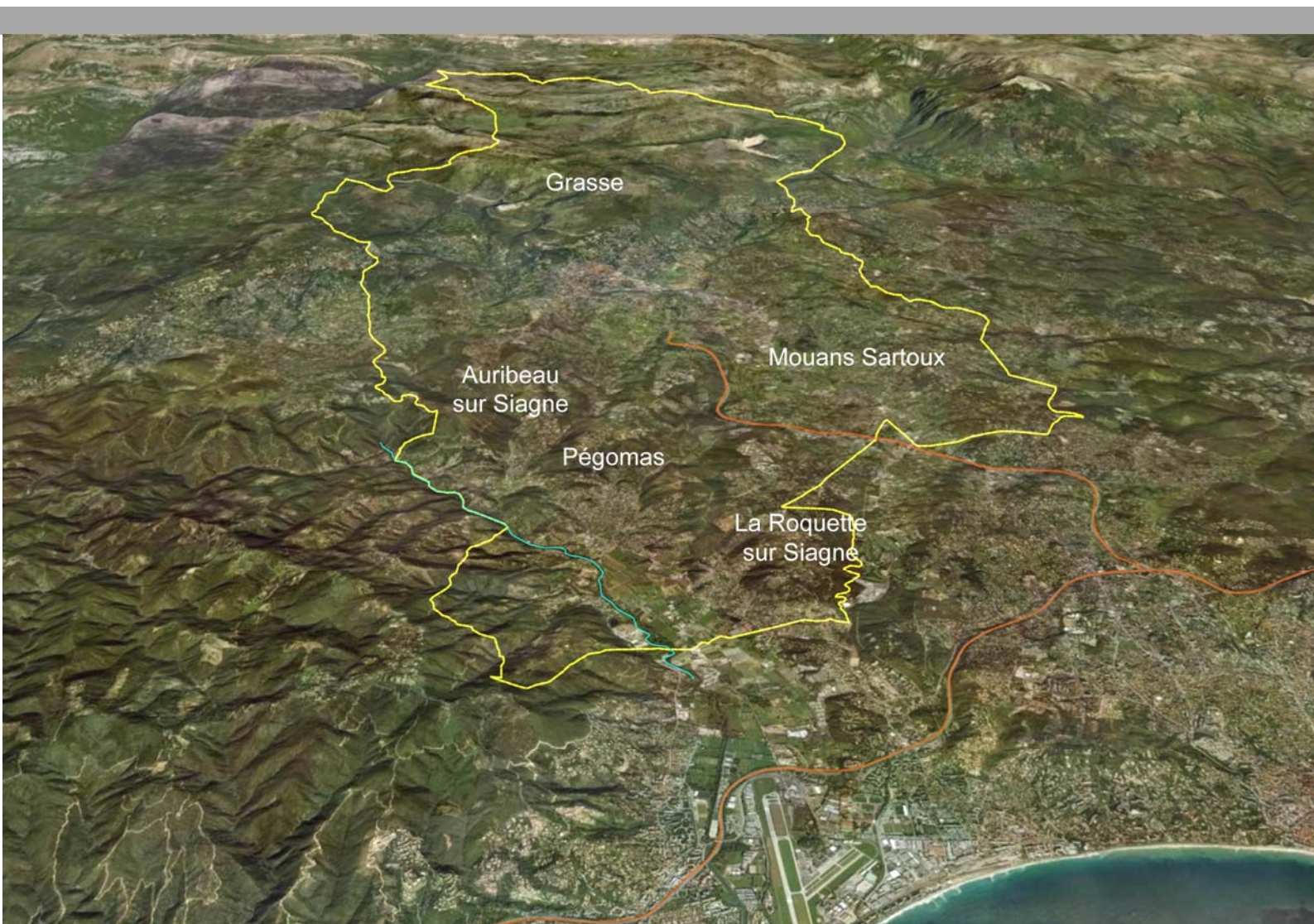


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2009-2014



Document n°3
Synthèse



Document adopté par le Conseil de communauté le xx mars 2009

La communauté d'agglomération Pôle Azur Provence avait défini son premier PLH en 2002. Celui-ci ayant pris fin en 2007, la communauté a engagé différents travaux de bilan en 2007, pour mieux définir ses capacités foncières, les besoins des populations spécifiques, puis élaborer un nouveau PLH avec une double priorité : le logement des actifs et l'environnement. Une coopération active a pris place avec le Conseil de Développement de la communauté, plusieurs réunions d'élaboration ont été tenues en mairies et avec les instances de la communauté, ainsi qu'avec la DDE et le Comité de Pilotage. Le Club des Entrepreneurs a été également associé à la démarche.

Le présent document comprend le résumé du diagnostic, la stratégie proposée et les propositions d'action du PLH pour la période 2009-2014.

1 Résumé du diagnostic

Le bilan du PLH précédent (2002-2007) a mis en évidence les difficultés très grandes de mise en œuvre dans le contexte contraint à la fois par les risques naturels et par une forte pression foncière, et malgré un Service Habitat actif :

-les objectifs en termes de financement du logement social ont été quasiment atteints globalement, mais les financements (et réalisations) ont été presque entièrement localisés à Grasse et avec une forte part de PLS, la diversification manifeste dans la programmation étant directement liée à des projets de logements foyers financés en PLAI.

L'examen détaillé des opérations financées (726 logements) fait apparaître sur la période 2002-2007 :

- une part importante de logements dans la catégorie des foyers (254 soit 35%)
- et donc seulement 472 logements familiaux (65%)
- une part très élevée de financements PLS (44% globalement, 42% des logements familiaux)
- des délais pour la mise en service, pour les logements familiaux (305 mis en service, 165 restant à livrer) comme pour les foyers (98 mis en service, 156 à livrer).

-le rythme global de construction a été soutenu, voire même supérieur aux objectifs prévus. La relance de la construction a été portée par l'incitation de la défiscalisation du locatif privé, mais aussi par l'ouverture très large du crédit (pour des actifs régionaux) et l'importance de la clientèle extérieure (25 à 30% retraitée et 15% étrangère);

-la structuration des outils d'intervention à l'échelle communautaire a bien avancé : équipe Habitat et aides communautaires aux projets sociaux, service logement, mise en place du SIG... bien qu'avec plus de difficultés pour ce qui concerne la connaissance du marché ;

-la plupart des communes, hormis Grasse, ne disposent jusqu'en 2008 d'aucun outil d'intervention urbaine : ni ZAC, ni emplacement réservé pour le logement. Certaines opérations sont rendues possibles par des modifications des documents d'urbanisme.

Le constat qui a pu être fait par enquête auprès des acteurs du marché souligne la forte hausse des prix du neuf, jusqu'à un niveau qui paraît trop élevé pour la plupart des actifs locaux, avec un allongement dramatique des durées d'endettement et une augmentation sensible de la densité d'occupation des logements. Alors que 50% de l'offre neuve est destinée à la clientèle très aisée, celle-ci ne représente que 13% des ménages fiscaux locaux. Plus de 20% des ménages entre dans les limites de l'aide personnelle au logement (APL ou AL). Plus du quart de la population dispose d'un revenu faible qui devrait logiquement nécessiter un logement très social, alors que moins de 10% des résidences relèvent du social dont à peine 5% du très social (soit 5 pour mille !). Il en résulte un report important sur le parc privé, avec des taux d'effort qui dépassent désormais les 30%, soit trois fois plus que dans le parc public.

Cette situation très tendue remet en cause les conditions du développement économique local. Le territoire de la communauté est caractérisé par un rythme très important de création d'emplois, mais plus d'un tiers concerne de bas salaires, seulement 10% ont des salaires significatifs. Pour de nombreuses petites entreprises, le recrutement de personnels qualifiés à revenus moyens est

devenu très difficile, au point qu'elles mettent en place des solutions propres (réservation de logements auprès d'agences, voire achat de logements). Les outils classiques du logement des salariés, notamment le « 1% » et les réservations Préfecture pour les fonctionnaires, ne fonctionnent plus de façon satisfaisante, d'autant que la majorité de l'embauche se situe dans de petites entreprises qui n'y ont pas accès. Une grande partie de ces réservations est en fait affectée à des ménages à bas revenus et les priorités sociales y jouent un rôle essentiel. Pour les volumes importants d'embauches, par exemple les implantations d'entreprises, le recours à la formation de personnels non qualifiés locaux (déjà logés) via l'ANPE a été la solution, mais elle révèle progressivement ses limites en raison de la baisse du taux de chômage et de la précarisation d'une part croissante des emplois offerts (temps partiels, CDD). Il apparaît de plus en plus difficile de stabiliser les personnels qualifiés et les cadres moyens, même dans le secteur public. Un mouvement de vieillissement du personnel apparaît dans bien des entreprises, le personnel vient de plus en plus loin, les salaires et les coûts augmentent, la qualification diminue. Cette spirale peut être très négative pour certaines entreprises, qui peuvent préférer ne plus croître que subir cette évolution.

Les projets de développement économique s'avèrent encore importants, malgré une légère baisse. Le fait qu'une génération d'employés part prochainement à la retraite ne va pas libérer de logements, mais au contraire diminuer la population active résidente. Compte tenu des caractéristiques du territoire, les transports en commun ne peuvent s'adapter à un étalement croissant du bassin d'emploi et l'évolution probable sera une accentuation considérable des encombrements aux heures d'ouverture et de fermeture des entreprises.

Si l'on projette les besoins en logements à partir des besoins internes et des projets de création d'emplois envisagés, le rythme actuel de construction paraît un peu insuffisant. De plus, les permis de construire tendent à baisser et les capacités des terrains disponibles pour l'urbanisation ne le permettent pas. Enfin, les logements construits dans les dernières années, trop chers, ne sont pas qualitativement adaptés aux besoins locaux.

Des besoins existent ponctuellement pour des ménages à problèmes spécifiques.

Un effort significatif a été fait en matière de structures d'hébergement, mais il est toujours nécessaire de permettre les « parcours résidentiels », notamment pour ceux qui nécessitent un accompagnement, depuis les structures d'accueil jusqu'à un logement ordinaire adapté (typologie, localisation, prix).

Une offre spécifique est nécessaire pour les personnes âgées (adaptée en termes de prix, de localisation et de médicalisation), et pour les personnes handicapées.

La question du logement des jeunes qui connaissent de grandes difficultés à pouvoir décohabiter demande une attention particulière ; Elle correspond à un « maillon » particulier de la chaîne du logement (petits logements à coût maîtrisé) plutôt qu'à une catégorie adaptée à un public spécifique.

Quelle typologie pour les logements ?

La demande en logements sociaux (analyse du fichier des demandeurs « n° unique » 2008) est de 1099 demandes. Elle est d'une part très locale et concerne pour 56% des très petits ménages

La question de la densité

Le territoire est fortement contraint par les risques d'inondation et d'incendie, qui s'ajoutent aux secteurs agricoles et naturels (52% du territoire).

La densité prévue par les documents d'urbanisme pour de nombreuses zones à urbaniser paraît faible, en tous cas insuffisante pour répondre aux besoins. Une grande partie est affectée à des logements individuels, qui correspondent souvent à la demande de la clientèle extérieure. A l'intérieur du tissu urbain existant, des formes d'occupation plus dense correspondraient mieux au cadre et au souci d'économiser les capacités d'extension. Les zones d'urbanisation future (NA et AU) ne couvrent que 3% du territoire, les zones d'accueil des activités représentent 6%

La production 2000 à 2005, très contrastée selon les secteurs, et qui comporte notamment à Grasse des opérations de collectifs denses, ne s'établit cependant en moyenne qu'à 14 logements par hectare !

Le diagnostic comporte une partie spécifique relative à la densité. On constate l'enjeu que représente la recherche d'une organisation optimale du développement urbain qui assure à la fois une bonne insertion urbaine (localisation, fonctionnement urbain), une « optimisation » du foncier avec des densités suffisantes, et une organisation prenant en compte les facteurs environnementaux (au moins une orientation correcte, l'absence de masques à l'ensoleillement l'hiver et si possible une bonne ventilation par la création de logements traversants ou à double orientation)

De nombreux exemples ont été analysés. Il apparaît que les cas observés sont rarement satisfaisants sur tous les plans, et qu'une démarche le plus en amont possible appuyée par un « cahier des charges » qualitatif est nécessaire pour progresser.

La problématique de l'habitat ancien

La requalification du centre ancien de Grasse est une opération complexe qui constitue un enjeu fort à l'échelle de la ville centre et de l'agglomération. Des moyens efficaces sont en place dans le cadre d'une opération ANRU, mais les résultats essentiels au plan qualitatif pèseront peu en matière de production de logements. La question des relogements à effectuer est lourde : 113 relogements nécessaires ont été comptabilisés pour une production de 95 logements diversifiés avec seulement environ 20% de locatif social (PLUS), ce qui est logique dans l'objectif de diversification de l'occupation sociale.

Les enjeux environnementaux sont considérables, bien entendu en raison de l'âge d'une partie du parc et de l'option quasi générale pour le chauffage électrique dans les logements récents. (un tiers du parc est en tout électrique).

Mais l'enjeu majeur tient à l'évolution constante des **déplacements domicile-travail**, en raison d'une part croissante de personnes domiciliées dans l'agglomération et travaillant à Cannes, Sophia et Nice. Réciproquement, faute de pouvoir accéder aux logements de l'agglomération, devenus trop chers, une part croissante des salariés locaux s'installe dans le moyen et le haut pays, où seule l'automobile permet de rejoindre son emploi.

En conclusion, le diagnostic a mis en évidence des enjeux nouveaux majeurs :

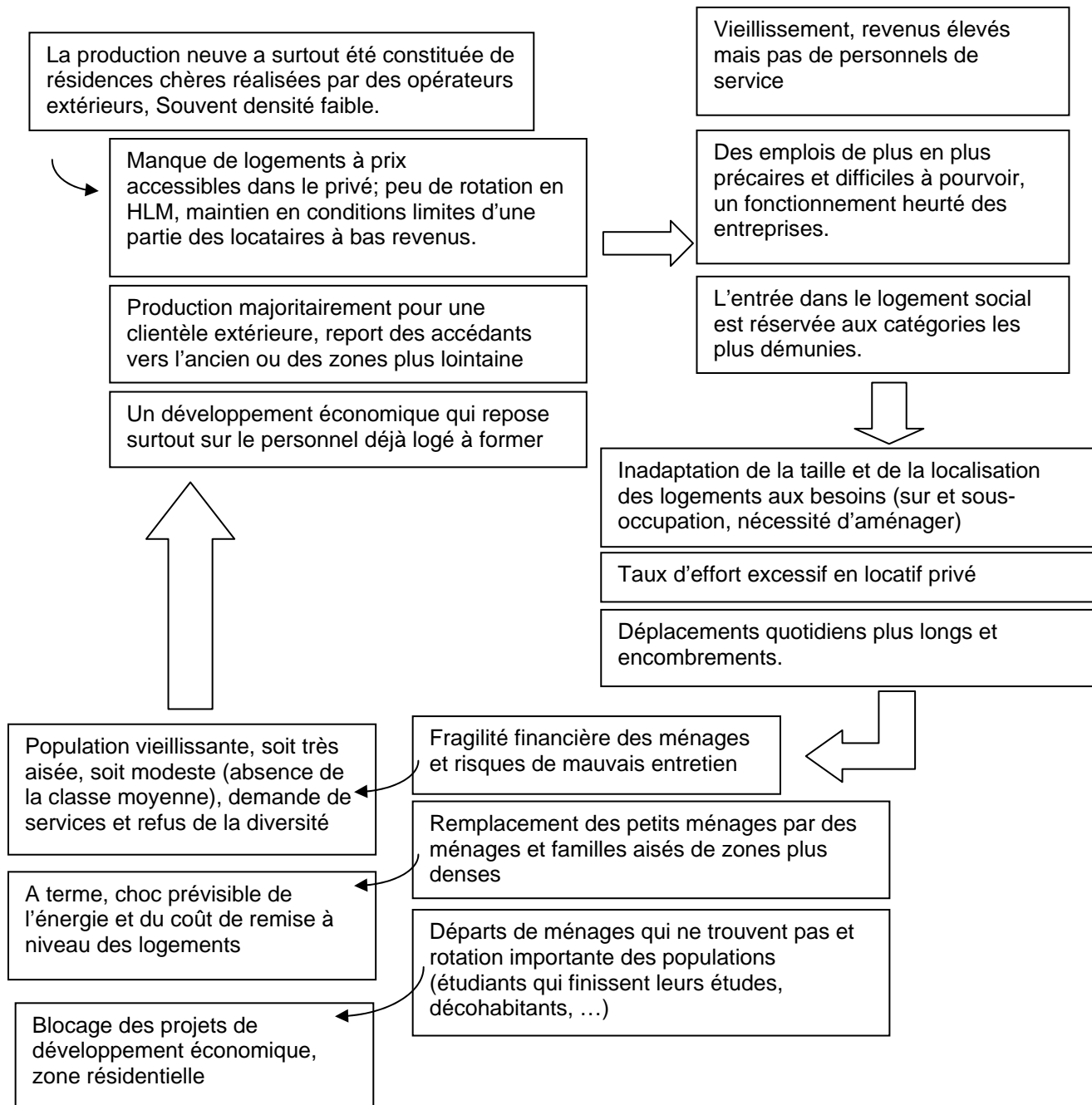
- la question du rapprochement domicile travail et ses conséquences sur les difficultés de circulation,
- une très forte diminution de l'offre de logements pour les couches moyennes et modestes, qui touche particulièrement les actifs, y compris dans le secteur public, qui risque de déboucher à terme sur un vieillissement de la population
- le risque de blocage du développement économique par la pénurie de logements abordables,
- l'adaptation énergétique indispensable à terme d'une partie du parc de logements,
- le décalage des dispositifs départementaux destinés aux actifs et aux personnes défavorisées par rapport au fonctionnement local du marché du logement
- des besoins ponctuels mais néanmoins sans réponses pour des catégories spécifiques de populations.

La stratégie mise en place par le PLH consiste à utiliser au mieux les capacités existantes pour diversifier l'offre de logements dans les six ans de son déroulement. En augmentant les densités là où c'est possible et en orientant la production à venir avec les outils réglementaires dont disposent les communes, il est possible d'atteindre une production qui réponde aux besoins estimés autour de 527 logements par an. Pour cela, les communes bénéficieront d'un appui fort de la communauté, en termes de conseil (équipe d'appui aux négociations), d'affichage des objectifs à atteindre (charte d'aménagement) et d'aide financière (fonds pour l'aide aux projets, appui aux expérimentations, plan d'action foncière avec l'EPFR). La communauté animera par ailleurs un dispositif partenarial d'accès au logement des actifs et de gestion des réservations de logements sociaux (notamment un accord collectif local), afin de traiter au plus près du terrain le suivi de la demande et les affectations des logements. Elle offrira un service de proximité aux entreprises qui souhaitent répondre aux besoins de logement de leurs employés. Une opération d'amélioration thermique des logements sera engagée à partir de la troisième année du PLH et un effort d'adaptation aux besoins des handicapés sera réalisé. Enfin, une meilleure gestion et un ajustement de l'offre existante pour les populations spécifiques sera mis en place.

2 Les enjeux

Le fonctionnement actuel du marché peut être résumé dans le schéma suivant :

Le fonctionnement actuel du marché



Ce fonctionnement aboutirait à terme à un vieillissement de la population, à une augmentation des migrations alternantes et à des difficultés croissantes liées au manque de services (notamment pour les personnes âgées), à une baisse de la diversité sociale ou même démographique. L'augmentation de la construction « résidentielle » aura pour résultat un gaspillage rapide des dernières possibilités d'urbanisation et l'impossibilité de modifier la répartition de l'offre de logement.

Sur la base du diagnostic, il est possible de proposer un compromis entre toutes les contraintes et projets observés

- il faudra probablement maîtriser le développement économique pour limiter la croissance à ce que les capacités locales permettent ; la conjoncture économique devrait le permettre....
- il est possible en aménageant les projets d'urbanisation, même en dents creuses, d'augmenter les densités sans perturber la qualité urbaine ;
- une priorité doit être donnée au logement des actifs locaux, de façon à diminuer les déplacements quotidiens et à redonner une place aux classes moyennes dans la population locale ;
- la diversification de l'offre de logements neufs vers une production accessible à la majorité de la population locale (et notamment jeune) devrait permettre de mieux maîtriser le marché foncier, en donnant moins de marge de manœuvre aux prix fonciers.

Un objectif moyen de 527 logements par an pour les six prochaines années apparaît raisonnable si l'on ajoute aux besoins internes (220 logements par an), les besoins liés au développement de l'emploi (307 logements par an).

Tableau 4 - a répartition des objectifs par an et par commune en fonction des projets.

par an	Ensemble neuf	Locatif HLM (PLUS, PLAI)	dont logements personnes défavorisées et urgence, PLAI	Accession sociale	Secteur privé et intermédiaire	dont Locatif privé et intermédiaire (Foncière, Borloo Populaire, PLS, défiscalisation)	dont autres privés (vente libre)
Total PAP	527	200	61	74	253	102	151
Auribeau	45	17	5	6	22	9	13
Grasse	199	76	23	28	96	39	57
Mouans	56	44	6	8	4	0	4
Pégomas	182	46	21	26	110	46	64
La Roquette	45	17	5	6	22	9	13
PAP	527	200	61	74	253	102	151
	100%	38%	12%	14%	48%	19%	29%

Les enjeux qui ressortent du diagnostic et également du constat des maires relèvent à la fois de l'aménagement du territoire et de la politique du logement :

- l'idée d'une charte de qualité urbaine et des logements pourrait appuyer les réalisations les plus significatives.
- un des enjeux est le contenu du programme de la future ZAC de St Marc, dont la part destinée aux activités devra être bien mesurée, tandis que les logements pourraient y prendre une plus forte part, notamment pour des logements accessibles
- un effort d'amélioration du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux environnementaux (.
- il convient de diversifier fortement les projets de plus de 10 logements, notamment dans les communes hors Grasse où il n'y a pas assez de logements sociaux, ni d'accession à prix sociaux et qui sont bien équipées commercialement ou en transports. Une volonté politique forte doit être clairement exprimée vis-à-vis des opérateurs
- enfin, la réponse aux besoins spécifiques correspond à des quantités faibles : elle pourrait faire appel à la production d'un parc social adapté actuellement trop faible, par le renouvellement et l'extension du parc privé capté par les associations, par une offre d'hébergement ou de solutions spécifiques....

Les outils pour parvenir à ces résultats sont à la fois ceux de l'urbanisme opérationnel (ZAC multisite pour les petites communes regroupées), ceux du droit foncier (emplacements réservés, préemption), du montage d'opérations mixtes avec le secteur privé (transferts de charges foncières sur la base d'une charte d'aménagement)

3 La stratégie proposée

3.1 Les priorités

Les objectifs du PLH sont calés sur les projets présentés par les communes et sur les constats du diagnostic:

-**priorité est donnée à la réponse aux besoins locaux des actifs et des populations spécifiques**, tout en maintenant un flux à peu près constant de ménages venus de l'extérieur ; le PLH cherchera ainsi à répondre à **des besoins prioritaires** locaux: une offre de logements de petite taille adaptés (jeunes, personnes âgées), le logement des actifs habitant à l'extérieur mais employés par les entreprises locales, des ménages accédants à revenus modestes et moyens, des personnes en difficultés;

-le recours à la **diversification des projets locaux recensés pour la construction neuve à 5 ans par les communes** permet de couvrir une grande partie des besoins ; le rattrapage du nombre de logement sociaux, poursuivi par les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, se poursuit, avec des difficultés liées à la faible constructibilité, mais surtout à l'absence d'outils d'aménagement.

-**susciter une qualité durable des logements et des formes urbaines** dans une région très marquée par le logement individuel sur de grandes parcelles, il est nécessaire d'évoluer vers plus de densité, une priorité à la qualité environnementale et à la maîtrise du coût d'utilisation des logements ;

-le complément nécessaire est produit par l'utilisation des capacités encore non définies, le **renouvellement urbain et l'amélioration de l'habitat existant**, particulièrement pour les communes confrontées à d'importantes contraintes d'urbanisation (risques naturels, protection des zones naturelles) ou propices à un renforcement des fonctions du centre;

-**la mise en place de dynamiques locales** de gestion et de décision entre acteurs pour compenser la situation de l'agglomération, mal reconnue par des lieux de décision départementaux et par des opérateurs généralement extérieurs (outils des plans départementaux, bourse locale pour les actifs, gestion locale des attributions, lieux d'information des jeunes et des actifs, déclinaison locale des outils départementaux et des négociations avec les constructeurs).

3.2 Les objectifs quantitatifs

Sous les hypothèses indiquées précédemment, nous aurions **un besoin de l'ordre de 527 logements par an**.

Une démarche d'examen des sites considérés comme destinés à accueillir des opérations de logements diversifiés a été menée avec les communes. Ces différents sites ont été réexaminés en novembre et décembre 2008 afin d'effectuer une validation la plus « à jour » possible avant l'adoption du PLH. Ont été définies les capacités admissibles et l'organisation dans le temps de l'urbanisation (programmes déjà définis mais qui ne seront pas livrés avant 2009, programmes à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du PLH 2009-2014, et plus long terme)

Les projets et capacités connus à ce jour aboutissent à près de 4.534 logements, dont une partie est considérée comme réalisable durant le déroulement du PLH : 3.162 logements en 6 ans soit 527 logements par an.

Ce résultat est obtenu en ajoutant aux capacités à court terme et aux projets déjà engagés ou définis, un sixième des capacités en diffus. Les projets de long terme, soit 1027 logements, peuvent éventuellement être avancés pour le cas où certains projets de court terme n'aboutiraient pas.

Par ailleurs, **l'amélioration de l'habitat**, soit par l'OPAH (180 logements dont une trentaine de vacants remis en occupation) soit par le rythme naturel des initiatives de propriétaires, peut contribuer à l'ajustement des besoins.

Sur cette capacité théorique de 4534 logements, nous pouvons considérer :

-les 2.887 logements situés dans les sites « court terme » ou déjà définis (2007-2014) comme relativement certains ; la distinction des sites de projets déjà définis (916 logements) tient au fait que leur programme ne peut en principe plus être modifié puisque le stade du permis est dépassé ; leur contenu a été pris en compte tel que les mairies l'ont autorisé ;
 -les 1.647 logements restants appartiennent à des capacités diffuses, moins bien connues. Par prudence, seul 1/6 a été retenu comme pouvant se construire pendant les six ans du PLH.

Dans les sites dits « long terme » (1.027 logements réalisables à partir de 2014), certaines opérations pourraient pour partie être avancées (certaines sont constructibles). Il est possible d'utiliser ce potentiel s'il était nécessaire d'effectuer des ajustements. Par ailleurs, la préservation de ces sites pour une construction future doit être assurée, ce qui nécessite de les contrôler à travers un règlement du PLU, une ZAC ou une servitude.

Au total, nous disposons donc d'une capacité mobilisable en 6 ans de 3.162 logements, soit 527 logements par an.

Ceci correspond bien à l'objectif quantitatif du PLH, grâce à des ajustements obtenus :

- Par la révision de l'ensemble des sites et l'ajout de quelques uns ainsi que le passage en « court terme » d'une partie des opérations envisagées conduit en décembre 2008 à un ajustement satisfaisant des possibilités de construire.
- par une augmentation des densités imaginées sur certains projets de plus de 10 logements qui a été prise en compte lors de la révision des sites avec les communes

Pour le long terme ou en cas de difficultés imprévues, il sera possible :

- d'une part, de compléter l'offre foncière par une densification de certains sites **qui le permettraient encore**,
- d'autre part, le recours à la zones actuellement non incluses dans les projets car en cours d'étude : St Marc (presque 72 ha) à condition de lui donner une composante logement significative ;

Rappelons enfin que l'OPAH engagée en 2008, qui porte sur 180 logements dont 30 logements vacants réoccupés équivaut à 5 nouveaux logements par an sur la durée du PLH. 90 logements sur les 180 sont prévus pour être conventionnés ou très sociaux, ce qui permet de les offrir à un loyer proche du logement social.

Une politique active sera en tout état de cause nécessaire pour atteindre ces objectifs.

La décomposition de la production potentielle entre les divers types de logements peut être approchée à partir des conclusions du diagnostic :

-un besoin de plus de 200 logements sociaux PLUS ou PLAI par an (soit 1200 au total). Près de 230 sont déjà localisés dans les projets définis à ce jour. Il existe en permanence un millier de demandes de logements sociaux.

Dans les communes soumises à la loi SRU, l'ajustement aux objectifs sur quelques logements se fera à partir d'opérations en diffus.
 Rappelons que l'objectif prévu pour les trois prochaines années est de **139 logements par an**, auquel s'ajoutent les **20% de la construction neuve**, soit 105 logements ($527 \times 0,2$) et un **total de 234 logements par an**. Cette obligation légale est atteinte en ajoutant aux 200 logements PLUS ou PLAI, 19 PLS (voir plus bas et dans le cadre des projets de logements spécifiques) et 15 logements conventionnés ou très sociaux réalisés dans le cadre de l'OPAH (90 divisé par 6 ans).

-le taux de rotation du parc conventionné est actuellement au plus de 8 % alors qu'il devrait se situer autour de 10 % pour permettre un renouvellement normal des locataires, donc 2 % d'écart, que l'on devrait pouvoir obtenir indirectement **en proposant une accession sociale à prix modérés**. Ceci représente un objectif de **74 logements par an**.

Ceci signifie que **près de 274 logements neufs par an doivent être produits pour répondre à la demande des ménages à revenus limités**, pour lesquels il n'y a actuellement qu'une offre très faible. Plus de la moitié de la production neuve serait donc consacré à ces produits sociaux.

-il est déjà prévu de réaliser **142 locatifs intermédiaires** (PLS, Foncière, défiscalisation) ou **logements en accession à prix modérés** dans les projets connus ; le fait de réajuster la part du locatif intermédiaire par rapport à la moyenne des zones de même type répond également au souci de diversifier l'offre de logements. C'est pourquoi **un objectif de logements locatifs intermédiaires de 102 logements par an est proposé**: le constat des dernières années fait par les professionnels est une réduction de la part des investisseurs dans les projets. Ces 102 logements comprennent des logements réservés par la Foncière, du PLS, des locatifs conventionnés ou « Borloo populaire ».

-le solde de la production correspond au **marché libre**.

Enfin, la production prévue de **logements spécifiques**, destinés aux personnes âgées, aux handicapés est recensée.

Ces **objectifs ont été répartis entre les communes** en fonction de l'importance des sites constructibles repérés avec elles et des projets déjà définis.

Cependant, les exigences de la loi SRU (rattrapage + 20% de la production nouvelle) dont le PLS constitue un **minimum obligatoire**

Le parc à réhabiliter a été évalué dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, ainsi que des estimations établies par l'opérateur de l'OPAH RU de Grasse (pour l'ancien : effets quasi équilibrés des créations et relogements opérés).

3.3 Les objectifs qualitatifs

Le PLH a l'ambition d'être un outil de mutualisation de moyens pour les communes membres, qui mènent leur politique d'urbanisme et de peuplement de façon autonome, tout en contribuant à l'objectif proposé à l'échelle de la communauté. S'agissant d'un programme, il faut trouver les moyens de le réaliser, au contraire de plans réglementaires, dont la fonction est de définir ce qui est possible. Ce que les communes ont inscrit comme actions à mener doit être réalisé, à moins d'une révision qui ne peut être fondée que sur des raisons majeures (une évolution radicale du contexte économique ou financier...). Réciproquement, même si la loi prévoit une mise en conformité des documents d'urbanisme par rapport au PLH dans un délais de trois ans, il est souhaitable de ne le faire que pour des modifications mineures ou pour faciliter la mise en œuvre technique, mais de ne pas perturber l'économie générale des documents d'urbanisme. C'est la raison principale de l'importance des projets indiqués par les communes dans la définition des actions du PLH.

Pour parvenir à piloter un programme en concertation collective, il est nécessaire de mettre en place un lieu de suivi, d'échange et d'observation du marché. Ceci s'appuiera sur les outils mis en place lors du diagnostic, à savoir :

- les données communales sur le logement ;
- la cartographie (SIG) des projets et des données cadastrales (en cours) ;
- tout ceci débouchant sur un observatoire du logement et des projets.

Il sera nécessaire de mettre en place une fois par an au moins, un moment de concertation et de bilan, mais aussi d'animer les actions du PLH, qui ne s'auto-suffiront pas toutes. Cela nécessite certainement une mise à disposition d'une personne qualifiée, y compris pour conseiller et appuyer les communes qui ne disposent pas de services d'aménagement.

Les engagements des communes consistent ici à appuyer le PLH par leur politique d'urbanisme :

- modifier ou réviser leurs PLU** dans un délai inférieur à 3 ans afin de placer sur les secteurs comprenant chaque site identifié pour le PLH l'une des procédures suivantes :
 - ZAC (permet notamment d'assurer le financement des équipements), servitude de mixité ou emplacement réservé;
 - et annexer au PADD ou aux orientations d'aménagement le texte de **la charte d'aménagement**. Ce document sera par ailleurs remis à chaque pétitionnaire pour les opérations de plus de 10 logements ;
- Classement adapté à la « protection » (zonage, servitude L 123-2a) pour les secteurs long terme

-mettre tout en oeuvre pour réaliser sur chaque site repéré (ou de nouveaux sites pouvant s'y ajouter ou substituer) de plus de 10 logements une opération conforme aux objectifs du PLH, permettant de respecter globalement sur les six ans les objectifs définis pour la commune; cet engagement porte notamment sur la réalisation des études permettant aux projets de s'engager ;

-recourir aux services de la communauté pour appuyer la mairie dans les négociations des programmes d'opérations de plus de 10 logements avec les constructeurs ou aménageurs;

-contribuer au suivi du PLH par la communication à la communauté des informations permettant de suivre le devenir des sites et des objectifs de production de la commune ;

-participer activement à la mise en place d'une politique d'attributions intercommunale qui permette d'apporter des réponses efficaces aux demandes locales et au logement des actifs ayant un emploi dans la communauté.

Les engagements de la future charte concerneront :

- La répartition de la construction neuve selon les catégories
- La typologie des logements
- La qualité de la construction
- Les préconisations environnementales

A étudier : un dispositif de contribution communautaire au financement des équipements induits.

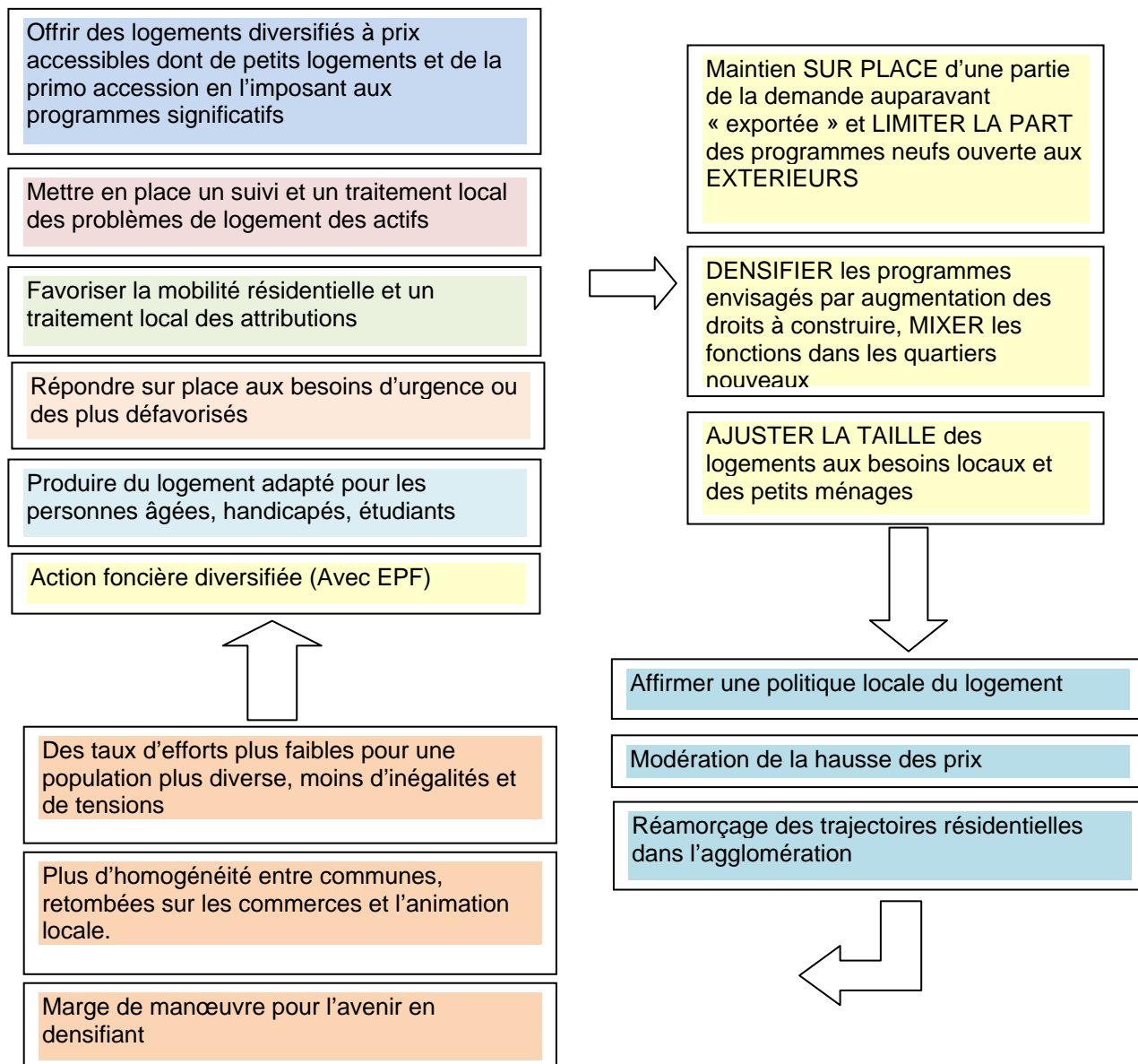
Répartition de la production neuve issue de l'étude du PLH

38% PLUS-PLAI, 14% accession a prix modéré, 19% locatif intermédiaire dont Foncière et PLS, 29% libre

4 Les propositions

Le cercle vertueux sur lequel repose la programmation locale du logement proposée

Un marché plus local et plus diversifié



4.1 Des objectifs aux actions et moyens

Les objectifs ont été regroupés en six grands thèmes qui ont tous une composante communautaire, une composante locale et un aspect partenarial. Pour chaque thème, un certain nombre de réalisations ou outils sont prévus, qui seront décrites plus loin sous forme de fiches. Mais ces réalisations sont soutenues par des actions d'accompagnement communautaires qui permettent d'appuyer les communes et de suivre les résultats à l'échelle de l'agglomération.

Objectifs	Outil et réalisation	Actions d'accompagnement
<p>I. Soutenir et diversifier les opérations prévues</p>	<p>1. Une Charte d'Aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> -précise la diversité souhaitée en produits (logements sociaux adaptés à la demande locale, accession sociale et primo accession, locatif) et taille -propose des objectifs qualitatifs : exigences de qualité urbaine et environnementale, économie de charges (énergie, entretien, eau). -introduire un aménagement d'ensemble à long terme <p>2. Traduire ces objectifs dans la réglementation de l'urbanisme (PLU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit par les orientations d'aménagement, -soit par le règlement des zones à servitude de mixité (loi ENL), les emplacements réservés -soit par la mise en place d'une ZAC pour un ou plusieurs sites.. <p>3. Mettre en concurrence les constructeurs pour les mobiliser sur la charte</p> <p>4. Opérations expérimentales démontrant l'opérationnalité</p>	<p>5. Mise en place par la communauté d'une équipe d'appui aux projets pour aider les mairies dans la négociation avec les promoteurs ou l'évolution des règles.</p> <p>6. Un fond communautaire d'aide aux projets pour les acquisitions foncières, l'aide au logement social (alimentation par la participation à la diversité de l'habitat), le financement des études de certains projets</p> <p>c). Poursuite et développement des interventions de l'EPFR (convention globale sites de mixité, notamment pour les cas de délaissement)</p> <p>d) Un suivi des « cibles foncières » pour la mise en œuvre du PLH : suivi des opportunités et du devenir des sites à enjeux. Une « révision » régulière des cibles du PLH est nécessaire.</p>
<p>II. Mieux maîtriser la construction en diffus</p>	<p>7. Acquisitions foncières en diffus</p>	<p>Cf. politique foncière et équipe d'appui aux projets</p>
<p>III. Adapter les ressources du parc existant</p> <p>(division de grands logements, amélioration et adaptation des logements personnes âgées, résorption du parc indigne ou indécent, remise sur le marché de logements vacants, changements d'usage)</p>	<p>8. Amélioration thermique des logements dans le cadre d'une l'OPTB</p> <p>9 Gérer localement les attributions de logements sociaux en prenant en compte les priorités du PLH (actifs logés en dehors de l'agglomération mais y travaillant, jeunes ménages, jeunes en difficultés, personnes en difficultés)</p>	<p>a. Selon les engagements du Grenelle de l'Environnement, mise en place des diagnostics énergie et mise en œuvre d'un pan de travaux dans les bâtiments publics locaux pour proposer des exemples. Mieux mobiliser les patrimoines de logements communaux.</p> <p>b. Aides éventuelles de la communauté aux réhabilitations qui ont une option environnementale soutenue (énergie positive) ou qui s'adressent aux bas revenus.</p> <p>c. Veille et suivi du parc social, des attributions (personnes défavorisées, jeunes et actifs notamment)</p>
<p>IV. Une priorité à l'accès au logement des actifs des entreprises de la communauté.</p>	<p>10. Mettre en place une bourse entre le LOGIAM et les autres collecteurs locaux, les gestionnaires privés, le service logement de la communauté.</p> <p>11 Mettre en place un dispositif d'accompagnement au logement des actifs pour les entreprises</p>	<p>d. Suivi des projets de création et de développement d'entreprises, et analyse prévisionnelle des besoins en logements pour les actifs (ex. : les EHPAD qui génèrent 40 emplois chacun)</p>

Objectifs	Outil et réalisation	Actions d'accompagnement
V. Assurer l'insertion des personnes défavorisées dans la communauté	<p>12 Accueil et hébergement d'urgence.</p> <p>13 Hébergement transitoire.</p> <p>14. CHRS éclaté et maison relais.</p> <p>15. Développer une offre personnes âgées et handicapées répartie entre les communes et développer des programmes pour diminuer la sous-occupation.</p> <p>Inciter à la production ou à l'aménagement de logements adaptés lors des opérations de réalisation de logements, afin de prévenir l'augmentation des handicaps moteurs.</p> <p>16 Développer le logement des étudiants</p> <p>17 Assurer l'accueil des gens du voyage</p>	<p>e Animer le réseau, mobiliser les acteurs, prévoir les outils de suivi (listes de cas à traiter, logements disponibles)</p> <p>f Mettre en place un accompagnement destiné aux jeunes (style CLLAJ ?)</p> <p>g Mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyages.</p>
VI. Anticiper pour préserver l'environnement et l'avenir	<p>18. Poursuite de la politique foncière pour préparer l'avenir (acquisitions dans les zones 2AU) sur la base d'un suivi du marché foncier</p> <p>19. Réunions de suivi, observatoire et animation des actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -suivi des objectifs du PLH (technique et financier) -suivi de la demande, de l'évolution du parc et du marché (y compris les actifs des entreprises locales) -suivi de la réalisation des projets 	<p>h Développer des projets de centralités, particulièrement à Mouans Sartoux et St Marc, pour renforcer l'offre près des gares, en accompagnement du système de transport de rabattement.</p> <p>i Conseil et information aux communes, relations avec les opérateurs</p> <p>j Veille sur la prise en compte des demandes locales auprès des acteurs et dispositifs départementaux</p> <p>k Communication autour du projet du PLH.</p>

Chaque action fait l'objet d'une fiche particulière (rappel du diagnostic, résultats attendus, moyens, outils à mobiliser, étapes-programmation, maître d'ouvrage et partenaires, coût, méthode de suivi et d'évaluation, responsabilité du suivi, évolution possible du projet) .