du Cannet, sous l'A8) se composaient de parcelles bâties de grande taille, qui au regard des nouvelles possibilités d'urbanisme, laissent entrevoir des possibilités de redécoupage parcellaire.

Dans ces espaces résidentiels souvent périphériques, les contraintes rencontrées sont à la fois les accès et la topographie. De ce fait, les questions de stationnement se posent bien souvent au cœur des choix de faisabilité des nouvelles constructions.



Ainsi, dans certains cas, lorsque le bien se situe à proximité ou au contact du cœur urbain, la question de la conservation de la maison existante peut se poser car les règles d'urbanisme permettent de monter en hauteur et de disposer d'une constructibilité supérieure, amenant à basculer vers la réalisation d'une opération en VEFA.

Le processus de densification qui pourrait s'opérer dans ces espaces résidentiels anciens, périphériques ou proches des cœurs urbains, représentera un enjeu pour le territoire en matière de conservation de la qualité paysagère et architecturale de ses quartiers, de déplacement et d'accessibilité en lien avec un risque de stationnement saturé et donc de congestion à terme de ces espaces.



6.3 Un processus émergent : la division pavillonnaire

Nous avons pu également observer dans le relevé des offres de vente en cours la proposition de logements à vendre au sein de biens déjà existants, découlant d'une re-division interne (s'apparentant à une vente à la découpe). Ce processus offre la possibilité d'accéder à un logement dans des quartiers recherchés, à la fois pour une clientèle locale mais également étrangère.

Cette orientation, en lien avec les caractéristiques du bien existant et des contraintes présentes (physique ou urbanistique), amène également une densification de certains secteurs résidentiels du territoire (exemple le quartier de Californie à Cannes).

Se posent dès lors les mêmes enjeux de stationnement et de fonctionnement à terme de ces espaces, en lien avec les voies étroites et limitées en gabarit présentes.



6.4 Le marché des terrains à bâtir

6.4.1 Le contexte du marché local

L'approche des potentialités foncières ne peut être détachée des questions de marchés et des pratiques en matière de production de logements neufs. En effet, les contextes de marchés peuvent avoir des influences sur :

- Les rythmes de mutations foncières en cours ou à venir d'un territoire, lorsqu'il est sous pression par exemple concernant les terrains à bâtir disponibles ;
- Les faisabilités de revalorisation de certains espaces, par l'évolution des prix de sortie des programmes en logements libres neufs escomptés et envisageables à terme, le renforcement des ventes par l'apport d'investisseurs et d'acquéreurs extérieurs au territoire.

Par ailleurs, la présence d'une diversité d'acteurs plus grande (promoteur, aménageur, constructeur, bailleur, ...) souligne l'attrait du territoire en matière de développement de nouveaux logements en accession à la propriété, et/ou à la location, mais également la diversité des programmes potentiels à réaliser. La Communauté d'agglomération Pays de Lérins accueille :

- Des opérations en VEFA libre, sous forme d'opération résidentielle principale ou à destination d'investisseurs ou de résidences secondaires ;
- Quelques opérations en lotissements, avec une division classique en lots à bâtir pour des maisons individuelles ;
- Des projets d'opérations « thématiques », plus spécialisées, à destination des jeunes et/ou de personnes âgées, sous forme de résidence adaptée ou intégrant des services (résidence seniors, résidence autonomie, ...).



Ces opérations prennent place au sein d'espaces urbains, organisés en grand projet (renouvellement urbain), ou de dents creuses, mais viennent également en revalorisation d'anciens sites économiques et d'ilots urbains anciens, délaissés ou sous valorisés (au regard des nouvelles possibilités de construction). Cela démontre des capacités du marché croissantes, permettant d'absorber et d'intégrer les coûts supérieurs de ces opérations en renouvellement urbain, voir l'acquisition d'une à plusieurs habitations pour l'accueil d'un immeuble.

Les communes du territoire présentent également de grands projets sous forme de projet d'aménagement d'ensemble (ZAC, ...), recherchant la revalorisation de grands quartiers urbains, en entrée de ville ou en greffe de centres villes, voire le renforcement de quartiers existants.

De ce fait, il est important de prendre la mesure de ces capacités afin de bien identifier et cibler les fonciers complémentaires et nécessaires à la bonne mise en œuvre du futur PLH : à diversité de projets attendus, il faut une diversité de foncier.



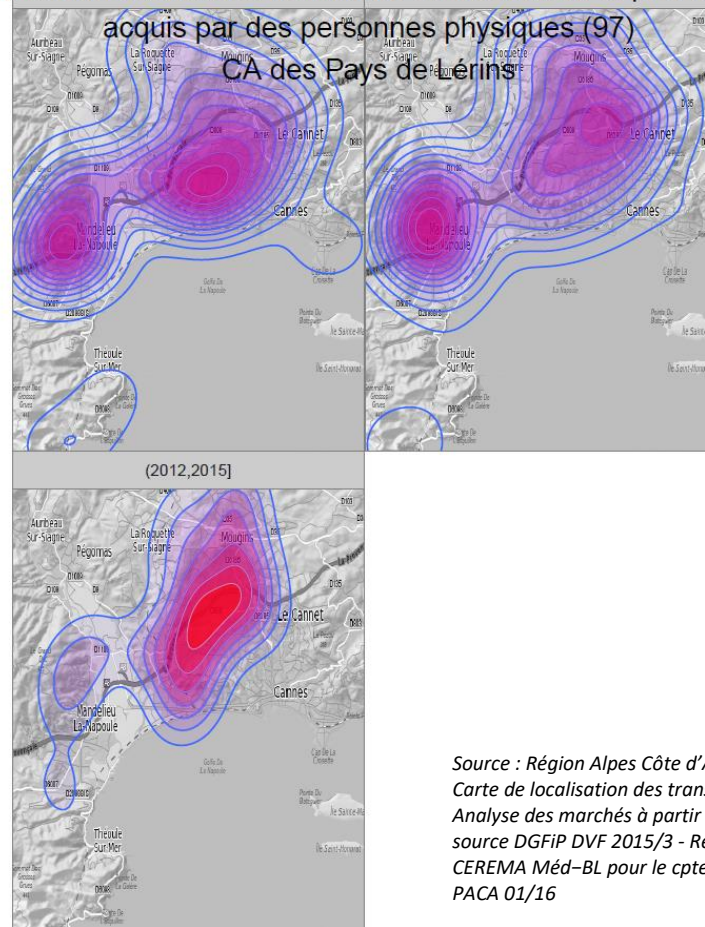
6.4.2 Des terrains à bâtir plus rares et plus chères

Un territoire qui a connu un développement significatif des terrains à bâtir qui deviennent plus chères et se modifient depuis 2012

La carte ci-dessous présente la localisation des ventes de terrain sur la période 2007-2009 (en haut à gauche). Ces ventes touchaient l'ensemble des communes et se plaçaient selon un prix médian de 150 €/m². Elles portaient aussi bien sur le littoral que sur les hauteurs et les quartiers plus éloignés de la mer.

L'attractivité et la vente des terrains sur l'ensemble des communes se sont poursuivies sur la période 2009-2012 (en haut à droite), avec un prix médian qui s'est maintenu autour de 200 €/m².

Localisation des ventes de terrains constructibles et prêt à bâtir

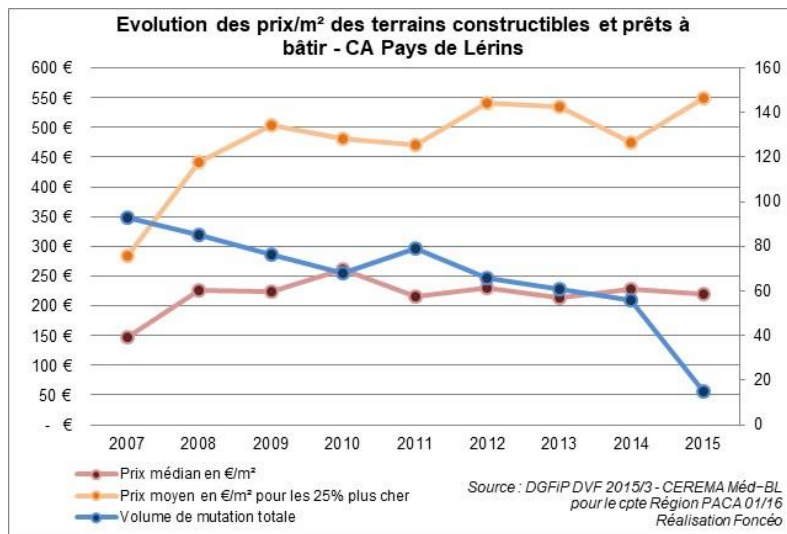


Source : Région Alpes Côte d'Azur –
Carte de localisation des transactions -
Analyse des marchés à partir de la
source DGFIP DVF 2015/3 - Réal:
CEREMA Méd-BL pour le cpte Région
PACA 01/16

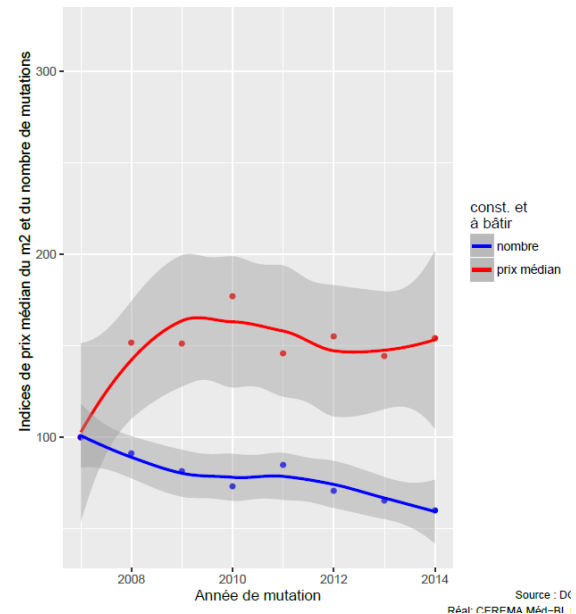
La période 2012-2015 (en bas à gauche) présente un changement dans les caractéristiques de l'offre et de sa localisation, se centrant désormais plutôt sur les hauteurs et les espaces plus éloignés de la mer. L'offre sur le littoral et sur l'Esterel disparaît au profit de communes plus éloignées de la mer, comme Mougins, Le Cannet.

Ce changement de localisation s'accompagne d'une forte baisse de l'offre proposée (cf. graphique ci-dessous), et du fait de sa rareté, d'une progression des prix au m² qui engendre une baisse des surfaces moyennes des parcelles constructibles

Ce marché était animé par une centaine de mutations de terrains à bâtir par an. Désormais, l'offre est plus confidentielle et sélective, du fait de la rareté de terrains à bâtir disponibles rapidement



Ventes de terrains constructibles/prêts à bâtir - CA des Pays de Lérins (01/2007→12/2014)



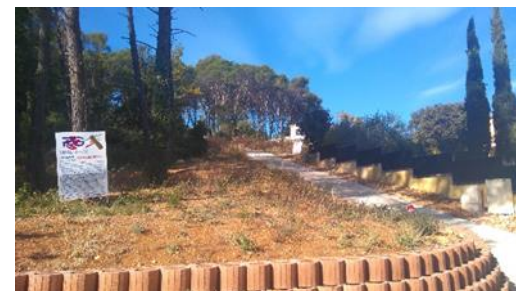
Une offre en terrains à bâtir qui s'est adaptée aux nouvelles règles et conditions d'urbanisme, et qui optimise les possibilités de constructions

Si jusqu'à présent, l'offre découlait principalement d'opérations en lotissement et/ou de projets nouveaux en extension, le marché foncier des terrains à bâtir est en train de se réajuster aux évolutions et aux nouvelles contraintes du territoire :

- Rareté de l'offre en extension ;
- Limitation de l'étalement urbain et du mitage ;
- Potentialités encadrées et ciblées sur les espaces déjà bâtis ;
- Inconstructibilité dans les espaces protégés (lois Littoral, Montagne) et à risque (zone rouge au PPRI, ...)

En Juin-Juillet 2018 près de 60 terrains constructibles étaient affichés à la vente sur le territoire de la CA Pays de Lérins. L'exploitation de ces données a permis d'établir une analyse mettant en exergue le **développement de 3 segments de marchés** :

	Segment 1 : les terrains compacts	
	Terrain à bâtir	Lot à Bâtir
Caractéristiques	Issu de division, redécoupage	Petits lotissements issus de dents creuses, grandes divisions
Surface/prix	250.360€ pour 475 m ² , soit 527 €/m ²	208.780€ pour 330 m ² , soit 632 €/m ²
Part dans l'offre	20%	15%



Segment 2 : les terrains « spacieux »

Terrain à bâtir	Lot à Bâtir
Dent creuses, terrains résidentiels périphériques à valoriser	Grand terrain pouvant accueillir une ou plusieurs maisons (selon client)
492.562 € pour 1.600 m ² , soit 308 €/m ²	630.500 € pour 2.995 m ² , soit 210 €/m ²
35%	10 %

**Segment 3 : terrains d'exception**

Terrain à bâtir
Terrains à forte constructibilité, pouvant intégrer des dépendances, annexes, villas secondaires
1.540.330 € pour 4.720 m ² , soit 326 €/m ²
20%

**Premiers enjeux fonciers mis en évidence**

- Une production de logements neufs à venir plus contenue et organisée

- En lien avec **des possibilités foncières plus restreintes mais encore significatives...**

... nécessitant une organisation et une maîtrise des étapes de « transformation urbaine » plus forte pour le territoire

.... avec une implication publique plus forte, que ce soit dans la structuration du projet à venir, que dans la préparation foncière

- **Un territoire qui devra monter en puissance sur « son cadre d'intervention foncier »,** ses possibilités d'organisation et de maîtrise publique,

... en lien avec la nécessité de recherche de nouvelles potentialités de développement désormais dans l'existant.

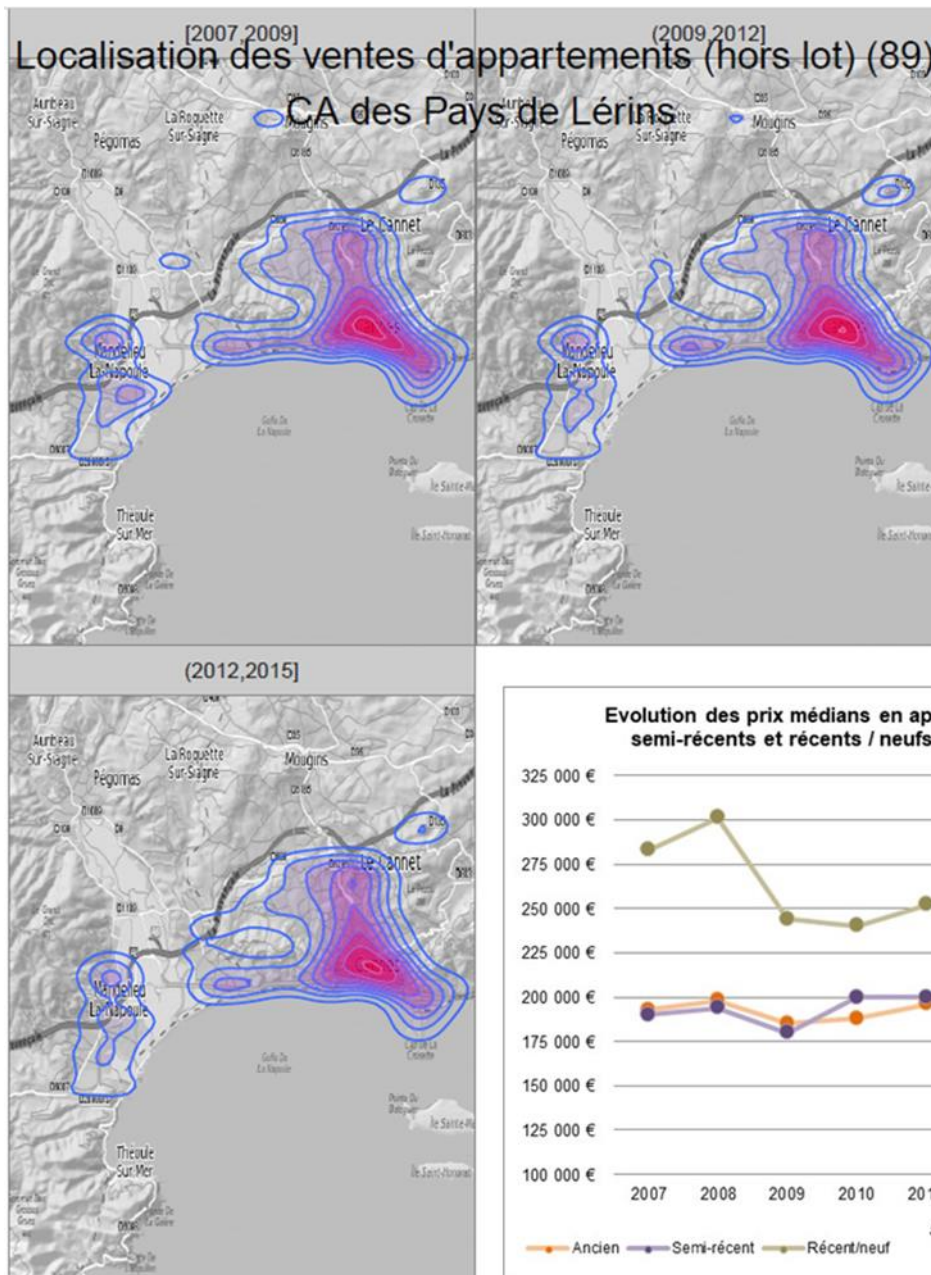
VII. Focus sur le marché des logements anciens et récents

7.1 Le marché de la revente en appartement ancien et récent : Des mutations qui se concentrent sur le cœur d'agglomération

Les cartes ci-dessous soulignent bien la concentration des transactions sur la ville de Cannes et pour partie Cannes La Bocca et Le Cannet.

Ce sont sur ces communes également où l'on retrouve sur les 20 dernières années les principales opérations en logements collectifs à la vente en neuf, alimentant ainsi un marché de plus en plus important à la revente.

Quelques transactions ont eu lieu sur d'autres communes comme Mandelieu La Napoule et Mougins.



Source : Région Alpes Côte d'Azur – Carte de localisation des transactions - Analyse des marchés à partir de la source DGFIP DVF 2015/3 - Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16

Le positionnement prix des appartements anciens et semi-récents est assez proche et similaire (cf. graphique). Les mutations observées sur la période 2007-2015 présentent un prix médian se plaçant autour des 200 K€.

Issus d'ensembles construits dans les années 70 et 80, se composant bien souvent de grandes copropriétés, ils représentent l'offre « d'entrée de gamme » pour le territoire. Au sein du marché des appartements, ils représentent également la principale offre en volume du territoire, avec 83% des mutations observées.

Moins performants, moins confortables que les réalisations récentes et neuves, ils sont impactés également pour certains par une architecture « passée et datée ».

Les mutations observées sur les appartements récents et neufs présentent des prix médians supérieurs sur la période, se plaçant plutôt autour des 250-275 K€. Plus limitée en offre (seulement 17% des mutations), ils représentent ainsi « le segment de référence intermédiaire et haut de gamme » du territoire.

N.B. : L'ancien concerne les appartements dans des constructions d'avant 1974.

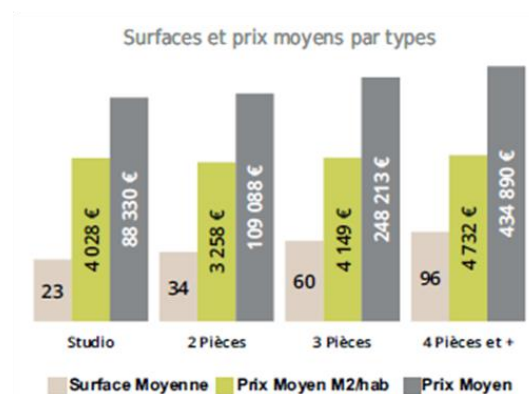
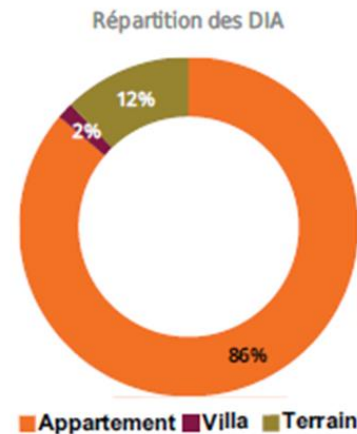
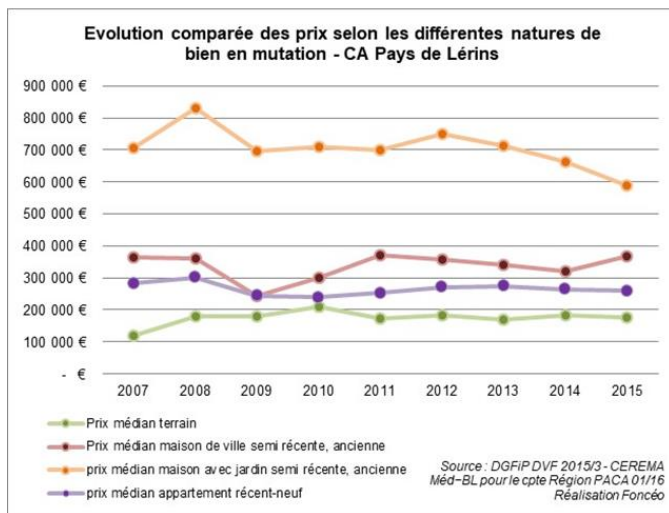
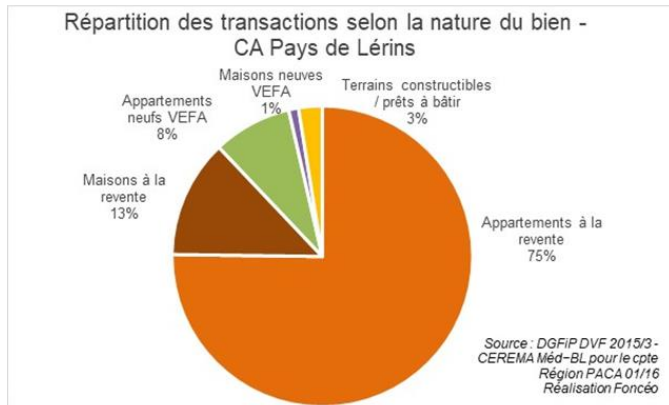
Le semi-récent concerne des appartements de construction d'après 1974 et dont la mutation est de plus de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat

Le récent concerne des appartements où la mutation est de moins de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat

Le neuf concerne des appartements de moins d'un an entre l'année de construction et l'année d'achat ou des droits de mutation spécifique.

7.2 Un marché des appartements anciens dont la segmentation répond à la diversité des clientèles présentes

En premier lieu, il est important de rappeler que le principal marché du territoire est celui des appartements anciens à la revente, avec 75% des mutations totales (cf. graphique ci-dessous).



Le marché de l'appartement neuf en secteur libre (hors résidences services et thématiques) représente moins de 10% des mutations totales.

De même, le marché de la maison à la revente s'inscrit plus ou moins autour des 15% des mutations totales.

De ce fait, le marché de l'appartement à la revente présente la principale offre pour les familles et ménages locaux, qui plus est au prix de référence plus accessible et en adéquation avec leur budget (cf. graphique en bas à gauche).

Les graphiques ci-contre de droite sont issus de l'observatoire immobilier de l'habitat Côte d'Azur et traitent de l'exploitation des DIA du territoire.

Les résultats présentés viennent ainsi confirmer les tendances et soulignent la « ventilation des prix par type » d'appartement sur le territoire (cf. graphique en bas à droite)

On observe ainsi :

- une valeur moyenne de 250 K€ pour un appartement de type 3, représentant le « cœur du marché » ;
- Un logement de type 4 et + qui présente une valeur nettement supérieure, à plus de 430 K€, soulignant l'effet de rareté et de « produit prime » du marché ;
- Un logement de type 2 se plaçant à un prix moyen « bas », à près de 110 K€, s'inscrivant plutôt dans un marché d'investisseur et de primo-accédant.

7.3 Le marché de la revente en maison ancienne et semi récente : Des mutations concernant les maisons avec jardin qui touchent à l'ensemble du territoire

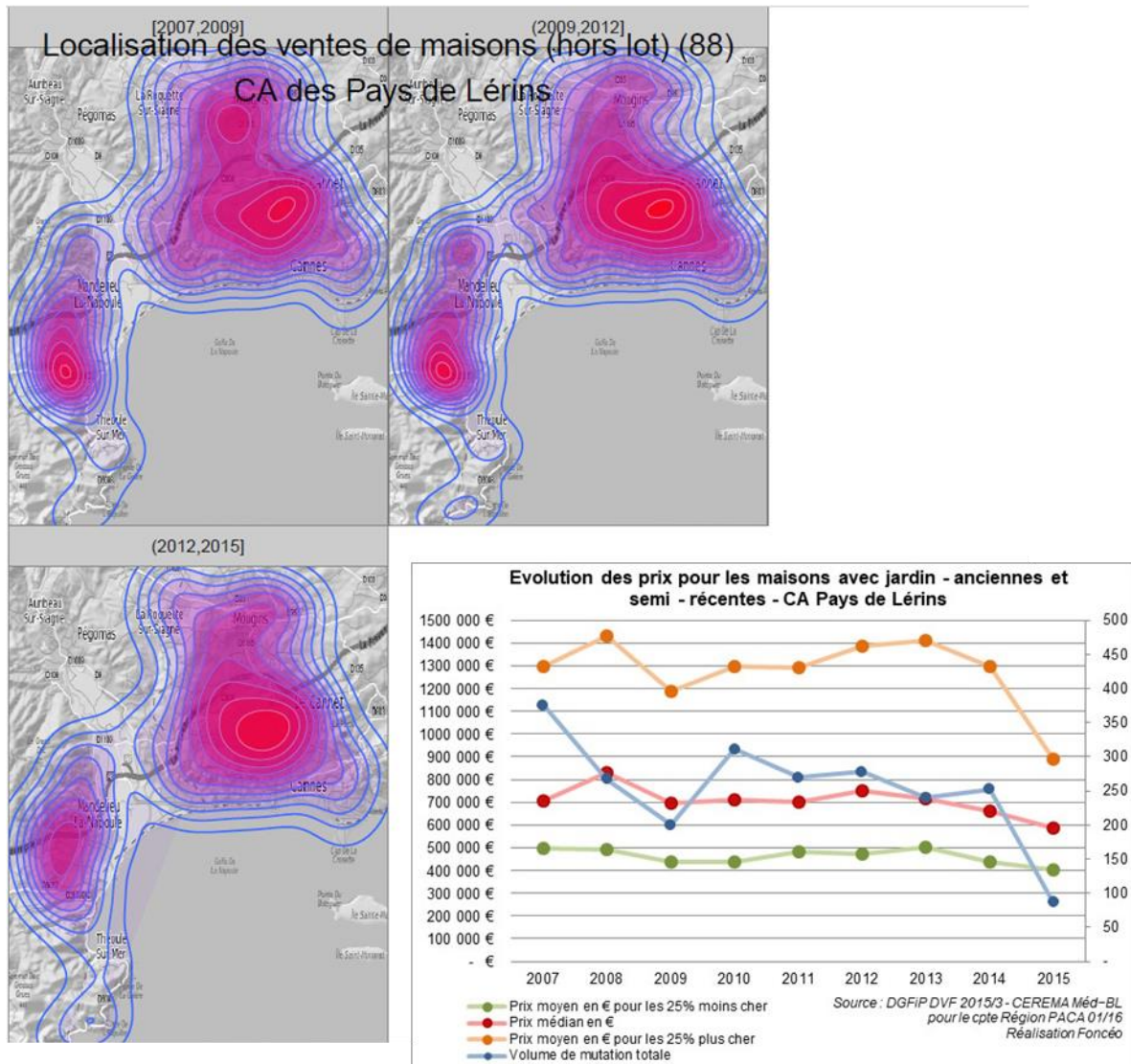
Les mutations en maison individuelle touchent un espace géographique plus important que pour les appartements.

Elles sont alimentées par les importants quartiers résidentiels développés autour des cœurs urbains, mais également le long du littoral, y compris dans les espaces interstitiels entre les activités économiques et les infrastructures.

Deux poches apparaissent distinctement sur les cartes ci-dessous : d'un côté « Cannes, Le Cannet et Mougins » et de l'autre « Mandelieu et Théoule ».

Si l'activité était plus importante avant 2008, les mutations se sont maintenues jusqu'en 2015 à près de 300/an, et selon un prix médian se situant autour des 700 K€.

L'année 2015 présente un repli important sur le graphique ci-contre. Au regard des caractéristiques de l'offre actuelle, il nous semble que le marché est à nouveau dynamique, à la fois en volume et en prix.



Source : Région Alpes Côte d'Azur – Carte de localisation des transactions - Analyse des marchés à partir de la source DGFIP DVF 2015/3 - Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16

7.4 Un marché des maisons de ville plus accessible qui suscite des convoitises

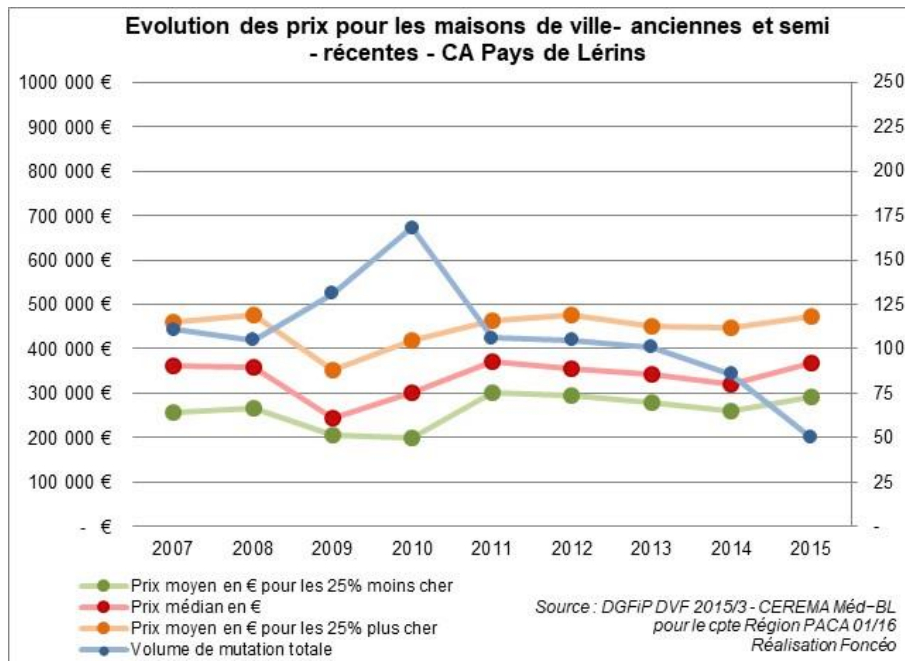
Un segment de marché qui apparaît plutôt stable en prix dans le temps.

Les prix sont nettement inférieurs à ceux des maisons avec jardin (en lotissement, quartiers résidentiels périphériques).

Les mutations des 25% les plus chers se placent au final au niveau des prix médians des maisons avec jardin, anciennes et semi récentes, représentant ainsi l'offre « d'entrée de gamme » du marché de la maison du territoire.

Des biens qui répondent certainement mieux en budget et en prix à la demande des familles locales, de catégorie moyenne.

Mais par leur localisation plus centrale et au sein de zones d'urbanisme aux constructibilités plus fortes, on a pu observer une tendance à la mutation de ces maisons pour l'accueil d'opérations en VEFA plus importantes, que ce soit le long de certains boulevards ou au sein de vieux quartiers pavillonnaires historiques (cf. Cannes La Bocca)



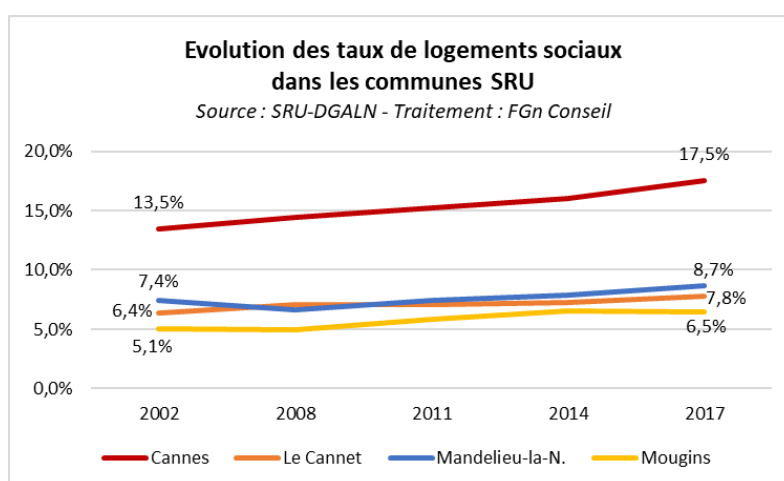
VIII. Le parc locatif social : volume, caractéristiques, pression de la demande et enjeux de développement de l'offre

8.5 Taux, localisation et caractéristique des logements sociaux

8.5.1 Malgré une progression ces dernières années, un parc qui, avec 12.5 % en moyenne, reste en proportion réduite dans les marchés

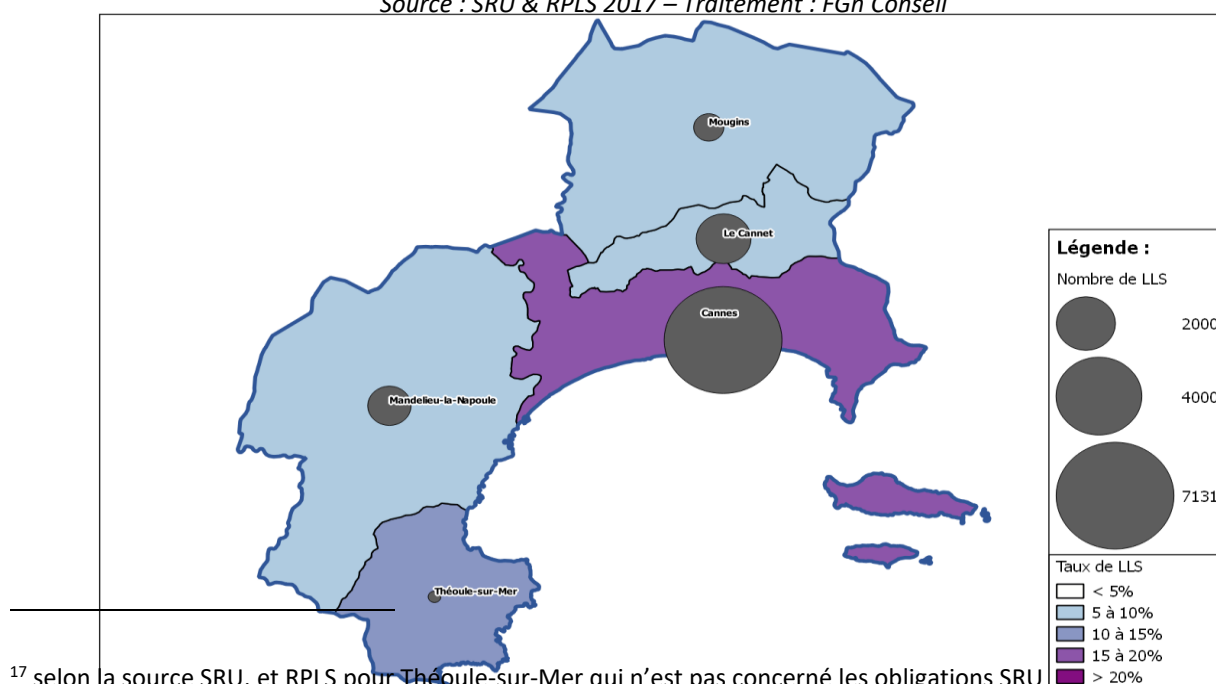
En 2017, avec 10.600 unités, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins comptait globalement **12.5% de logements sociaux** au sein de son parc de logements¹⁷, avec des disparités communales. Ce taux était en progression, mais à un rythme insuffisant pour s'inscrire dans les obligations SRU (cf. infra).

Communes	Nombre de logements sociaux (SRU & RPLS 2017)	Taux de logements sociaux
Cannes	7 131	17,5%
Le Cannet	1 740	7,8%
Mandelieu-la-N.	1 110	8,7%
Mougins	546	6,4%
Théoule-sur-M.	81	10,2%
CA CPL	10 608	12,5%



Nombre et taux de logements locatifs sociaux dans les communes de la CACPL en 2017

Source : SRU & RPLS 2017 – Traitement : FGn Conseil

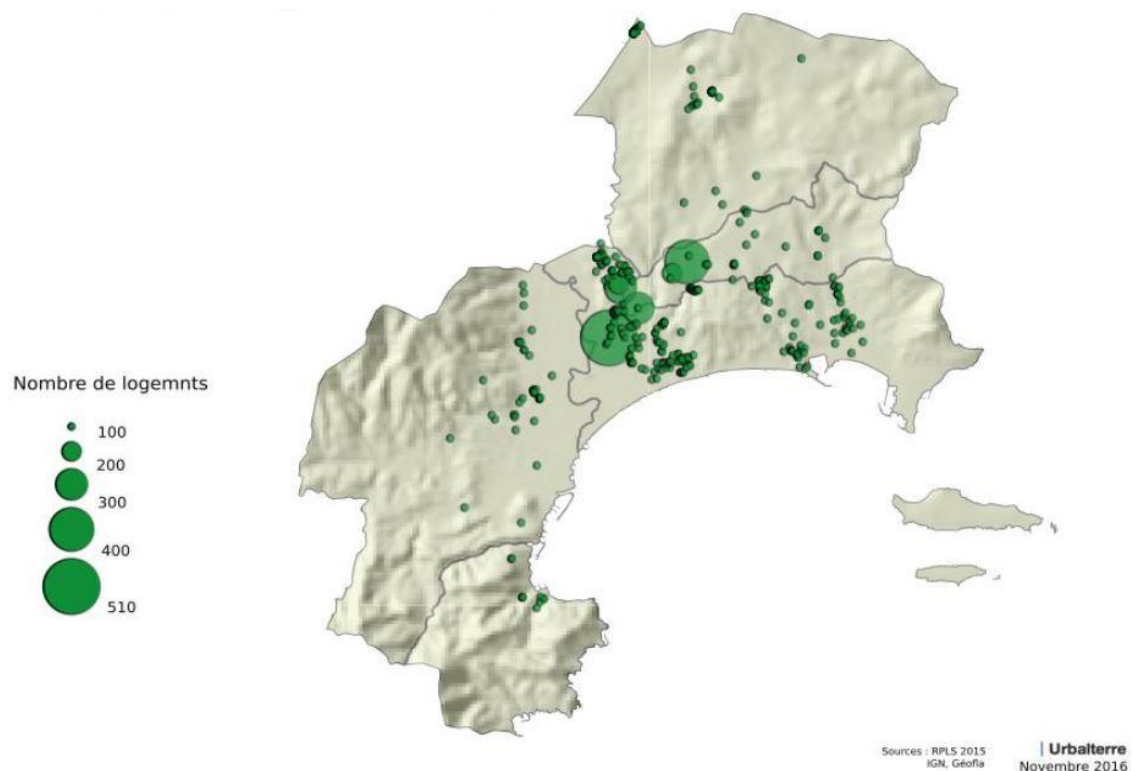


¹⁷ selon la source SRU, et RPLS pour Théoule-sur-Mer qui n'est pas concerné les obligations SRU

Spatialement, on observe une certaine concentration de l'offre dans deux grands secteurs :

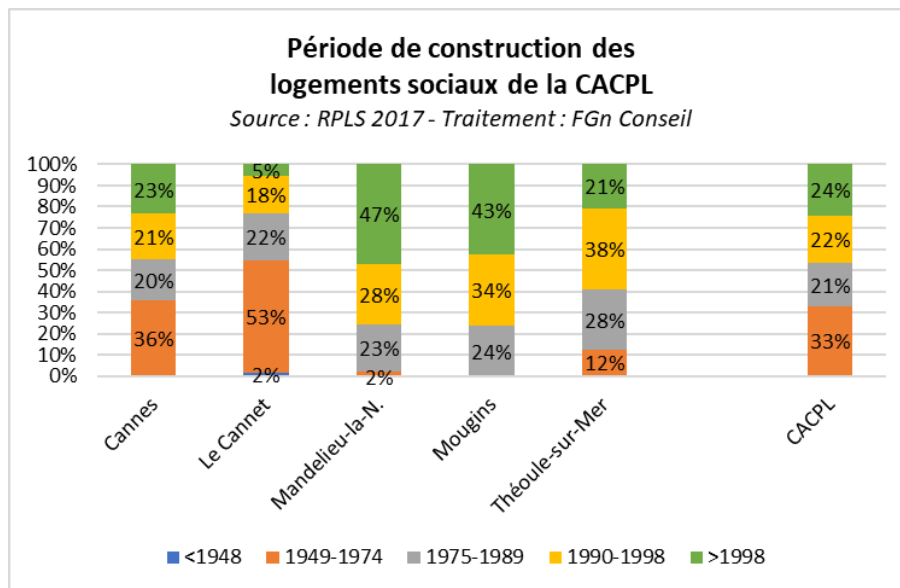
- Quartiers La Bocca et Ranguin à Cannes
- Quartiers Garibondy et Aubarède au Cannet.

Localisation infra-communale des logements sociaux dans les communes de la CACPL



8.5.2 Un quart des logements sociaux ont moins de 20 ans, témoignant du développement récent du parc

A l'image de la typologie des logements, la période de construction du parc de logements sociaux va à rebours de ce qui est observable dans le reste du parc de logements. Alors que dans l'ensemble du parc, seuls 27% des logements ont été construits après 1990, la CACPL dispose d'un parc social relativement récent dans lequel près de la moitié des logements ont été construits après 1990, dont

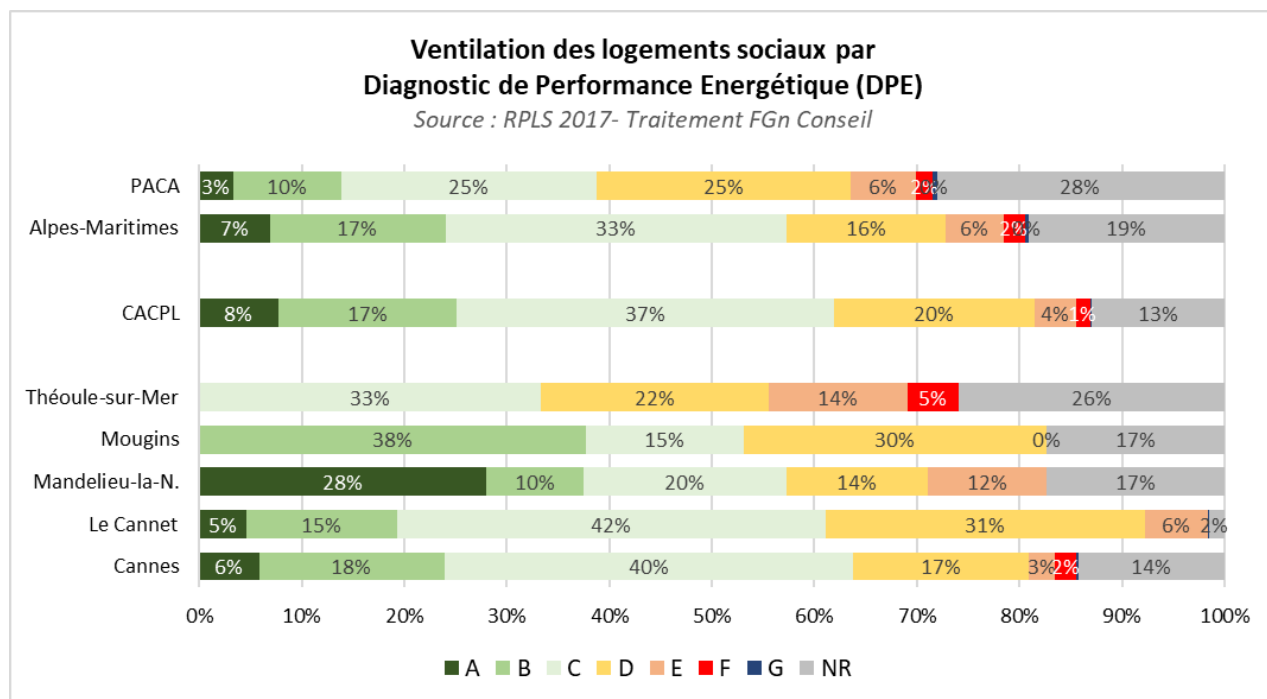


1/4 sont postérieurs à 1998.

8.5.3 Compte-tenu de son caractère récent, un parc HLM majoritairement performant en terme énergétique

La construction relativement récente d'une grande partie du parc de logements sociaux permet à celui-ci d'être majoritairement performant d'un point de vue énergétique. 62 % des logements de la CAPL sont en classe énergétique (DPE) « A, B ou C », soit de très bonne qualité en termes d'isolation thermique, étant entendu que 14 % de logements sont non renseignés dans ce domaine.

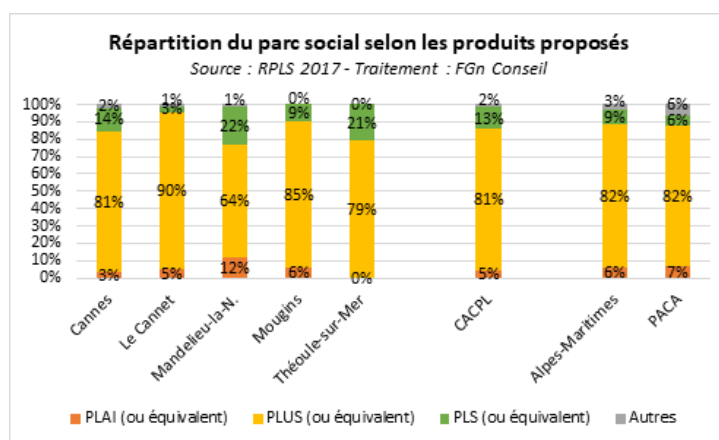
A l'inverse, seuls 5% des logements présentent une étiquette énergie allant de « E à G », dont 1% en « F et G ». Cela représente 515 logements aux performances énergétiques mauvaises dont 145 classés « F ou G ».



8.5.4 Une prépondérance de logements PLUS, à l'image de la région PACA

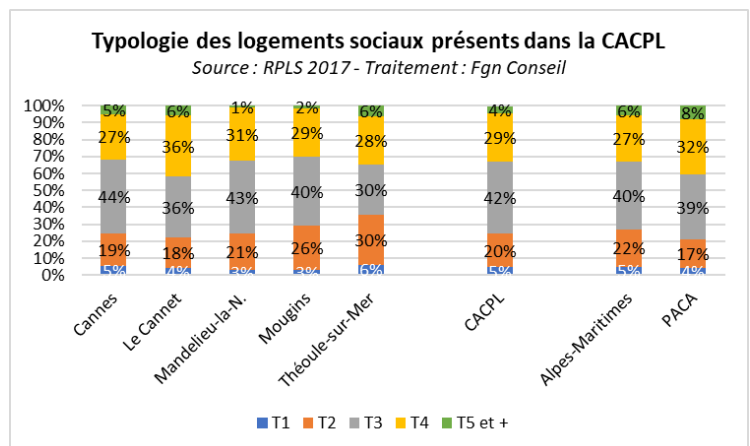
La grande majorité (81%) des logements sociaux de la CACPL ont été financés avec des financements PLUS ou « équivalents, soit un niveau similaire aux territoires de références.

La proportion de logements PLS, quoique contenue avec 13%, est légèrement supérieurs aux référents.



8.5.5 Des logements sociaux principalement composés de logements familiaux (T3-T4)

Alors que les résidences principales de la CACPL se différencient du reste du territoire métropolitain par une forte présence de petites surfaces (44% de T1 et T2), le parc locatif social de l'agglomération présente un taux important de logements « familiaux » (69% de T3 et T4, soit 6.500 logements) et à l'inverse, relativement peu de petits logements, avec 25% de T1 et T2, soit 2.250 logements.



8.6 Indicateurs de tension sur le parc social

8.6.1 Une très forte intensité de la demande

Le service public national d'enregistrement des demandeurs de logements sociaux (SNE) permet de constituer un indicateur de « taux de réponse à la demande exprimée en logement social », indicateur homogène sur l'intégralité du territoire français.

Rappelons que la demande exprimée ne correspond pas, est inférieure, au besoin réel en logement social car est minimisée par les perspectives qu'ont les demandeurs à obtenir une réponse positive dans un délai raisonnable. Dit autrement, sur les territoires où les délais moyens d'attente sont longs, une partie du public potentiel du logement social est découragé « à la base », ne dépose pas de demande et est contraint de trouver une autre solution, généralement locative privée mais avec des taux d'effort élevés (cf. infra), ou via une demande sur d'autres territoires à l'offre HLM est plus nombreuse et fluide. Du reste, de fait sur les territoires en fort déficit, une forte production de logement social a généralement pour conséquence une nette augmentation du nombre de demandeurs les premières années, car révèle la demande potentielle.

Cela étant :

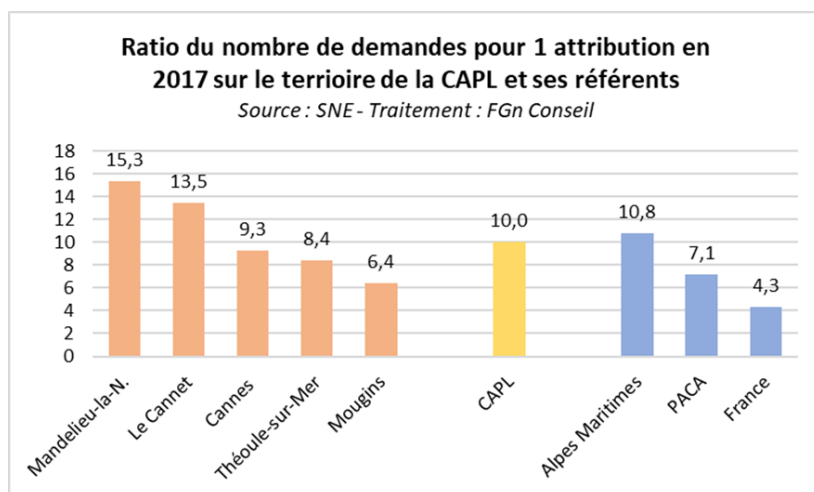
- le SNE comptabilisait près de 6.200 demandes de logements sociaux sur le territoire de la CACPL, dont plus de la moitié (61%) concernaient une demande de logement social sur Cannes¹⁸, qui est effectivement la commune la plus dotée et offre les meilleures perspectives d'obtention d'un logement ;
-
- Le tableau et graphique de synthèse ci-dessous mettent en évidence la très forte pression sur le parc de logements sociaux au sein de la CACPL où, en 2017 et à l'image de la situation départementale, les demandes exprimées étaient 10 fois plus nombreuses que les attributions effectuées, contre 7 fois en région PACA et 4 fois en France.

¹⁸ La commune indiquée dans les statistiques du SNE correspond au 1^{er} choix du demandeur

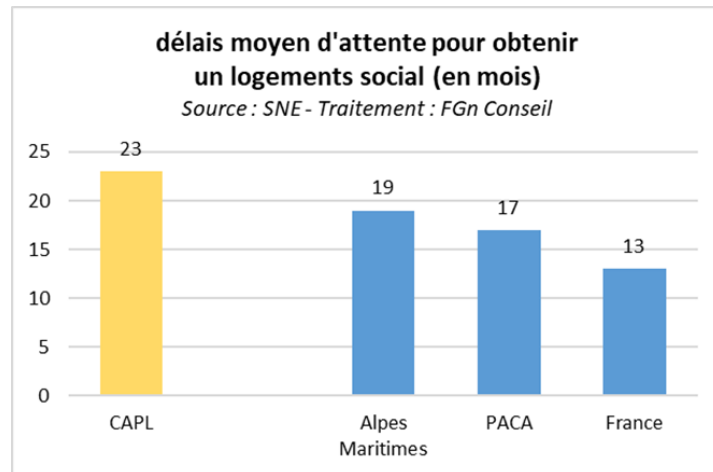
**Indicateur de pression sur le parc social – Ratio entre le nombre demande
et le nombre d’attribution de logements en 2017**

Source : SNE 2017 – Traitement : FGn Conseil

Territoire	Nb de demandes en cours fin 2017	Nb d'attribution en 2017	Ratio Nb de demande / Nb d'attribution
Cannes	3775	408	9,3
Le Cannet	998	74	13,5
Mandelieu-la-N.	890	58	15,3
Mougins	430	67	6,4
Théoule-sur-Mer	67	8	8,4
CAPL	6160	615	10,0
Alpes Maritimes	36611	3402	10,8
PACA	171621	24022	7,1
France	2058275	476800	4,3



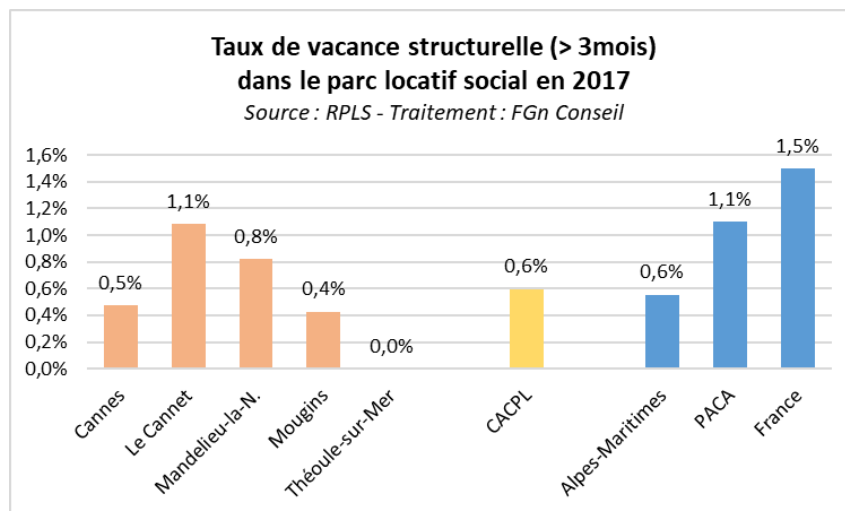
Ce faisant, le délai moyen d’attente en particulièrement élevé sur la CAPL, comme en témoigne le graphique ci-dessous.



8.6.2 Un niveau de vacance structurel très bas

La vacance structurelle constitue un autre indicateur de tension du parc de logement social. Dans ce parc, un logement est considéré comme structurellement vacants s'il est inhabité durant plus de 3 mois. Ce délai laisse normalement le temps de réaliser quelques travaux liés à l'usure et de relouer le logement, à fortiori dans les zones particulièrement tendues.

Comme le laissait entrevoir le ratio demande/attribution, les bailleurs de la CACPL disposent d'un parc vacant quasiment nul. Le taux de logements structurellement vacant dans la communauté cannoise est similaire au taux départemental et reste 2 fois inférieur à celui de la Région PACA et 2,5 fois inférieur à l'ensemble du territoire métropolitain. Seuls les régions Corse et Ile de France présentent des taux de vacance similaires à ceux affichés dans la CACPL et dans le département des

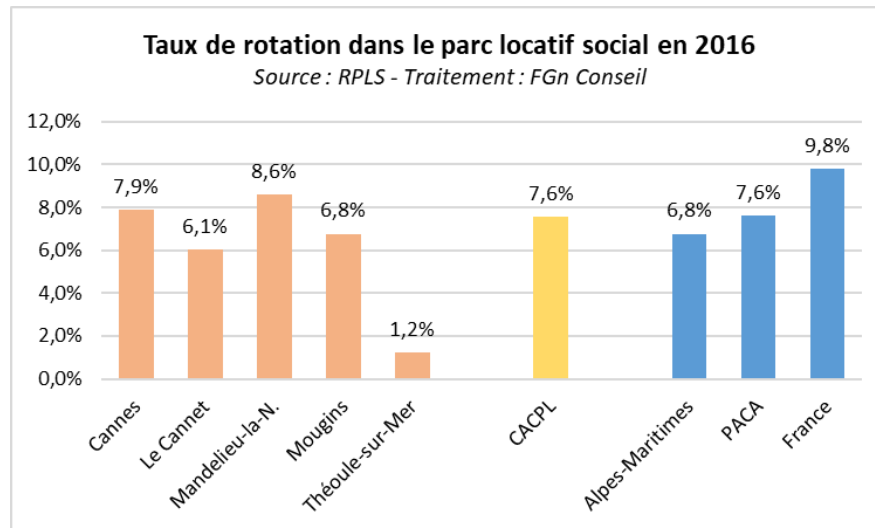


Alpes-Maritimes.

8.6.3 Une mobilité très faible dans le parc social, traduisant les difficultés des parcours résidentiels « ascendants »

Le taux de rotation constitue également un indicateur de tension du parc social et plus globalement du parc de logements. Il traduit en effet globalement la capacité des ménages à quitter le parc social pour accéder à la propriété sur le territoire, ou plus rarement intégrer un logement locatif privé.

Compte tenu de la forte tension du marché azuréen, accentué par la faiblesse de l'offre locative, ce taux est relativement faible sur la CACPL (7.8%) en 2016, à l'image de la région PACA, plus bas que celui de la CACPL.

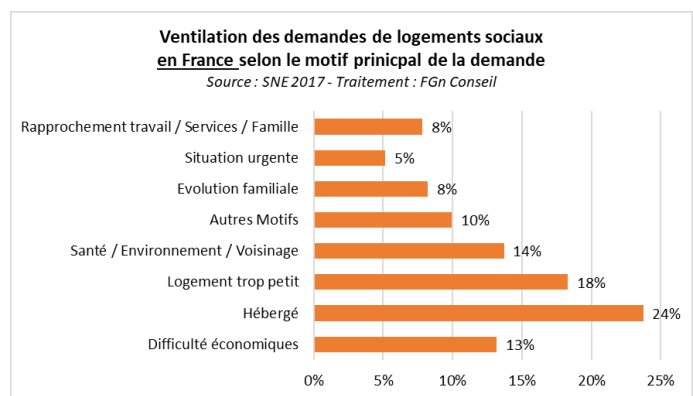
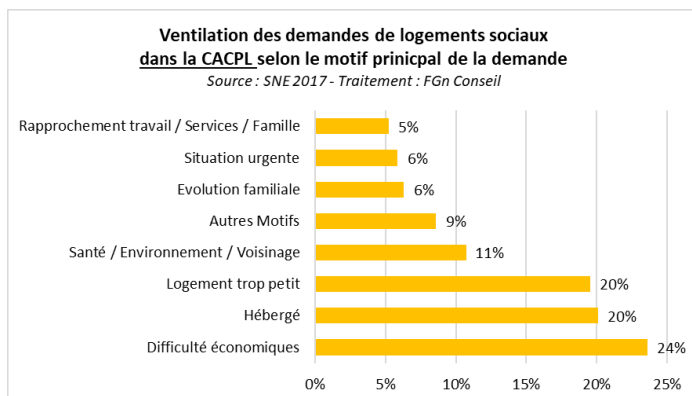


8.6.4 La fragilité financière et le mal logement (hébergé, logement trop petit) sont de loin les trois principaux motifs des demandes exprimées

Dans la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins, les motifs qui poussent les ménages à réaliser une demande de logement social sont très révélatrices de la situation de tension du marché immobilier et de la difficulté d'accéder soit à la propriété, soit à un logement locatif privé à un tarif raisonnable.

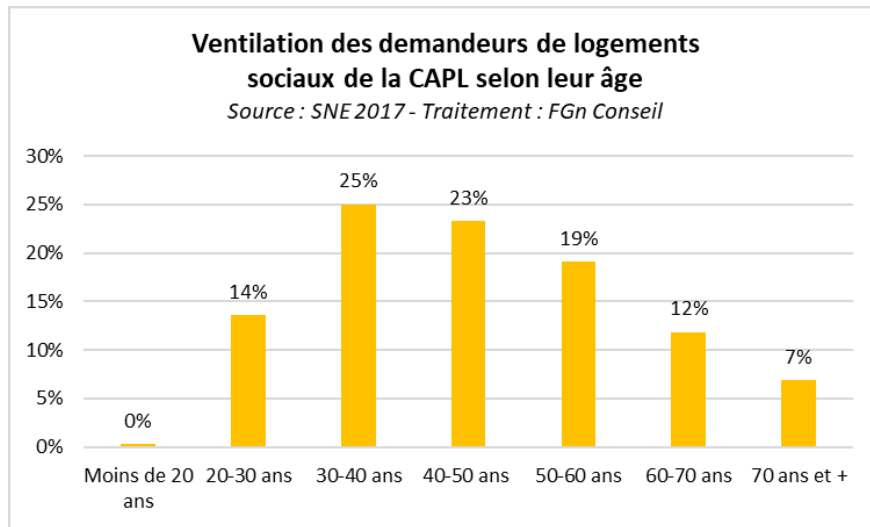
En France (graphique de droite), la difficulté économique éprouvée par le ménage (locataire du parc privé au taux d'effort trop élevé, propriétaire occupant qui ne peut pas faire face à ses charges...) est la quatrième raison de demande d'un logement social, formulée par 13% des requérants. Ces derniers évoquent principalement le fait qu'ils sont hébergés par un tiers (24%), que leur logement actuel est trop petit (18%) ou bien des raisons de santé, d'environnement ou de voisinage (14%).

Dans la CACPL (graphique de gauche), le critère économique est le premier motif de la demande en logement social, avancé par près du quart (24%) des demandeurs. Suivent les raisons plus « classiques » évoquées précédemment.



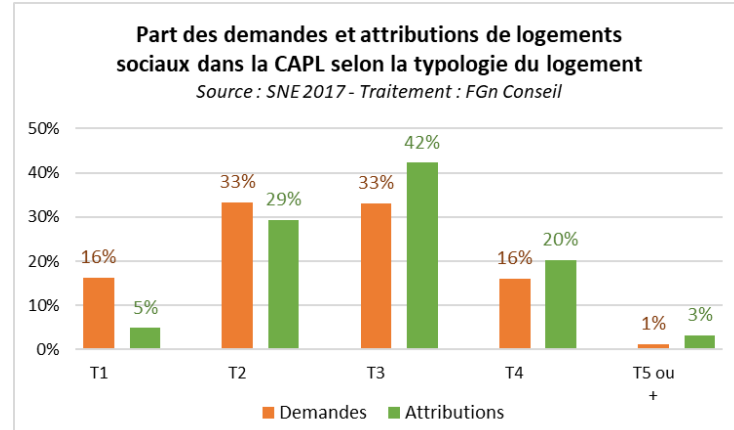
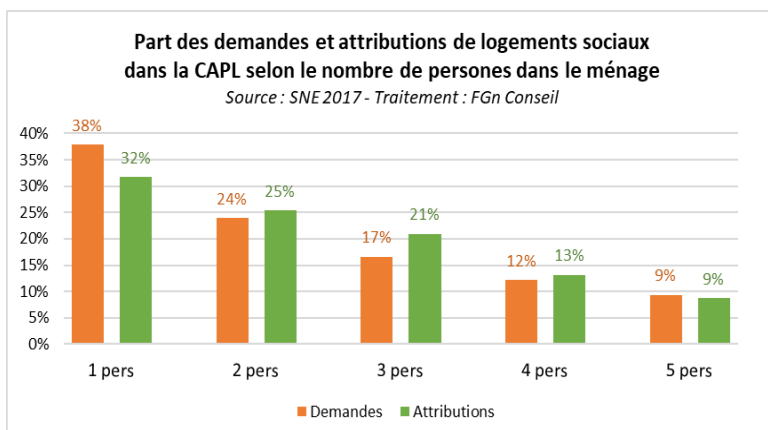
8.6.5 Profil des demandeurs de logement social

Près de la moitié des demandeurs de logements sociaux de la CACPL sont des ménages trentenaires ou quarantenaires (48%), soit près de 3.000 ménages.



Les ménages d'une seule personne représentent le premier contingent de demandeurs de logements sociaux avec 38% des ménages sur liste d'attente. Cela s'explique entre autres par la difficulté d'assumer un loyer ou une mensualité dans une zone tendue avec un seul revenu.

Malgré une prépondérance de ménages de petite taille (1 ou 2 personnes) qui représentent 62% des demandeurs, la répartition des typologies de logements demandés est relativement équilibrée entre les « petits logements », 49% de demandes portant sur des T1 et T2 et les logements « familiaux » avec 51% de demandes portant sur des T3 ou plus. Cela peut s'expliquer par le fait que certains ménages de 1 ou 2 personnes sont composés de familles monoparentales ou de personnes divorcées qui ont besoins de plus d'espaces pour accueillir leurs enfants.

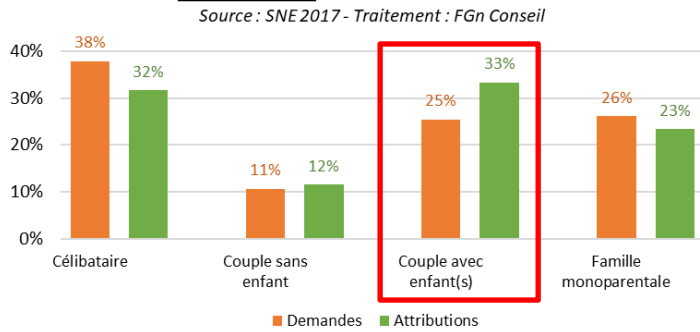


A l'inverse du reste du territoire français, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins connaît une sur-représentation des couples avec enfants dans l'attribution de logements sociaux. Alors que cette typologie de ménages représente 25% des demandeurs de logements sociaux, ils

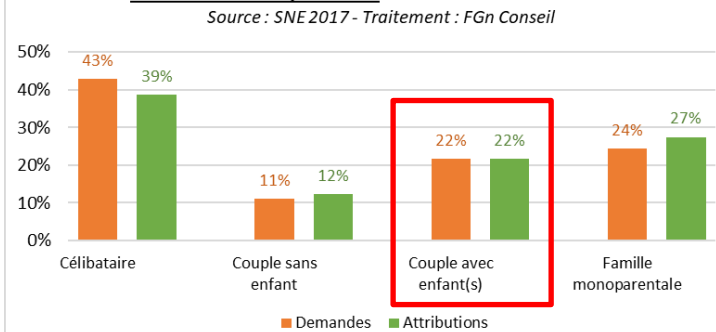
représentent 1/3 des logements attribués dans l'agglomération. Avec 22% des demandeurs pour 22% des logements attribués, l'hexagone connaît une stabilité pour cette typologie de ménage.

Comme évoqué précédemment, certains ménages néo-parentaux sont contraint de quitter la CACPL afin de disposer d'un logement pouvant accueillir une personne de plus. La construction de logements sociaux et leur attribution à des ménages avec enfant est un des outils à disposition de la CACPL lui permettant d'endiguer ce phénomène.

Part des demandes et attributions de logements sociaux dans la CACPL selon la situation familiale
Source : SNE 2017 - Traitement : FGn Conseil



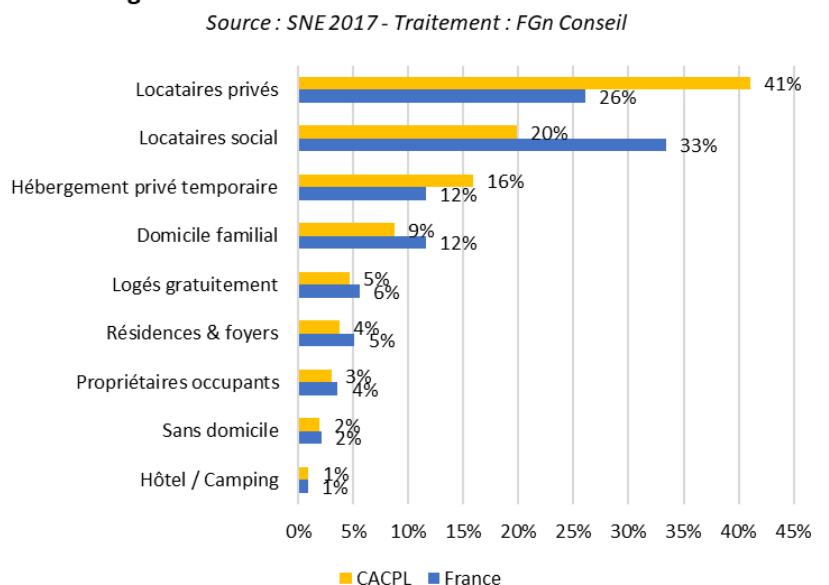
Part des demandes et attributions de logements sociaux en France Métropolitaine selon la situation familiale
Source : SNE 2017 - Traitement : FGn Conseil



Du fait de la tension du marché immobilier et du niveau élevé des loyers, les locataires du parc privé forme le contingent des demandeurs de logement social le plus important. Alors qu'à l'échelle de la France, seul 1/4 des demandes de logement social émanent de locataires du parc privé, ces derniers comptent pour 41% des demandes dans la CACPL.

Les ménages qui résident dans un hébergement privé temporaire (sous-location dans la majorité des cas) sont également légèrement sur-représentés par rapport aux statistiques nationales. Cela peut marquer une certaine difficulté à trouver un logement pour les ménages de la CACPL qui viennent de s'installer sur le territoire.

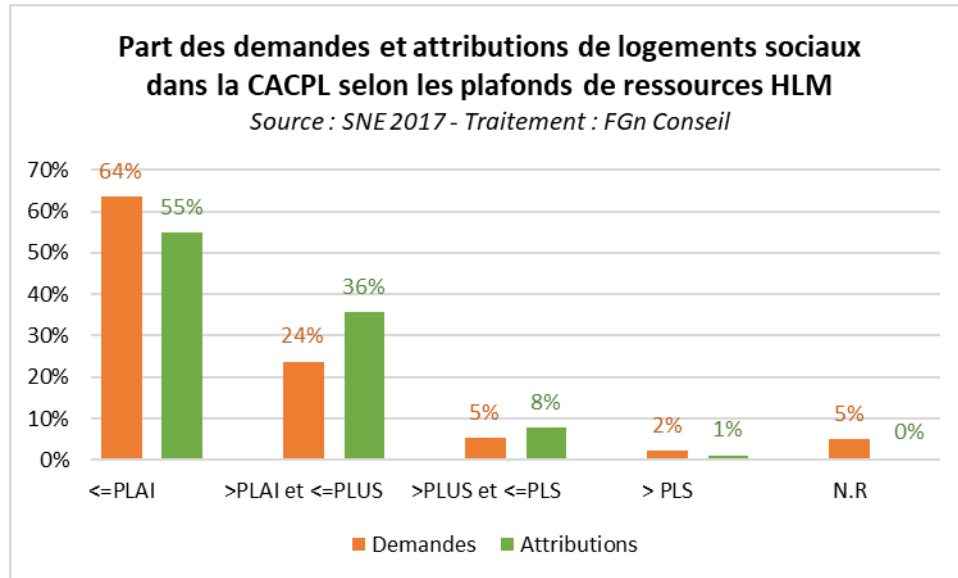
Situation d'hébergement des demandeurs de logements sociaux en France et dans la CAPB en 2017
Source : SNE 2017 - Traitement : FGn Conseil



La part des demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI (soit 1.630€ pour un couple avec 1 enfant) est de 64% sur le territoire de la CACPL, pour autant ces demandeurs ne

représentent que 55% des attributions. En effet, une partie des demandeurs non solvables ne peuvent être accueillis par les organismes HLM.

A l'inverse, les ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLAI et le plafond PLUS (soit 2.717€ maximum pour un couple avec 1 enfant), voire au-delà du plafond PLUS, représentent une part plus importante dans les attributions que dans les demandes.

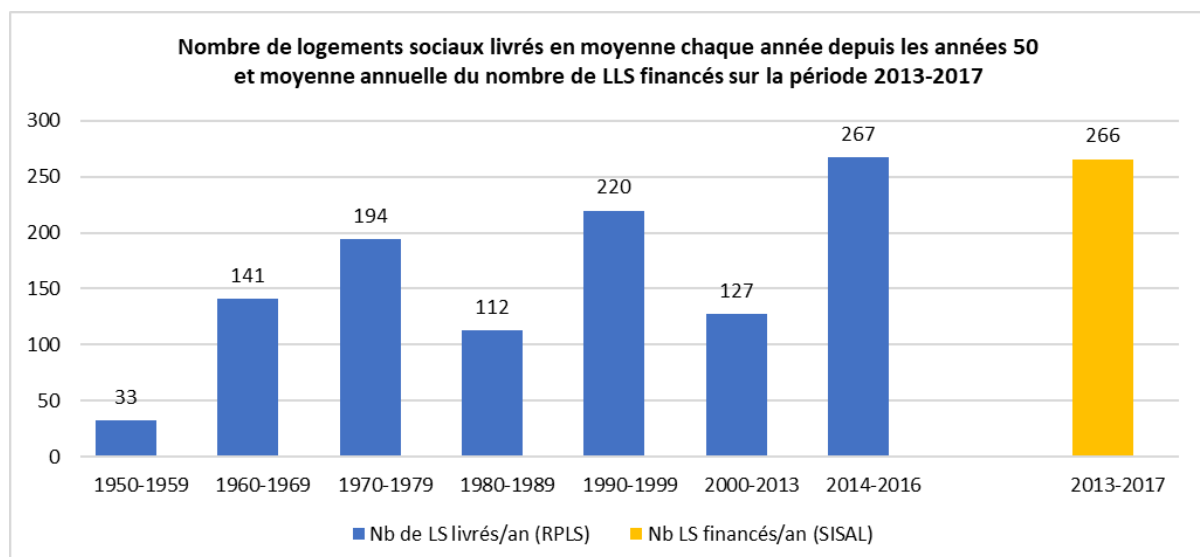


Les ménages éligibles à un logement PLS (soit un revenu maximum de 3.530€ pour un couple avec 1 enfant) sont très nombreux à méconnaître leur éligibilité à un logement social. De ce fait, peu de ces ménages effectuent une demande de logement auprès des bailleurs sociaux.

8.7 Développement récent de l'offre sociale et enjeux

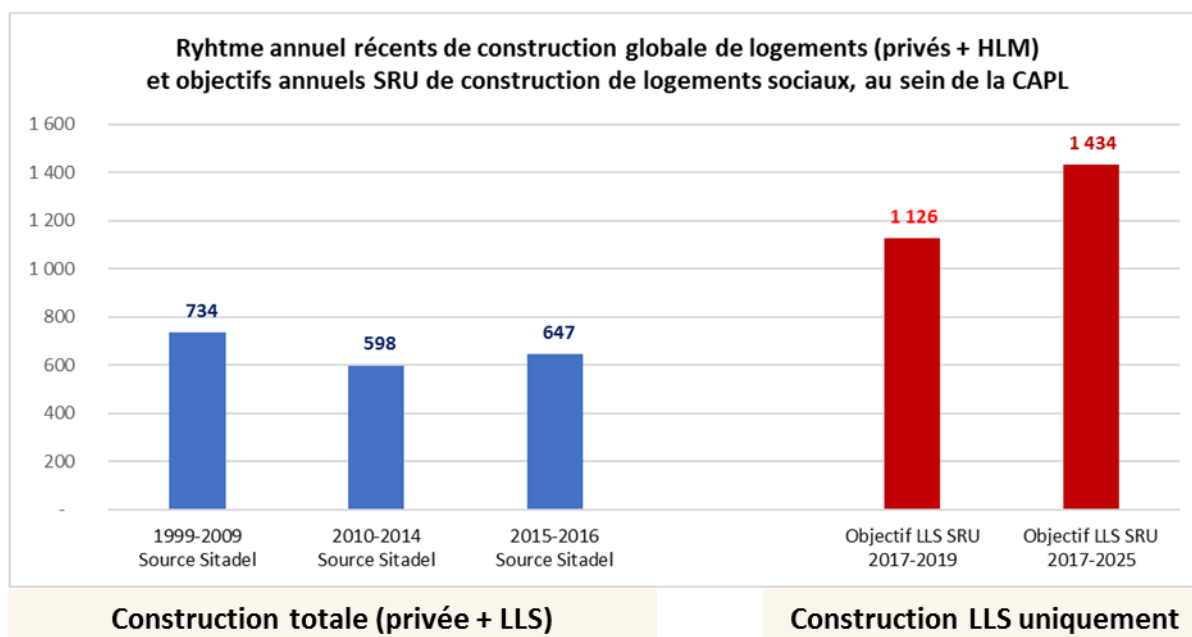
8.7.1 Un niveau de production, ces dernières années, jamais atteints précédemment mais qui reste trop bas

Très récemment, sur la période 2014-2016, 267 logements sociaux ont été construits par an sur la CACPL, soit un niveau jamais atteint auparavant.



Ce chiffre correspond également au nombre de logements financés en moyenne chaque année sur la période (266). Même en progression, il a toutefois été inférieur aux objectifs triennaux, objectifs certes très importants (944 LLS/an) car supérieurs à la production totale de logements sur la période (de l'ordre de 600 logements / an).

8.7.2 Un territoire qui s'organise pour développer fortement sa production malgré toutes les contraintes du territoire. Mais des objectifs SRU objectivement inatteignables, de surcroît supérieurs au besoin global en logements (sociaux comme privés)



Comme en témoignent les documents d'orientations stratégiques et le programmes d'actions à venir du présent PLH, les élus du territoire s'engagent résolument à utiliser toutes les marges de manœuvre disponibles pour développer le parc social, malgré des contraintes foncières exceptionnelles (disponibilité, cherté), y compris par des acquisitions dans le parc privé existant.

Néanmoins, il ne sera pas possible d'atteindre les objectifs SRU de la période qui, avec 1 434 logements sociaux par an en moyenne par an, apparaissent inadaptés aux territoires et objectivement inatteignables car :

- Correspondent à eux-seuls à plus de deux fois la production totale de logements de ces dernières années, et à niveau de production jamais atteints auparavant sur le territoire alors que, comme cela a déjà été démontré, le foncier n'a, lui, jamais été autant contraint ;
- Apparaissent à eux-seuls largement supérieurs au besoin total en logements, compte-tenu notamment des perspectives démographiques fortement baissières présentées par l'INSEE comme la Région dans le SRADDET.

IX. Le parc privé (locatif et des propriétaires occupants), ses enjeux

9.1 Un parc privé qui, avec 52 % de propriétaires occupants et 33 % de ménages locataires, représente 85 % des résidences principales

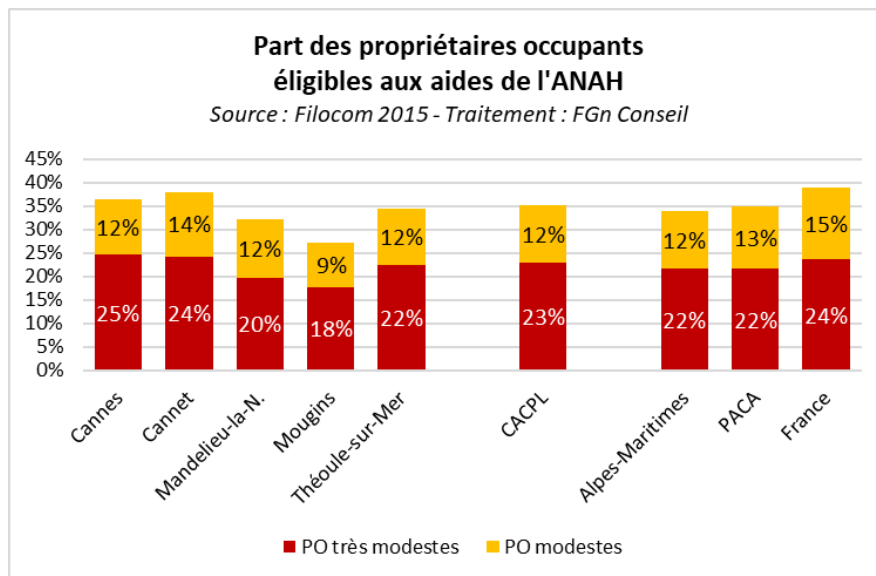
La communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins compte environ 80.000 logements en résidences principales. Les propriétaires occupants représentent la majorité (52%) des ménages de la CACPL. On constate toutefois un taux plus élevé de locataires du parc privé (33%) que la moyenne nationale (25%). Les logements locatifs privés venant en remplacement des logements locatifs sociaux qui représentent un peu plus de 12% de l'offre en résidence principale.

Communes	Logements en 2015	Résidences principales en 2015	Taux de propriétaires occupants	Taux de locataires privés
Cannes	71725	38311	46%	35%
Le Cannet	26169	21268	57%	34%
Mandelieu-la-N.	20999	11575	57%	34%
Mougins	10414	8026	62%	26%
Théoule-sur-M.	3365	741	48%	28%
CA CPL	132672	79921	52%	33%
Zone d'emploi	297587	193464	56%	31%
Alpes-Maritimes	757924	506698	55%	32%
PACA	3013915	2251982	54%	31%
France métrop.	34306683	28280036	58%	25%

9.2 Plus d'un tiers des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Comme évoqué précédemment, une part non négligeable des copropriétés fragiles ainsi que des logements du parc privé potentiellement indigne appartiennent à des propriétaires occupants. Compte tenu de leurs revenus, un certain nombre de ménages peuvent être accompagnés financièrement par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

Sur le territoire de la CACPL, 35% des ménages sont éligibles aux aides de l'Anah dans le cadre de travaux d'amélioration de l'habitat, dont 23% des ménages appartiennent à la catégorie « très modeste » et peuvent donc recevoir des aides « majorées ».



9.3 Un parc récent globalement en bon état mais des situations plus ou moins ponctuelles d'habitat dégradé

9.4.1 Approche via la méthode dite du « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) de l'Anah

Zoom sur : La méthode du PPPI –

La méthode dite du PPPI « Parc privé potentiellement indigne » permet d'estimer le nombre de logements privé potentiellement dégradés sur un territoire. Pour ce faire, cette méthode croise les informations suivantes :

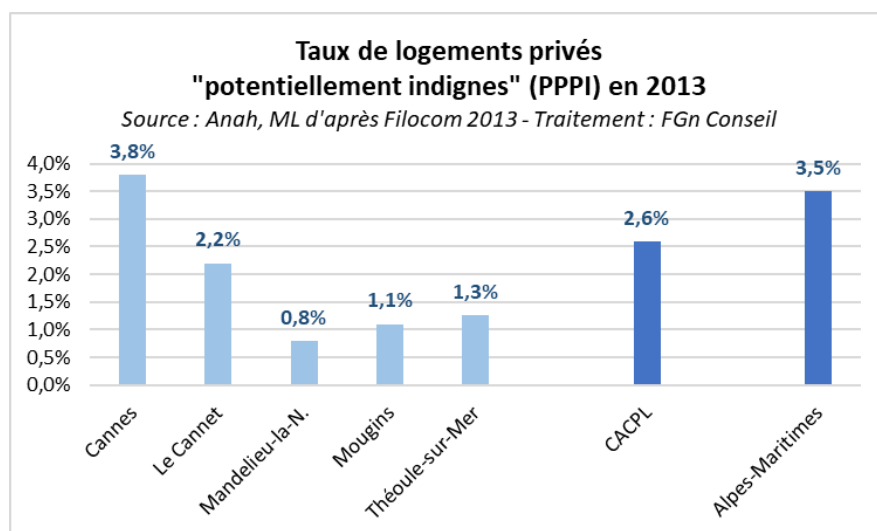
- Les logements potentiellement dégradés selon la source fiscale (de catégories cadastrales 6, 7 et 8), sachant que ces catégories cadastrales souffrent de retard d'actualisation, et tendent ainsi à surestimer le nombre réel de logements dégradés ;
- Qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus, selon le critère du seuil de pauvreté de la source fiscale « Filocom ».

La méthode, mise en place par le Ministère du Logement et l'Anah, repose ainsi sur une hypothèse pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Globalement, l'indicateur PPPI surestime nettement le parc indigne : par conséquent, le nombre de logements du parc privé potentiellement indignes $\neq$ du nombre de logements indignes $\neq$ nombre de logements insalubres.

→ Toutefois, il fournit une bonne hiérarchie des territoires à risque en termes de logements anciens dégradés

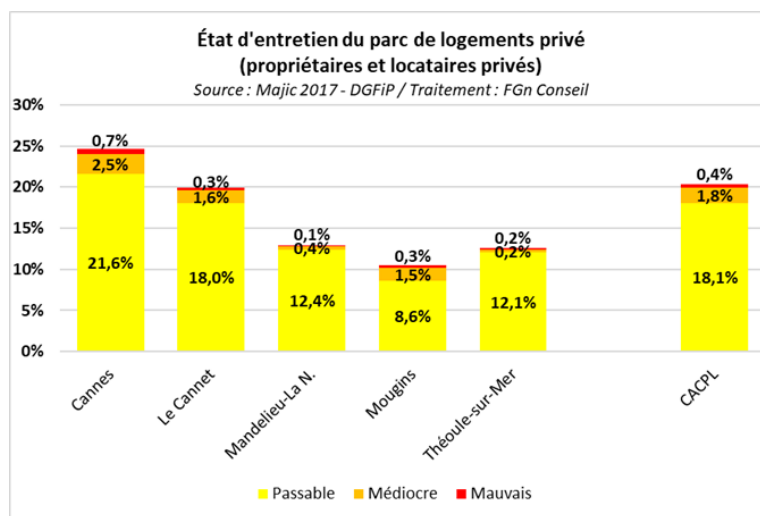
Avec 2.000 logements concernés selon la méthode PPPI, la présence de logements potentiellement indignes est plus faible (2.6%) dans les communes de la CACPL que la situation départementale. La commune de Cannes semble être celle qui présente le plus d'enjeux en matière de dégradation de l'habitat avec 1.360 logements concernés, soit 3,8% du parc des résidences principales privées.



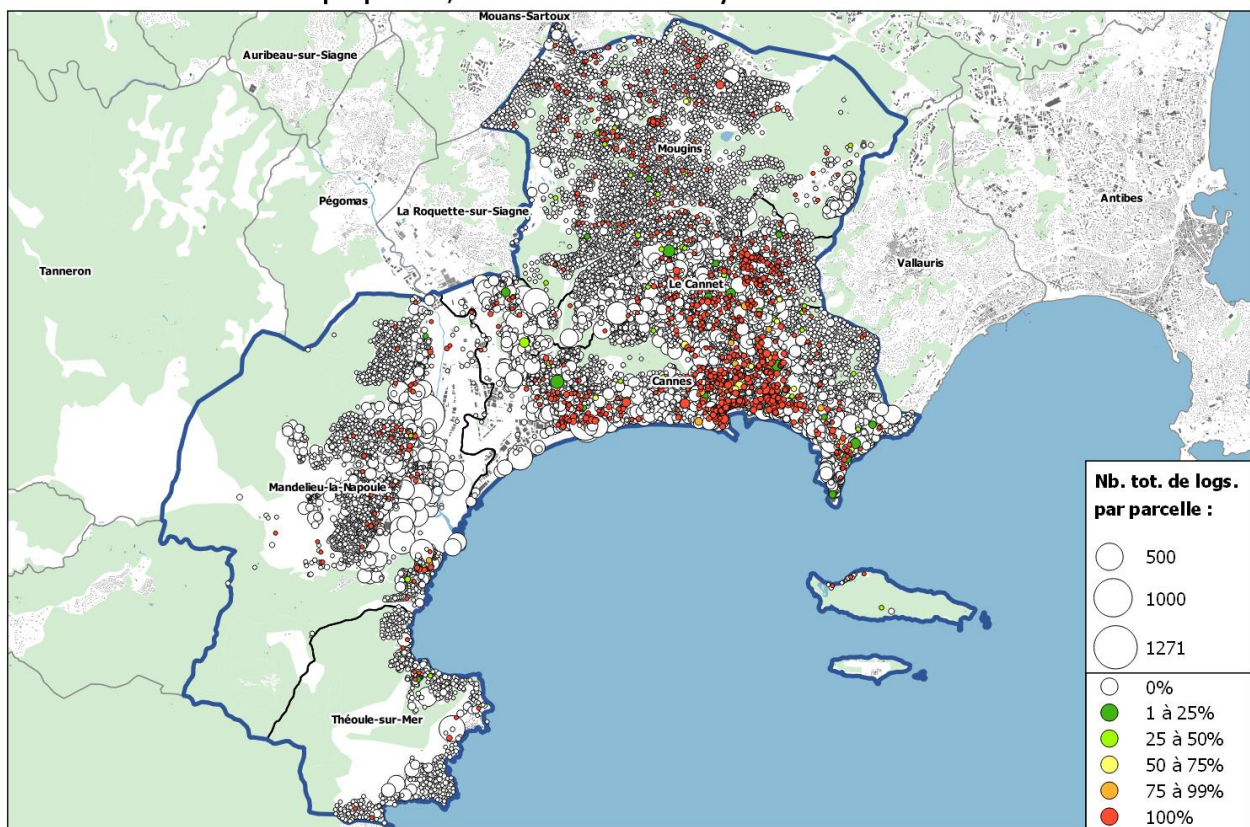
Les locataires du parc privé sont particulièrement concernés : les logements PPPI sont majoritairement (67.4%) occupés par des locataires alors que ces derniers représentent seulement 33% des ménages.

9.4.2 Approche via l'état d'entretien des logements selon la source fiscale

Le parc de logement dégradé peut être abordé à l'aide d'une autre méthode de lecture : le niveau d'entretien des logements selon la source fiscale. Tout comme le classement cadastral, cet indicateur souffre de retard d'actualisation, mais permet de localiser précisément les logements potentiellement dégradés. **Selon cette méthode, 487 logements sont considérés comme en état mauvais (ensemble du parc privé) dans la CACPL, soit 0,4% du parc de logements privés, à savoir les propriétaires de résidence principale ou secondaire ainsi que les locataires du parc privé. Aux 487 logements en mauvais état s'ajoutent environ 2.000 logements en état médiocre qui pourrait également nécessiter des travaux d'amélioration de l'habitat.**



Taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais",
par parcelle, dans la CA de Cannes Pays de Lérins en 2017



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

La carte ci-dessus permet une localisation parcellaire des logements en état médiocre ou mauvais selon les informations issues de la source fiscale. Il est possible de constater une certaine concentration de ces logements dans les centres anciens, notamment à Cannes et au Cannet et de manière plus diffuse dans les autres communes de l'agglomération.

9.4 Des enjeux d'accompagnement et d'intervention auprès de certaines copropriétés fragiles

La communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins compte environ 5.800 copropriétés pour un total de 104.000 logements, soit près de 80% du parc de logements. La prégnance du parc en copropriété pose nécessairement la question de son état d'entretien et de sa fragilité.

Il n'existe pas aujourd'hui de sources statistiques permettant une identification fiable des copropriétés dégradées ou en difficultés financières, c'est-à-dire ayant un taux élevé d'impayés (dettes de charges) et/ou incapable d'engager des travaux de réhabilitations pourtant nécessaire à l'entretien de la copropriété.

La loi ALUR, en instituant le registre des copropriétés, qui se déploie progressivement, devrait permettre de pallier ce déficit d'information, potentiellement à partir de 2019-2020 (avec plusieurs années consolidées du registre des copropriétés).

Nombre de copropriétés dans les communes de la CACPL

Source : MAJIC 2017 – Traitement : FGn Conseil

Commune	Nombre de copropriétés
Cannes	3463
Le Cannet	1152
Mandelieu-la-N.	513
Mougins	569
Théoule-sur-Mer	91
CACPL	5788

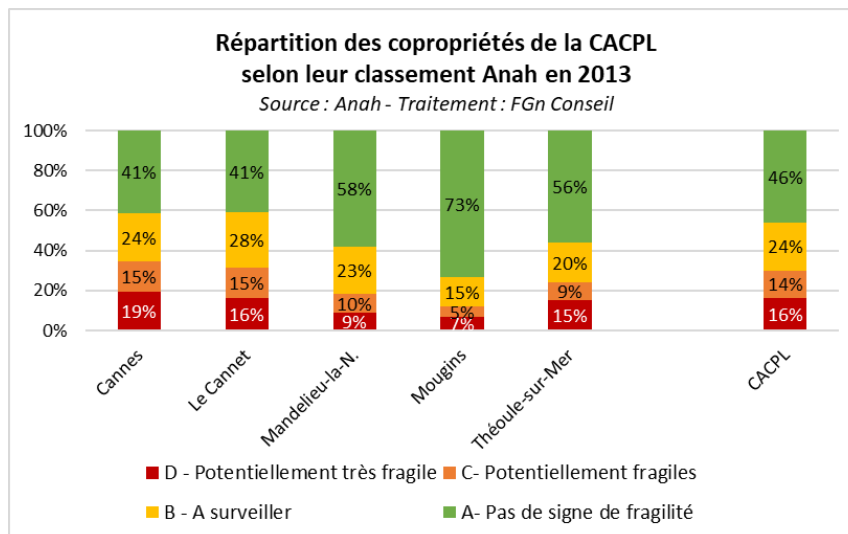
Actuellement, l'Anah se base sur une approche qui combine différents indicateurs statistiques indirects pour repérer les copropriétés potentiellement fragiles. Cette approche repose sur un postulat simple qui veut que si une copropriété a été construite avec des matériaux peu coûteux, que celle-ci est actuellement occupée par des ménages à faibles revenus ou par une proportion importante de locataires du secteur privé et qu'elle décroche du marché immobilier, alors cette copropriété est considérée comme potentiellement fragile.

Selon l'intensité des différents indicateurs, la copropriété se voit attribuer une note allant de A «

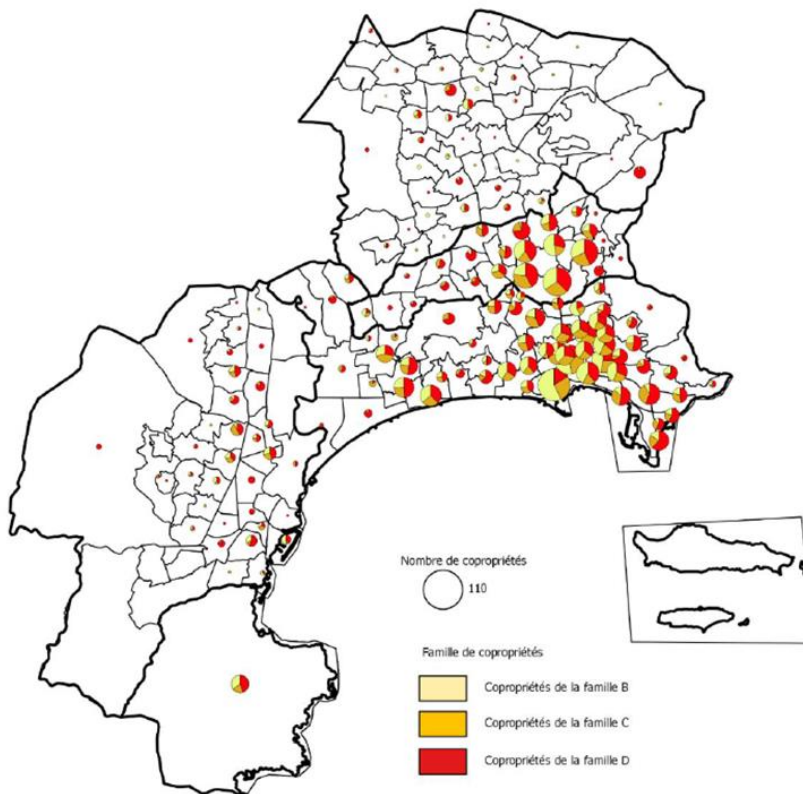
Pas de signes de fragilité » jusqu'à D « Copropriété potentiellement très fragile ».

Du fait de la nature des indicateurs retenus et de la volonté de l'Anah d'interpeller les décideurs locaux, cette méthode tend à surestimer la fragilité réelle des copropriétés.

A l'échelle de la CACPL, 30% des copropriétés sont potentiellement fragiles ou potentiellement très fragiles (famille C et D), soit plus de 1.700 copropriétés, dont 16%, soit 953 copropriétés appartiennent à la catégorie D. Ces dernières étant principalement localisées dans les communes de Cannes et du Cannet.

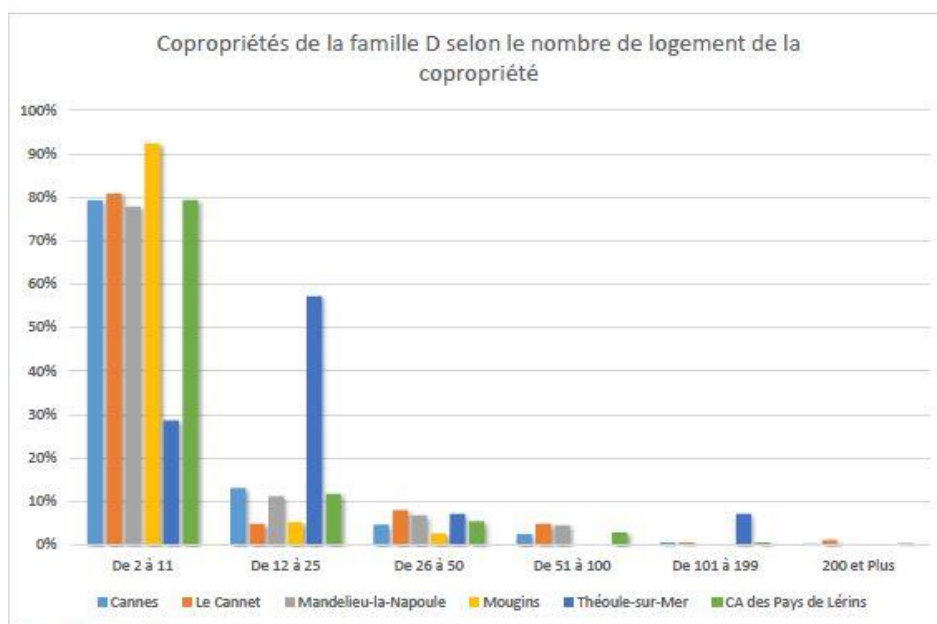


Repérage des copropriétés fragiles par sections cadastrales en 2013

Source : ANAH
Urbal terre, septembre

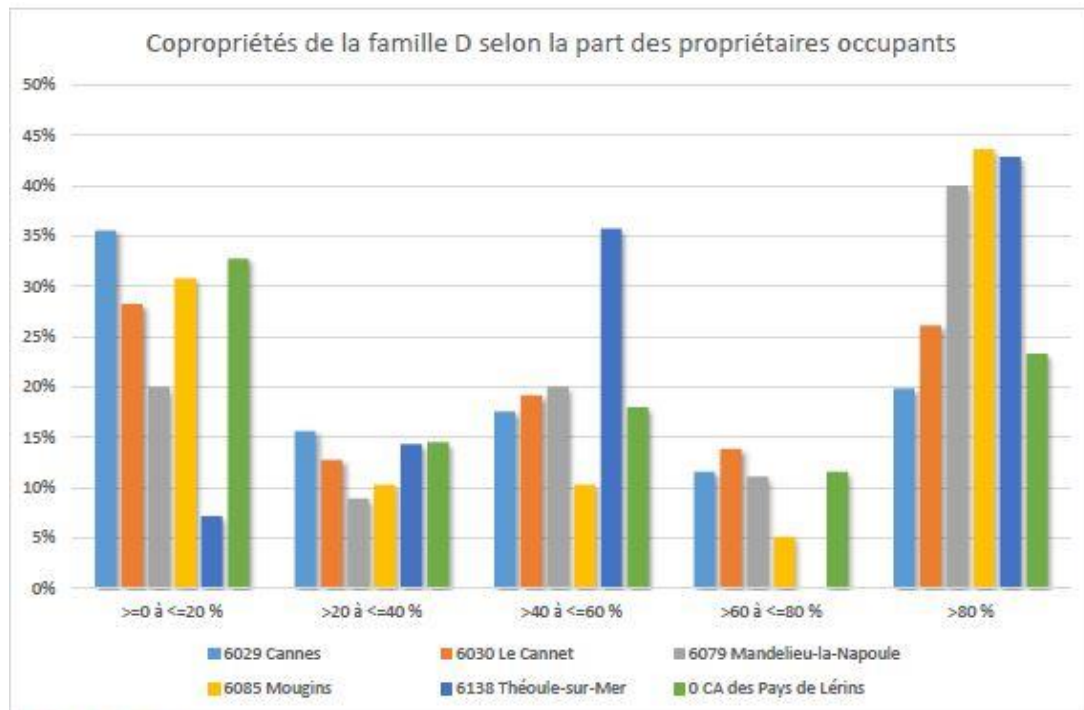
Les données fournies par l'Anah permettent une localisation à l'échelle de la section cadastrale (quartier) et mettent en avant des secteurs dans lesquels le nombre et/ou le taux de copropriétés potentiellement fragiles est plus important. Dans la CACPL, il s'agit principalement du secteur Nord du Cannet ainsi que du secteur Sud-Est de Cannes et celui de la Boca.

Selon l'outil de pré repérage de l'Anah, près de 80% des copropriétés potentiellement très fragiles (famille D) sont de petites copropriétés, composées de moins de 11 logements.



Source : ANAH, 2013

Il est également possible de constater que la fragilité des copropriétés touche également des bâtiments dans lesquels la majorité des ménages sont des propriétaires occupants. Plus d'un tiers des copropriétés potentiellement très fragiles comptent une majorité de propriétaires occupants parmi les occupants des logements. Une étude approfondie sur l'occupation de ce parc en copropriété pourra être nécessaire afin de mieux appréhender les causes qui engendrent les difficultés de certaines copropriétés de la CACPL et de mettre en place un programme d'accompagnement qui peut aller de l'accompagnement à la gestion et au redressement financier de la copropriété, jusqu'à la réalisation de travaux lourds d'amélioration du bâti.



Source : ANAH, 2013

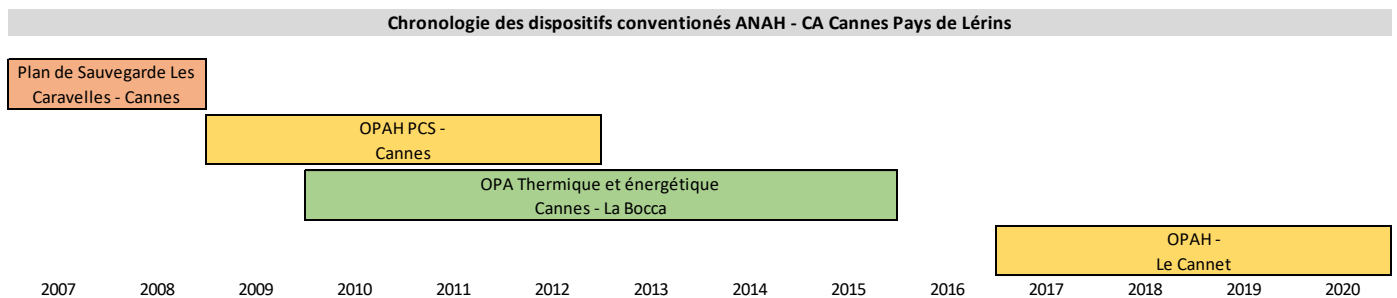
9.5 Des communes ont récemment mis en place des dispositifs d'amélioration de l'habitat, et prochainement la CAPL sera dotées de deux dispositifs communautaires

a) Des dispositifs communaux récents ou en cours au sein de deux communes : Cannes et Le Cannet

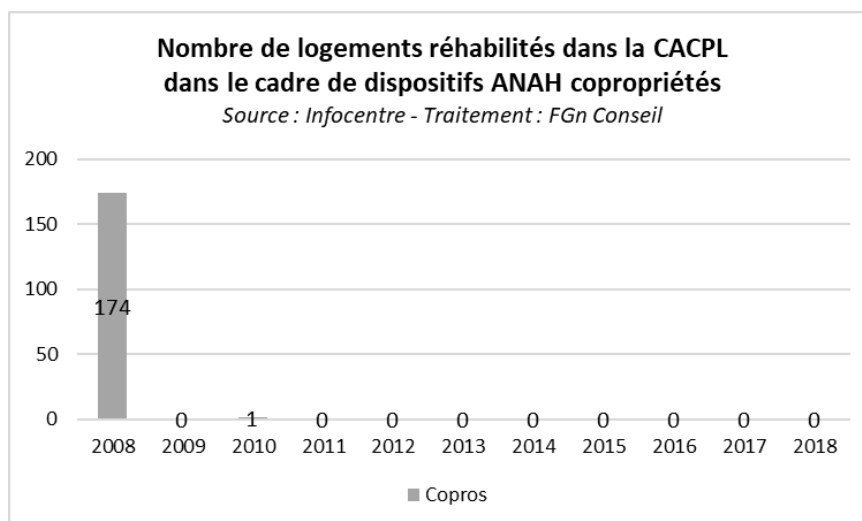
Afin d'accompagner l'amélioration du parc de logements, les communes de Cannes et Le Cannet ont mis en place des dispositifs d'amélioration de l'habitat en partenariat notamment avec l'Anah, en particulier :

- Des OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) qui s'appuient sur des mesures incitatives afin d'aider les propriétaires à réaliser des travaux dans leur domicile
- Des PDS (Plans de Sauvegarde) qui permettent d'intervenir dans des copropriétés fragiles via des outils incitatifs et coercitifs qui visent à redresser une ou plusieurs copropriétés.

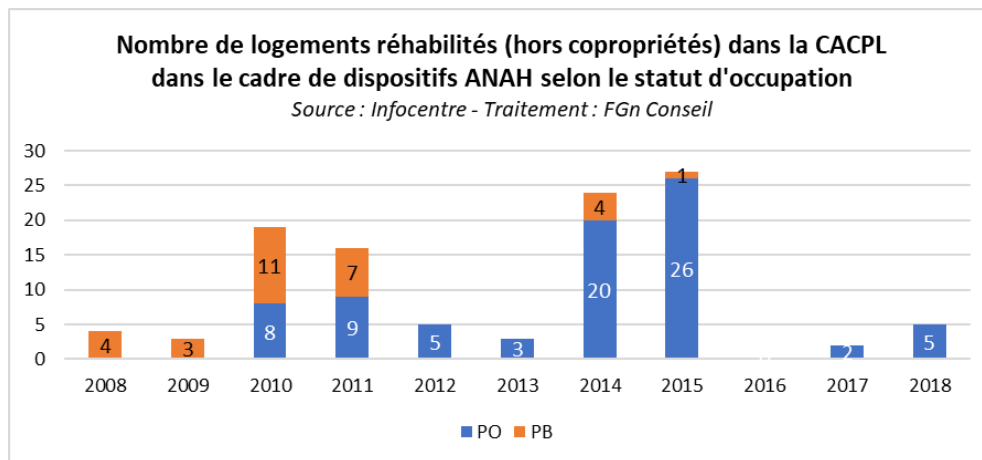
Plus précisément, depuis 2007, ces deux communes ont mis en place 4 programmes d'amélioration de l'habitat :



Ces différents programmes ont permis d'accompagner le redressement de la copropriété des Caravelles à Cannes et de financer la réhabilitation de l'ensemble de 174 logements qui la compose.



Les 3 OPAH mises en place entre 2009 et 2020, dont une est actuellement en cours dans la commune du Cannet on quant à elle permises la réhabilitation de 108 logements, dont 78 logements de propriétaires occupants et 30 logements de propriétaires bailleurs.



En complémentarité avec la production neuve de logements notamment HLM, il serait opportun de proposer, à l'échelle intercommunale, un dispositif de type OPAH qui permettrait d'orienter et conseiller la réhabilitation du parc dégradé et des logements vacants, certes ponctuels, vers la production de logements conventionnés avec l'Anah.

En outre le dispositif permettrait d'accompagner l'intégralité des ménages éligibles dans leurs travaux de rénovation énergétique et, le cas échéant, d'adaptation des logements pour faire face aux besoins liés à l'âge.

b) Prochainement, deux dispositifs communautaires : une OPAH et un POPAC

Afin d'avoir une couverture intercommunale de l'amélioration de l'habitat privé et de l'accompagnement des copropriétés, la CAPL est sur le point de lancer deux dispositifs communautaires :

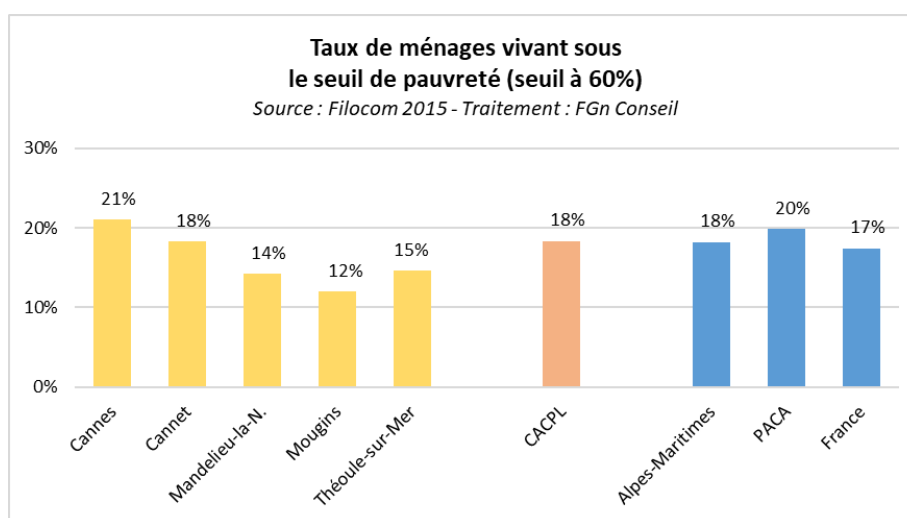
- **Une OPAH pour la période 2019-2021,**
Avec pour objectifs d'amplifier les actions en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé, d'améliorer la salubrité et sécurité des logements, de s'assurer des bonnes conditions de mises en location et de proposer un parc à prix maîtrisé, d'améliorer la performance énergétique des logements et de lutter contre la précarité énergétique, de favoriser le maintien sur place des populations, locataires ou propriétaire, notamment via l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de la personne ;
- **Un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) sur la période 2019-2021.**
Ce type de dispositif permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés (aide à la résorption des dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes, accompagnement sur la gouvernance des copropriétés afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises,)

X. L'accès au logement et la prise en compte des besoins des publics spécifiques

10.1 Les besoins en logements des ménages précaires

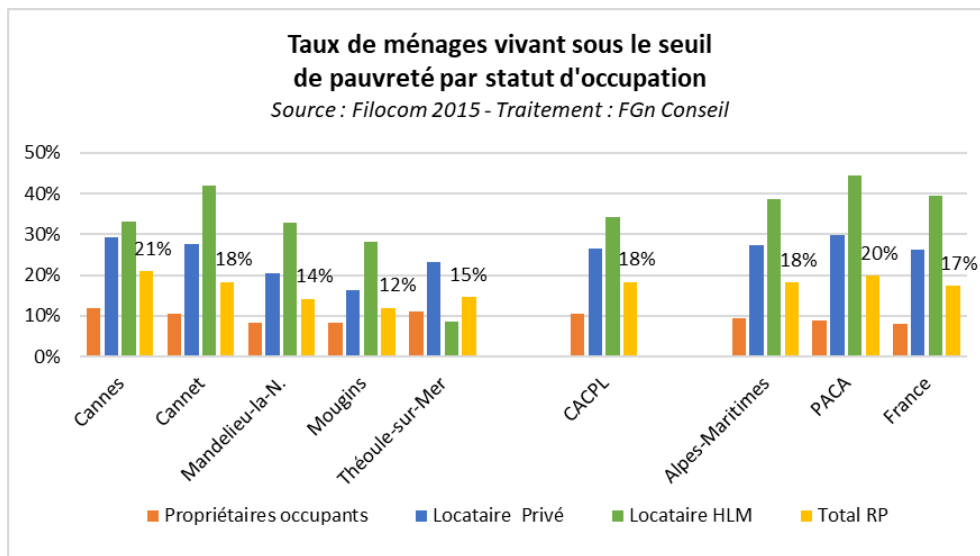
10.1.1 Une part significative de ménages sous le seuil de pauvreté

En 2015, près d'un ménage sur 5 vivait sous le seuil de pauvreté dans la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins, soit près de 15.500 ménages. Selon la définition de l'INSEE, le seuil de pauvreté s'élève à 60% du revenu médian des français (par unité de consommation), soit 1.026€ pour une personne seule et 2.155€ pour un couple avec 2 enfants en bas-âge. Seuls les revenus fiscaux de références (revenus du capital et du travail) sont pris en compte.



Ce taux cache de fortes disparités entre les communes de l'agglomération. A Cannes, 21% de la population vit sous le seuil de pauvreté (8.500 ménages) alors qu'ils ne sont que 12% à Mougins, soit 990 foyers.

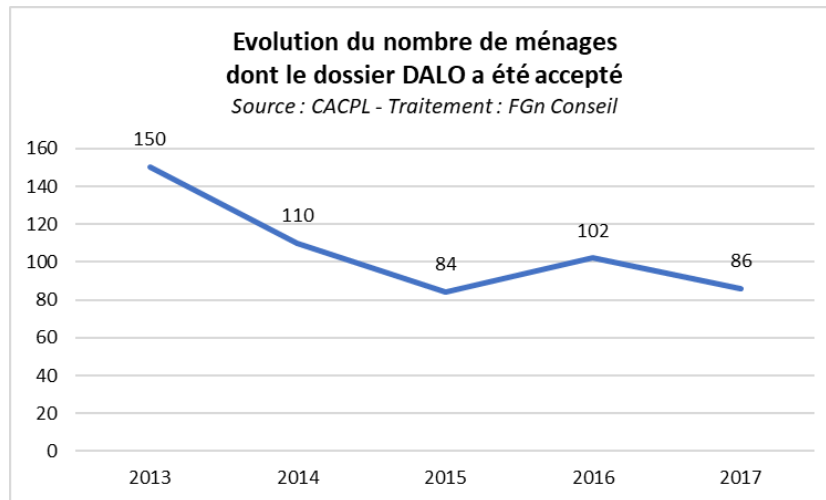
Au sein d'une même commune ou communauté d'agglomération, de fortes disparités existent également entre les ménages qui ont des statuts d'occupation différents. Dans la CACPL, alors que 18% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, les propriétaires occupants sont « seulement » 10% dans cette situation alors que 26% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.



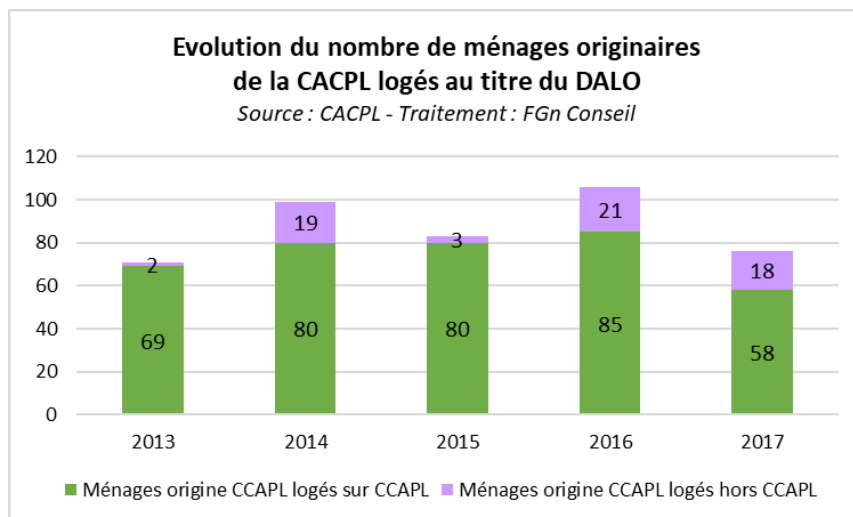
10.1.2 Recours au DALO

En cas de situation de grande précarité, certains ménages déposent un recours au titre du droit au logement opposable (DALO). Le DALO vise à garantir un logement décent et indépendant à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. 7 critères ont été retenus par la loi pour pouvoir déposer un recours DALO :

- Être sans domicile ;
- Être menacé d'expulsion sans relogement ;
- Être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement foyer depuis plus de 18 mois ;
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- Être logé dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, eau potable...), à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap ;
- Être logé dans un logement dont la surface habitable n'est pas supérieure ou égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap ;
- Être demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (délai qui varie d'un département à un autre) sans avoir reçu de proposition adaptée aux besoins.



Après un nombre relativement important de demande en 2013, le recours au DALO a nettement baissé depuis 2014. Au cours de la période 2013-2017, 535 ménages originaires de la CACPL ont déposé un recours de droit au logement opposable, soit une moyenne de 100 recours par an.



Au cours de la même période (2013-2017), 435 requérants originaires de la CACPL ont pu être logés sur le territoire ou sur un territoire avoisinant. D'autres ménages ont quant à eux été réorientés vers des structures spécifiques, ne pouvant pas assumer une autonomie dans un logement. Certains ménages restent également en attente d'un logement au titre de leur recours.

10.1.3 Les solutions d'hébergement pour les ménages précarisés

Afin d'accueillir les personnes en rupture vis-à-vis du logement, différents dispositifs d'hébergements ont été mis en place par les communes de la CACPL. Qu'ils s'agissent de résidences sociales, de foyers de travailleurs migrants ou encore de maisons-relais et d'accueil mère-enfant, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins dispose de plus de 1.000 places en structure d'hébergement de courte et moyenne durée, soit près de 7 places pour 1.000 habitants.

La CACPL est un territoire assez fortement doté de structure d'hébergement au regard de la moyenne départementale d'environ 4 places pour 1.000 habitants

Nombre de places dans les structures d'hébergements*Source : FINESS, Novembre 2018 – Traitement : FGn Conseil*

	Résidences sociales, FTM	Maison relais, Accueil mère-enfant, ACT	Places en structures d'hébergement	Indice d'équipement en hébergement
CACPL	1007	92	1099	6,9
Alpes-Maritimes	3738	290	4028	3,7

Au-delà du besoin en hébergement et en stabilisation des personnes en situation de précarité, la CACPL doit répondre aux situations d'urgences qui sont repérées sur son territoire. Pour ce faire et hors dispositifs exceptionnels (plan grand froid...) la CACPL dispose de 90 places en centre d'hébergement d'urgence (CHRS, CHU...).

Dans ce domaine, l'agglomération cannoise est moins bien dotée que le département en matière de réponse à l'urgence.

Nombre de places dans les structures d'hébergements d'urgence*Source : FINESS, Novembre 2018 – Traitement : FGn Conseil*

	CADA et autres centres demandeurs d'asiles	CHRS, CHU, autres centres d'accueil	Places en structures d'hébergement d'urgence	Indice d'équipement en hébergement d'urgence
CACPL	0	90	90	0,6
Alpes-Maritimes	362	833	1195	1,1

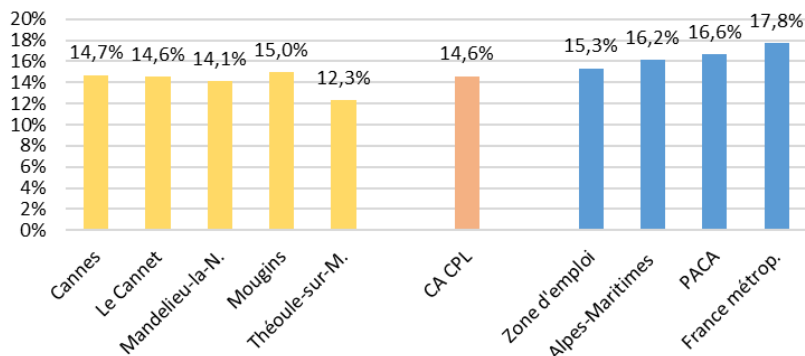
10.2 Les besoins en logements des jeunes**10.2.1 Part des moins de 15-29 ans sur le territoire**

Au sein de la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins, les jeunes de 15 à 29 ans représentent 14,6% de la population, soit un peu plus de 23.000 personnes selon le recensement 2015 de l'INSEE. Comme indiqué précédemment, cette classe d'âge est sous représentée au regard des référents locaux (16,2% de 15-29 dans les Alpes-Maritimes) et nationaux (17,8% en France métropolitaine).

Au-delà de cette sous-représentation, la population des 15-29 ans a connu une diminution au cours des dernières années, à l'image de la tendance nationale.

Part des jeunes de 15 à 29 ans dans les communes de la CACPL et ses référents en 2015

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



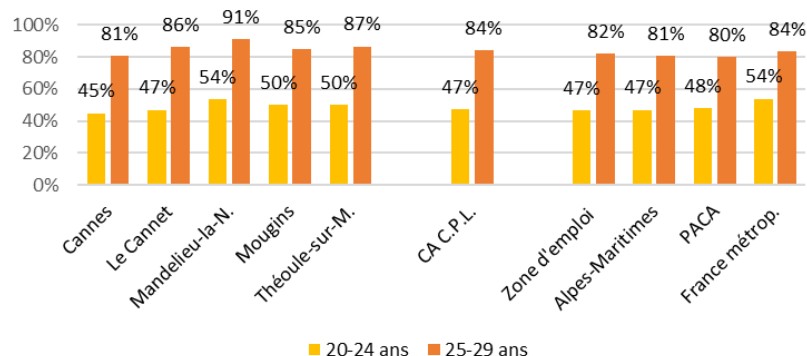
Territoire	Pop 15-29 ans en 2010	Pop 15-29 ans en 2015	Taux d'évolution annuel des 15-29 ans
Cannes	10670	10934	0,5%
Le Cannet	6357	6055	-1,0%
Mandelieu-la-N.	3333	3163	-1,0%
Mougins	3114	2769	-2,3%
Théoule-sur-M.	209	189	-2,1%
CA CPL	23684	23109	-0,5%
Zone d'emploi	64370	63187	-0,4%
Alpes-Maritimes	178937	175126	-0,4%
PACA	849211	833425	-0,4%
France métrop.	11596282	11421942	-0,3%

10.2.2 Accès au logement des jeunes

Pour les jeunes, l'accès à un logement autonome s'effectue de manière plus tardive dans la CACPL qu'à l'échelle métropolitaine. Alors que 54% des français de 20 à 24 ans disposent de leur propre logement en France métropolitaine, ils sont moins de la moitié (47%) dans la CACPL. Cette tendance plus tardive à la décohabitation concerne l'ensemble des référents locaux et par extension, l'ensemble des zones urbaines tendues, dans lesquels les populations de 18 à 24 ans peuvent disposer de différents services (formation universitaires, emplois...) tout en restant au domicile familial.

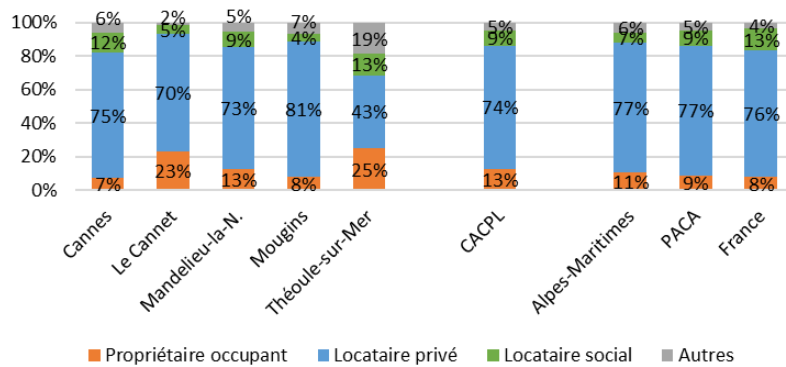
Part des jeunes de 20-29 ans disposant de leur propre logement dans la CACPL et ses référents

Source: INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



Statut d'occupation des ménages de moins 24 ans qui disposent de leur propre logement

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



Parmi les jeunes ménages (20-24 ans) qui ont fait le choix de la décohabitation, une très grande majorité se loge dans le parc locatif privé (74%).

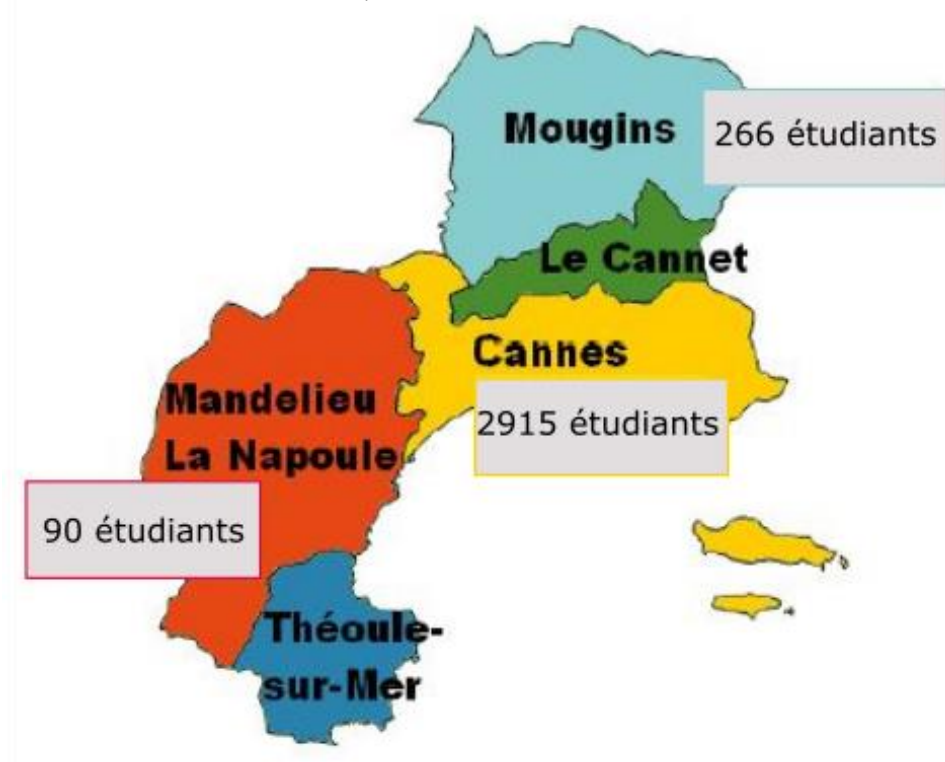
Pour rappel, à l'échelle de la CACPL, seuls 33% des ménages résident dans un logement locatif privé.

10.2.3 Le statut d'activité des jeunes

Selon les données du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins accueille plus de 3.250 étudiants dans l'ensemble de ses cursus postbac, dont la majorité suivent leurs études dans la commune de Cannes.

Nombre d'étudiants inscrits dans les établissements de la CACPL lors de la rentrée 2017

Source : Atlas ES 2017-2018, CACPL et Urbal terre – Traitement : FGn Conseil



Nombre d'étudiants selon la commune et le type de formation en 2017-2018

Source : Atlas ES 2017-2018, CACPL et Urbal terre – Traitement : FGn Conseil

Communes	Classes préparatoires aux grandes écoles	Technicien supérieur et assimilé	Université	Ecole d'arts et de culture	Ecoles sociales et paramédicales	Ecole de commerce et gestion	Lycée (BTS, prépa...)
Cannes	314	659	293	124	409		1114
Mandelieu-la-N.		90					
Mougins		25				241	
CACPL	314	774	293	124	409	241	1114

Une partie des jeunes de 15 à 24 ans qui résident sur le territoire de la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins fait partie de la population active occupée. Au total, plus de 4.600 jeunes exercent un travail rémunéré (32% de la classe d'âge), dont une grande majorité (94%) a un emploi salarié.

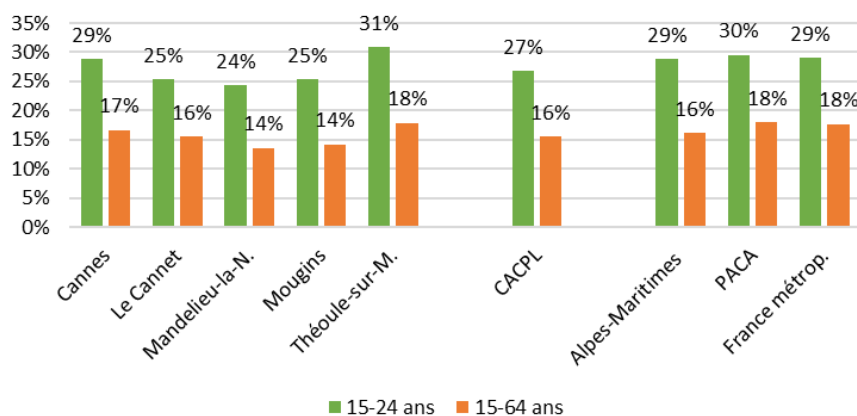
Nombre d'actifs occupée et part des temps partiel chez les 15-24 ans

Source : INSEE, RP 2015 – Traitement : FGn Conseil

Commune	Actifs occupés 15-24 ans en 2015	Nb salariés 15-24 ans en 2015	Nb salariés 15-24 ans Temps partiel en 2015	% des temps partiels chez les 15-24 ans
Cannes	2064	1978	570	29%
Le Cannet	1324	1237	315	25%
Mandelieu-la-N.	699	659	161	24%
Mougins	531	479	122	25%
Théoule-sur-M.	38	29	9	31%
CACPL	4656	4383	1177	27%
Alpes-Maritimes	32637	30693	8872	29%
PACA	152214	143451	42366	30%
France métrop.	2282932	2184766	633970	29%

Part des salariés à temps partiel selon leur âge

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



La situation de l'emploi des jeunes reste toutefois précaire. 27% des jeunes de 15-24 ans disposent d'un emploi à temps partiel contre 16% dans l'ensemble de la population.

Pour certains jeunes qui cumulent études et emplois, cette situation est choisie. Toutefois, d'autres jeunes actifs subissent ces temps partiels, ce qui les rends particulièrement précaire au regard de la situation du logement dans la CACPL.

10.2.4 Les solutions d'hébergements pour les jeunes

La Communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins dispose aujourd'hui de **294 logements dédiés aux étudiants**, intégralement située dans la commune de Cannes : 84 gérés par le CROUS, 180 dans le foyer des jeunes de Provence et 30 en offre diffuse. L'intégralité de ces places est située dans la commune de Cannes. **A l'heure actuelle, la CACPL propose environ 9 logements pour 100 étudiants.**

Le projet Bastide Rouge, qui prévoit d'accueillir plus de 600 étudiants sur son site projette également la construction de 140 logements dédiés aux étudiants.

Nombre de logements étudiants dans la CACPL

Source : CACPL 2017, d'après Urbalterre – Traitement : FGn Conseil

Commune	Logements existants	Logements en projet	Total
Cannes	294	140 (Bastide)	434
Le Cannet			
Mandelieu-la-N.			
Mougins			
Théoule-sur-Mer			
CACPL	294	140	434

Au-delà de l'offre en logements étudiants, la CACPL s'est également dotée de foyers pour jeunes travailleurs afin de répondre aux problématiques des jeunes actifs qui ont récemment migrés dans la CACPL ou pour lesquels leur revenu n'est pas suffisant à la location d'un logement.

Selon le répertoire national, la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins dispose de 2 foyers de jeunes travailleurs situés à Cannes et proposant 237 places.

Compte tenu du nombre de jeunes présents sur son territoire la CACPL dispose d'un niveau d'équipement en hébergement pour les jeunes publics relativement important, avec 10 places pour 1.000 jeunes de 15 à 29 ans contre 4 places pour 1.000 jeunes à l'échelle départementale.

Nombre de places dans les structures dédiées aux jeunes

Source : FINESS, Novembre 2018 – Traitement : FGn Conseil

	Foyers jeunes travailleurs	Indice d'équipement jeunes
CACPL	237	10
Alpes-Maritimes	675	4

Comme évoqué lors du diagnostic économique, les activités liées au tourisme sont structurantes pour la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins. Ces dernières, à forte saisonnalité nécessite l'embauche de travailleurs en CDD ou via des contrats saisonniers. Du fait de la difficulté à trouver un logement, a fortiori en période estivale, une partie des responsables ressources humaines anticipent des difficultés pour l'embauche de saisonniers.

Afin de faciliter le logement de ces actifs, la CACPL a participé à la mise en place d'une résidence saisonnière gérée par API Provence : La résidence « Le Figuier ». Cette dernière compte 37 logements pour 74 places d'hébergements pour un loyer d'environ 600€/mois.

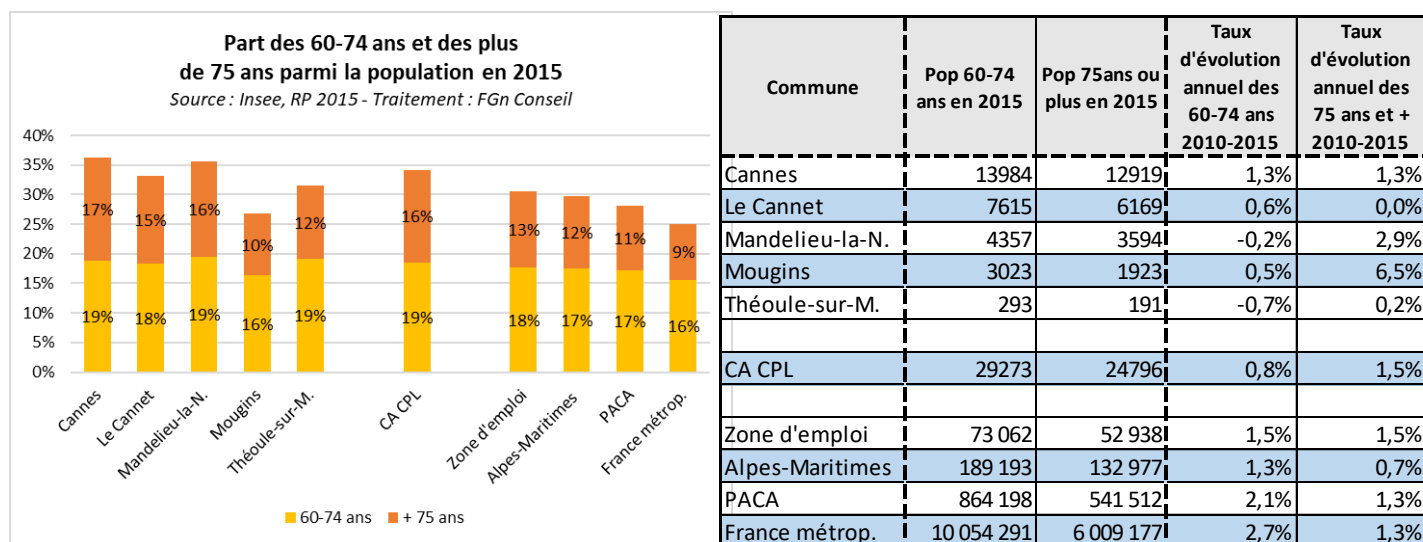
Selon différents acteurs du territoire, cette résidence semble suffisante pour pallier aux besoins des jeunes saisonniers de la CACPL. La question des logements saisonnier reste cependant difficile à définir et une veille à l'échelle des communes touristiques de du département pourrait être nécessaire.

10.3 Les besoins en logements pour les personnes âgées

10.3.1 Part des personnes âgées dans la CACPL

Comme évoqué en première partie du diagnostic, les personnes de plus de 60 ans sont surreprésentées sur le territoire de la CACPL au regard de la situation nationale, comme locale. Ces derniers représentent plus du tiers de la population de la CACPL alors qu'ils ne sont que 25% à l'échelle nationale.

La population des plus de 75 ans (16% des habitants de la CACPL) est elle aussi surreprésentée, mais également en forte progression (+1.5% par an) au regard des tendances locales (+0.7% dans le département) et métropolitaine (+1.3% annuel).



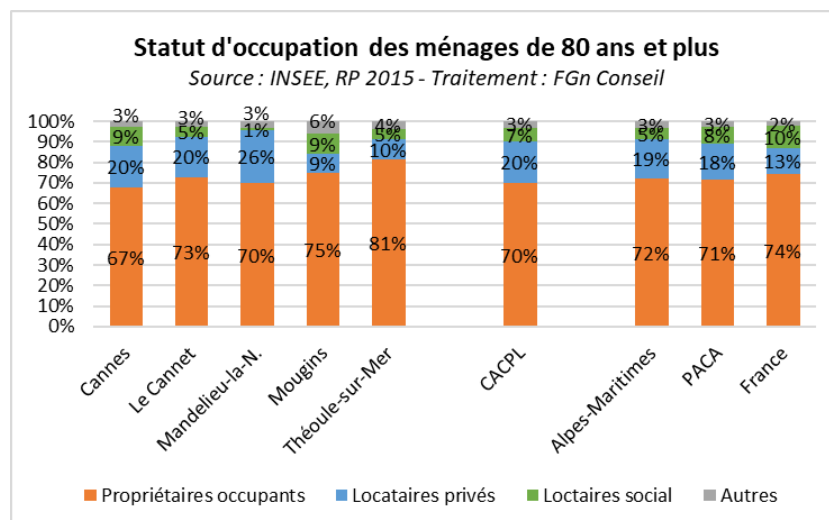
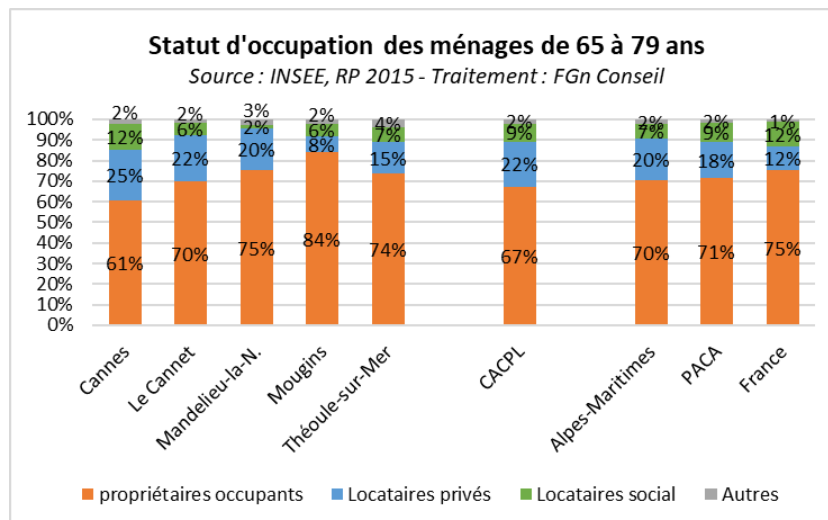
Cette prégnance des populations de plus de 60 ans est à la fois un atout et un défi pour la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins. Conscient de la potentialité que représente ces populations, la CACPL a contribué au développement des entreprises de la « silver économie » : services à la personne, loisirs tournés vers les plus de 60 ans.

La montée en âge pose également des problématiques d'adaptation du logement pour permettre le maintien à domicile et, pour les personnes âgées dépendantes, le placement dans des structures spécialisées. Ces différentes thématiques nécessitent une intervention des collectivités pour accompagner les personnes âgées au financement et à la réalisation des travaux à leur domicile, mais également pour construire et participer au fonctionnement des structures d'accueil et d'hébergement.

10.3.2 Statut d'occupation des personnes âgées par tranche d'âge

A l'inverse des moins de 25 ans, les ménages de 65 à 75 sont une grande majorité (67%) à vivre être propriétaire du logement dans lequel ils habitent. Le constat est le même pour les personnes de plus de 80 ans, âge à partir duquel un nombre plus important de personnes âgées sont dans l'obligation de quitter leur logement du fait d'un manque d'autonomie.

Cette forte proportion de ménages âgés propriétaires occupants pose nécessairement la question de l'adaptation du parc de logement à l'âge et au handicap, pour permettre le maintien à domicile du plus grand nombre de ménages.



10.3.3 Les solutions d'hébergement pour les personnes âgées

Afin de faire face aux problématiques du vieillissement et de la dépendance, les communes de la CACPL disposent de près de 1.900 places en hébergement dans les différentes structures de la communauté d'agglomération, dont près de 1.400 places en EHPAD. Les hébergements en EHPAD sont essentiellement localisés dans les communes de Cannes (593 places), Mougins (388 places) et Le Cannet (303 places).

Ces différentes structures permettent à la CACPL de proposer 75 places en structure spécialisées pour 1000 personnes de plus de 75 ans, soit un indice d'équipement légèrement plus élevé que dans les Alpes-Maritimes.

Nombre de places dans les structures d'hébergements pour personnes âgées

Source : FINESS, Novembre 2018 – Traitement : FGn Conseil

	EHPAD	Autres structures (ESLD, Résidences autonomie...)	Place pour l'hébergement des personnes âgées	Indice d'équipement hébergement personnes âgées dépendantes
CACPL	1384	478	1862	75
Alpes-Maritimes	8330	697	9027	68

10.4 Les établissements d'accueil des personnes en situation de handicap

La communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins dispose de plus de 200 places d'hébergement dans les différentes structures du territoire. Ces dernières permettent d'accompagner des handicaps plus ou moins lourds via des foyers de vie et d'hébergement, mais également des FAM (Foyer d'accueil médicalisés).

A l'inverse du département des Alpes-Maritimes, la CACPL ne semble pas disposer de places d'hébergements dans les structures qui accompagnent les personnes atteintes de troubles psychiques tels que les IME.

	FAM	MAS	IME	Foyers de vie et d'hébergement	Autres établissements	Place pour l'hébergement des personnes handicapées
CACPL	107	-	-	56	42	205
Alpes-Maritimes	283	270	234	836	79	1702

10.5 L'accueil des gens du voyage

Avant la création de la Communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins, le syndicat intercommunal des gens du voyage de Vallauris, Golfe-juan et Mougins avait la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de quarante caravanes. Cette aire est installée sur un terrain d'1 hectare appartenant à la ville de Vallauris, avec un accès par la RD 135 située sur la commune de Mougins.

Depuis la création de la Communauté d'Agglomération, le 1er janvier 2014, le Syndicat intercommunal des gens du voyage de Vallauris, Golfe-Juan et Mougins a été dissout.

Conformément à l'article L. 302-1 CCH et article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990, les EPCI doivent inscrire les besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans les PLH et les PDALHPD. Les EPCI ont ainsi la compétence relative à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, élargie depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 22 Décembre 2016, aux « terrains familiaux locatifs » (articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5215-20-1, L. 5217-2 et L.5219-1 CGCT).

Sur le territoire, la question des besoins en aires d'accueil des gens du voyage est encadrée règlementairement par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Conseil Départemental des Alpes Maritimes actualisé, en date de 2014. Le document rappelle les obligations auxquelles sont soumises les communes en matière d'aire d'accueil des gens du voyage.

Le Schéma départemental précise les obligations auxquelles sont soumises les communes suivantes :

- Cannes : 40 à 50 emplacements à prévoir
- Mandelieu la Napoule : 30 à 40 places emplacements à prévoir
- Le Cannet : 30 à 40 places emplacements à prévoir
- Mougins : nombre d'emplacements désormais à préciser depuis la dissolution du Syndicat intercommunal des gens du voyage de Vallauris, Golfe-Juan et Mougins

En cas de regroupement des communes, le nombre d'emplacements en tranche ferme est ramené à 50 places.



CANNES
PAYS DE
LÉRINS

Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins

Document d'orientations

Assistants à maîtrise d'ouvrage :
Mandataire :



Co traitants :



Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend **un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique**. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

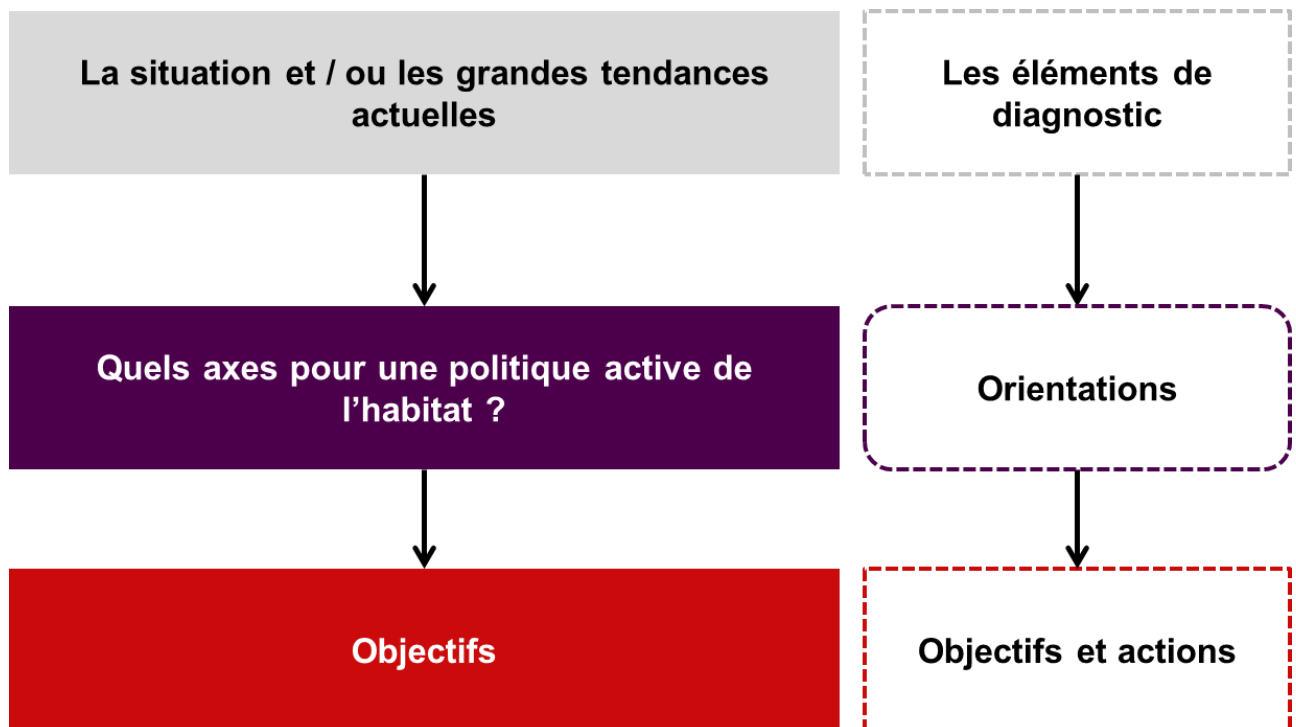
I. Les orientations du Programme Local de l'Habitat

Préambule

En définissant son premier Programme Local de l'Habitat, la CACPL renforce sa démarche communautaire en actant à la fois :

- **des objectifs de développements démographique et urbain.** On soulignera que :
 - les objectifs de ce nouveau PLH ont été établis en collaboration avec l'équipe en charge de la réalisation du SCOT, en cours d'élaboration ;
 - le PLH constitue un document de programmation « structurant » pour l'intégralité des 5 communes, car leur PLU et autres documents d'urbanisme devront y être compatibles.
- **les conditions et les moyens de ce développement,** afin que celui-ci soit respectueux et améliore les équilibres sociaux, la qualité urbaine globale du territoire, préserve l'environnement et soit au service d'un développement durable de l'agglomération.

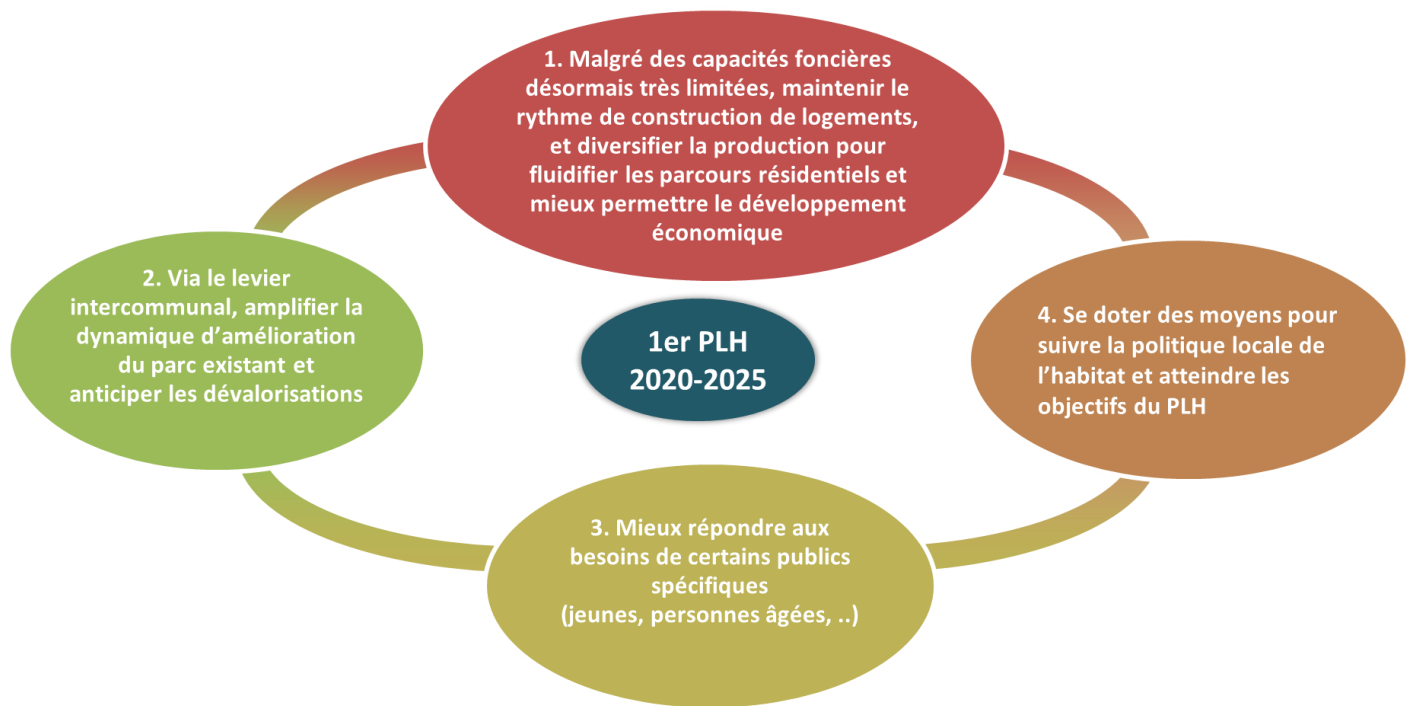
Les étapes de la réflexion menée en phase d'orientation du PLH



La démarche d'élaboration des orientations du PLH a consisté à analyser de façon pragmatique les enjeux actualisés en matière « habitat » sur le territoire, via une analyse des difficultés concrètes rencontrées par les ménages pour se loger convenablement et via une évaluation des marges de manœuvre opérationnelles et foncières, à court, moyen et long termes.

Le diagnostic réalisé a été enrichi par de nombreux échanges en Comités de direction de la CACPL et en Comité des Maires. Ces échanges ont permis de préciser et hiérarchiser les enjeux ressentis comme véritablement stratégiques pour la CACPL et ses villes membres.

Ce faisant, ce PLH s'articule autour de 4 grandes orientations stratégiques :

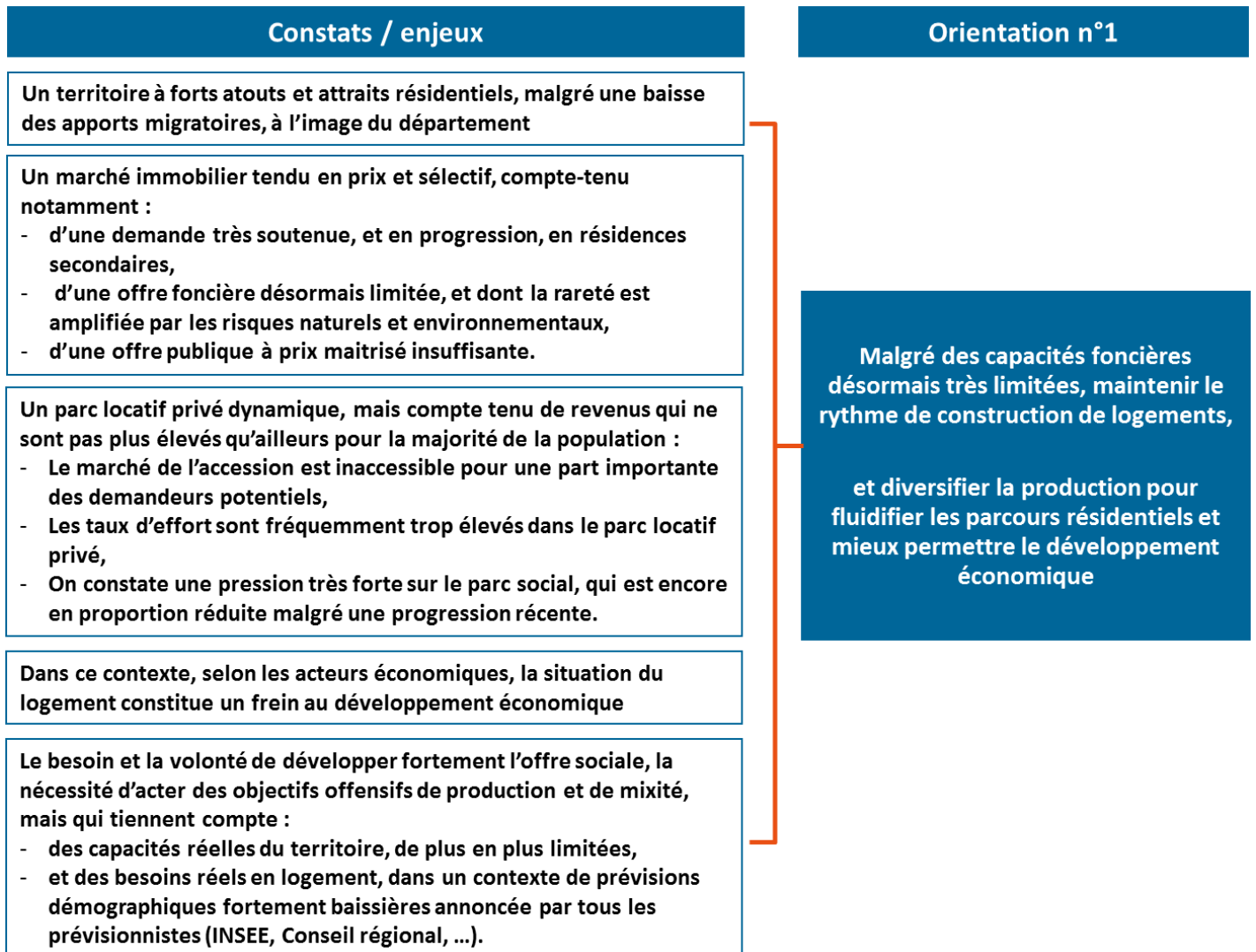


Ces orientations ont été déclinées en objectifs et actions opérationnelles pour la CACPL.

Cet enchaînement **enjeux – orientations – programme d'actions** est présenté, pour chacune des thématiques du PLH, dans la suite du présent document.

Orientation n°1 : Malgré des capacités foncières désormais très limitées, maintenir le rythme de construction de logements, et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique

Du diagnostic aux orientations



Dans un contexte de quasi-stagnation démographique suite au ralentissement des apports migratoires, mais de marché immobilier qui reste très tendu en prix et sélectif, les élus de la CACPL souhaitent poursuivre le développement de l'offre en logements, mais dans une perspective plus maîtrisée et organisée. Il s'agit à la fois :

- de conserver les atouts et attraits résidentiels du territoire, son image valorisée de « marché porteur et dynamique »...
- ... tout en apportant une meilleure réponse à l'ensemble des demandes, en particulier aux ménages locaux dont les revenus ne sont majoritairement pas plus élevés qu'ailleurs, à travers une production à venir plus diversifiée, financièrement accessible, et qualitative.

Les élus actent donc des objectifs de production et de mixité offensifs mais réalistes, qui tiennent compte :

- des capacités réelles du territoire, de plus en plus limitées et des contraintes par les risques naturels et environnementaux ;
- des besoins réels en logement, dans un contexte de forte diminution de la croissance démographique annoncée par tous les prévisionnistes (INSEE, Conseil régional, ...).

En cohérence avec le SCOT en cours d'élaboration, cette production s'effectuera :

- via la construction de 674 logements, dont 43% à prix maîtrisé (locatif social et accession sécurisée), en priorité au sein de projets urbains mieux « organisés et intégrés » dans les villes, en particulier sur les entrées de ville, les centres villes et les grands axes de déplacement ;
- complémentarément, par une politique publique offensive d'acquisition de logements privés dans le parc existant, pour développer l'offre à prix maîtrisé en toute mixité sociale, avec un objectif de 131 logements en moyenne par an, en tenant compte de la montée en puissance du dispositif ;
- via la mobilisation du parc privé, avec un objectif de 28 logements dégradés (occupés ou vacants) conventionnés après réhabilitation avec une aide de l'Anah.

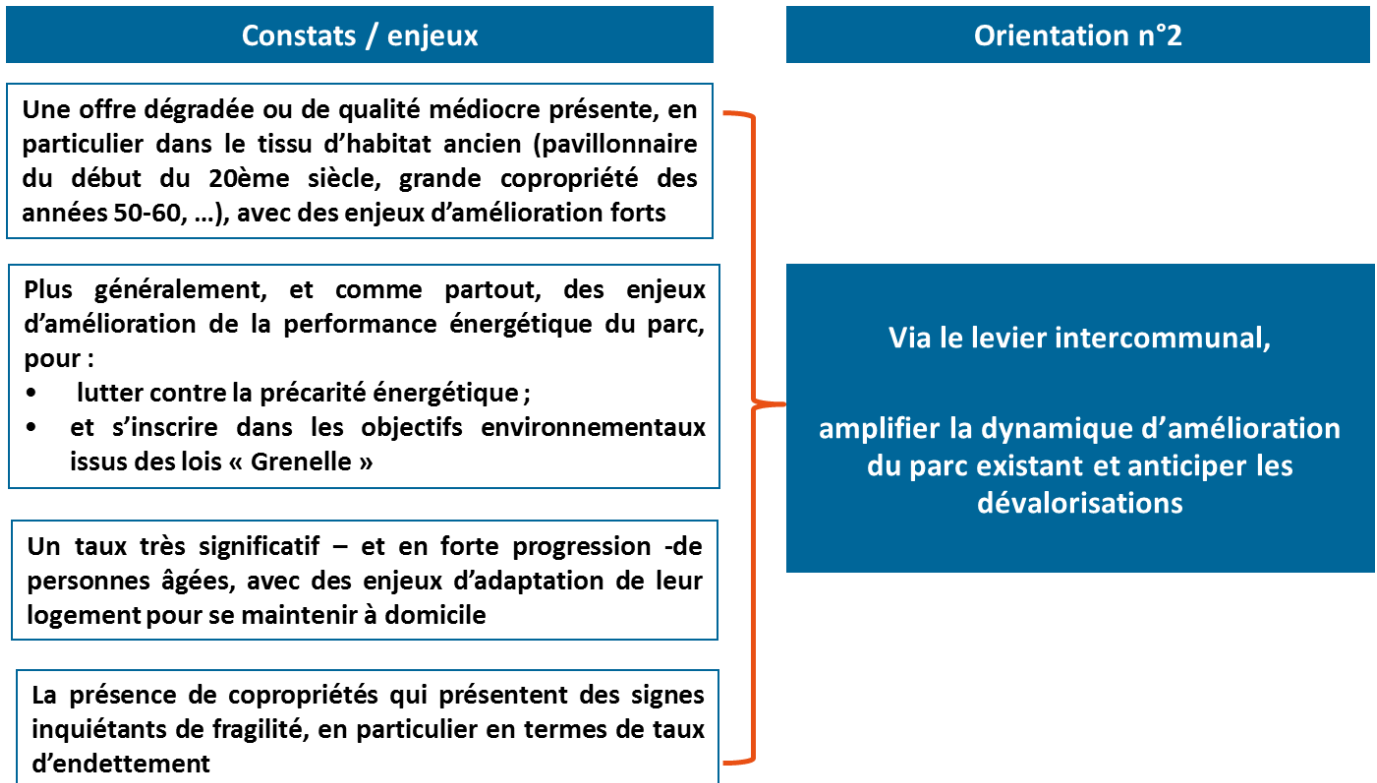
Enfin, afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire des actifs à revenus modestes et « moyens », les élus décident de développer, au côté de la production HLM, un produit aujourd'hui manquant sur le marché immobilier : l'accession sécurisée à la propriété, notamment le « bail réel solidaire » (BRS) qui, dissociant la propriété du sol de la propriété des murs, permet « ad vitam aeternam » la présence d'une offre financièrement accessible destinée aux primo-accédants.

Des orientations au programme d'actions

Orientation n°1	Actions
Malgré des capacités foncières désormais très limitées, maintenir le rythme de construction de logements, et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique	Organiser la production de 674 logements <u>neufs</u> par an en moyenne, dont 291 (43 %) sociaux
	Développer une politique publique offensive d'acquisition de logements privés dans le parc existant (131 logements / an), pour à la fois : • développer une offre à prix accessible (LLS & AS) en toute mixité sociale, • et éviter les dévalorisations immobilières des copropriétés
	Développer l'accession sociale à la propriété, en particulier dans le cadre des baux réels solidaires (BRS)

Orientation n°2 : Via le levier intercommunal, amplifier la dynamique d'amélioration du parc existant et accompagner les copropriétés pour traiter et anticiper les difficultés

Du diagnostic aux orientations



Si « statistiquement », le taux de logements potentiellement indignes (selon la méthode de l'Anah) est relativement faible, on observe la présence d'immeubles vétustes ou dégradés, occupés par des ménages fragiles qui n'ont pas d'autres solutions logement. Il convient de traiter ces situations en organisant, avec l'Anah, la réhabilitation des immeubles concernés et, le cas échéant, la production de logements conventionnés (LC, avec un objectif de 28 LC/ an sur la CACPL).

Par ailleurs, la CACPL a connu un fort développement juste « après-guerre » : 35 % des logements ont ainsi été construits entre 1949 et 1974, avant toute réglementation thermique de la construction, et plus généralement 59 % du parc a été construit avant 1974 : il y a donc, sur le territoire, un enjeu fort d'amélioration de la performance énergétique du parc existant, pour lutter contre la précarité énergétique (on soulignera notamment que 35 % des propriétaires occupants sont financièrement éligibles aux aides de l'Anah) et s'inscrire dans les objectifs environnementaux issus des lois dites « Grenelle de l'environnement ».

En la matière, outre la mise en place dans la durée d'un dispositif d'amélioration de l'habitat, il conviendra de poursuivre les travaux visant à créer une « plateforme de rénovation énergétique », à l'échelle du SCOT, voire sur un territoire élargi (en particulier avec la CA Sophia Antipolis).

Le taux de personnes âgées de plus de 75 ans (16 %) est élevé et, comme partout, en forte progression. Or le souhait de ces ménages consiste généralement à rester le plus longtemps possible à domicile : le prochain PLH sera l'occasion d'amplifier l'accompagnement (notamment financier) des ménages modestes souhaitant réaliser des travaux d'adaptation de leur logement pour ce maintien à domicile.

Enfin, selon la méthode « Anah » de repérage des copropriétés potentiellement fragiles comme selon les données du registre national des copropriétés sur les dettes de charges, une part significative du parc en copropriétés présente des signes de fragilité plus ou moins forts. Il convient de préciser les difficultés et de proposer un accompagnement public adapté, avant que les situations ne dégénèrent vers des dévalorisations immobilières aux solutions lourdes et coûteuses, pour les copropriétaires comme pour la collectivité publique.

Ces 10 dernières années, deux communes avaient mis en place des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (Cannes et récemment le Cannet). Le prochain PLH sera l'occasion de mettre en œuvre, dans la durée, des dispositifs à l'échelle communautaire, étant entendu que deux sont d'ores et déjà sur le point d'être lancés :

- une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- et un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac).

Des orientations au programme d'actions

Orientation n°2	Actions
Via le levier intercommunal, amplifier la dynamique d'amélioration du parc existant, et accompagner les copropriétés pour traiter et anticiper les difficultés	Mettre en place - et maintenir durant toute la durée du PLH - un dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant, pour amplifier le traitement de l'habitat dégradé, lutter contre la précarité énergétique, et adapter le parc existant aux besoins liés à l'âge Massifier la rénovation énergétique du parc existant, privé comme public, dans un objectif de développement durable Repérer et accompagner les copropriétés fragiles, anticiper les difficultés

Orientation n°3 : Mieux répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage)**Du diagnostic aux orientations****Constats/ Enjeux**

Une offre dédiée aux jeunes (étudiants, jeunes actifs) significative sur la CACPL, mais qui apparaît encore insuffisante eu égard aux difficultés d'accès au logement autonome pour ces publics, et aux besoins saisonniers

Un taux élevé (16 %) de ménages âgés de plus de 75 ans, et qui va fortement progressé ces prochaines années sur la CACPL comme partout en France.

Un taux bon d'équipement en structures d'hébergement pour personnes âgées, mais une offre assez fortement tournée vers les personnes dépendantes (EHPAD).

Un enjeu de développement d'une offre en résidences pour personnes autonomes, y compris conventionnée pour qu'elle soit financièrement accessible aux personnes âgées du territoire.

Avec 6,9 places pour 1.000 habitants, contre 3,7 en moyenne dans le département, le taux d'équipement de la CACPL est bon en matière d'accueil des personnes en grande difficulté ou de « rupture » vis-à-vis du logement (résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, maisons-relais et d'accueil mère-enfant, ..)

Des besoins en aires d'accueil des gens du voyage encadrés par le Schéma départemental de 2014, qui prévoit la créations d'emplacements à Cannes, Mandelieu la Napoule et au Cannet, et à préciser pour Mougins.

Orientation n°3

Mieux répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage)

Si le territoire est doté de structures dédiées aux étudiants, jeunes travailleurs et saisonniers (résidence « Le Figuier »), selon les différents acteurs (notamment économiques) du territoire, l'offre reste insuffisante pour pallier aux besoins quantitativement importants de ces différents publics. Il serait intéressant de poursuivre son développement, en étudiant notamment la faisabilité de résidences sociales pouvant accueillir un public mixte « jeunes actifs, étudiants et saisonniers ».

Par ailleurs, le taux de personnes âgées de plus de 75 ans (16 %) est élevé et, comme partout, en forte progression. Si le souhait de ces ménages consiste généralement à rester le plus longtemps possible à domicile (cf. action 4 « améliorer le parc privé existant, notamment en l'adaptant aux besoins liés à l'âge »), il convient de continuer à développer l'offre en résidences destinées à ce public, en visant notamment les personnes « autonomes » compte-tenu du bon taux d'équipement en résidences dépendantes (EHPAD).

Afin d'accueillir les personnes en rupture vis-à-vis du logement, différents dispositifs d'hébergements ont été mis en place par les communes de la CACPL : résidences sociales, foyers de travailleurs migrants maisons-relais et d'accueil mère-enfant,... Ce faisant, la CACPL dispose de plus de 1.000 places en structure d'hébergement de courte et moyenne durée, soit un très bon taux d'équipement (près de 7 places pour 1.000 habitants, contre 4 en moyenne dans le département) qu'il ne semble pas opportun d'accroître encore ces toutes prochaines années.

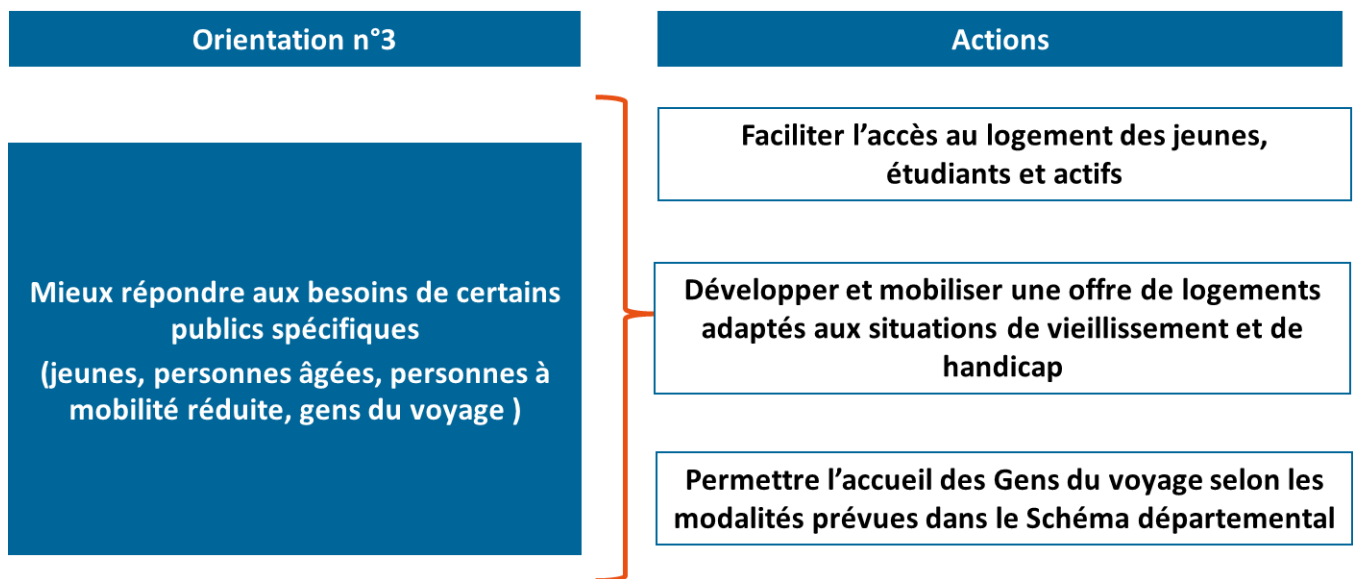
Enfin, les besoins en aires d'accueil des gens du voyage sont encadrés par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Conseil Départemental des Alpes Maritimes en date de 2014. Ce schéma précise les obligations auxquelles sont soumises les communes suivantes :

- Cannes : 40 à 50 emplacements à prévoir ;
- Mandelieu la Napoule : 30 à 40 places emplacements à prévoir ;
- Le Cannet : 30 à 40 places emplacements à prévoir ;
- Mougins : nombre d'emplacements à préciser ;

étant entendu qu'en cas de regroupement des communes, le nombre d'emplacements en tranche ferme est ramené à 50 places.

Il conviendra de répondre aux exigences du schéma départemental en réalisant les emplacements prévus.

Des orientations au programme d'actions



Orientation n°4 : Se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH**Du diagnostic aux orientations****Constats /enjeux**

Une agglomération qui, notamment dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », a déjà initié des actions intercommunales, en particulier en direction de l'amélioration de l'habitat privé

Un premier PLH qui sera l'occasion de renforcer l'investissement de la CACPL dans le domaine de habitat : accompagnement des communes membres, structuration des outils de suivi du PLH, de veille et d'information sur le logement HLM

Orientation n°4

Se doter des moyens pour porter la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH

En adoptant son premier PLH, la CACPL acte un objectif et des principes de développement démographique et en logements. La mise en œuvre de cette feuille de route et la tenue des objectifs nécessitent, pour la CAPL, de créer les conditions de mise en place et de maintien dans le temps :

- d'une dynamique partenariale et opérationnelle forte autour de ce projet, avec l'ensemble des acteurs concernés (Communes, Etat, Anah, Action Logement, Conseil départemental, Conseil régional, bailleurs sociaux, opérateurs parc privé, ...) ;
- et notamment d'espaces d'échanges avec les Communes et les partenaires de projet, autour d'un dispositif de suivi et d'évaluation du PLH.

Par ailleurs, la loi ALUR de 2014, renforcée par les lois Egalité & Citoyenneté de 2017 et ELAN de 2018, prévoient que tout Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme local de l'habitat (PLH) exécutoire doit mettre en place :

- un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) pour rendre l'information plus accessible aux publics susceptibles de demander un logement social ;
- une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), dispositif partenarial qui vise à veiller et à améliorer les équilibres sociaux au sein du parc HLM.

La CACPL mettre progressivement en place ces deux instances durant le prochain PLH, en faisant en sorte qu'elles constituent des espaces d'échanges et de retours d'expériences sur le logement social.

Des orientations au programme d'actions

Orientation n°4	Actions
Se doter des moyens pour porter la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH	Mettre en place d'un outil et d'instances de suivi et d'animation du PLH, et structurer le service Habitat de la CACPL pour ces suivi et animation
	Mettre progressivement en place : - un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPG) - et une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire des espaces d'échanges et de retours d'expérience sur le logement social

Le programme d'actions précise, pour chacune des actions puis globalement (en synthèse), les moyens financiers et humains à déployer pour la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation du présent PLH.

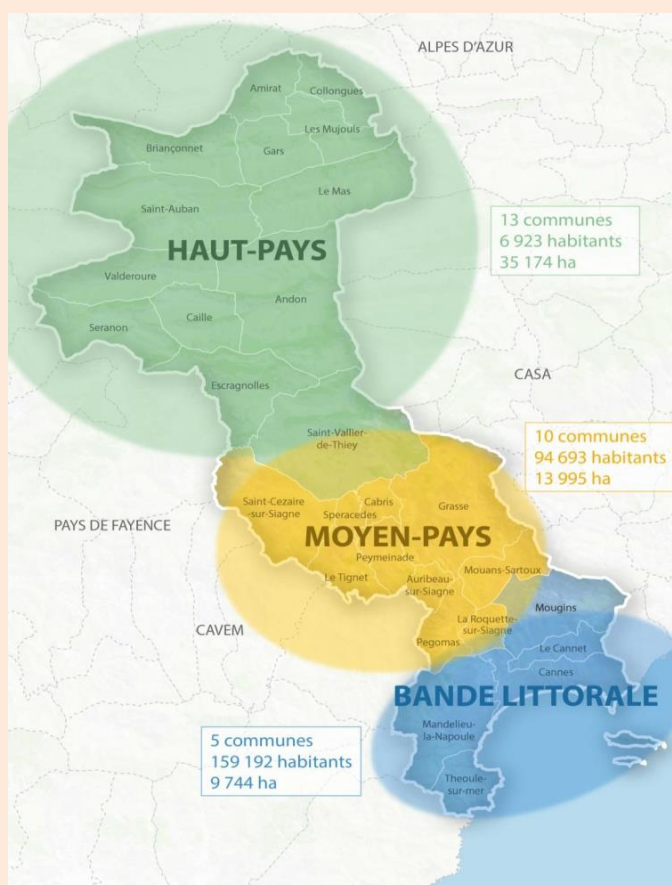
LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES, ET CELUI RETENU

Pour rappel, objectifs du SCoT en cours d'élaboration, et compatibilité avec ceux du PLH

Actuellement en cours de réalisation, le SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes établit des projections démographiques et leurs conséquences en matière de développement de l'offre de logements à horizon 2040. N'étant pas encore validé, les informations mentionnées ci-après sont donc indicatives.

Le SCOT'Ouest découpe le territoire en 3 entités :

- La Bande littorale, qui regroupe les 5 communes de la CACPL
- Le moyen Pays
- Le Haut Pays



A horizon 2040, le SCOT Ouest anticipe une croissance démographique annuelle de 0.12% pour les communes de la bande littorale, soit environ 4.500 nouveaux habitants au cours des 20 prochaines années.

Afin d'accueillir cette nouvelle population tout en poursuivant le renouvellement urbain de son parc de logement et le rattrapage SRU, le SCOT'Ouest estime que les communes de la CACPL devront construire 700 logements par an en moyenne durant 20 ans, dont 560 environ en construction neuve et 140 environ en logements mobilisés dans l'existant.

Cette projection se base sur :

- Une croissance démographique de +0.12% annuelle,
- Une diminution de la taille moyenne des ménages (2.10 > 2.08)
- Une réduction du taux de résidences secondaire (32% > 25,2%)
- Une stabilisation de la vacance (4.76%)

Avec :

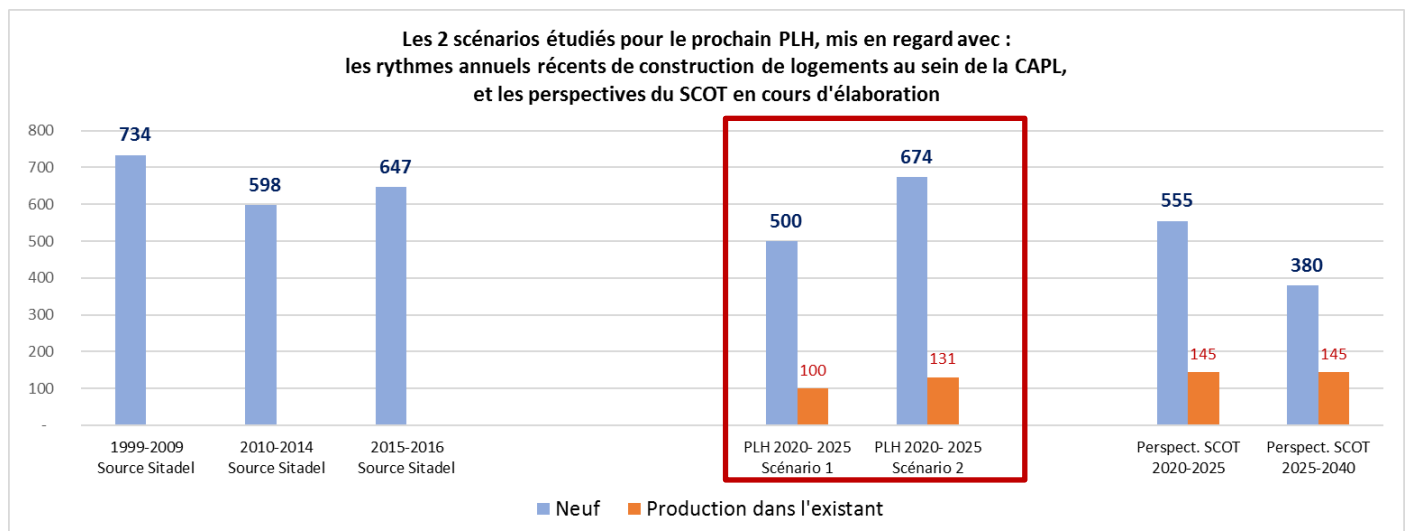
- 674 logements neufs par an
- + 131 logements privés en acquisition publique en vue de leur évolution vers du logement social
- soit 805 logements produits,

les objectifs du présent PLH sont conformes avec ceux proposés par le projet de SCOT en cours d'élaboration : 700 logements par an en moyenne durant 20 ans,

- dont 560 environ en construction neuve
- et 140 environ en logements mobilisés dans l'existant

étant entendu que la période du SCOT est plus longue (20 ans contre 6 ans pour le PLH) et que le SCOT prévoit une diminution progressive du rythme de construction.

Les scénarios de développement envisagés, et celui retenu



Le scénario 2, quoiqu'ambitieux pour le territoire compte-tenu de la rareté et de la cherté foncières et des perspectives démographiques « pessimistes » de l'INSEE, a été retenu par les élus, car il permet d'être plus offensif sur la réponse aux besoins en logements, notamment en logements à prix maîtrisés (SRU, cf. pages suivantes).

La déclinaison communale de la production de logements

Objectifs de construction de logements, et perspectives post PLH, en volume total de logements

Objectif total de
construction de logementsProduction totale de
logements sociaux « SRU »

	Population 2015	CONSTRUCTION 2014-2019 inclus de LOG. LOC. SOCIAUX (LLS)	Taux de logements sociaux en 2018	Taux prévision. de logements sociaux en 2020	Objectif SRU 2020-2025 (en moyenne annuelle)	Objectif affiché dans les PADD des PLU	Objectifs provisoires /an de construction <u>neuve</u> du PLH (hors acquisition/amélioration et diffus)			Objectifs potentiels d'A/A de log. anciens pour du log. social (LLS +AS) / an (b)	Objectifs Logements conventionnés Anah / an dans le cadre de l'OPAH (c)	Total Production de LS (neuf + A/A) = (a + b + c)
		LLS livrés / an RPLS (2014-2016) & Villes (2017-2019)					Construction neuve hors diffus (par an)	Dont sociaux (LLS + AS) / an : (a)				
Cannes	74 285	27	17,5%	17,5%	446	290 logts/an dont 135 LLS	290	129	44%	44	5	178
Le Cannet	41 571	53	7,9%	8,1%	537	PLU en cours	161	75	47%	38	2	115
Mandelieu-La Napoule	22 360	45	8,9%	9,2%	290	106 logts/an en moyenne d'ici 2030, dont 38 LS	106	38	36%	22	10	70
Mougins	18 476	81	6,8%	11,7%	167	100 logements dont 20 sociaux (PLU ancien)	95	43	45%	26	10	79
Théoule sur Mer	1 533		18,6%	18,6%		20 logt/an	22	6	27%	1	1	8
Total (moyenne par an)	158 225	206	12,7%	13,3%	1440		674	291	43%	131	28	450

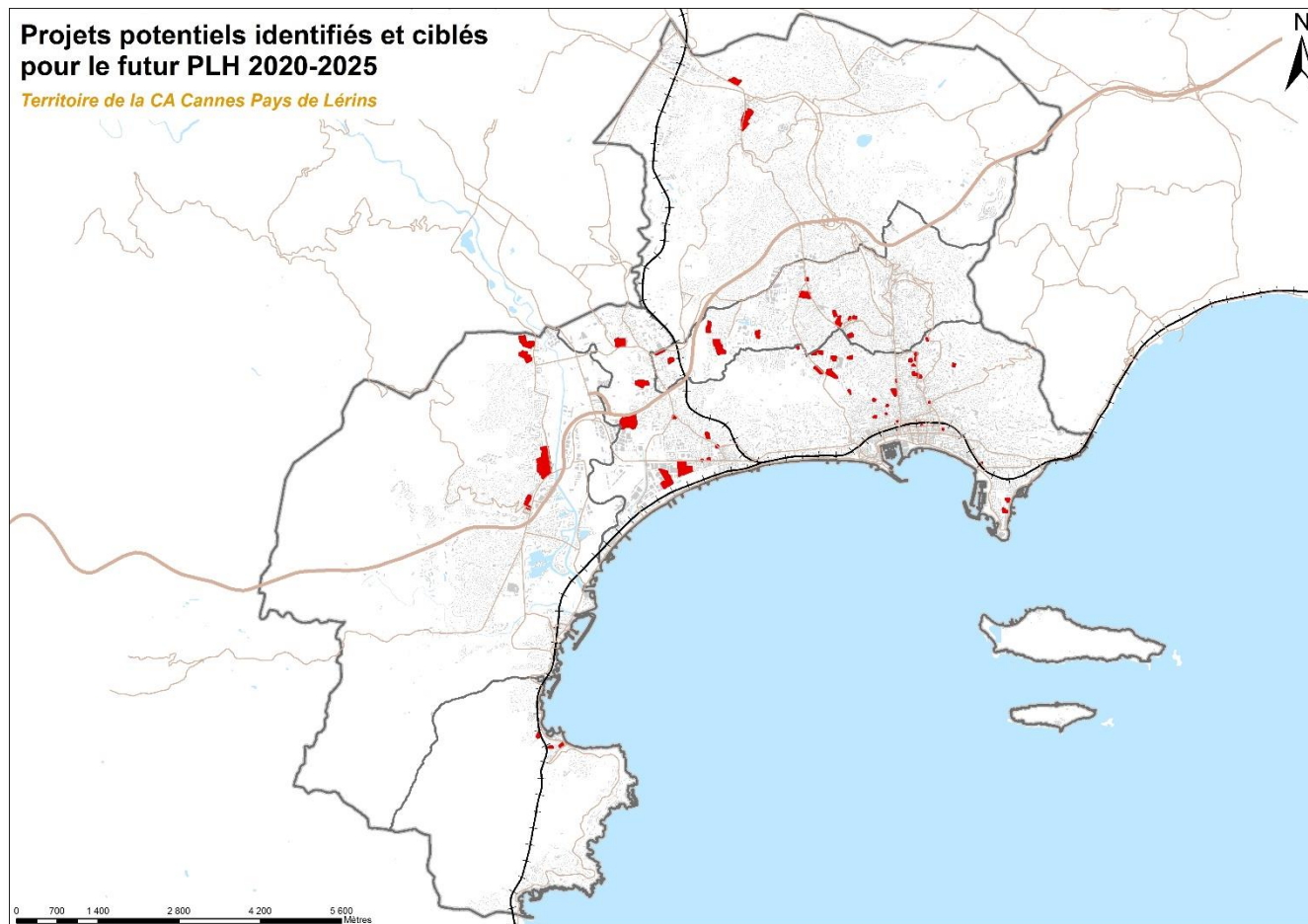
Un travail fin (à la parcelle) de repérage des potentiels fonciers et des projets immobiliers a été réalisé en étroite collaboration avec les communes (cf. cartographie globale page suivante).

Les objectifs de construction, de mutation, de réhabilitation ont ainsi été fixés dans un principe de réalisme mais d'ambition.

Une programmation qui, en matière de construction neuve, s'appuie sur un repérage foncier fin, qui identifie en particulier l'ensemble des projets prévus sur la durée du futur PLH

**Projets potentiels identifiés et ciblés
pour le futur PLH 2020-2025**

Territoire de la CA Cannes Pays de Lérins



Cette cartographie globale constitue la synthèse d'une identification foncière et immobilière réalisée finement pour chaque commune.

Des projets, des possibilités de développement foncier, sur la durée du futur PLH qui ont fait l'objet de plusieurs échanges avec les communes.

On soulignera, sur ce territoire, des difficultés particulières à stabiliser les éléments au regard :

- des nouveaux périmètres de risques ;
- des contentieux de riverains de plus en plus importants sur les projets annoncés.

L'élaboration de ce futur PLH a ainsi fait l'objet d'un travail fin de constitution d'un volet foncier.

Ce volet foncier a permis d'établir les éléments de potentialités restantes en lien avec les documents d'urbanisme (en vigueur et nouvellement approuvés) mais également d'échanger et de travailler avec les communes sur de nouveaux modes d'approche.

Si quelques potentialités en dents creuses et en redécoupage parcellaire sont encore présentes, la tendance est à leur limitation, via les documents d'urbanisme, en lien avec les risques et les contraintes environnementales. De même, pour les possibilités en extension désormais plus restreintes.

Par contre, les développements à venir s'orientent désormais plus sur la revalorisation de site déjà bâti et présents dans les espaces urbanisés, et plus particulièrement dans les centres anciens. Ainsi, l'essentiel des projets ciblés par le futur PLH s'inscrivent dans cette perspective de revalorisation (renouvellement urbain) de sites existants.

Les possibilités d'extension limitées, une orientation de développement de plus en plus centrée sur l'existant, des mutations significatives dans le tissu existant, avec parfois densification ... l'ensemble de ces constats nous a amené à porter la réflexion d'une action sur les logements anciens :

- dans une perspective d'aide et de rénovation aux propriétaires occupants privés ;

- dans une perspective d'acquisition / amélioration avec conventionnement des logements maîtrisés.

Le territoire s'inscrit dans une perspective de valorisation croissante, qui plus est au regard des possibilités limitées d'extension à venir, face à une demande locale et extérieure toujours aussi importante. Ainsi dans une approche de prospective foncière et immobilière, il n'est pas incohérent de penser que la valorisation patrimoniale des biens existants va croître dans les années à venir (devenant à terme le principal marché du territoire).

D'ailleurs des acteurs privés, de type bailleurs, ont déjà engagé des actions de type « acquisition – conventionnement » sur du patrimoine privé en copropriété ou ex résidence de vacance sur le territoire.

De même, un OFS privé a été constitué et devrait dans les prochains mois engager des opérations en accession aidée (type BRS).

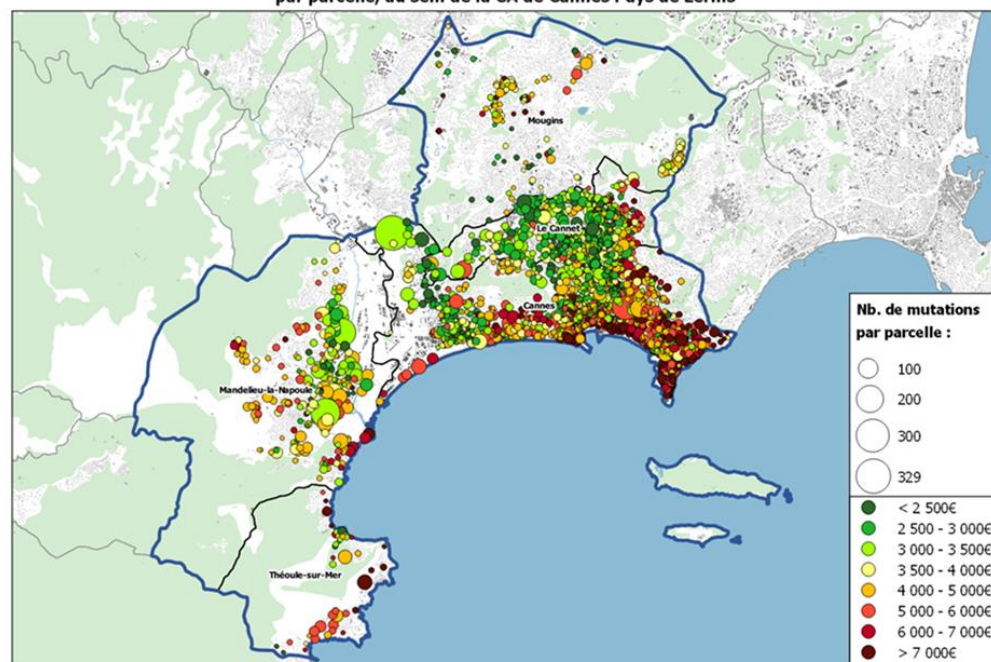
Ainsi, le modèle de développement de nouveaux logements sur le territoire est en train de changer, passant d'une logique de montage court-termisme (montage d'opération en VEFA sur de nouveaux terrains) à une logique de gestion patrimoniale à plus ou moins long terme, avec valorisation et arbitrage à terme.

Ces nouvelles possibilités, approches ont été évoquées et échangées dans le cadre des réflexions pour la constitution de ce nouveau PLH, y compris en lien avec la constitution du volet foncier.

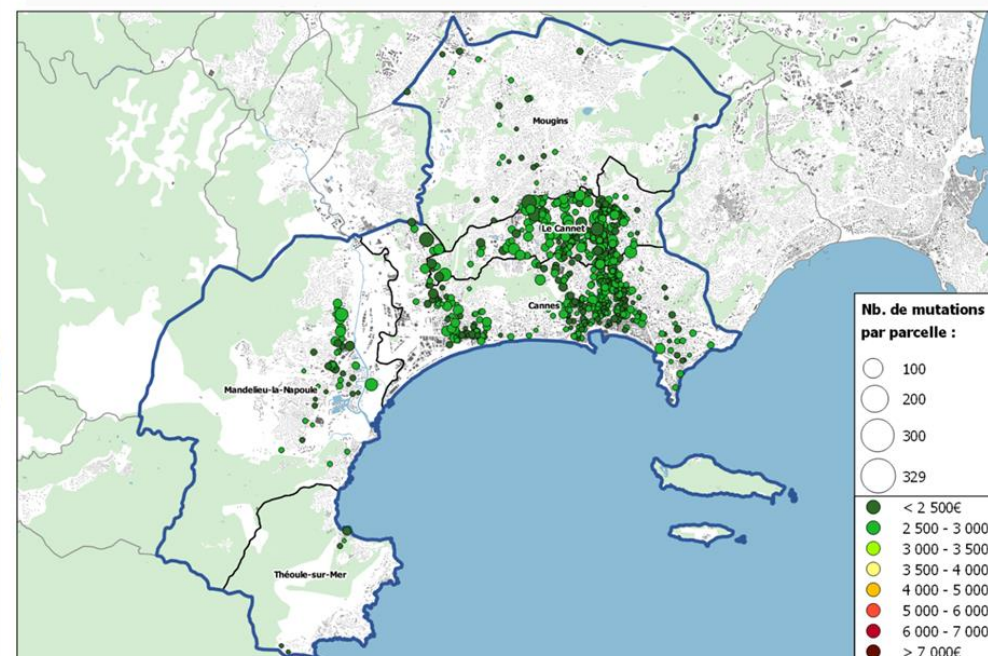
Une programmation qui, en matière d'objectifs en acquisition de logements privés, s'appuie sur une analyse très fine des transactions

Toutes les transactions d'appartements depuis 2012, et leurs prix moyens

Prix moyen au m² des appartements ayant muté entre 2013 et 2017, par parcelle, au sein de la CA de Cannes Pays de Lérins



Toutes les transactions d'appartements à prix plus abordables pour une acquisition publique depuis 2012



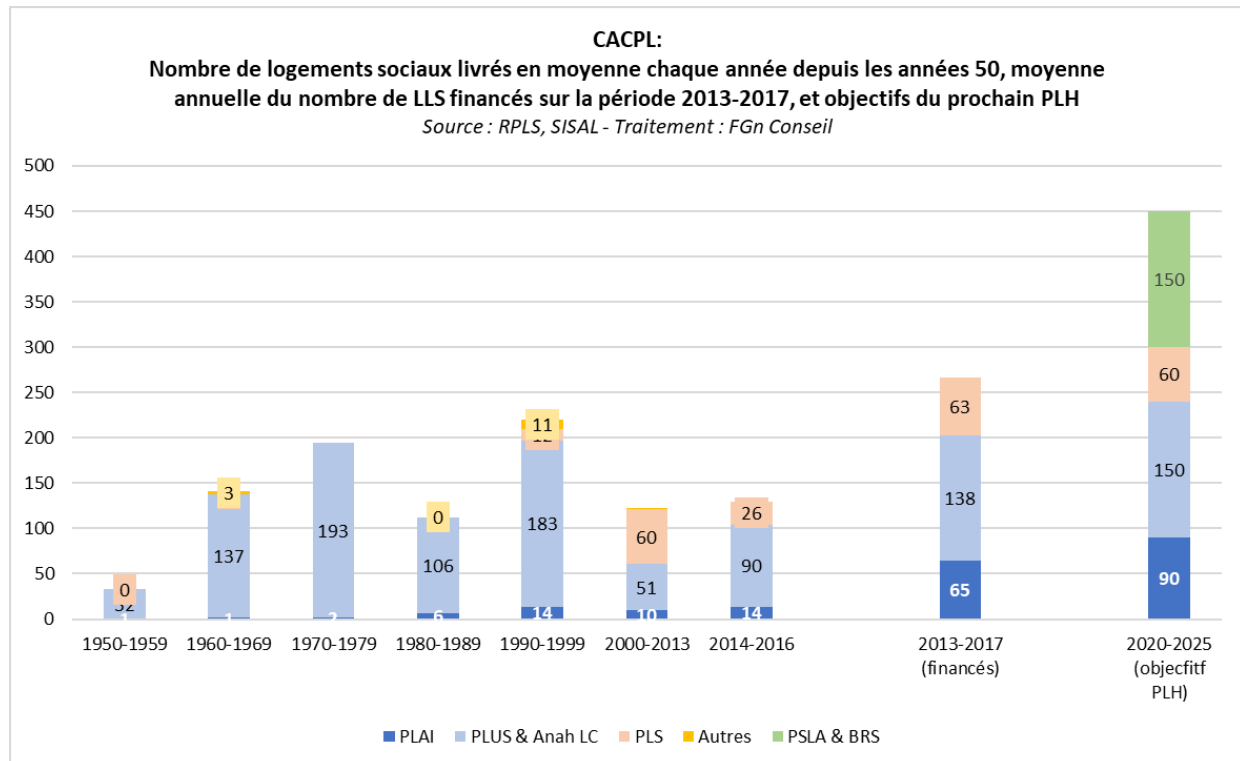
Les objectifs en acquisition de logements privés s'appuient sur une analyse très fine (à la parcelle) des ventes de logements privés réalisés ces dernières (2012-2017). Il s'est agi d'identifier les mutations à un prix plus compatible avec une acquisition publique (ici < 3 500 €/m² mais il est sans doute possible d'aller un peu au-delà de ce prix, sous réserve d'un allongement du prêt de la CDC), en vue de leur évolution vers du logement social (en locatif ou en accession sécurisée).

Précisions concernant la programmation de logement social

Via ce PLH, les élus s'engagent à organiser la production de 450 logements sociaux (en locatif et en accession), dont :

- 291 en construction neuve,
- 131 en acquisition public de logements privés
- et 28 en réhabilitation et conventionnement Anah.

Comme le montre le graphique ci-dessous, il s'agit là d'effort de production sans précédent :



On rappellera que :

- ces objectifs très ambitieux témoignent de la volonté et de l'engagement des élus du territoire, qui utilisent toutes les marges de manœuvre disponibles pour développer le parc social, malgré des contraintes foncières exceptionnelles (disponibilité, cherté), y compris par des acquisitions dans le parc privé existant ;
- néanmoins, qu'il ne sera pas possible d'atteindre les objectifs SRU de la période qui, avec 1434 logements sociaux en moyenne par an, apparaissent inadaptés aux territoires et objectivement inatteignables car, à eux seuls :
 - Correspondent à plus de deux fois la production totale de logements de ces dernières années, et à niveau de production total de logements jamais atteints auparavant sur le territoire alors que, comme cela a déjà été démontré, le foncier n'a, lui, jamais été autant contraint ;
 - Apparaissent largement supérieurs au besoin total en logements, compte-tenu notamment des perspectives démographiques fortement baissières présentées par l'INSEE comme la Région dans le SRADDET.

En plus de cette programmation de logements sociaux, il pourra être étudié quelques opérations en logements locatifs intermédiaires (LLI).

Cette offre, dont les contours ont été précisés en 2014, constitue un « chaînon » complémentaire des parcours résidentiels, utile même si elle n'intègre pas le décompte « SRU » : les logements intermédiaires répondent en priorité aux besoins des classes moyennes, notamment en zones tendues. Ce sont des logements neufs, situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché. Ces produits sont notamment développés par la CDC habitat et Action Logement.

➔ Répartition des logements sociaux (LS) entre locatif et accession

En sus du logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS), la loi Elan a élargi la gamme des produits intégrant le décompte de logements sociaux « SRU » aux produits d'accession sociale suivants :

- PSLA, pour une durée de 5 ans suivant la levée de d'accession sociale ;
- de manière permanente, à l'accession sociale proposée par les Organismes de foncier solidaire (OFS) via un bail réel solidaire (BRS)

Pour rappel : le dispositif repose sur une dissociation du foncier et du bâti qui permet de neutraliser ou abaisser le prix du foncier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier peut représenter 30 à 40 % du prix d'achat d'un logement. Les ménages aux revenus modestes peuvent ainsi devenir propriétaires à moindre coût.

Le dispositif prévoit également la signature d'un bail entre l'organisme de foncier solidaire (OFS), qui reste propriétaire du foncier, et l'acheteur du bâti. En garantissant l'encadrement du prix de revente du logement « ad vitam aeternam », ce bail permet d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif.

Dans ce contexte, il est proposé de tendre, à l'échelle de l'agglomération, vers la répartition suivante concernant la ventilation des produits LS. Sur l'ensemble des opérations qui seront conduites durant le PLH :

➔ 2/3 de logements locatifs minimum

Soit 300 LLS/an en moyenne,
dont, selon la loi pour les communes SRU: 30 % PLAI / 50% PLUS et 20 % PLS (cf. ci-dessous)

➔ 1/3 maximum de logements en accession sécurisée (AS),

soit 150 logement AS en moyenne par an,
en favorisant les produits durables d'accession (OFS / BRS) par rapport au PSLA (cf. action 3).

➔ Répartition par type de financements (PLAI/PLUS/PLS) de la production locative sociale

➔ pour les 4 communes « SRU » (Cannes, Le Cannet, Mandelieu et Mougins), et compte-tenu de l'article L 302-8 du CCH :

- Taux de PLAI = 30% minimum ;

- Taux de PLS =
 - 30% maximum pour les communes où le taux de logements sociaux dans les résidences principales est supérieur à 10% (situation de Cannes),
 - ou 20 % maximum pour les trois autres communes, temps qu'elles n'ont pas atteint 10% de logements locatifs sociaux.

Nb : le produit PLS est à utiliser de manière privilégiée pour les opérations portant sur des publics spécifiques : résidences jeunes actifs et étudiants, résidences seniors,... (conformément à la demande potentielle, cf. diagnostic)

➔ Répartition libre par produits pour la commune de Théoule-sur-Mer

Nb 1 : cette répartition par produits est analysée dans le volume global des opérations neuves qui seront réalisées, pas par opération.

Nb 2 : compte-tenu de l'augmentation des situations de « rupture » (séparations brusques, femmes et hommes battus, perte d'emploi..), il pourra être envisagé d'accroître légèrement l'offre en hébergement d'urgence pour développer celle déjà présente sur la CACPL (90 places en CHRS et CHU).

🔄 Répartition préconisée par typologies (nombre de pièces) de la production locative sociale

Globalement, sur la CACPL, l'offre locative sociale se caractérise par une faible part de petits logements, avec seulement 25 % de T1 et T2, alors que les personnes seules représentent 38 % des demandes exprimées. Dans ce contexte, on observe un déséquilibre particulier, sur les petites typologies, entre offre et demandes exprimées (cf. graphiques ci-dessous).

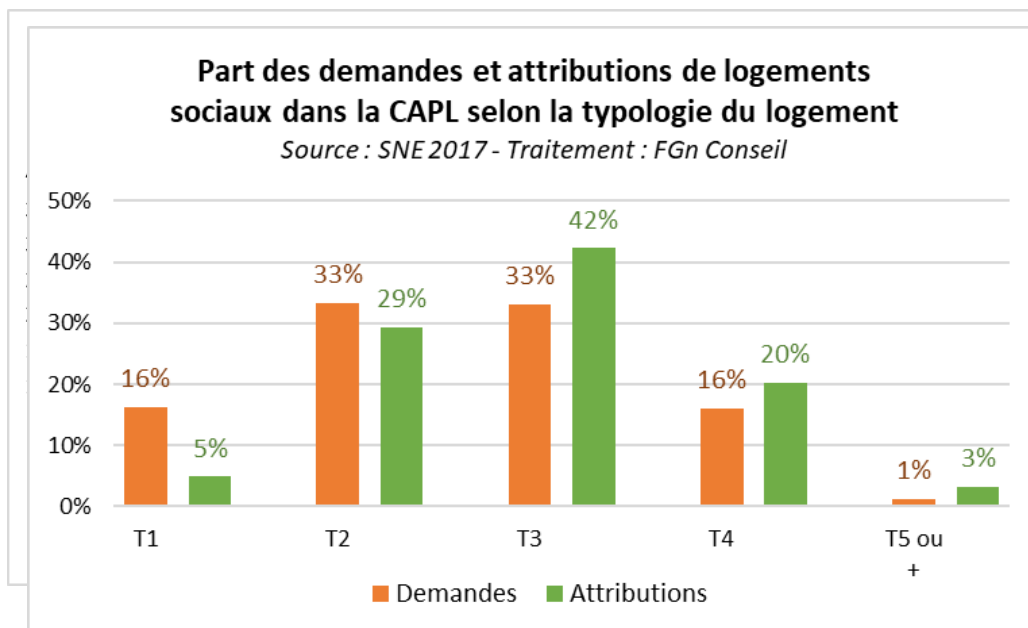
Ventilation du parc HLM par pièces

Source : RPLS 2017 - Traitement : FGn Conseil

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
CANNES	318	1 219	2 763	1 673	298	28	6 299
CANNET (LE)	57	248	500	493	82	1	1 381
MANDELIEU-LA-NAPOULE	29	208	420	305	13		975
MOUGINS	14	123	188	134	8		467
THEOULE-SUR-MER	5	24	24	23	5		81
Total CACPL	423	1 822	3 895	2 628	406	29	9 203

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
CANNES	5%	19%	44%	27%	5%	0%	100%
CANNET (LE)	4%	18%	36%	36%	6%	0%	100%
MANDELIEU-LA-NAPOULE	3%	21%	43%	31%	1%	0%	100%
MOUGINS	3%	26%	40%	29%	2%	0%	100%
THEOULE-SUR-MER	6%	30%	30%	28%	6%	0%	100%
Total CACPL	5%	20%	42%	29%	4%	0%	100%

Cette répartition par typologie est à étudier dans le volume global des opérations neuves qui seront réalisées, pas par opération.



C'est pourquoi il est proposé de réaliser un rééquilibrage au profit des petites typologies durant ce PLH, en réalisant globalement :

- 40 % de T1 et T2.
Pour rappel, l'offre en T1(bis) intègre les logements ordinaires comme les places en résidences conventionnées (jeunes actifs, étudiants, personnes âgées) ;
- 35 % de T3 ;
- 20 % de T4 ;
- et 5 % de T5



CANNES
PAYS DE
LÉRINS

Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins

Programme d'actions

Assistants à maîtrise d'ouvrage :
Mandataire :

Co traitants :



II. Le programme d'actions du programme local de l'habitat

Orientation n°1 : Malgré des capacités foncières désormais très limitées, maintenir le rythme de construction de logements, et diversifier la production pour fluidifier les parcours résidentiels et mieux permettre le développement économique

Action 1 : Organiser la production de 674 logements neufs par an en moyenne, dont 291 (43%) sociaux

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- Un territoire à forts atouts et attraits résidentiels, malgré une baisse des apports migratoires, à l'image du département - Mais un marché immobilier tendu en prix et sélectif, compte-tenu notamment : - d'une demande très soutenue, et en progression, en résidences secondaires, - d'une offre foncière désormais limitée, et dont la rareté est amplifiée par les risques naturels et environnementaux, - d'une offre publique à prix maîtrisé insuffisante. ➔ de la nécessité, malgré les contraintes, de maintenir un niveau de construction permettant une meilleure réponse aux besoins exprimés et potentiels et de s'inscrire dans les obligations légales (SRU)
Contenu et objectif	Accompagner et mettre en réseau l'ensemble des acteurs de la construction, en particulier les Communes, l'Etat, les bailleurs sociaux, l'EPF PACA, Action Logement, pour construire 674 logements/ an, dont 291 (43 %) sociaux. On rappellera que le PLH prévoit en outre : - d'acquérir publiquement et transformer en logement social 113 logements privés ; - et de produire 28 logements conventionnés avec l'Anah ; selon la programmation détaillée précisée dans le chapitre précédent (page 119).
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Cf. moyens humains
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux Etat EPF PACA Action Logement

Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nb de logements neufs mis en chantier chaque année Nombre de logements sociaux financés (par type de financement, par typologie)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 2, 3
--	--------------

Action 2 : En complément de la construction, développer une politique publique offensive d'acquisition de logements privés dans le parc existant (avec un objectif de 113 logements par an en moyenne), pour développer une offre à prix accessible (LLS & AS) en toute mixité sociale

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- Compte tenu de la rareté foncière comme des perspectives démographiques, il n'est pas réaliste d'envisager une démultiplication des opérations immobilières neuves et, ce faisant de s'inscrire, via exclusivement la construction, dans les objectifs de rattrapage SRU. - Dans ce contexte, les élus décident de mettre en œuvre une politique ambitieuse d'acquisition de logements anciens afin de les faire évoluer en logements conventionnés. - Cette politique d'acquisition visera prioritairement les logements à prix relativement abordables (< 3500 € / m²) dont le présent document a établi une cartographie. Elle permettra en outre la production d'une offre conventionnée diffuse, en toute mixité sociale, et ponctuellement de « prendre pied » dans certaines copropriétés qui apparaissent fragilisées, afin d'être plus efficace dans leur « redressement ». - Les bailleurs sociaux n'ayant pas l'habitude de réaliser massivement ce type d'opérations (qui occasionne une gestion diffuse, qui plus est en copropriété), les élus envisagent la création (ou la mobilisation) d'un outil dédié, à priori sous forme de SEM ou de SPL. L'objectif est de mutualiser les frais de prospection et de gestion de cette structure, étant entendu que les communes financeraient les fonds propres nécessaires aux opérations d'acquisition sur leur territoire.
Contenu et objectif	Création (ou la mobilisation) d'un outil dédié aux opérations d'acquisition de logements privé, à priori sous forme de SEM ou de SPL (à préciser via une étude spécifique), avec un objectif de montée en puissance pour atteindre, à terme, une moyenne de 113 logements acquis sur les 6 ans du PLH.
Territoire visé	L'ensemble du territoire communal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo et communes	Agglomération : - Cout étude pré-opérationnelle visant à la création/mobilisation d'une SEM ou SPL en vue de la réalisation d'opérations immobilières sociales, en particulier via des acquisitions de logements privés : 50 000 € ; - Mise à disposition de 2 agents (prospecteur et gestionnaire) pour le fonctionnement de l'outil créé : 100 000 € / an
-------------------------------------	--

	Communes • Paiement des fonds propres nécessaires aux opérations d'acquisition (chaque commune financera les fonds propres des opérations concernant son territoire (sous réserve des conclusions de l'étude de création/mobilisation de la SEM ou SPL)). Au total pour les 5 communes : 113 logements privés acquis par an, avec une moyenne de 35 000 à 50 000 € par logement. • = soit entre 4 et 5.6 M€ d'euros / an pour 113 logements acquis en moyenne, cout repartie entre les communes en fonction des opérations qu'elles réalisent sur leur territoire
Moyens humains aggro	Service Habitat
Partenaires	Etat, CDC, Action Logement, Bailleurs sociaux, autres partenaires à préciser
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	• Création effective de l'outil (SPL, SEM, ..) dédié aux opérations d'acquisition de logements privés en vue de leur évolution en logement sociaux ; • Nombre de logements réalisés en acquisition-amélioration, voire en construction neuve avec cet outil
Lien avec d'autres dispositifs	
Articulation avec d'autres actions	Actions 1 et 3

Action 3 : Développer l'accèsion sociale à la propriété, en particulier dans le cadre des baux réels solidaires (BRS)**Descriptif synthétique**

Rappel des éléments de diagnostic	- Compte-tenu d'une focalisation de l'action publique sur la production de logements <u>locatifs sociaux</u> (eu égard aux objectifs SRU), peu d'opérations d'accèsion sociale ont été réalisées jusqu'à présent, alors que ce produit répond à un besoin avéré dans l'agglomération - La loi Elan prévoit l'intégration de deux produits d'accèsion dans le décompte « SRU » des logements sociaux : - le PSLA, pendant 5 ans suivant la levée de l'option d'achat ; - et l'OFS/BRS, ce dernier étant un nouveau produit particulièrement intéressant à développer sur l'agglomération compte-tenu de son prix attractif, son caractère non spéculatif et de sa capacité à maintenir une offre en accèsion sécurisée « ad vitam aeternam » (cf. infra).
Contenu et objectif	- Amplifier la dynamique partenariale et opérationnelle visant au développement de l'offre en accèsion sociale, en particulier de l'offre en OFS/BRS non spéculative et de longue durée. - A cet effet, créer des instances/ rendez-vous permettant de sensibiliser et de mobiliser les communes et les bailleurs et autres opérateurs sociaux sur ces objectifs de production.
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Etudier l'opportunité d'une prime d'agglomération par logements BRS pour les premières opérations, de façon à enclencher la dynamique de production
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux/ coopératives d'habitat social Etat EPF PACA
Calendrier	Dès le lancement du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nb d'opérations et de logements en PSLA et en OFS/BRS financées et réalisées

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres actions	Actions 1 et 2
------------------------------------	----------------

Orientation n°2 : Via le levier intercommunal, amplifier la dynamique d'amélioration du parc existant, et accompagner les copropriétés pour traiter et anticiper les difficultés

Action 4 : Mettre en place - et maintenir durant toute la durée du PLH - un dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	• Une offre dégradée ou de qualité médiocre présente, en particulier dans le tissu d'habitat ancien (pavillonnaire du début du 20ème siècle, grande copropriété des années 50-60, ...), avec des enjeux d'amélioration forts ; • Plus généralement, et comme partout, des enjeux d'amélioration de la performance énergétique du parc, pour notamment lutter contre la précarité énergétique ; • Un taux très significatif – et en forte progression – de personnes âgées, avec des enjeux d'adaptation de leur logement pour se maintenir à domicile • Près d'un tiers des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah • Deux communes (Cannes et Le Cannet) avaient mis en place des dispositifs d'amélioration de l'habitat (POAH et Plan de Sauvegarde) : la couverture en dispositif programmée n'était donc pas intercommunale ; • Afin d'assurer cette couverture intercommunale de l'amélioration de l'habitat privé et de l'accompagnement des copropriétés, la CAPL est sur le point de lancer deux dispositifs communautaires : • Une OPAH pour la période 2019-2021 • Un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) sur la période 2019-2021.
Contenu et objectif	• Mettre en œuvre l'OPAH et maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste de type, permettant d'accompagner, financièrement et via des conseils techniques, la réhabilitation énergétique et de l'habitat dégradé, ainsi que l'adaptation du parc privé ancien aux besoins liés à l'âge. • Assurer la promotion des associations pratiquant l'« intermédiation locative » (associations louant des logements dans le parc privé afin de les sous-louer plus ou moins temporairement à des ménages en difficulté), de façon à motiver et sécuriser les propriétaires bailleurs potentiels, en particulier de logements conventionnés avec l'Anah.
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	OPAH : 1.67 M€ sur 3 ans, soit 557 000 €/an
-------------------------	---

Moyens humains aggro	Service Habitat
Partenaires	Etat / Anah CR PACA Communes
Calendrier	Dès le début du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nb de de logements améliorés avec une aide de l'Anah - Nb de copropriétés accompagnées (conseil, AMO travaux, formations, ...)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 1 ; 5 ; 6 et 8
--	------------------------

Action 5 : Massifier la rénovation énergétique du parc existant, privé comme public, dans un objectif de développement durable**Descriptif synthétique**

Rappel des éléments de diagnostic	- Sur la CACPL comme partout en France, un enjeu de massification de la rénovation énergétique du parc existant, pour s'inscrire dans les objectifs environnementaux issus des lois « Grenelle ». - L'OPAH en cours de lancement sur la CACPL apporte une première réponse pour les ménages éligibles à l'Anah, mais l'enjeu concerne globalement tous les ménages, qu'ils soient ou non éligibles à l'Agence - Les dispositifs de type « plateforme de rénovation énergétique » (PTRE) se développent sur le territoire métropolitain. Ils visent à fournir un conseil et un accompagnement complet (technique et financier) à l'ensemble des ménages, au sein d'une structure partenariale doté d'un numéro d'appel unique, organisant des campagnes fortes de communication. Ils permettent également la formation, structuration et labellisation des artisans du bâtiment sur les enjeux de rénovation énergétique. - Un projet de PTRE est actuellement à l'étude à l'échelle du SCOT, voire à un territoire élargi à la CA Sophia Antipolis.
Contenu et objectif	- Poursuivre et finaliser l'étude de faisabilité d'une PTRE à l'échelle du SCOT élargi à la CA Sophia Antipolis. - Mettre en place cette plateforme
Territoire visé	Le territoire du SCOT le cas échéant élargi

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	Investissement des différents EPCI partenaires à préciser via l'étude de faisabilité qui sera réalisée
Moyens humains aggro	A préciser via l'étude de faisabilité
Partenaires	EPCI voisins / Etat/ Anah / ADEME / ADIL / Fédération des artisans du bâtiment, ..
Calendrier	Dès le lancement du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Mise en place effective de la PTRE - Puis nombre de ménages renseignés / accompagnés

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 4 et 6
--	----------------

Action 6 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles, anticiper les difficultés**Descriptif synthétique**

Rappel des éléments de diagnostic	Le diagnostic de PLH a confirmé la présence de copropriétés potentiellement fragilisées selon : - La méthode de pré-repérage de l'Anah ; - L'analyse des dettes de charges des copropriétés identifiés dans le registre Anah des copropriétés Le parc en copropriétés est aujourd'hui globalement peu connu des collectivités (communes et CACPL). L'accompagnement et la prévention des copropriétés fragiles constituent désormais une priorité forte de l'Anah. Dans ce contexte, la CACPL est sur le point de lancer un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) sur la période 2019-2021. Ce type de dispositif permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés (aide à la résorption des dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes, accompagnement sur la gouvernance des copropriétés afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises,)
Contenu et objectif	Mettre en œuvre le POPAC tout en constituant un observatoire des copropriétés, pour vérifier les difficultés et calibrer les actions d'accompagnement à mettre en œuvre le cas échéant A l'issue de cette première phase de connaissance, préciser les actions à entreprendre : mise en place d'un programme d'information/formations des Conseils syndicaux, accompagnement technique et/ou juridique et/ou financier des copropriétés fragiles et/ou désorganisées, poursuite du POPAC, mise en place d'OPAH Copropriété, de plans de sauvegarde, ...
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	POPAC : 216 000 € sur 3 ans, soit 72 000 €/ an
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Anah, Communes,
Calendrier	Dès le début du PLH, et sur toute sa durée
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Mise en place effective du POPAC et de l'observatoire des copropriétés Nombre de diagnostics réalisés Elaboration et mise en place d'un plan d'actions adapté aux difficultés rencontrées

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation	Actions 4 et 5
--------------	----------------

Orientation 3. Mieux répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage)

Action 7: Faciliter l'accès au logement des jeunes, étudiants et actifs

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- La CACPL accueille plus de 3.250 étudiants dans l'ensemble de ses cursus postbac - Compte-tenu de la tension du marché immobilier, l'accès au logement autonome s'effectue tardivement pour les jeunes de la CACPL. - La situation du logement est souvent considérée comme un frein au développement économique par les acteurs concernés qui, de ce fait, peinent à recruter y compris des jeunes salariés. Cette difficulté structurante est amplifiée durant la période estivale compte-tenu du besoin en actifs saisonniers. - Malgré 294 places pour étudiants (et bientôt 434 avec l'opération Bastille) et 237 places en foyers de jeunes travailleurs, l'offre dédiée aux jeunes (actifs et étudiants) apparaît insuffisante pour répondre à l'intensité des besoins
Contenu et objectif	- Au sein des opérations livrées prochainement, envisager le développement d'une offre spécifiquement dédiée au jeune, qui pourrait prendre la forme de résidences sociales pour un public mixte « jeunes actifs / étudiants / saisonniers ».
Territoire visé	Toute la CACPL et en particulier Cannes, Mandelieu la N., Le Cannet et Mougins

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	A étudier si besoin pour l'équilibre financier des opérations
Moyens humains aggro	Service habitat
Partenaires	Etat, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, gestionnaires de structure spécialisées, CAF,
Calendrier	Toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre et type de logements dédiés aux jeunes actifs et étudiants réalisés

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 1 et 2
--	----------------

Action 8: Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap**Descriptif synthétique**

Rappel des éléments de diagnostic	- 16 % des ménages ont plus de 75 ans, soit un relativement élevé y compris pour le département (12%), étant entendu que ce taux va fortement progresser ces prochaines années, sur la CACPL comme partout en France. - Le taux d'équipement en structures d'hébergement pour personnes âgées est relativement bon sur la CACPL, mais l'offre assez fortement tournée vers les personnes dépendantes (EHPAD) - Il y a donc un enjeu de développement d'une offre en résidences pour personnes autonomes (offre non médicalisée), en particulier conventionnée pour qu'elle soit financièrement accessible aux personnes âgées du territoire. - En outre, les personnes âgées sont en grande majorité (67 %) propriétaires de leur logement, ce qui induit un enjeu d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans le parc privé.
Contenu et objectif	- Au sein des opérations livrées prochainement, développer des produits ciblés « personnes âgées » et abordables financièrement, via des opérations intermédiaires entre le logement classique et l'EHPAD : • foyer-logement ou résidence autonomie, • offre neuve de T2 et T3 adaptés dans des petits immeubles de logements locatifs sociaux avec ascenseurs ou de plain-pied, • promotion de solutions alternatives (accueil familial, résidences intergénérationnelles, ...) - Amplifier l'effort d'adaptation du parc existant, privé et social, à la perte d'autonomie et au handicap, notamment via : • le maintien sur toute la durée du PLH d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat privé • et un partenariat actif avec les bailleurs sociaux pour l'identification de l'offre adaptée aux personnes à mobilité réduite
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Subventions complémentaires aux aides de l'ANAH pour l'adaptation des logements privés (cf. action 4)
Moyens humains agglo	Service habitat
Partenaires	Etat, Conseil Départemental, Anah, bailleurs sociaux, CAF, gestionnaires de structure d'hébergement
Calendrier	Toute la durée du PLH

Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre et type de logements dédiés aux personnes âgées produits Nombre de logements dans le parc privé et social existant adaptés à la perte d'autonomie et au handicap via une aide de l'Anah et de la CACPL Nombre de logements attribués aux seniors / personnes handicapées et rapport demandes / attributions
--------------------------------------	---

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 1 ; 2 et 5
--	--------------------

Action 9 : Permettre l'accueil des Gens du voyage selon les modalités prévues dans le Schéma départemental dédié**Descriptif synthétique**

Rappel des éléments de diagnostic	- Les besoins en aires d'accueil des gens du voyage sont encadrés par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Conseil Départemental des Alpes Maritimes en date de 2014. - Le Schéma départemental précise les obligations auxquelles sont soumises les communes suivantes : • Cannes : 40 à 50 emplacements à prévoir • Mandelieu la Napoule : 30 à 40 places emplacements à prévoir • Le Cannet : 30 à 40 places emplacements à prévoir • Mougins : nombre d'emplacements à préciser En cas de regroupement des communes, le nombre d'emplacements en tranche ferme est ramené à 50 places.
Contenu et objectif	- Répondre aux exigences du schéma départemental c'est-à-dire réaliser les emplacements prévus
Territoire visé	Les 4 communes concernées : Cannes / Mandelieu la Napoule / Le Cannet / Mougins

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	A préciser durant le PLH selon les projets A ce stade, seul le coût (en investissement) du projet de Cannes est estimé à 2 M€ environ
Moyens humains aggro	Service Habitat
Partenaires	Etat Conseil départemental
Calendrier	Sur la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nombre d'aires et de places créées - Nombre d'installations illicites constatées

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
--	---

Orientation 4. Se doter des moyens pour porter la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH

Action 10 : Mettre en place un outil et des instances de suivi et d'animation du PLH, et structurer le service Habitat de la CACPL pour ces suivi et animation

Descriptif synthétique

Contexte	La CACPL souhaite se doter des moyens d'un suivi des actions et objectifs du PLH
Contenu et objectif	• Créer un observatoire de l'habitat et de suivi du PLH Définition des principaux indicateurs de suivi et d'évaluation du PLH et des données à mobiliser chaque année au regard des actions et orientations. • Amplifier les dynamiques d'échanges et de partenariat entre l'agglomération, les communes et les différents partenaires de l'habitat - Mettre en place une instance de suivi du PLH qui se réunira annuellement et qui sur la base d'un état des lieux de l'année écoulée décidera des évolutions éventuelles à apporter aux dispositifs et le cas échéant, aux objectifs fixés. - Organiser des visites d'opérations qualitatives en partenariats avec les opérateurs (promoteurs/bailleurs) et les élus afin de voir quelles bonnes pratiques pourraient être développées sur le territoire de l'agglomération
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	- Financement des agents actuels et futurs (cf. ci-dessous) dédiés à la mise en œuvre du PLH au sein de la CACPL
Moyens humains aggro	- Actuellement, un Service Habitat de la CACPL composé de 2 agents : un Directeur et un chargé de mission - L'équipe sera amenée : • à se structurer/adapter pour la mise en place des outils et instances de suivi ; • Le moment venu, à se renforcer, notamment pour les mises en place • de la Conférence Intercommunal du Logement (CIL), • du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPG) • De l'outil d'acquisition de logements privés, pour apporter un appui au travail de prospection et de gestion des logements
Partenaires	- Services de l'Etat (DDTM, DDSCS, Anah, DREAL PACA...) - Bailleurs sociaux et opérateurs parc privé
Calendrier	Pendant toute la durée du PLH avec une évaluation à mi-parcours (3 ans après l'approbation du PLH) et une évaluation finale

Indicateurs d'évaluation et de suivi	Indicateurs définis dans le cadre de l'observatoire (construction de logements, évolution du contexte socio-démographique, évolution de la consommation du foncier, évolution des marchés immobiliers...)
--------------------------------------	---

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Toutes les actions du PLH
--	---------------------------

Action 11 : Mettre progressivement en place un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPG) et une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire des espaces d'échanges et de retours d'expérience sur le logement social

Descriptif synthétique

Rappel du contexte législatif	- La mise en œuvre d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est obligatoire pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant un contrat de ville, comme c'est le cas pour Cannes et Le Cannet pour le quartier « Quartier Prioritaire Ranguin-Frayère » - Les EPCI tenus de se doter d'un PLH (dernier alinéa du IV L.302-1 du CCH) (CCH) doivent élaborer un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPG). Celui-ci définit les orientations destinées à : - Assurer une gestion partagée des demandes de logement social ; - Satisfaire le droit à l'information du demandeur ; - Mettre un place un service d'information et d'accueil du demandeur.
Contenu et objectif	Via la CACPL, installer progressivement ces deux instances afin qu'elles : - Soient pleinement opérationnelles d'ici la fin du PLH - Remplissent leur rôle d'information des demandeurs et par ailleurs de veille et d'amélioration des équilibres sociaux au sein du parc HLM - Constituent véritablement un espace d'échanges et de retours d'expérience sur le logement social
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	Le cas échéant (sauf « internalisation »), missions d'accompagnement (AMO) pour les mises en œuvre et suivi : • de la CIL : environ 50 000€ HT • du PPG : environ 30 000 € possibilité de mutualisation des deux missions d'AMO
Moyens humains aggro	Service Habitat
Partenaires	Communes URH PACA Bailleurs Sociaux Action Logement Etat (DDTM, DDCS) Département
Calendrier	Lancement des travaux dès l'adoption du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Mise en place effective de la CIL et du PPG

BUDGET PREVISIONNEL DU PLH (A MINIMA) POUR LA CACPL (HORS MOYENS HUMAINS DU SERVICE HABITAT)

Actions	Contenu financé par la CACPL	Total sur 6 ans	Total en moyenne par an	A noter
Action 2 : Développer une politique publique offensive d'acquisition de logements privés dans le parc existant, pour à la fois développer une offre à prix accessible (LLS & AS) en toute mixité sociale, et éviter les dévalorisations immobilières des copropriétés	- étude pré-op. visant à la création/mobilisation d'une SEM ou SPL : 50 000 € - mise à disposition de 2 agents (prospecteur et gestionnaire) : 100 000 € / an	650 000 €	108 333 €	Concernant l'investissement financier des communes : Paiement des fonds propres nécessaires aux opérations d'acquisition (chaque commune finance les fonds propres des opérations sur son territoire). Au total pour les 5 communes : 113 logements privés acquis par an, avec une moyenne de 35 000 à 50 000 € par logement = soit entre 4 et 5.6 M€ d'euros / an pour 113 logements acquis en moyenne , cout repartie entre les communes en fonction des opérations qu'elles réalisent sur leur territoire
Action 4 : Mettre en place - et maintenir durant toute la durée du PLH - un dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant	OPAH : subventions et ingénierie 1.67 M€ sur 3 ans, soit 557 000 €/an	3 340 000 €	556 667 €	
Action 5 : Massifier la rénovation énergétique du parc existant, privé comme public, dans un objectif de développement durable	Mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique, avec la CAPG et la CASA			Investissement des différents EPCI partenaires à préciser via l'étude de faisabilité qui sera réalisée
Action 6 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles, anticiper les difficultés	POPAC : 216 000 € sur 3 ans, soit 72 000 € / an	432 000 €	72 000 €	
Action 9 : Permettre l'accueil des Gens du voyage selon les modalités prévues dans le Schéma départemental dédié	a minima (cf. observations)	2 000 000 €	333 333 €	Budget à préciser durant le PLH selon les projets A ce stade, seul le coût (en investissement) du projet de Cannes est estimé à 2 M€ environ
Action 11 : Mettre progressivement en place un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPG) et une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire des espaces d'échanges et de retours d'expérience sur le logement social	Ssauf si « internalisation », (AMO) pour les mises en œuvre et suivi : - de la CIL : environ 50 000€ HT - du PPG : environ 30 000 €	80 000 €	13 333 €	
		6 502 000 €	1 083 667 €	

