



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

Diagnostic

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20190912-156-2019-DE
Date de télétransmission : 18/09/2019
Date de réception préfecture : 18/09/2019

SOMMAIRE

1. Un vaste territoire présentant des dynamiques démographiques contrastées, qui traduisent une baisse de l'attractivité et un vieillissement de la population5

- 1.1. Un territoire historiquement attractif, enregistrant une récente déprise démographique5
- 1.2. Une position frontalière qui impacte l'attractivité du territoire10
- 1.2. Des dynamiques à l'origine d'un vieillissement et d'une baisse de la taille moyenne des ménages21
- 1.3. Synthèse des évolutions démographiques27

2. Un parc de logements marqué par la prédominance de résidences secondaires et présentant des enjeux d'amélioration28

- 2.1. Une forte présence de résidences secondaires28
- 2.2. une spécialisation de l'offre de résidences principales selon les secteurs31
- 2.3. Un parc ancien connaissant une vacance importante37
- 2.4. Synthèse du parc de logements43

3. Une situation littorale et à proximité de Monaco à l'origine d'une forte tension des marchés de l'habitat 44

- 3.1. Une activité de la construction relativement dynamique malgré de nombreuses contraintes44
- 3.2. D'importantes difficultés de parcours résidentiels51
- 3.3. Des difficultés de parcours à l'origine de situations de mal logement 68
- 3.4. Des besoins spécifiques en logements et en hébergements 71
- 3.5. Synthèse des marchés de l'habitat 76

1. Un vaste territoire présentant des dynamiques démographiques contrastées, qui traduisent une baisse de l'attractivité et un vieillissement de la population

1.1. UN TERRITOIRE HISTORIQUEMENT ATTRACTIF, ENREGISTRANT UNE RECENTE DEPRISE DEMOGRAPHIQUE

Un territoire d'environ 71 000 habitants

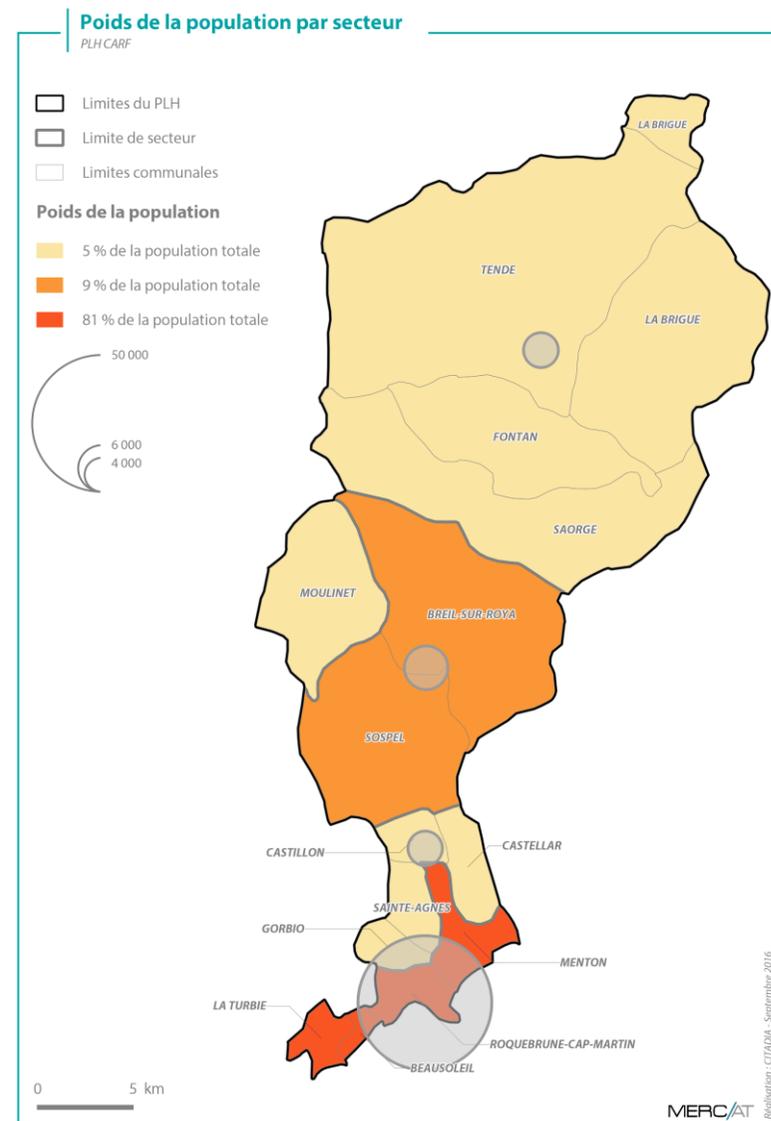
En 2013, la CARF compte **71 008 résidents** sur son territoire, soit un gain de **près de 12 000 habitants** en 45 ans.

Le secteur littoral, composé des communes de Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Beausoleil et La Turbie, regroupe 81% de la population de la CARF, soit 57 187 habitants.

Le Pôle relai, composé de Sospel et Breil-sur-Roya, regroupe 9% de la population avec 6 116 habitants.

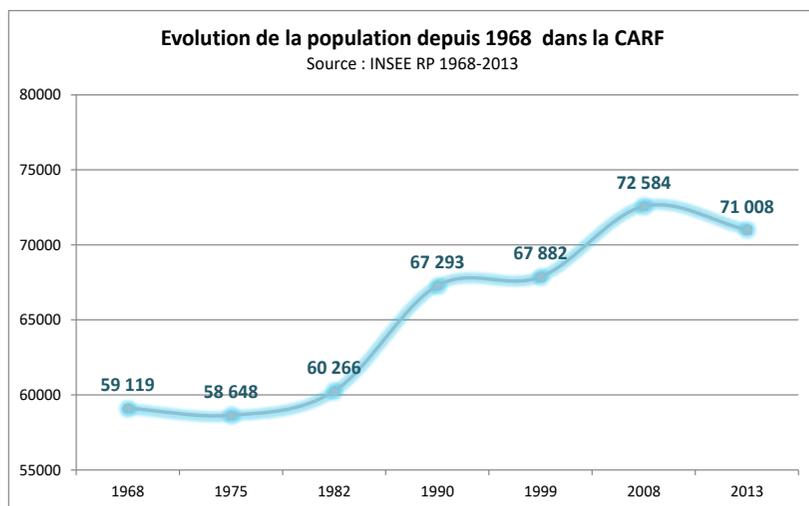
Les communes des collines de la Riviera (Gorbio, Sainte-Agnès, Castellar et Castillon) concentrent 5% de la population avec 3 818 habitants, et la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya (Tende, La Brigue, Saorge, Fontan et Moulinet) 5% également avec 3 887 habitants.

Le secteur littoral polarise ainsi la majorité de la population de la CARF.

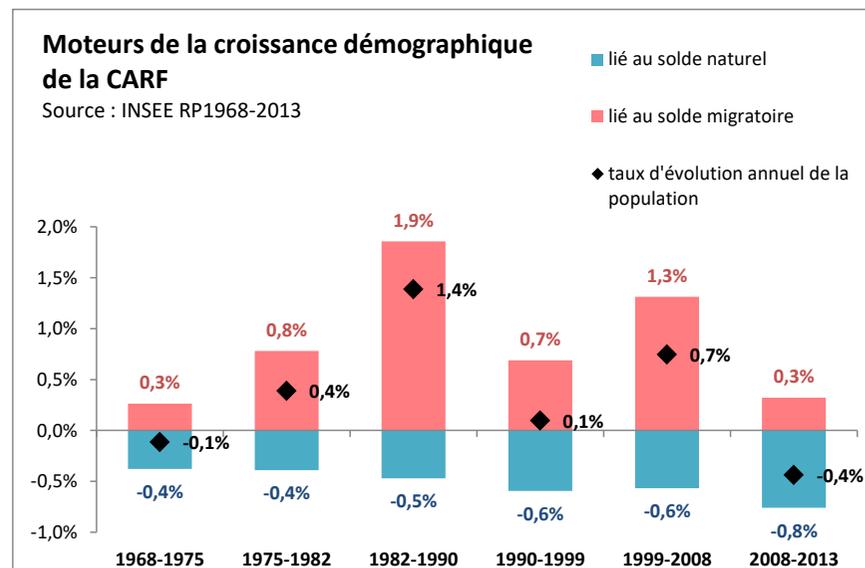


Une récente déprise démographique liée à un solde naturel très déficitaire et à une chute du solde migratoire

Après une croissance démographique soutenue entre 1999 et 2008, de l'ordre de 0,7% par an, sa population recule sur la dernière période de recensement, avec une croissance annuelle moyenne de **-0,4% entre 2008 et 2013**. Sur cette période, la CARF a ainsi perdu 1 576 habitants. Ces évolutions suivent les tendances du département, alors que la région poursuit sa croissance démographique malgré un ralentissement entre 2008 et 2013.



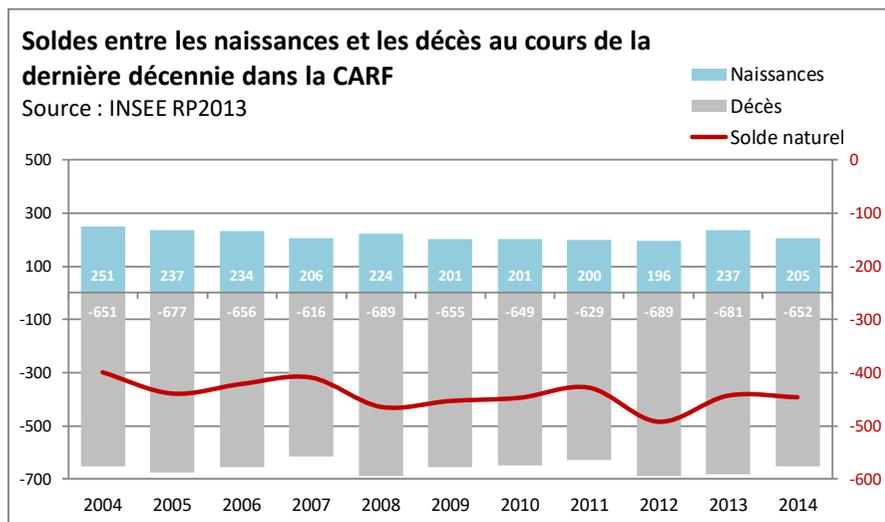
L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné. Le territoire se caractérise par un solde naturel négatif, alors que le solde migratoire est positif.



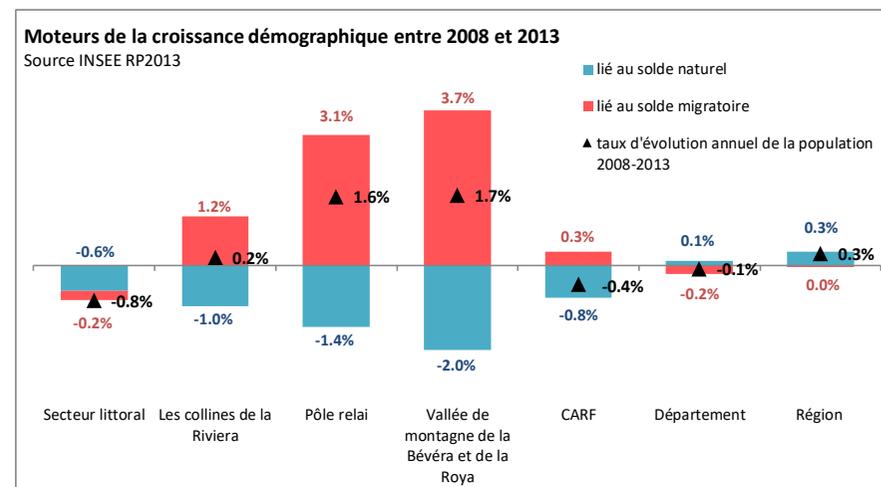
L'observation des évolutions démographiques depuis 1968 met en évidence une dynamique naturelle toujours déficitaire. En effet, le nombre de naissances demeure inférieur au nombre de décès depuis plusieurs décennies, et ce, à l'échelle de l'ensemble de la CARF comme des infra-territoires. Depuis la fin des années 1960, le déficit naturel s'est intensifié, pour arriver à un solde naturel moyen de -0,8% par an pour la période 2008-2013.

Depuis une quarantaine d'années, la croissance démographique de la CARF est uniquement portée par un solde migratoire positif. Le solde migratoire du territoire était particulièrement fort dans les années 1980 et au début des années 2000 (1,9% et 1,3% par an). Il a fortement baissé entre 2008 et 2013, s'élevant ainsi à seulement 0,3% par an.

Le recul démographique est ainsi dû à un solde naturel très déficitaire, que l'arrivée de nouveaux ménages ne parvient plus à compenser.



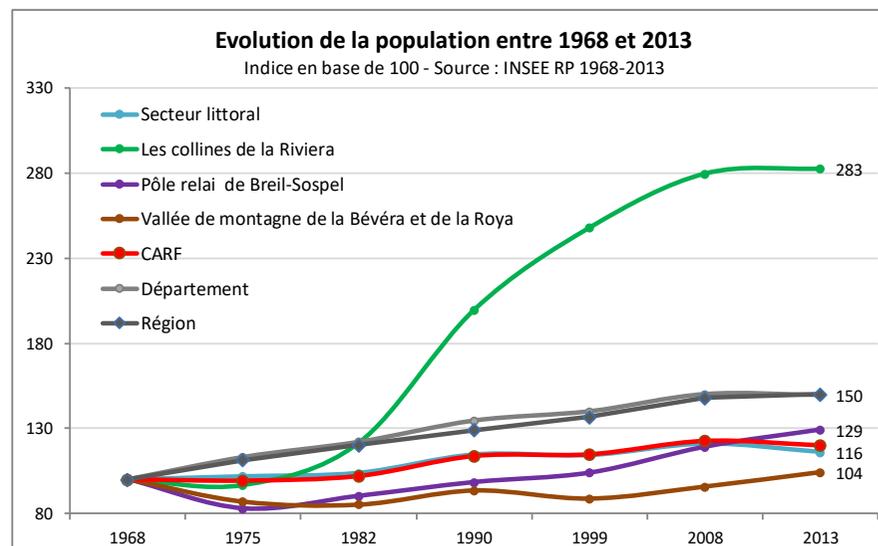
Les moteurs de la croissance démographique de la CARF diffèrent des tendances régionale et départementale. En effet, le département et la Région voient leur croissance portée par des soldes naturels positifs, alors que leurs soldes migratoires sont nuls ou négatifs.



Des évolutions contrastées

Des évolutions distinctes sont observées au sein des secteurs infra-communautaires. On constate ainsi :

- Une baisse récente de la population sur le secteur littoral, avec une évolution annuelle moyenne de -0,8% entre 2008 et 2013, contre + 0,7% par an entre 1999 et 2008. L'ensemble des communes du Littoral connaissent une perte démographique contrairement aux débuts des années 2000, où toutes étaient en croissance.
- Une très forte augmentation de la population sur les Collines de la Riviera depuis la fin des années 1970, mais un important ralentissement de la croissance avec une évolution annuelle moyenne de 0,2% entre 2008 et 2013, contre 1,3% entre 1999 et 2008. Depuis 2008, seules Gorbio, Castellar et Castillon connaissent une hausse de population alors que St Agnès fait face à un léger recul démographique.
- Une hausse de la population dynamique pour Sospel et Breil-sur-Roya.
- Une forte croissance démographique également dans la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya, avec une croissance annuelle moyenne de 1,7% sur la période 2008-2013. Ces communes connaissent une forte hausse de leur attractivité qui se traduit par une augmentation du solde migratoire (largement positif pour l'ensemble des communes, y compris Moulinet qui était en recul démographique au début des années 2000).



Hors du secteur littoral, les soldes migratoires particulièrement élevés viennent compenser les déficits naturels et sont ainsi moteurs d'une croissance démographique positive.

Taux d'évolution de la population

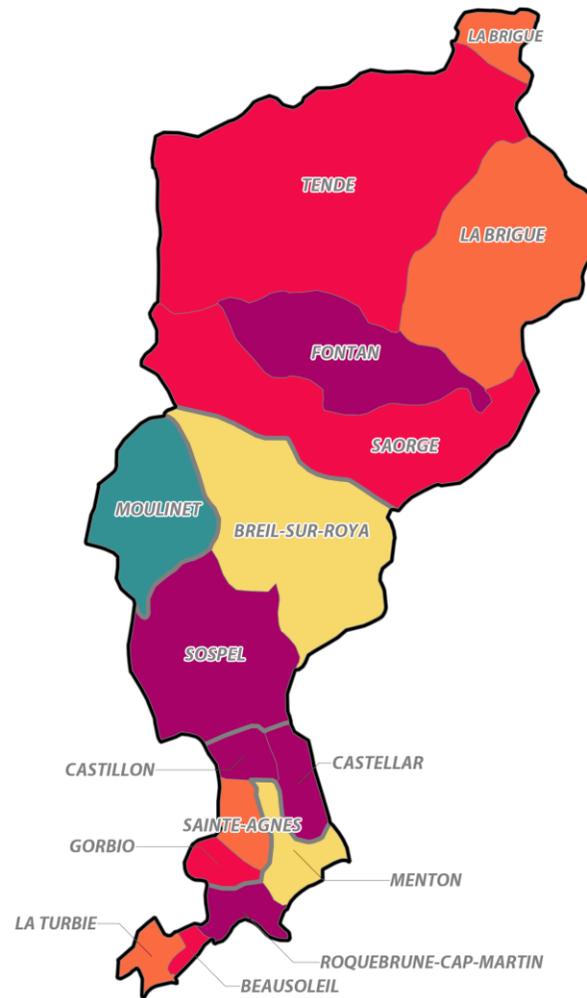
PLH CARF

-  Limite du PLH
-  Limite de secteur
-  Limite communale

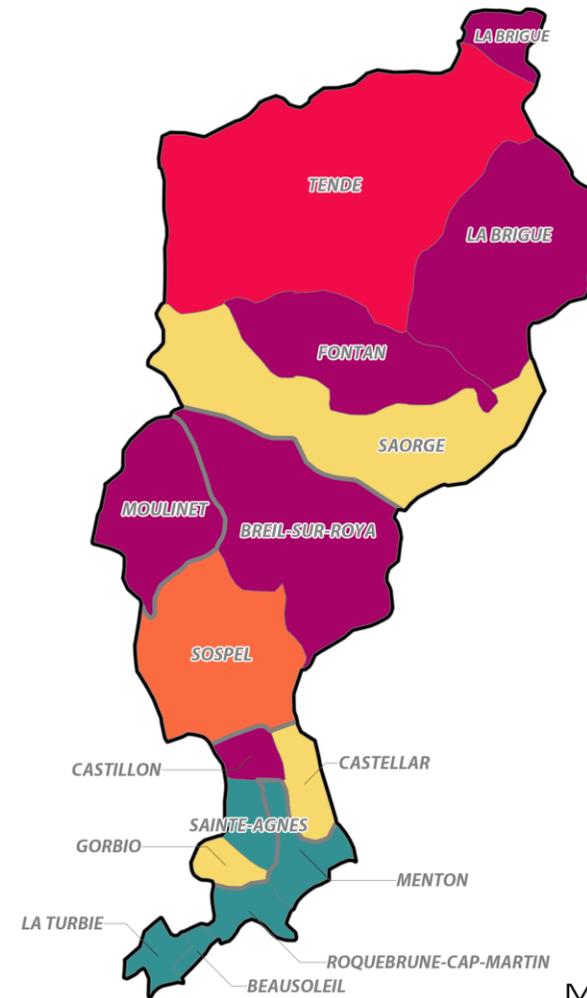
Taux d'évolution de la population

-  De -1,6 à 0 %
-  De 0,0 à 1 %
-  De 1 à 1,5 %
-  De 1,5 à 2 %
-  De 2 à 4 %

Entre 1999 et 2008



Entre 2008 et 2013



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Septembre 2016
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013

MERCAT

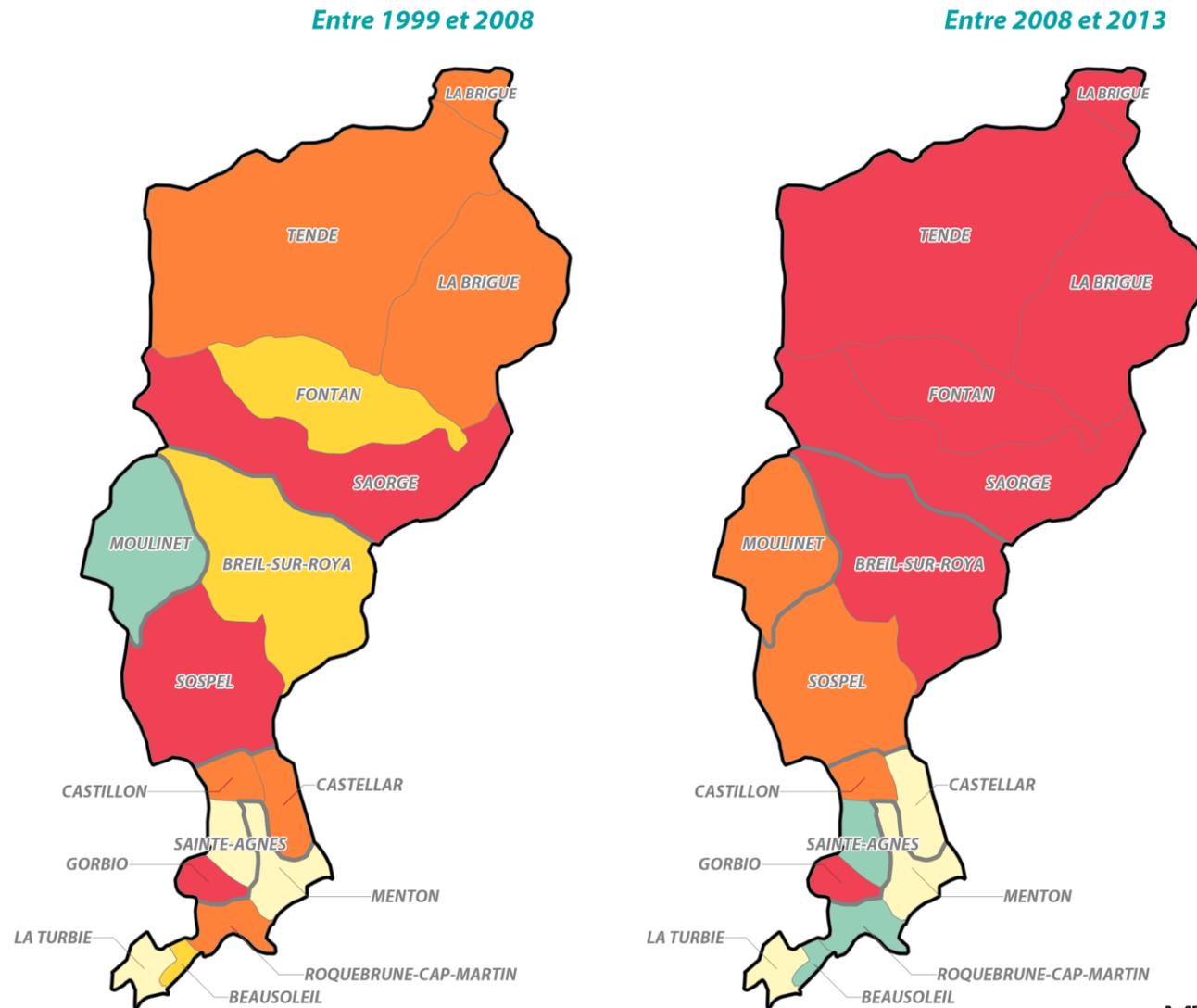
Evolution du solde migratoire

PLH CARF

-  Limite du PLH
-  Limites de secteur
-  Limite communale

Solde migratoire

-  De -2 à 0 %
-  De 0 à 1 %
-  De 1 à 2 %
-  De 2 à 3 %
-  De 3 à 5 %



Réalisation : CITADIA - Septembre 2016
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013

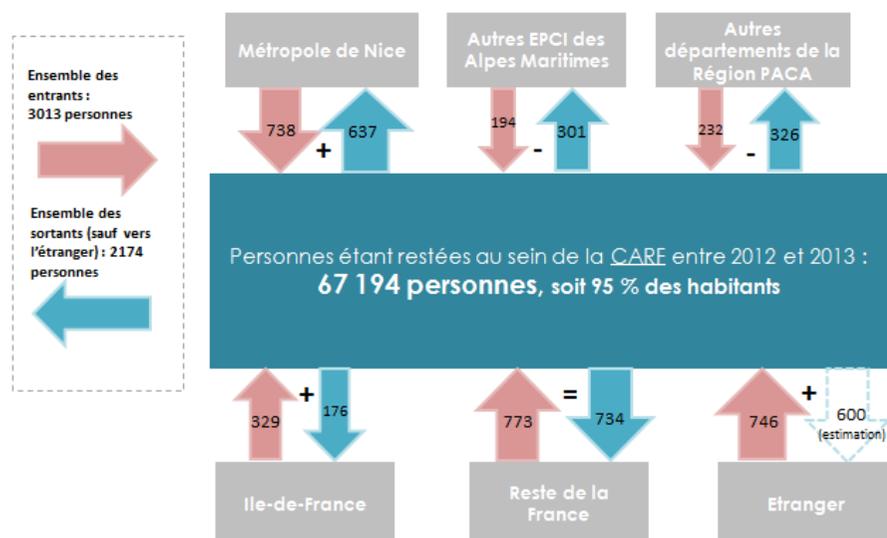
MERC/AT

1.2. UNE POSITION FRONTALIERE QUI IMPACTE

L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Des flux migratoires importants avec la Métropole de Nice et l'étranger

La CARF est un territoire attractif et connaît un solde migratoire positif, malgré un récent ralentissement. En d'autres termes, la population arrivant sur le territoire est plus importante que celle qui le quitte. A titre d'exemple, environ 3 000 personnes se sont installées dans la CARF entre 2012 et 2013, alors qu'environ 2 100 personnes ont quitté le territoire sur la même période (hors personnes ayant quitté le territoire national, et n'étant à ce titre plus recensées).



Parmi les personnes venues s'installer au sein de la CARF entre 2012 et 2013, 24% viennent de la Métropole de Nice, 6% des autres EPCI des Alpes Maritimes, 8% d'autres départements de la Région PACA, 11% d'Ile-de-France et 26% du reste du territoire français. Une part importante des néo arrivants viennent de l'étranger, soit 25%.

Concernant les personnes ayant quitté la CARF, les migrations résidentielles vers la Métropole niçoise concernent 29% des sortants, 14% se sont installés dans un autre EPCI du département des Alpes Maritimes, 15% dans le reste de la Région PACA, et 42% dans le reste de la France (dont l'Ile-de-France).

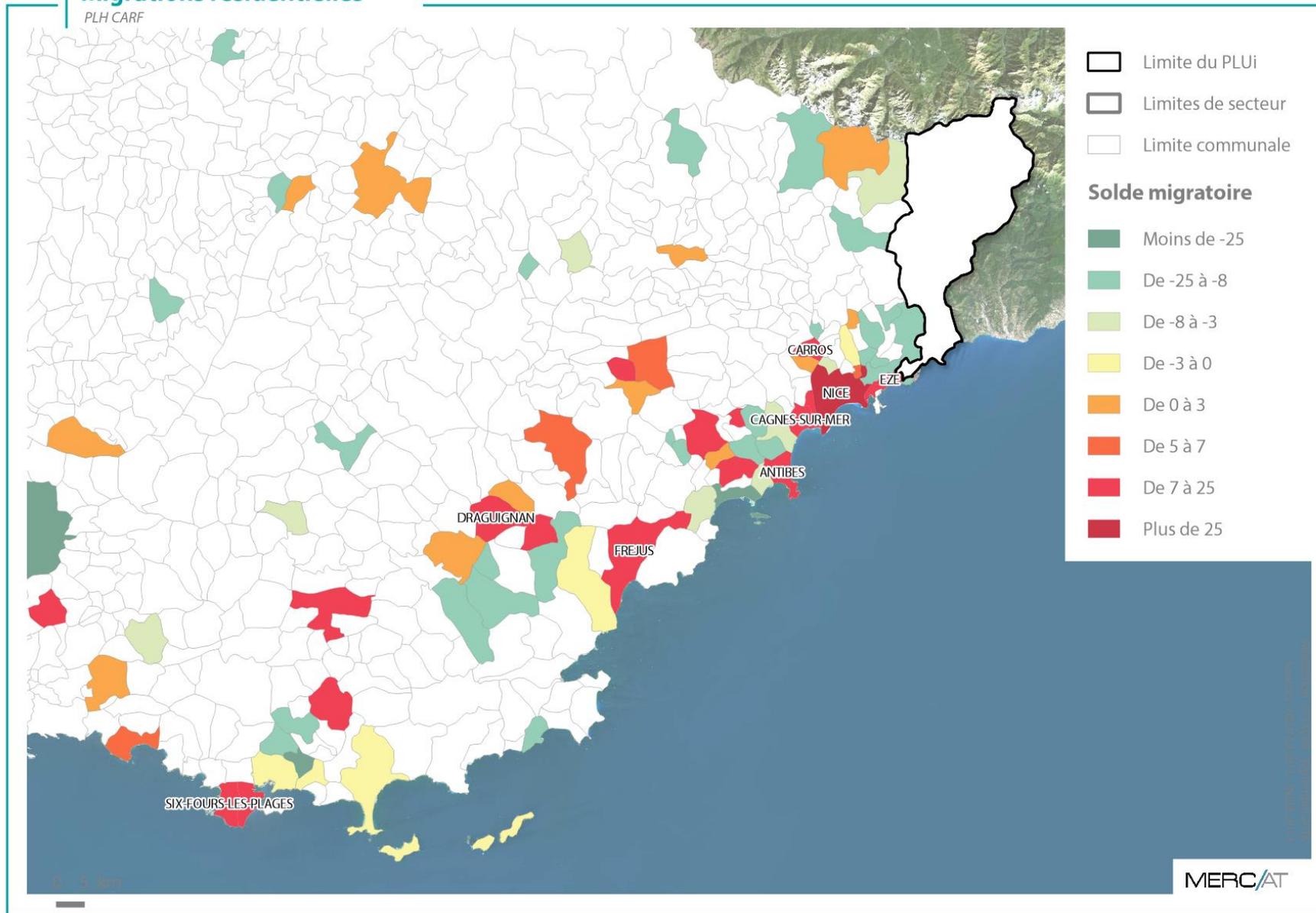
Ainsi, le territoire présente une attractivité forte par rapport à la Métropole de Nice, mais aussi l'Ile-de-France et l'étranger. A l'inverse, on observe des reports de populations habitant dans la CARF vers d'autres EPCI des Alpes Maritimes (recherche de prix immobiliers plus abordables, rapprochement des lieux d'emploi, etc.) et vers les autres départements de la région PACA.

Les ménages quittent la CARF tout en restant majoritairement sur le littoral méditerranéen. Ils se tournent principalement vers Nice, Cagnes-sur-Mer, Fréjus, Six-Fours-les-Plages, Antibes et Draguignan. Les communes vers lesquelles les soldes migratoires sont les plus élevés sont pour la plupart situées le long de l'autoroute A8.

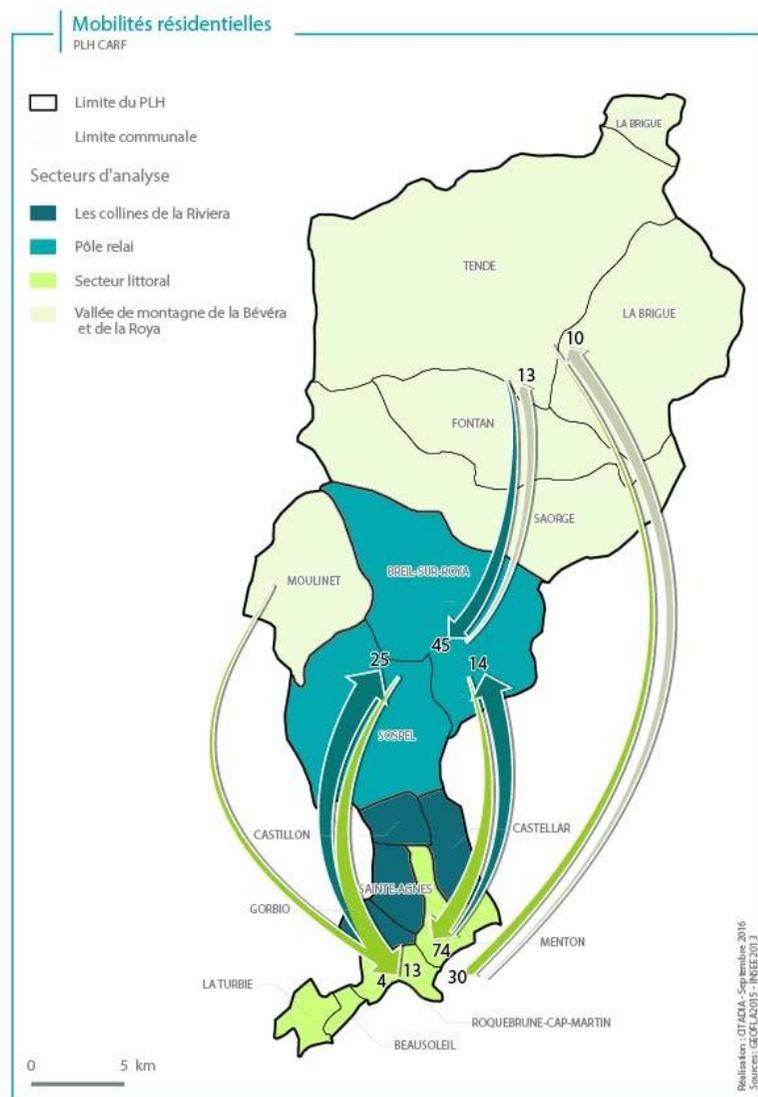
Les départs en direction de la Métropole niçoise s'expliquent en partie par le départ des jeunes de la CARF pour réaliser leurs études supérieures et accéder à un premier emploi.

Migrations résidentielles

PLH CARF



Des flux internes concentrés entre le Littoral et les collines de la Riviera



Au sein du territoire de la CARF, les migrations résidentielles sont particulièrement importantes entre le secteur littoral et les collines de la Riviera. Durant la période étudiée, 251 individus ont quitté le secteur littoral pour les collines de la Riviera et 134 ont quitté les collines pour le littoral.

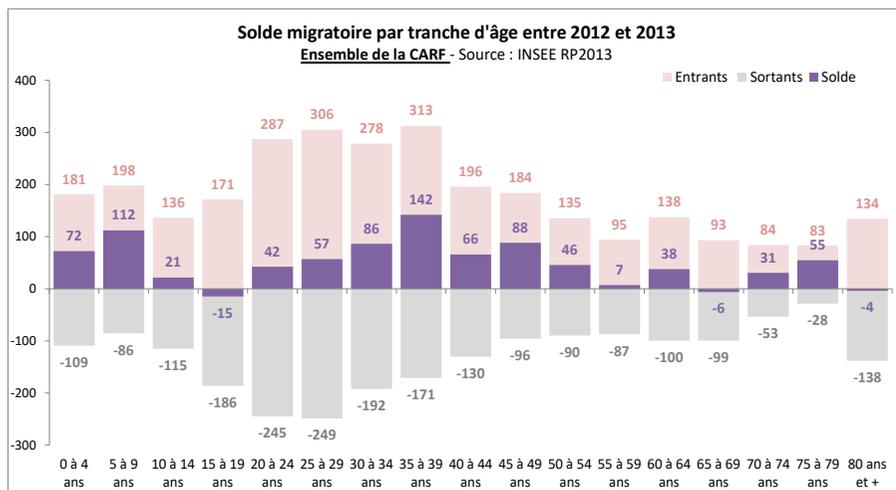
Avec un nombre plus important de départs que d'arrivées, et par conséquent un solde migratoire négatif (-207), le secteur littoral présente un déficit d'attractivité. Le Pôle relais et les collines de la Riviera ont, quant à eux, des soldes migratoires positifs (+103 et +120). Cependant, les volumes de populations arrivant sur le secteur littoral sont bien plus importants que les volumes d'individus entrants dans les autres secteurs du territoire de la communauté d'agglomération, et sont à la mesure du poids démographique représenté par les communes littorales.

Avec un solde migratoire négatif (-16) entre 2012 et 2013, la Vallée de montagne de la Bévère et de la Roya semble présenter des difficultés à maintenir sa population sur place. Bien que seulement 59 individus aient quitté le secteur entre 2012 et 2013 (contre 43 arrivants), dans la mesure où la population du secteur représente 5% de la population totale de la CARF (le secteur est principalement composé de communes de petite taille), la perte d'habitants a un impact plus important sur les équipements et sur la vitalité du territoire que pour le secteur littoral par exemple qui concentre 80% de la population totale.

Une attractivité sur la quasi-totalité des tranches d'âge

Le solde migratoire est positif sur la quasi-totalité des tranches d'âge. Il traduit notamment l'attractivité du territoire pour les familles (de 30 à 45 ans) avec enfants (de moins de 15 ans) mais aussi pour les seniors (au-delà de 60 ans).

Le solde migratoire est cependant négatif sur la tranche d'âge des 15-19 ans, correspondant aux départs des jeunes pour la réalisation des études supérieures.



Un littoral attractif pour les familles avec enfants et les personnes âgées

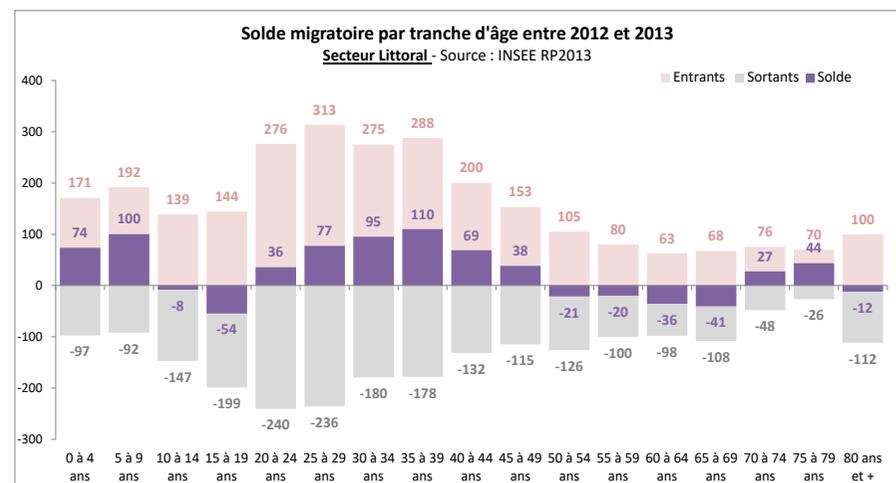
L'étude des flux migratoire par tranche d'âge pour le secteur littoral met en évidence l'arrivée de familles avec enfants (25-45 ans avec enfants de moins de 10 ans) ainsi que des départs marqués à partir de 50 ans, et plus particulièrement entre 50 ans et 70 ans.

Les arrivées de familles peuvent être liées à la diversification des typologies de logements (production de logements sociaux et de logements familiaux) qui ont permis le maintien des familles sur ces communes.

Les départs de population à partir de 50 ans peuvent être la conséquence de changement de logement suite au départ des enfants devenus adultes ou de retraites anticipées.

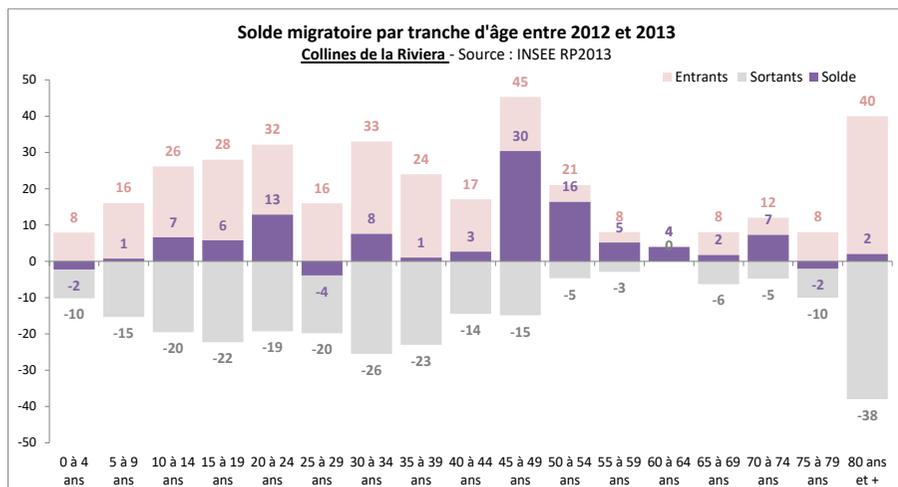
En revanche, les soldes migratoires sont positifs à partir de 70 ans, et peuvent correspondre à l'arrivée de ménages de l'arrière-pays venus dans le secteur littoral qui présentent des services de proximité plus développés et mieux adaptés aux personnes âgées.

Les départs concernent également les personnes de 15 à 19 ans en lien avec la réalisation des études supérieures.



Les collines de la Riviera : un secteur attractif pour les familles composées

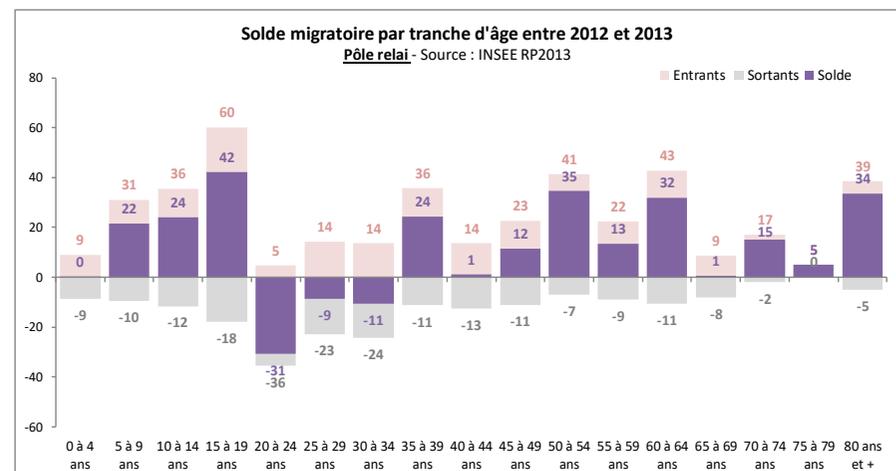
Les flux migratoires par tranche d'âge des collines de la Riviera présentent des contrastes par rapport aux phénomènes observés précédemment. En effet, malgré un solde migratoire positif sur la quasi-totalité des tranches d'âge, les arrivées de ménages de 45 à 55 ans avec de grands enfants (10 à 20 ans) sont particulièrement marquées. Ces ménages peuvent correspondre à des primo ou secundo accédants, attirés par des prix plus abordables que dans le secteur littoral.



Le pôle relai : un territoire particulièrement attractif pour les familles

Le pôle relai accueille principalement des familles (jeunes et familles composées) avec enfants (de 5 à 20 ans). Les communes du secteur sont également attractives pour les retraités, avec un solde migratoire positif au-delà de 60 ans. Les arrivées de personnes à partir de 70 ans peuvent s'expliquer par l'impact de la présence de maison de retraite sur ce territoire qui répond à une demande plus large

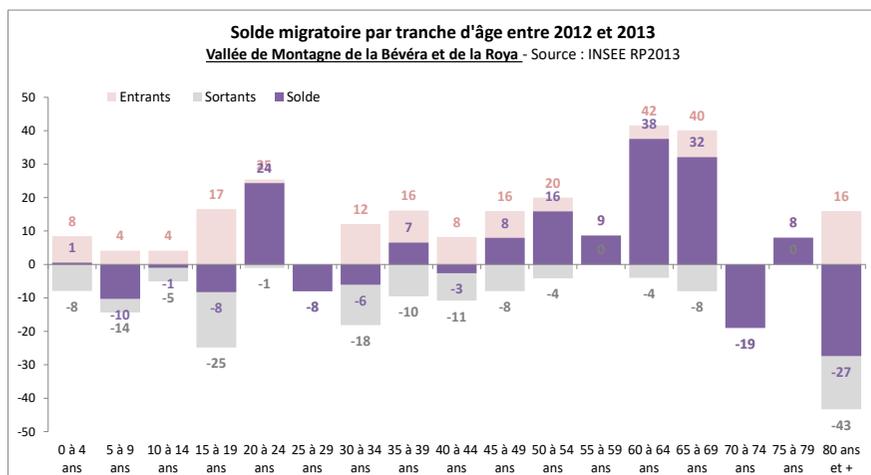
Le pôle relai voit par contre les personnes entre 20 et 30 ans quitter le territoire (réalisation des études, accès à l'emploi, etc.)



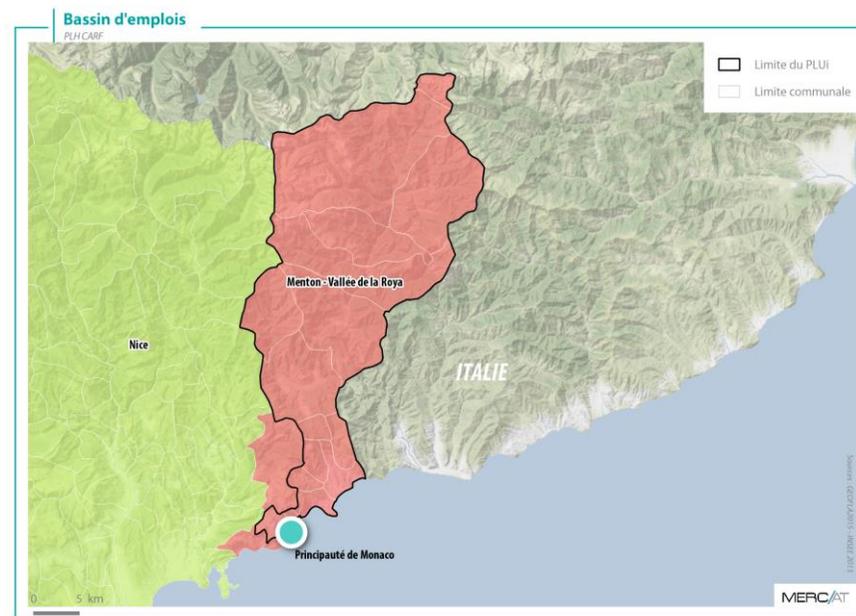
Des secteurs de montagne peu attractifs pour les familles avec enfants

Le dernier secteur d'études, celui de la vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya, est attractif pour les cinquantenaires et soixanténaires (jeunes retraités), mais des départs importants sont constatés à partir de 70 ans, et correspondent probablement aux départs de cette tranche d'âge vers les centralités et le littoral, présentant davantage d'aménités pour les ménages vieillissants (logements adaptés, services, commerces, etc.). Le secteur présente en revanche un déficit migratoire sur les familles avec enfants, qui vient accentuer le vieillissement du secteur.

Le solde positif sur la tranche 20-24 ans peut être lié à l'ouverture de l'ESAT de Tende qui a conduit à l'arrivée de jeunes ménages.



Un territoire sous l'influence des bassins d'emploi voisins



Le territoire de la CARF accueille 16 730 emplois pour 29 350 actifs occupés, soit un indice de concentration d'emploi de 0,58 en 2013 (0,98 à l'échelle départementale en 2013) et traduit le profil résidentiel du territoire. Cet indicateur est en baisse sur l'ensemble du territoire en raison d'une croissance de population plus rapide que celle de l'emploi.

Les collines de la Bévéra se distinguent par un indice de concentration d'emploi plus faible, 0,22 en 2013, et en baisse. Ce territoire a un profil très résidentiel et a connu une forte croissance de population récemment.

En revanche, dans la Vallée de la montagne de la Bévéra et de la Roya, malgré un profil plus rural, l'indice de concentration d'emploi est bien plus élevé, avec 0,83

en 2013, indicateur d'un relatif équilibre entre le nombre d'emplois et les actifs occupés. Ceci s'explique également par un certain « isolement » de ce secteur et d'une moindre dépendance aux communes littorales.

L'analyse des mobilités internes domicile-travail des résidents du territoire met en évidence que 86% des salariés qui résident et travaillent dans la CARF travaillent dans le secteur littoral.

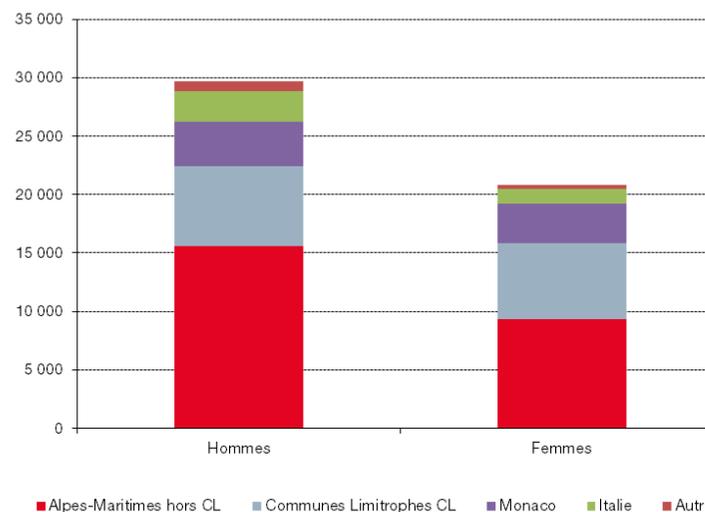
Limitrophe de Monaco, la CARF entretient des relations étroites avec la principauté :

- au 31 décembre 2015, la Principauté compte 51 956 salariés, dont 47 504 dans le secteur privé, et 4 452 dans le secteur public,
- 76% des salariés du privé résident en France, et 14% en Principauté.

82% des salariés qui résident sur le territoire de la CARF mais travaillent en dehors, travaillent à l'étranger (principalement à Monaco), La forte tension du marché immobilier au sein de la Principauté (une faible superficie et des prix élevés) incite les salariés à se loger dans les communes limitrophes.

Monaco dispose d'un parc domanial de 2741 logements en 2011 ; une étude prospective estimait le parc à 3 269 logements en 2014 (source : IMSEE). Cette même étude estime les besoins en logements domaniaux horizon 2022 de l'ordre de 500 unités environ. Les nouveaux logements programmés permettront de répondre aux demandes actuellement insatisfaites, à l'accroissement naturel de la population et aux nouveaux foyers générés par les divorces. La réalisation de ces nouveaux logements pourrait être effectuée sur le territoire monégasque mais également au sein de la CARF, où la Principauté dispose de fonciers.

Lieu de résidence des salariés du privé de la Principauté

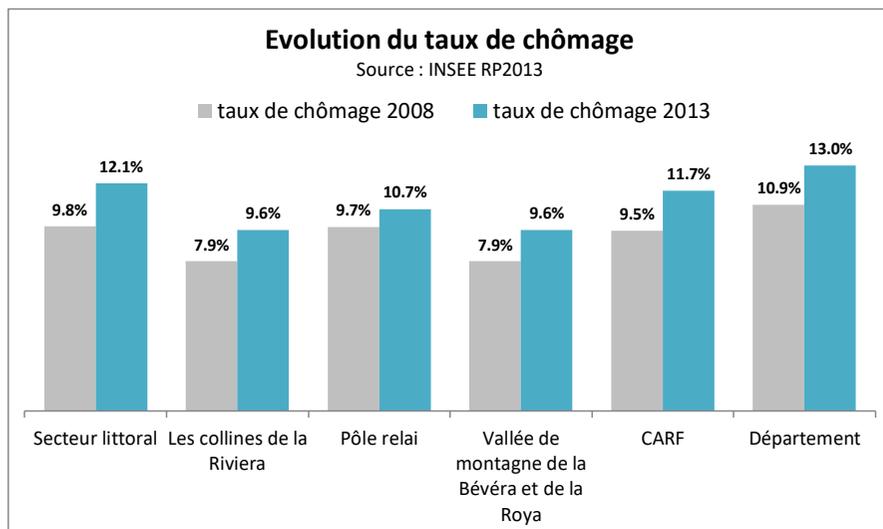


Au 31 décembre 2015, 76% des salariés du privé résident en France et 14% en Principauté. La proportion hommes / femmes est de 59% / 41%.

Source : IMSEE

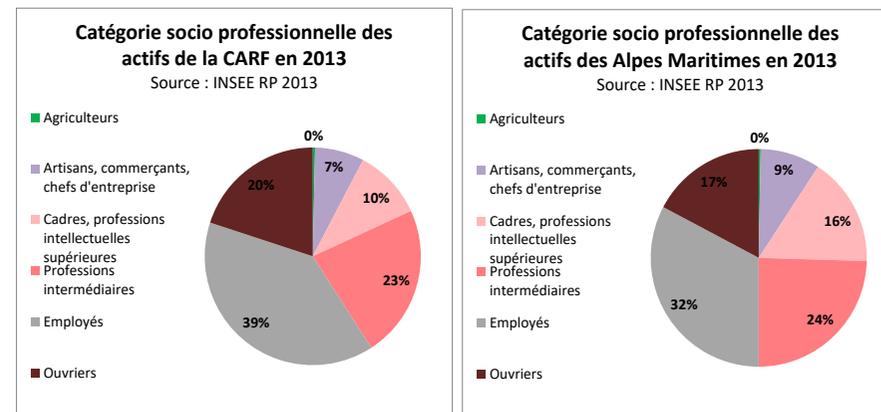
Une surreprésentation des employés

Le taux de chômage de la CARF est moins élevé qu'à l'échelle départementale (11,7% en 2013, contre 13% dans les Alpes Maritimes). Il connaît par contre une importante hausse entre 2008 et 2013 sur l'ensemble des secteurs étudiés et notamment dans les communes littorales où il atteint un niveau élevé (plus de 12%)



En 2013, les actifs représentent 75% de la population entre 15 et 64 ans (sont comptés dans les actifs, les actifs occupés âgés entre 15 et 64 ans et les chômeurs de la même classe d'âge)

Le territoire se caractérise par une surreprésentation des actifs employés : 39% des actifs sont des employés, contre 32 % dans le département (peu d'écart sont observés selon les secteurs d'étude), qui peut s'expliquer par la forte présence des emplois de services liés au tourisme (restauration et hôtellerie notamment).



Des disparités de revenus entre le littoral et l'arrière-pays

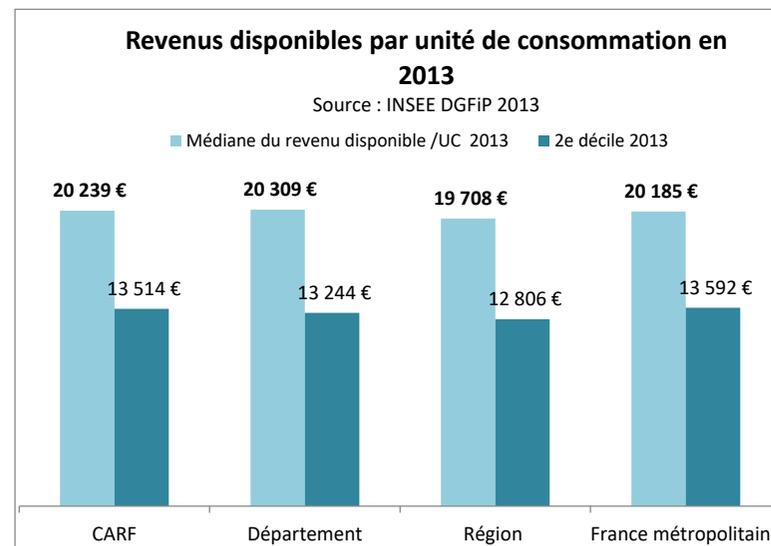
Le revenu médian disponible par unité de consommation est de 20 239€ à l'échelle de la CARF soit un niveau proche de la médiane départementale qui s'élève à 20 309€ en 2013. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, les disparités économiques sont peu marquées, avec un rapport inter-décile de 3,6 : en d'autres termes, les 10% des ménages les plus riches ont des revenus 3,6 fois supérieurs aux 10% des ménages les plus modestes. Le rapport inter-décile du département est de 3,3, ce qui traduit une plus grande homogénéité des revenus.

Le rapport inter-décile correspond au ratio entre le premier et le neuvième décile. Il permet de mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Le premier décile est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires. Le neuvième décile est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

Qu'est ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de taille et de composition différentes.

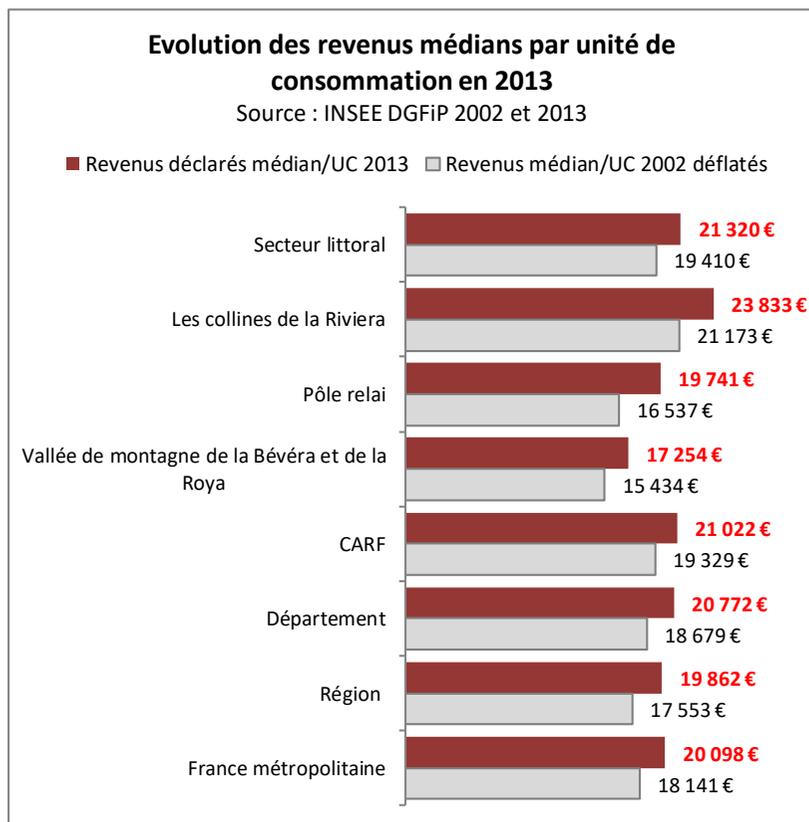
-  = 1 unité de consommation
-  = 1,5 unités de consommation
-  = 1,3 unités de consommation
-  = 2,1 unités de consommation



Les ménages de la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya ont des revenus plus bas que ceux du reste du territoire de la CARF, et notamment que le secteur littoral qui concentre les niveaux de revenus les plus élevés. Cette disparité des revenus entre le littoral et l'arrière-pays est à mettre en relation avec les prix de l'immobilier. En effet, en raison de la cherté des prix de l'immobilier dans le secteur littoral, les ménages les plus modestes et les classes moyennes sont contraints à se loger dans les secteurs où le marché est le plus abordable, pour accéder à un logement qui corresponde à leurs besoins

Les revenus ont augmenté de 9% sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération entre 2002 et 2013. Cette hausse est légèrement plus limitée que dans le département, au sein duquel elle est de 11% (1% par an en moyenne, contre 0,8% par an pour la CARF), et peut traduire une augmentation forte au début de la décennie suivie d'une stagnation, voire d'une diminution depuis la

crise économique. L'évolution des revenus reste différenciée à l'échelle infra-communautaire.



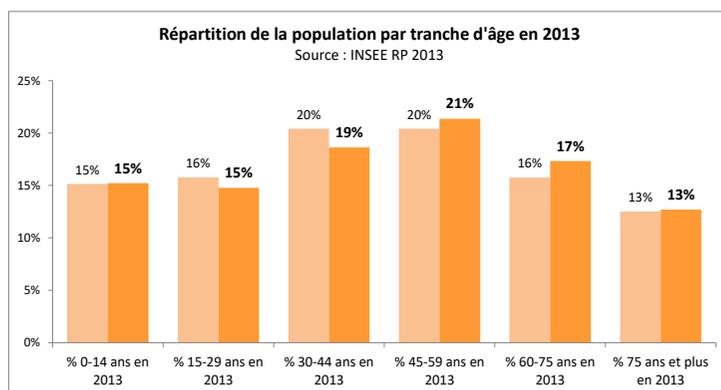
Ainsi, dans le secteur littoral, les revenus ont augmenté de 10%, dans les collines de la Riviera la hausse est de 13%, dans la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya de 12% et dans le Pôle relai de 19%. La hausse des revenus plus marquée dans le Pôle relai traduit le développement important du secteur des dernières années et l'accueil de ménages en provenance du littoral

1.2. DES DYNAMIQUES A L'ORIGINE D'UN VIEILLISSEMENT ET D'UNE BAISSSE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Un vieillissement de la population plus marqué dans l'arrière-pays

En 2013, la part des plus de 60 ans représente 30% de la population de la CARF, contre 29% à l'échelle départementale. Entre 2008 et 2013, les volumes de cette classe d'âge ont augmenté de 0,8% / an. Parallèlement, on constate un recul de la part de la part des jeunes âgés entre 15 et 29 ans. Les populations familiales, entre 30 et 44 ans voient leur part diminuer également.

En revanche, la part des personnes entre 45 et 59 ans augmentent, cette catégorie de la population viendra bientôt renforcer le vieillissement de la population et cette évolution pose la question du renouvellement des actifs sur le territoire.

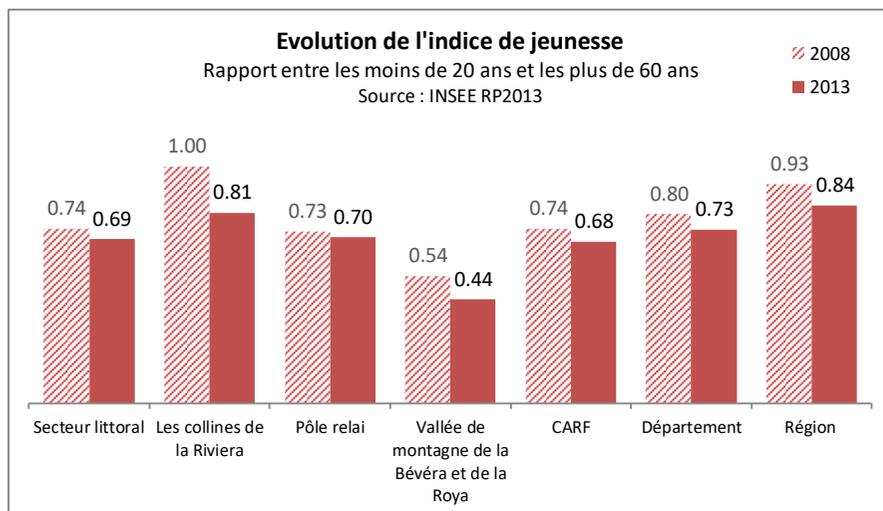


L'indice de jeunesse du territoire, c'est-à-dire le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans, est de 0,68 en 2013, contre 0,74 en 2008. En 2013, la CARF accueille ainsi 68 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. La baisse de l'indice de jeunesse, observable sur l'ensemble du territoire, indique une diminution du poids des moins de 20 ans, contre une hausse de celui des plus de 60 ans.

L'indice de jeunesse est particulièrement faible dans les communes de la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya, où les plus de 60 ans ont augmenté de +4,2% par an entre 2008 et 2013, représentant ainsi 38% de la population du secteur en 2013.

Le secteur des Collines de la Riviera présente un indice de jeunesse plus élevé que la moyenne de la CARF et la moyenne départementale, soit 0,81 en 2013, en lien avec son profil d'accueil des populations familiales. Néanmoins, le territoire n'échappe pas à la dynamique de vieillissement : la population des plus de 60 ans ayant augmenté de 3% par an entre 2008 et 2013 dans le secteur.

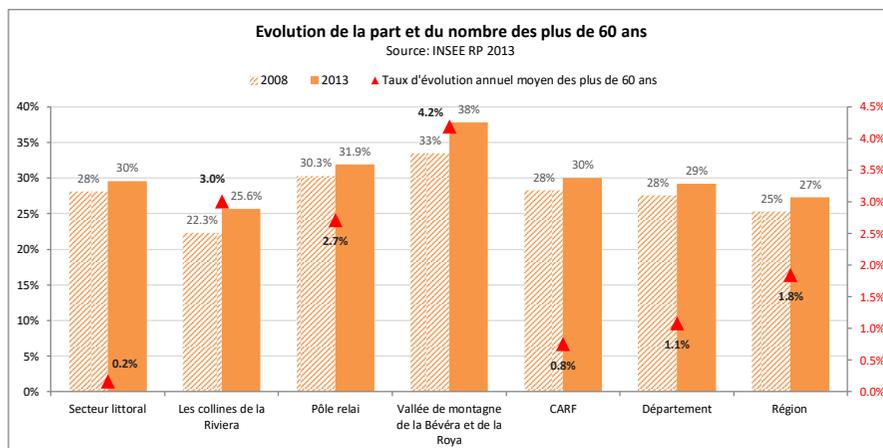
Sur le secteur littoral, le vieillissement est principalement dû aux départs de ménages avec enfants ; le vieillissement des populations in situ étant assez limité (les ménages de plus de 60 ans n'augmentent que de 0,2% par an).



Malgré un vieillissement généralisé, particulièrement marqué dans l'arrière-pays, certaines communes (Sospel, Castellar et Castillon) sont moins touchées par ce phénomène avec un indice de jeunesse supérieur à la moyenne de la CARF et en hausse depuis 2008.

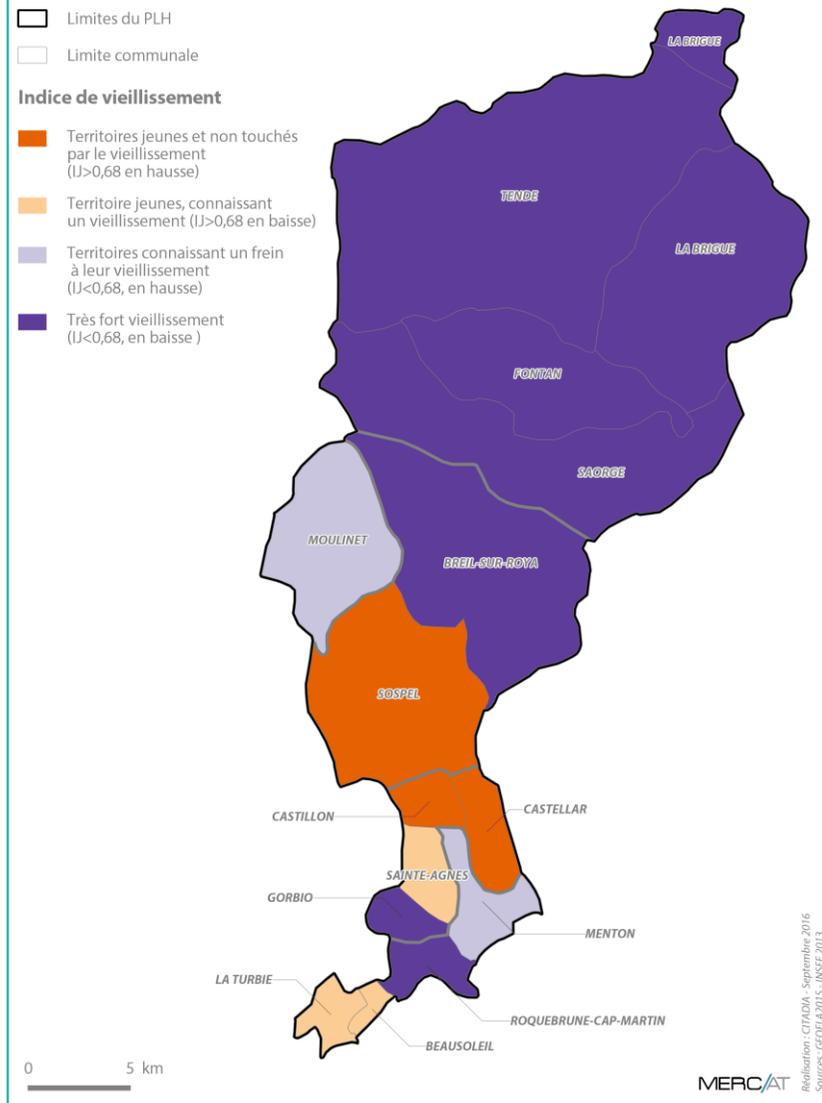
La carte du vieillissement de la population met en évidence des typologies de communes sur le territoire :

- Des territoires plus jeunes que la moyenne de l'agglomération, et dont l'indice de jeunesse augmente, mettant en évidence un certain rajeunissement de la population,
- Des territoires encore jeunes qui connaissent cependant un vieillissement de leur population, à l'instar des phénomènes observés à l'échelle nationale (Sainte-Agnès, La Turbie, Beausoleil),
- Des territoires dont l'indice de jeunesse est inférieur à la moyenne de la CARF (accueil d'une population âgée) mais qui augmente légèrement en raison d'une hausse plus rapide de la population de moins de 20 ans, que des personnes de plus de 60 ans (Menton et Moulinet),
- Des territoires qui connaissent un fort vieillissement. Cette dernière typologie concerne la majorité des communes des vallées de la Bévéra et de la Roya, ainsi que Breil-sur-Roya, Roquebrune-Cap-Martin et Gorbio.



Indice de vieillissement

PLH CARF



Un desserrement des ménages peu marqué

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

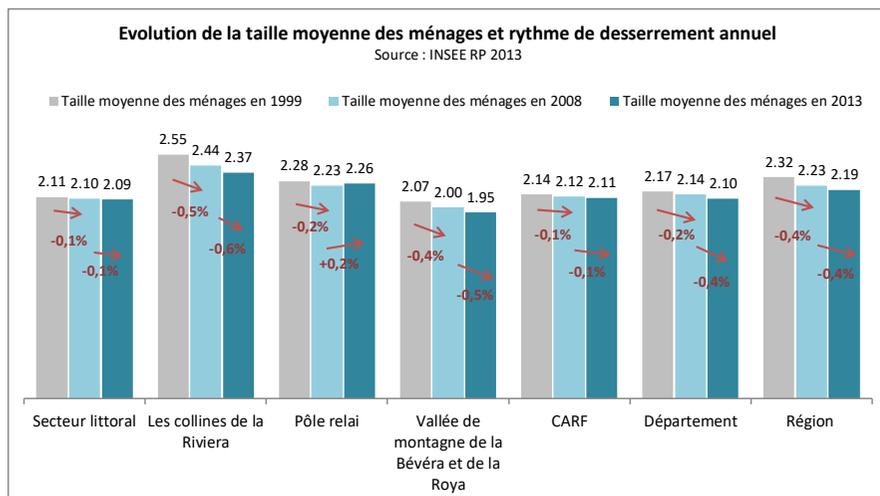
- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

En 2013, avec 2,11 personnes par ménage, la taille des ménages de la CARF est réduite, traduisant à la fois un profil moins familial et l'importance du poids des petits ménages. La taille moyenne des ménages est comparable à celle du département et de la région.

A l'instar de la situation nationale, la taille des ménages est en baisse sur le territoire (en lien avec le vieillissement, la décohabitation des jeunes, les phénomènes de séparations). Le rythme de desserrement est cependant plus lent qu'aux échelles de comparaison, puisqu'il est de -0,1% par an moyenne entre 2008 et 2013, contre -0,4% par an pour le département et la région sur la même période. Ce faible desserrement constaté, dans un contexte de vieillissement assez important, peut-être lié à des difficultés de parcours résidentiels (difficulté de décohabitation, situation de sur-occupation, etc.) On constate ainsi sur le

territoire une baisse du nombre de ménages liée à la baisse de la population et à un faible desserrement.



- A l'inverse les communes littorales, davantage touchées par le vieillissement, accueillent de plus petits ménages (Roquebrune notamment). Le desserrement est par contre très peu marqué et reflète la tension du marché dans ces communes.
- Enfin les communes de montagne se distinguent par un profil très peu familial (la taille moyenne des ménages est inférieure à 2 dans l'ensemble des communes) et connaissent un desserrement rapide.

A l'échelle des infra-territoires, les compositions familiales sont diversifiées :

- La population des Collines de la Riviera a un profil plus familial avec 2,37 personnes par ménage en 2013, c'est notamment le cas pour Castellar et Sainte-Agnès. La taille moyenne des ménages est en baisse sur ce secteur en lien avec un vieillissement assez rapide.
- Les populations du Pôle relai ont également un profil plus familial avec 2,26 personnes par ménage. Une distinction est tout de même à signaler entre Sospel (dont la population est relativement familiale et pour laquelle la jeunesse se renforce) et Breil dont la population est davantage vieillissante. Sur ce territoire, la taille moyenne des ménages est en hausse en lien avec des arrivées de ménages familiaux en provenance du littoral.

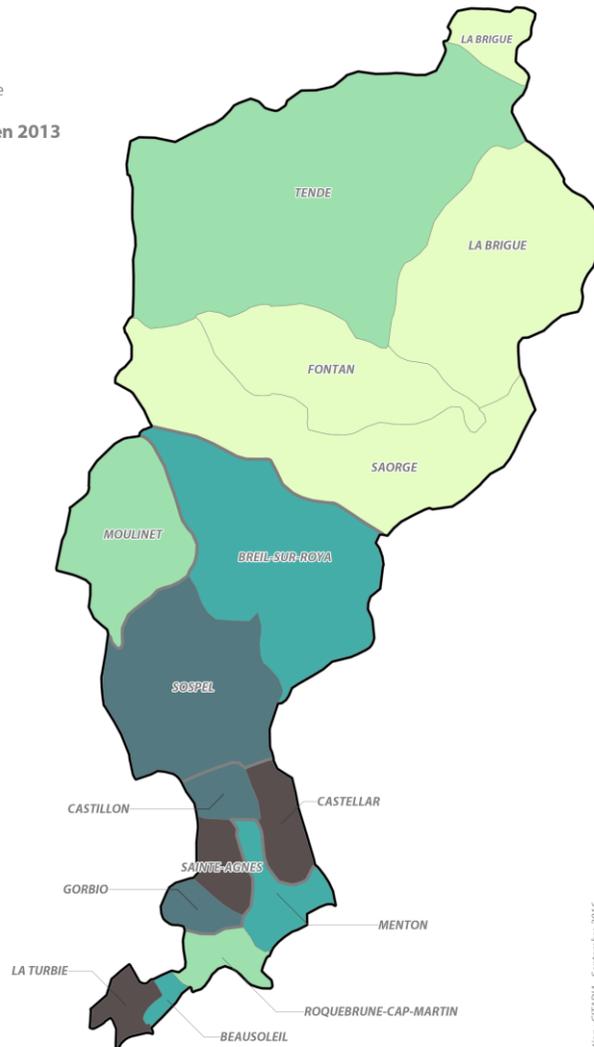
Taille des ménages en 2013

PLH CARF

-  Limite du PLH
-  Limite de secteur
-  Limite communale

Taille des ménages en 2013

-  De 1.5 à 2.0
-  De 2.0 à 2.1
-  De 2.1 à 2.2
-  De 2.2 à 2.3
-  De 2.3 à 2.4



Rédaction: CTFADIA, Septembre 2016
 Sources: GEOPAD2015 - INSEE 2013

MERCAT

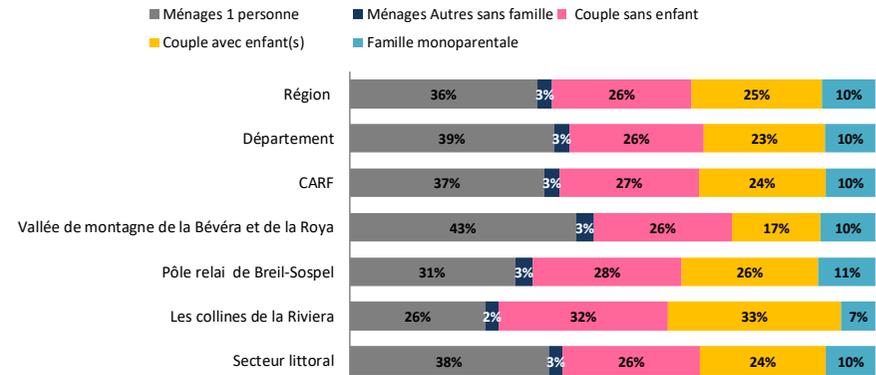
La composition des ménages par taille souligne l'importance des petits ménages sur le territoire : 37% des ménages sont composés d'une seule personne (39% dans le département et 36 % en région). Cette situation est notamment marquée dans la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya où la part des ménages unipersonnels est de 43%. Le secteur littoral accueille également une part importante de ménages d'une personne (38%).

Dans les collines de la Riviera, les couples, avec ou sans enfant, sont surreprésentés (65 % des ménages contre 51 % en moyenne sur la CARF), contrairement aux familles monoparentales, sous-représentées.

Sur l'ensemble de la CARF, 50% des familles n'ont pas d'enfants et les familles nombreuses sont très peu représentées.

Répartition des ménages selon la structure familiale en 2013

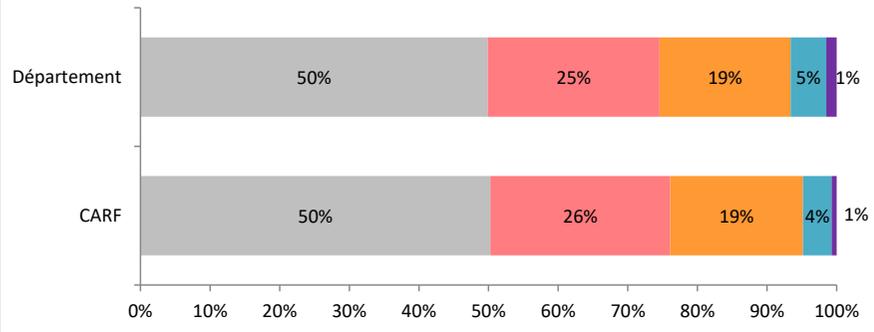
Source : INSEE RP2013



Répartition des familles selon le nombre d'enfants

Source : INSEE RP2013

■ 0 enfant ■ 1 enfant ■ 2 enfants ■ 3 enfants ■ 4 enfants ou plus



1.3. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

| POINTS FORTS | POINTS DE VIGILANCE |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Un territoire attractif, avec un solde migratoire positif.▪ Une attractivité sur la quasi-totalité des tranches d'âges, des secteurs retro-littoraux qui attirent des familles.▪ Un desserrement des ménages peu marqué. | <ul style="list-style-type: none">▪ Un recul démographique sur la période récente en lien avec une baisse du solde migratoire (auparavant très positif).▪ Un déficit naturel qui s'intensifie.▪ Un report démographique du littoral vers les communes les plus accessibles de l'arrière-pays.▪ Des reports de population dans le pôle relai.▪ Un indice de jeunesse faible et en baisse en lien avec la croissance rapide de la population de plus de 60 ans, un très fort vieillissement constaté dans les vallées de montagne. |
| ENJEUX | |
| <ul style="list-style-type: none">➤ La relance de la croissance démographique et le maintien des familles sur le territoire➤ La réponse aux enjeux du vieillissement de la population sur le territoire | |

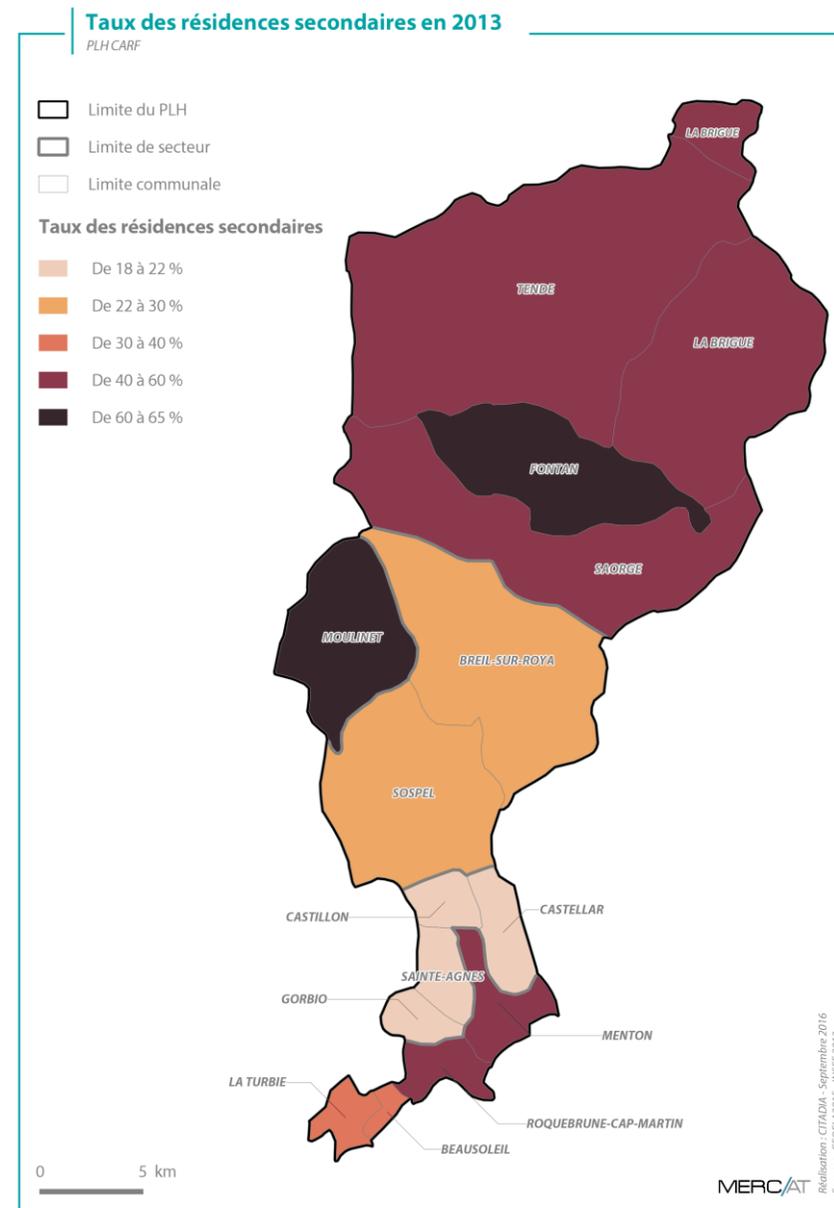
2. Un parc de logements marqué par la prédominance de résidences secondaires et présentant des enjeux d'amélioration

2.1. UNE FORTE PRESENCE DE RESIDENCES SECONDAIRES

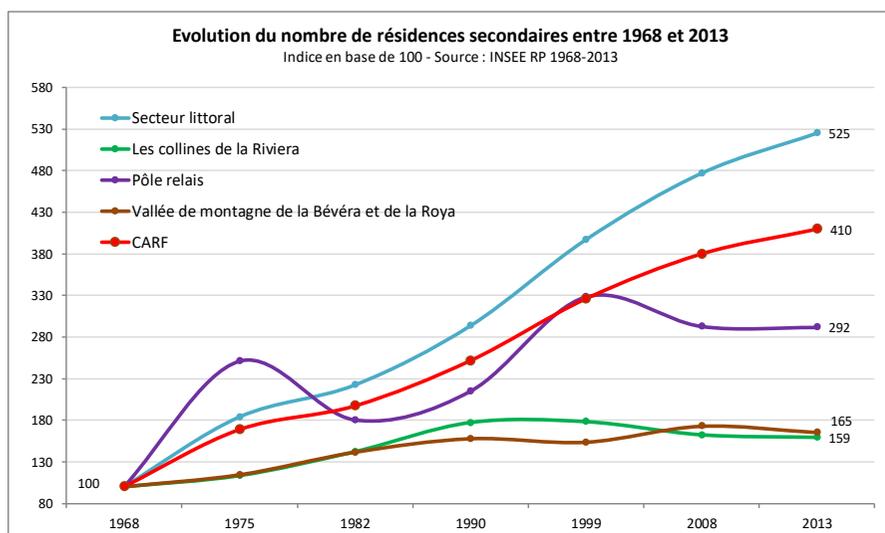
En 2013, la CARF compte environ 40 % de résidences secondaires dans son territoire, soit 25 140 logements. La proportion de résidences secondaires est particulièrement élevée dans le territoire, notamment au regard du département (24 % de résidences secondaires) et de la région (17 % de résidences secondaires), en raison de la forte attractivité touristique de ce dernier.

La présence de la résidence secondaire est marquée sur l'ensemble des secteurs, mais plus particulièrement dans les communes littorales (40 % des logements) et la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya (50%) contre environ 30 % dans le Pôle relai et 20 % dans les Collines de la Riviera.

Cependant, le secteur littoral concentre le parc de résidences secondaires (70 % des résidences secondaires du territoire), contre 6% dans 10 % dans les Collines de la Riviera et 11% dans la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya

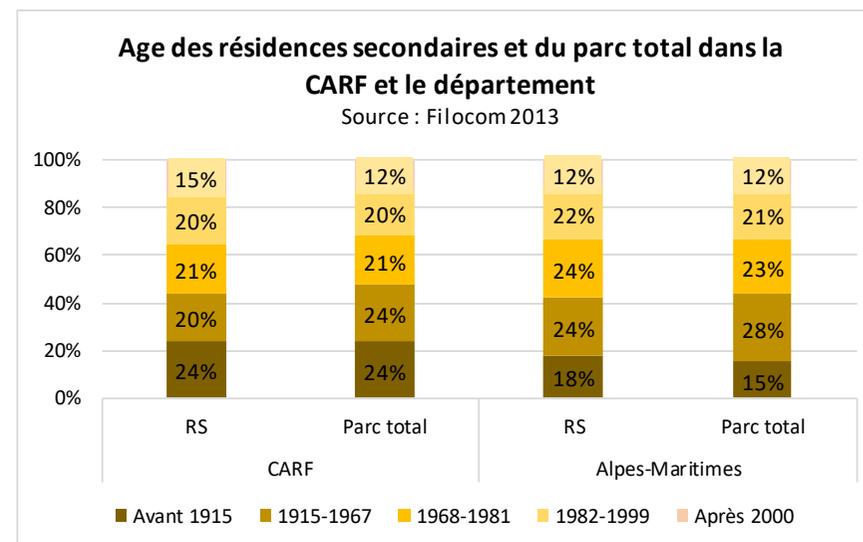


Depuis 1968, les résidences principales ont été multipliées par 1,5 et les résidences secondaires par quatre sur l'ensemble du territoire. **Sur la période récente, la hausse des résidences secondaires se fait au détriment des résidences principales.** Entre 2008 et 2013 on compte 1 830 résidences secondaires supplémentaires alors que 580 résidences principales ont été perdues (démolitions, passages dans le parc vacant ou dans les résidences secondaires).



Il ressort également des entretiens avec les acteurs du territoire que les résidences secondaires sont occupées sur des durées de plus en plus longues, et pas uniquement durant la période estivale.

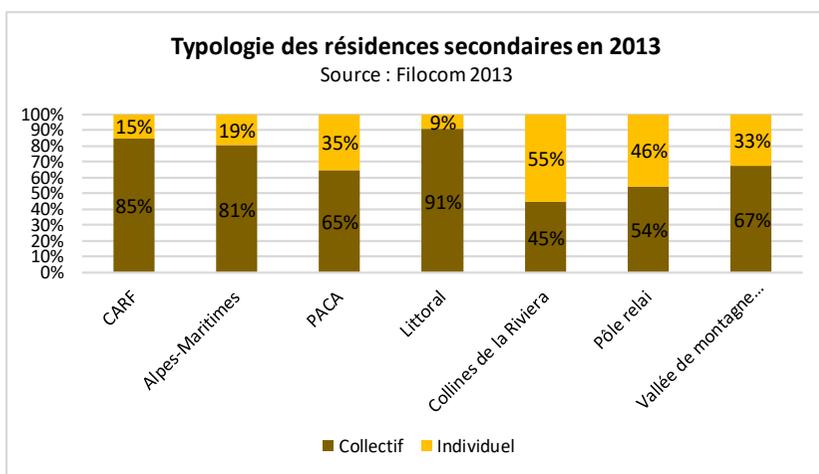
Selon la base Filocom, **les résidences secondaires sont légèrement plus récentes que l'ensemble du parc de logements** : 15 % des résidences secondaires ont été construites depuis les années 2000 contre 12 % du parc total. Notons également que 44 % des logements estivaux ont été construits avant 1967 (dont 24 % avant 1915), contre 48 % du parc. Une part des résidences secondaires est donc relativement ancienne.



Parmi les résidences secondaires, 85 % sont des logements collectifs, contre 81 % dans le département et 65 % dans la région. Cette part est également plus élevée que dans le parc de résidences principales (80 % de logements collectifs).

Sur le littoral, ce taux est de 91 % alors qu'il est inférieur à 70 % dans les autres secteurs dans lesquelles la maison individuelle est davantage présente. Il atteint même 45 % dans les collines de la Riviera.

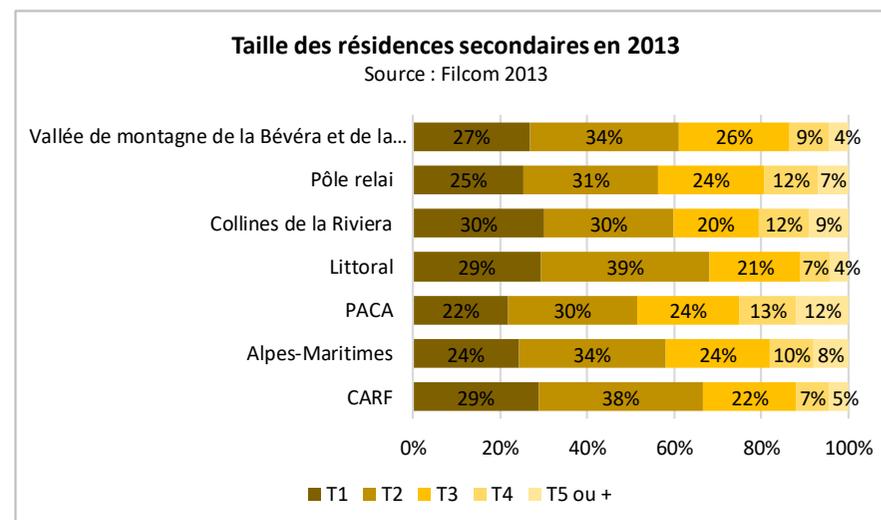
La majorité des résidences secondaires se trouvant sur le littoral, cela explique la moyenne importante de résidences secondaires en collectifs dans le territoire.



Les résidences secondaires du territoire sont plus petite typologie que celle du département ou de la région. Les deux tiers des logements secondaires de la CARF sont des T1-T2 contre entre 50 % et 60 % dans les territoires de comparaison. Notons également que la part des grandes résidences secondaires (T4 ou plus) est moins élevée dans le territoire (moins de 15 %) que dans le département (18 %) ou la région (25 %).

Les résidences secondaires du littoral sont de plus petites taille que dans les autres secteurs. 68 % des résidences secondaires sont des T1-T2 contre environ 60 % dans les vallées de Montagne et les Collines et 56 % dans le Pôle relai. De plus, la part des résidences secondaire de type T4 et plus est proche des 20 % dans le Pôle relai et les Collines de la Riviera alors qu'elle ne dépasse pas les 15 % dans les deux autres secteurs.

Cette situation s'explique en partie par les formes urbaines des logements. En effet, les logements collectifs sont généralement plus petits que les logements individuels. Or, la part de logements secondaires collectifs est plus importante dans le littoral et la Vallée de la Bévéra et de la Roya.



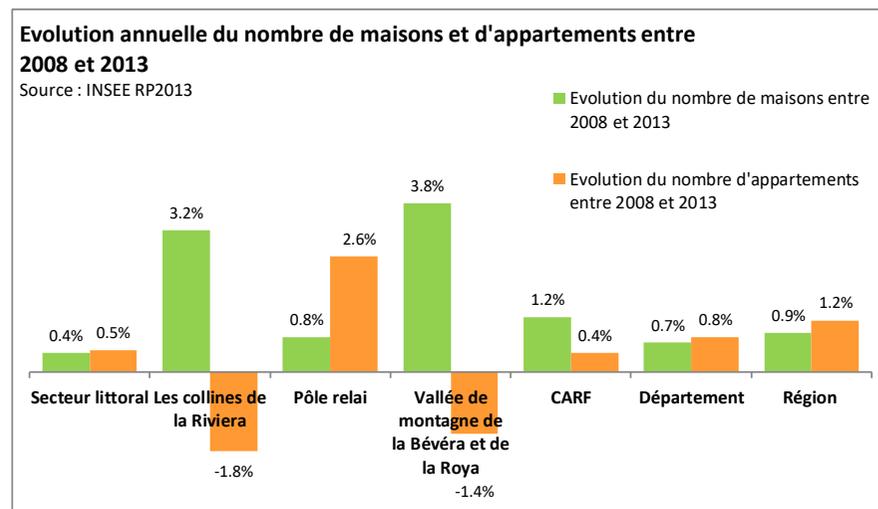
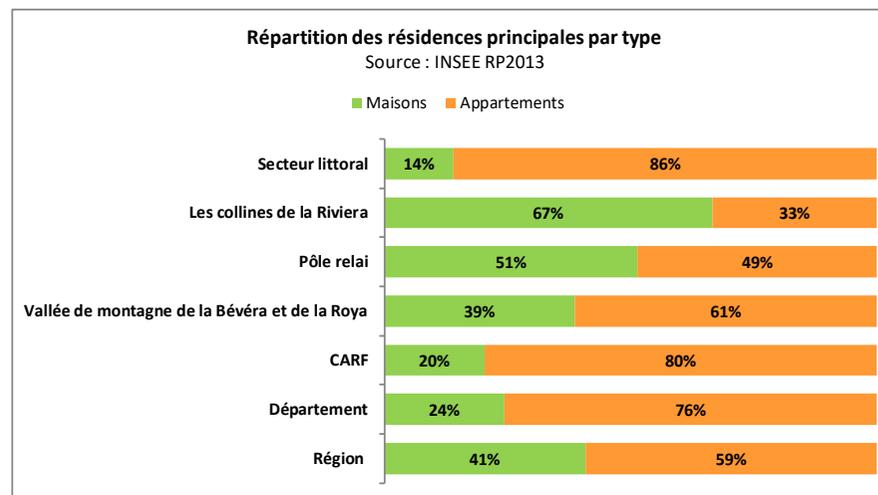
2.2. UNE SPECIALISATION DE L'OFFRE DE RESIDENCES

PRINCIPALES SELON LES SECTEURS

Une majorité de logements collectifs, mais une diversité territoriale

De manière générale, le territoire de la Riviera Française présente une majorité de logements collectifs, qui représentent 80% de l'offre de logements. Cette répartition entre l'offre collective et individuelle suit la tendance observée à l'échelle du département (76% de logements collectifs).

Néanmoins, de fortes nuances entre les différents secteurs du territoire s'observent au sein de l'EPCI. Le secteur littoral présente ainsi une large majorité de logements collectifs (86%), le territoire des Vallées de montagne également, mais moins écrasante (61%). Le pôle relai dispose d'une offre plus équilibrée entre les différentes formes urbaines, avec 49% de collectifs et 51% d'individuels parmi les résidences principales. Enfin, le secteur des Collines de la Riviera est le seul secteur pour lequel l'offre individuelle est majoritaire (67%).



La période récente voit le poids de l'offre individuelle se renforcer, avec une croissance annuelle trois fois plus rapide que celle des logements collectifs (1,2% contre 0,4% par an). Ceci est particulièrement vrai pour les communes des

Collines et de la vallée de montagne dans lesquelles le volume de logements individuels augmente très fortement (3,2% et 3,8% par an), alors que le volume de logements collectifs est en déclin (-1,8% et -1,4% par an).

Cela peut s'expliquer par une dynamique de construction neuve qui favorise le logement individuel mais aussi par une hausse de la vacance qui concerne davantage le logement collectif que l'individuel.

Le Pôle relai se caractérise par le phénomène inverse : l'offre collective augmente beaucoup plus rapidement que l'offre individuelle (3,8% contre 0,8% par an). Dans ce secteur, il faut cependant distinguer deux phénomènes : à Sospel, le volume de l'offre collective augmente fortement (2,3% par an) alors que le volume de l'offre individuelle diminue (-0,7% par an) ; à Breil-sur-Roya, les logements individuels et collectifs évoluent pratiquement au même rythme.

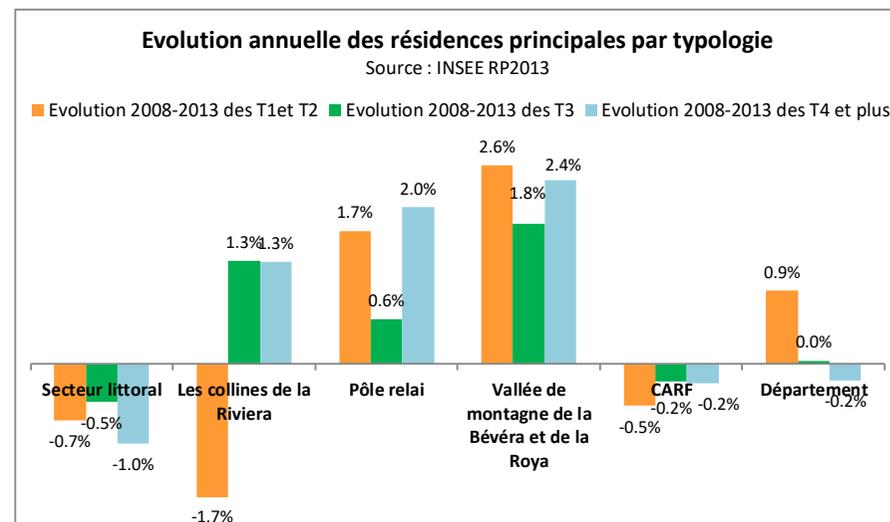
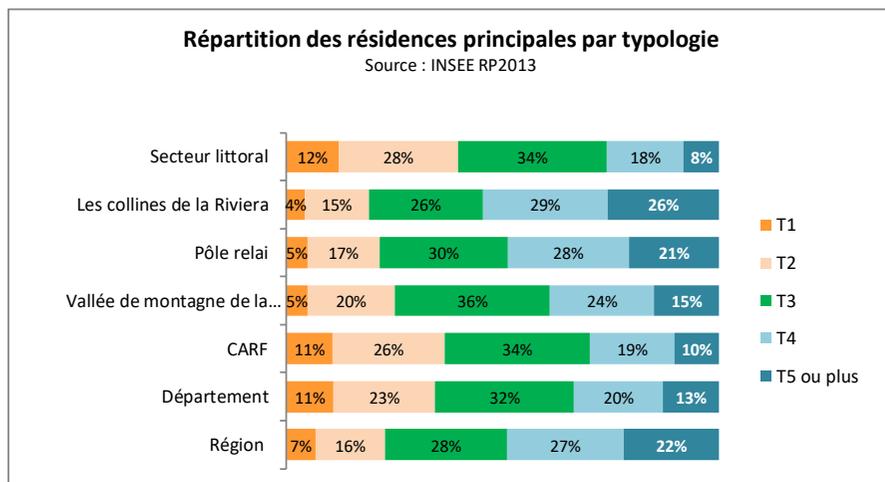
Le secteur littoral, quant à lui, voit les deux formes urbaines évoluer de façon quasi équivalente entre 2008 et 2013, avec une croissance moins forte pour ce secteur, toute offre confondue.

Une offre diversifiée en matière de typologie

Le territoire de la CARF présente une situation d'équilibre entre les différentes typologies qui composent l'offre de résidences principales : 37% de T1 et T2, 34% de T3 et 29% de T4 et plus.

L'offre de grandes typologies est moins présente que dans la région, en lien avec les formes urbaines locales.

Dans le secteur littoral, l'offre en petits et moyens logements est davantage développée (40% de T1 et T2), car l'offre collective y est majoritaire, contrairement à l'arrière-pays : dans les Collines de la Riviera, les T4 et plus représentent 55% de l'offre.



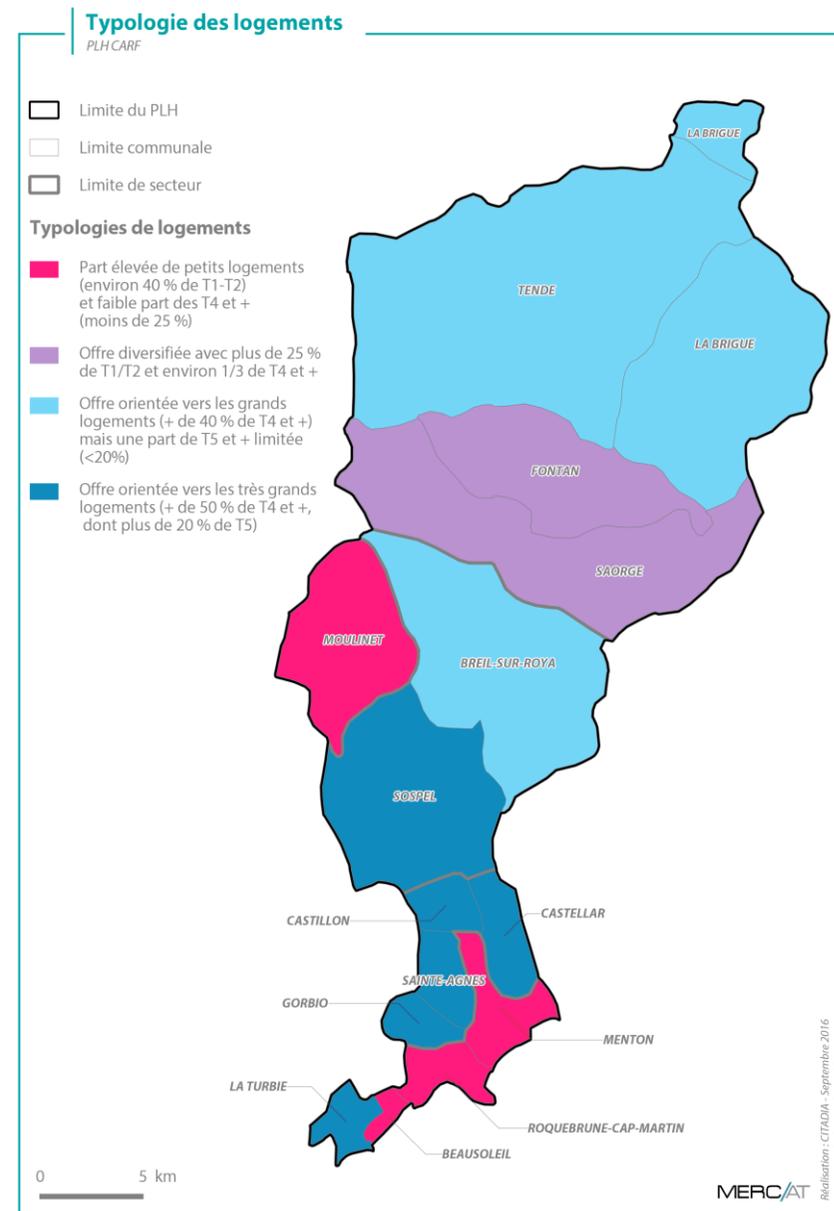
Sur la période récente, le nombre de résidences principales de la CARF toute typologie confondue a reculé, en corrélation avec le recul des résidences principales constaté sur le secteur littoral, dont le poids impacte fortement les tendances observées à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Dans les collines de la Riviera, la production est orientée vers les grands logements alors que l'offre en petits logements diminue (hausse de la vacance sur ce type de bien). Dans les vallées de montagne et le pôle relais, la croissance de l'offre concerne particulièrement les petits et grands logements.

Une certaine spécialisation de l'offre en fonction des communes

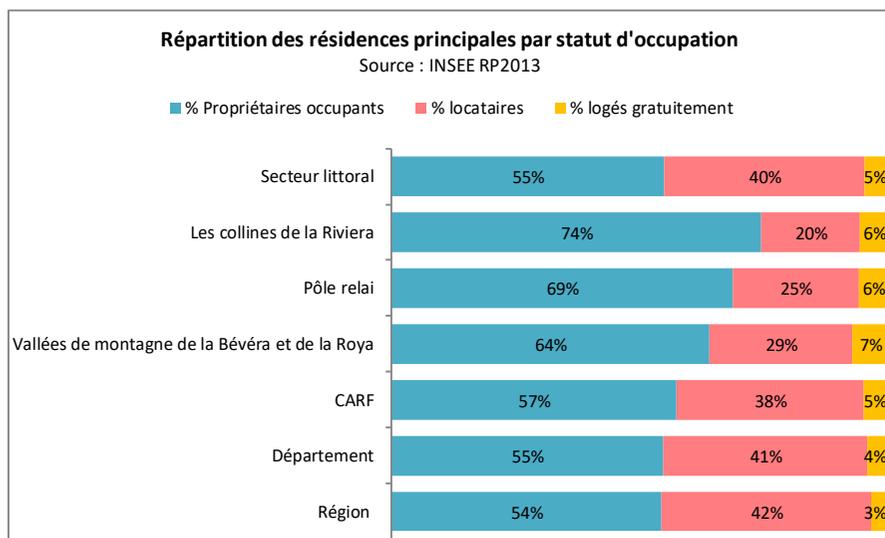
L'analyse des typologies du parc de résidences principales par commune a permis de mettre en avant la spécialisation des communes en matière de taille de logements :

- Saorge et Fontan se distinguent par la diversité de leur offre en logements, avec plus de 25 % de T1/T2 et seulement 1/3 de T4 et +
- Les communes des Collines de la Riviera ainsi que Sospel et la Turbie accueillent une part très élevée de grands logements.
- Tende, la Brigue et Breil-sur-Roya disposent d'une offre de grands logements également mais la part des T5 est moindre.
- Enfin, dans les communes littorales, mais également Moulinet, les petites typologies sont particulièrement présentes.

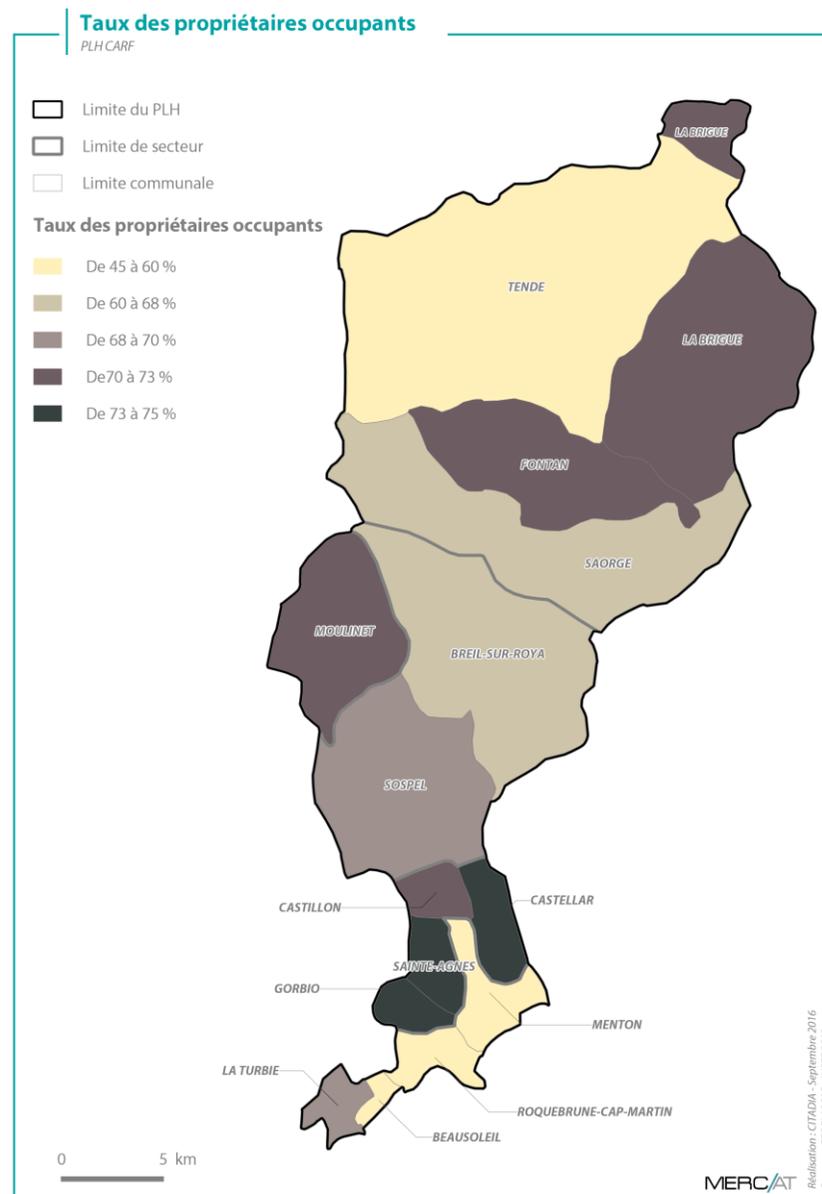


Des résidences principales orientées vers l'accèsion, une offre locative tout de même présente

Les résidences principales de la CARF sont majoritairement occupées par leur propriétaire (57%). Cette part est légèrement supérieure aux moyennes départementale (55%) et régionale (54%).

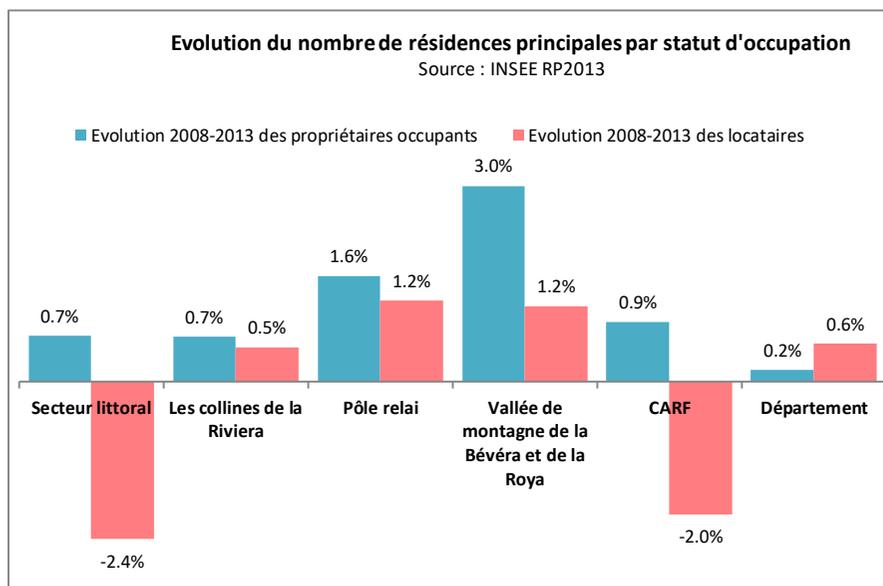


La part des ménages propriétaires est particulièrement élevée dans les collines de la Riviera (74% des résidences principales). Dans le pôle relai et les communes des vallées de montagne, l'offre reste diversifiée : malgré l'importance des logements occupés par des propriétaires, on compte entre 25 et 30 % de logements locatifs.



Sur l'ensemble de la CARF, les logements locatifs représentent 38% de l'offre de logements ; parmi eux, seuls 5% sont des logements locatifs sociaux selon l'INSEE.

L'offre locative est concentrée dans le secteur littoral, où elle représente 40% de l'offre (dont 5% de logements sociaux).

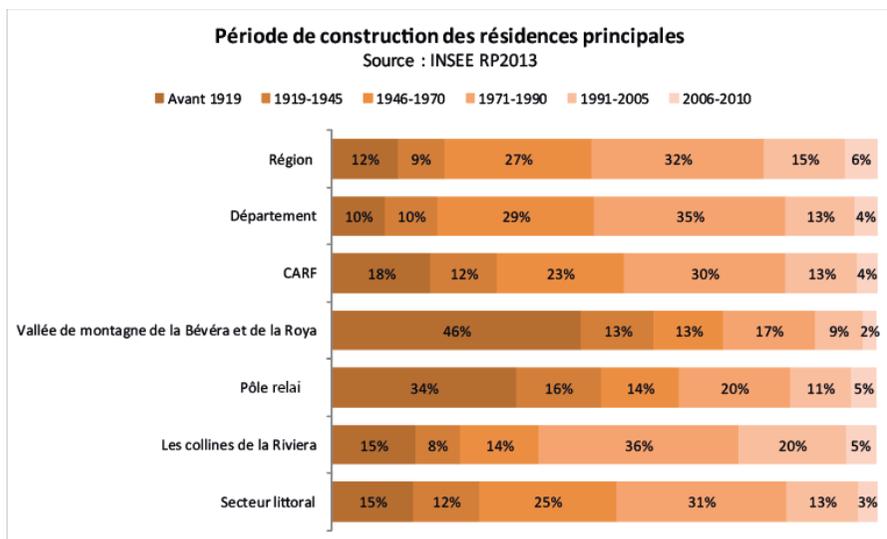


Depuis 2008, dans le secteur littoral, le nombre de logements occupés par leurs propriétaires a augmenté, alors que le stock de logements locatifs (publics et privés confondus) diminue. En revanche, dans les autres secteurs, si le nombre de logements occupés par leurs propriétaires augmente, les locataires augmentent également, mais de façon moins marquée.

2.3. UN PARC ANCIEN CONNAISSANT UNE VACANCE IMPORTANTE

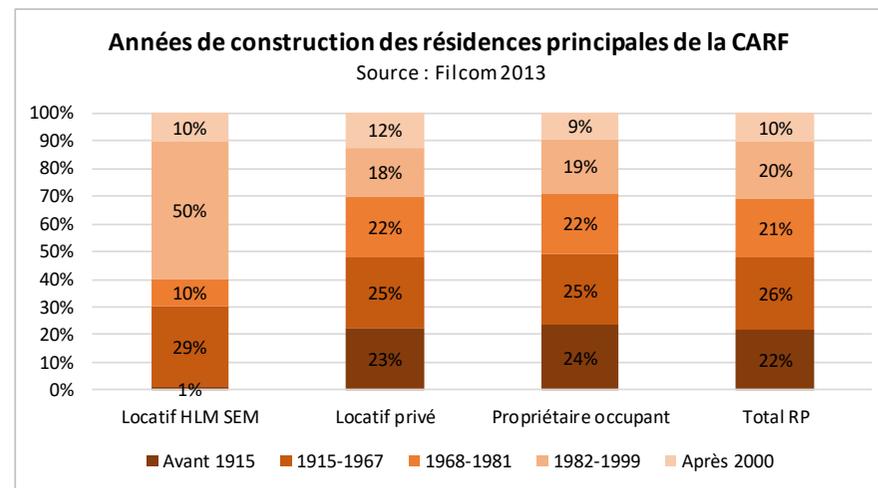
Une forte présence du parc ancien

Plus de la moitié des résidences principales du territoire ont été construites avant les années 1970, et les premières réglementations thermiques, contre 48 % dans le département et en PACA. La part des logements anciens est donc plus importante dans la CARF qu'au niveau départemental et régional.



Le parc très ancien, datant d'avant 1919, représente plus de 18 % des résidences principales de la CARF, contre 10 % dans le département et 12 % dans la région. La Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya ainsi que le Pôle relai se distinguent par une part très importante de logements construits avant 1919 (respectivement 46 % et 34 %).

Au sein du territoire, le parc ancien concerne principalement le parc privé : 49 % des logements en propriété occupante et 48 % des logements locatifs privés ont été construits avant 1970 contre 30 % pour le parc social. A l'inverse, 60 % des logements sociaux ont été construits depuis les années 80 contre seulement 30 % des résidences principales.

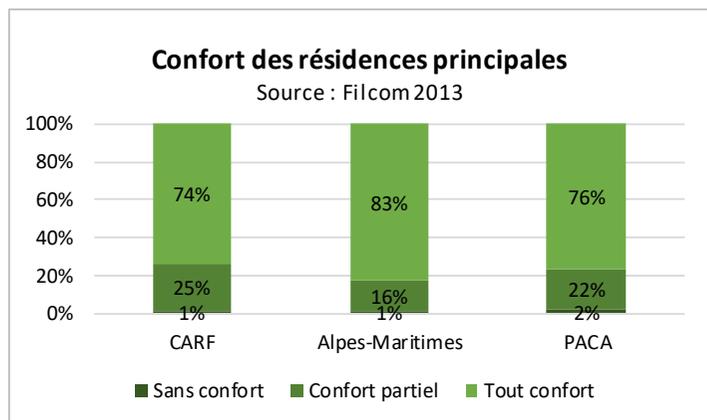


Une part moins importante de logements tout confort que dans le département

La part des résidences secondaires tout confort est en progression dans le territoire, elle est passée de 69 % en 2007 à 74 % en 2013, en lien avec la livraison de nouveaux logements répondant aux normes actuelles de confort.

Bien que ce taux soit similaire à celui de la région (76 %), il reste largement au-dessous du niveau départemental (83 %). La part moins importante de résidences

tout confort peut s'expliquer par la présence d'un parc ancien important, notamment dans le secteur de la Vallée de la Béréva et de la Roya.



La part des résidences principales sans confort est, elle, en diminution : 1 % des logements sont sans confort¹ en 2013, contre 2 % en 2007. **Les logements sans confort représentent 500 logements dans l'agglomération**, dont environ 1/4 est localisé à Menton.

¹ C'est-à-dire sans salle-de-bains et WC à l'intérieur du logement

Une vacance qui touche principalement les logements anciens dégradés

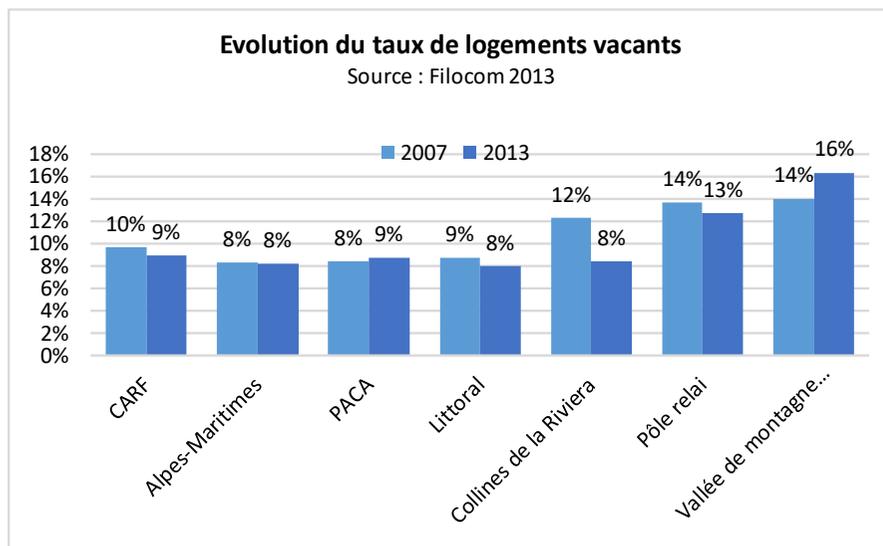
La mesure de la vacance constitue un indicateur de la qualité de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » :** cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle :** au-delà d'une vacance de deux ans les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants)...

La vacance est relativement élevée dans le territoire. Elle atteint 9 % du parc de logements, soit un niveau similaire à celle du département et de la région.

Le phénomène de vacance est réparti de façon hétérogène dans le territoire. La vacance est plutôt limitée dans la plupart des communes du Littoral et des collines de la Riviera. Mais elle atteint plus de 12 % dans les communes de l'arrière-pays, voire 16 % dans certaines communes de la vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya.



Castillon est la seule commune avec un taux de vacance inférieur à 6 %. À l'inverse, les communes de Breil-sur-Roya, Fontan, Moulinet et surtout Tende ont un taux de vacance supérieur à 15 %.

Cette forte présence de logements vacants dans les communes de « l'arrière-pays » s'explique par la présence d'un parc plus ancien ne correspondant pas toujours aux attentes actuelles des ménages, mais également par une attractivité moindre de ces communes en raison de leur éloignement des bassins d'emploi de Menton et Monaco.

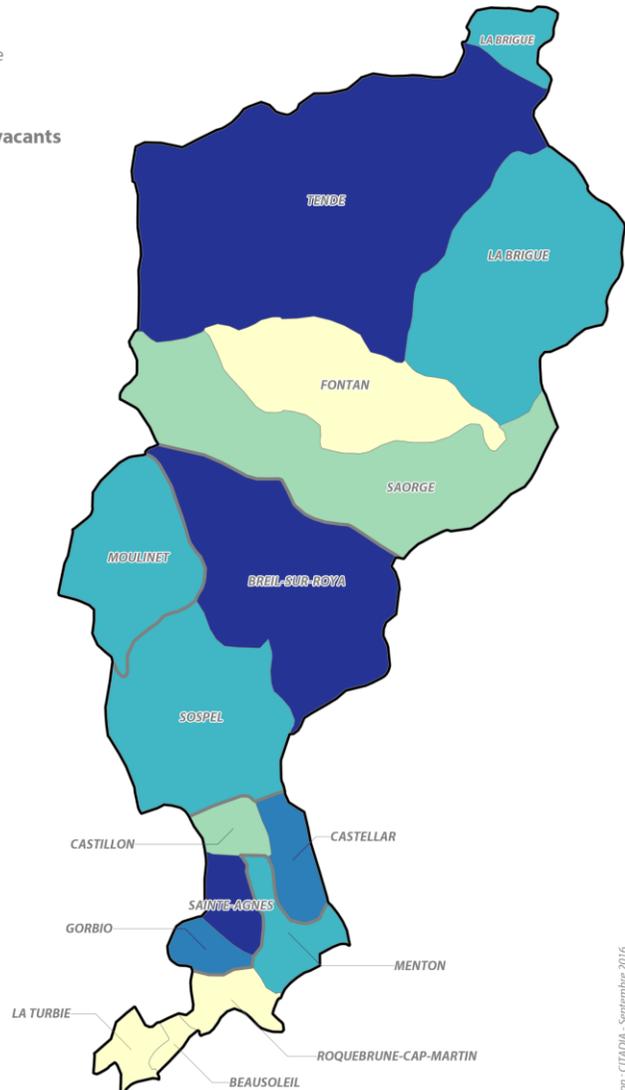
Taux des logements vacants en 2013

PLH CARF

-  Limite du PLH
-  Limite communale
-  Limite de secteur

Taux de logements vacants

-  De 0 à 5 %
-  De 5 à 7 %
-  De 7 à 9 %
-  De 9 à 12 %
-  De 12 à 18 %



0 5 km

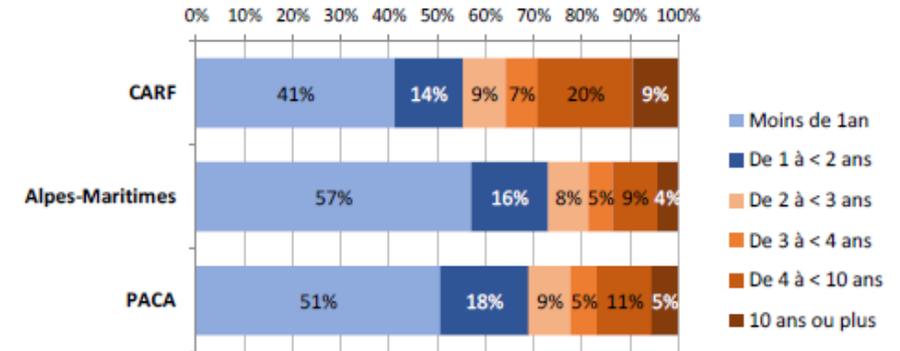
MERCAT

Relevé : CITADIA - Septembre 2016
Sources : GEPIA 2015 - INSEE 2013

La vacance structurelle est davantage présente dans la CARF que dans les territoires de comparaison. En effet, 45 % des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans contre 27 % dans le département et 31 % dans la région.

Ancienneté de la vacance

Source : FILOCOM 2013



La vacance des logements de la CARF touche principalement les petites typologies. En effet, bien qu'ils représentent 54 % des logements du territoire, 61% des logements vacants sont de type T1-T2.

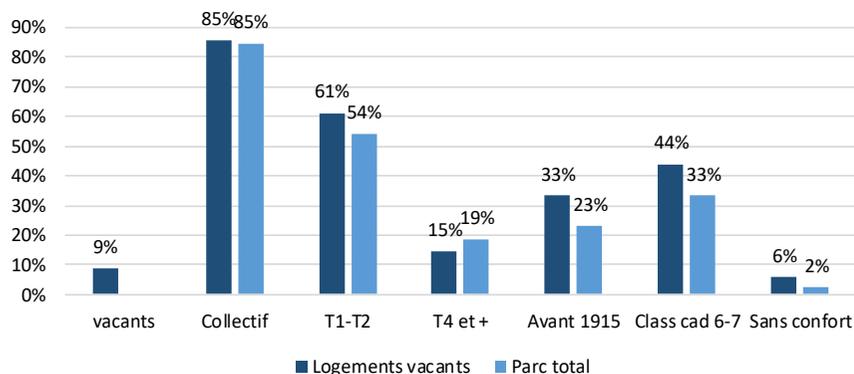
L'ancienneté des logements est également un critère favorisant la vacance : 57 % des logements vacants du territoire ont été construits avant 1967, contre seulement 46 % dans le parc total. De plus, un tiers des logements ont été construits avant 1915 dans le parc vacant, contre 23 % dans le parc total.

Notons également que près de la moitié des logements vacants entrent dans les critères des catégories cadastrales 6, 7 ou 8, correspondant à un parc de qualité ordinaire ou médiocre, alors que ces catégories cadastrales ne représentent

qu'un tiers du parc total. Cette situation explique la présence de 6 % de logements sans confort dans le parc vacant, contre 2 % dans le parc total.

Caractéristiques des logements vacants par rapport au parc de logements de la CARF

Source : Filocom 2013



Il ressort des entretiens avec les différents acteurs du territoire qu'au sein du marché locatif des communes du littoral une grande majorité des logements trouvent preneurs quelle que soit leur qualité. Les logements anciens de qualité médiocre peuvent même connaître une forme d'attractivité compte tenu de niveaux de loyers plus bas. Or cette situation peut entraîner des situations de forte précarité (en raison de loyers inadaptés aux revenus des ménages) et d'indignité.

Des enjeux d'intervention sur le parc ancien et d'accompagnement des propriétaires

Actuellement, il n'existe pas de politique d'intervention sur le parc ancien à l'échelle de la CARF. Une étude pré-opérationnelle sur le traitement de l'insalubrité et la remise sur le marché locatif de logements vacants a été menée dans la CARF en 2012 par le bureau d'études CitéMétrie. Elle n'a pas été suivie d'effets malgré les préconisations de mise en place d'une OPAH de trois ans avec des volets urbain, social et économique.

Cette étude pré-opérationnelle a identifié, hors résidences secondaires, près de 550 logements, occupés, loués ou vacants, dans un état dégradé ou médiocre. Plus précisément, entre 300 et 340 logements de propriétaires bailleurs ont été identifiés dans le parc considéré en moyen, mauvais et très mauvais état. Enfin, de 160 à 200 logements de propriétaires occupants ont été repérés en moyen, mauvais voire très mauvais état.

En attendant la mise en place d'un programme d'intervention, Soliha intervient dans tout le territoire au nom de l'ANAH dans le but d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux, en participant notamment au montage financier des projets. Pour cela l'association a mis en place des échanges réguliers avec plusieurs communes et dispose d'un partenariat avec Breil-sur-Roya, Saorge, La Brigue, Fontan, Tende et Sospel. Une convention a été passée entre ces communes et l'association permettant d'instaurer des permanences une fois par mois dans les communes.

En 2016, dans le cadre de ses interventions dans les communes de la CARF, Soliha a traité entre 80 et 100 dossiers répartis comme suit :

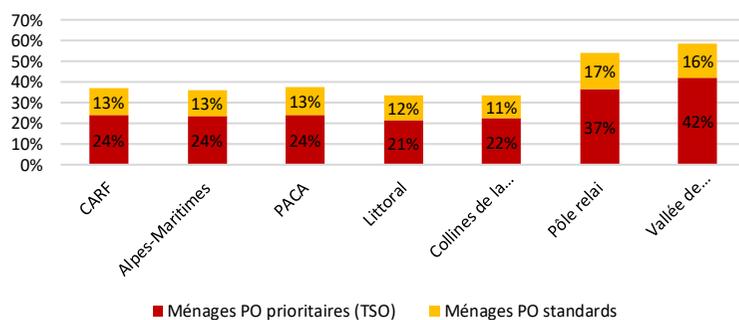
- 60-80 dans les 6 communes sous convention,
- 12 à Menton,
- 6 à Roquebrune,
- à Beausoleil,
- 1 à Gorbio.

L'intervention de Soliha est importante car, une part importante des propriétaires peut prétendre à des aides de l'Anah pour l'amélioration ou d'adaptation de leur logement, compte tenu de niveaux de ressources modestes

Sur l'ensemble de la CARF, 37 % des propriétaires occupants entrent dans les plafonds de ressources de l'Anah (6 430 ménages) et près d'un quart est considéré comme prioritaires (plafonds très sociaux). Cette proportion de propriétaires fragiles est particulièrement importante dans le Pôle relai et la Vallée de montagne de la Bévéra et de la Roya avec plus de 58 % de propriétaires concernés. En outre, le secteur littoral regroupe plus de 71 % des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Source : Filocom 2015



Dans le cadre de son intervention pour le compte de l'ANAH, Soliha accompagne tous profils de ménages (famille, jeunes couples, personnes âgées...). De même, tous les types de travaux sont financés : rénovation de façade et/ou de toitures, rénovations énergétiques (isolation, changement de fenêtres). Quelques dossiers sont également déposés pour de l'adaptation au vieillissement. Cependant, les dossiers pour des logements très dégradés sont rares car les propriétaires préfèrent généralement vendre leurs logements plutôt que de les rénover.

En cas de travaux sur des toitures, le reste à charge des propriétaires est de l'ordre de 80 % et d'au moins 50 % en cas de travaux d'isolation (cela peut encore être moins si la personne est âgée).

N'ayant pas d'OPAH ou de PIG dans le territoire, dans les communes du Haut-pays, l'ANAH subventionne uniquement les travaux de propriétaires bailleurs pour des loyers très sociaux, mais pas pour des loyers intermédiaires. Cette situation freine beaucoup de propriétaires qui pourraient louer un logement après travaux. La mise en place d'une OPAH pourrait changer ce positionnement de l'ANAH.

Une opération d'amélioration de l'habitat pourrait être envisagée au regard du potentiel du territoire, notamment en ce qui concerne l'amélioration des performances énergétiques et la perte d'autonomie.

2.4. SYNTHÈSE DU PARC DE LOGEMENTS

| POINTS FORTS | POINTS DE VIGILANCE |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Un parc de logements présentant une offre diversifiée en termes de formes urbaines et de typologies.▪ Un parc sans confort qui reste limité et en baisse progressive. | <ul style="list-style-type: none">▪ Une part de résidences secondaires élevées et en forte croissance sur le territoire.▪ Un parc présentant des signes de fragilité (ancienneté, manque de confort) et potentiellement énergivore.▪ Une vacance structurelle importante, notamment dans le Haut-pays, touchant principalement les logements anciens ou dégradés.▪ Une part non négligeable de propriétaires pouvant prétendre aux aides de l'ANAH pour l'amélioration de leur logement. |
| ENJEUX | |
| <ul style="list-style-type: none">➤ La lutte contre la vacance structurelle et la mobilisation de ce parc pour répondre aux besoins en logement.➤ L'amélioration de la qualité et du confort du parc de logements.➤ Le frein à la croissance du parc de résidences secondaires. | |

3. Une situation littorale et à proximité de Monaco à l'origine d'une forte tension des marchés de l'habitat

3.1. UNE ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION RELATIVEMENT DYNAMIQUE MALGRE DE NOMBREUSES CONTRAINTES

De nombreuses contraintes environnementales et réglementaires limitant le foncier disponible

Le paysage est un élément essentiel du cadre de vie et de l'identité du territoire. Il est la source de son attrait résidentiel et touristique, et la principale valeur du développement local. Pour préserver ce cadre de vie, plusieurs réglementations viennent protéger ce patrimoine, notamment :

- Les sites classés et inscrits.
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- Les sites faisant partie du réseau Natura 2000 et concernés par la Directive Habitats : ils recouvrent 43% du territoire et 20% pour la directive Oiseaux.
- Les périmètres réglementaires protégeant de façon stricte les espaces naturels sont nombreux et représentent 31% du territoire pour le Parc

National et 185 ha sont classés en Arrêtés Préfectoraux de Biotope et 3 995 ha en Sites Classés ainsi qu'environ 450 ha en Réserve Biologique.

- Enfin, les espaces naturels sensibles couvrent 121 ha et sont répartis sur le littoral tout comme la dizaine d'hectares des sites du Conservatoire du Littoral.
- Le territoire de la CARF offre une diversité d'édifices patrimoniaux considérable avec plus de 83 édifices classés à l'inventaire des monuments historiques.

De plus, les arrêtés ministériels en date du 20 février 1974 et du 28 avril 1976 ont classé les communes de Breil-sur-Roya, Castellar, Castillon, Gorbio, Fontan, La Brigue, Moulinet, Sainte Agnès, Saorge, Sospel et Tende en zone de montagne. Ce classement a été confirmé en 1985 par l'arrêté interministériel du 6 septembre délimitant la zone de montagne en France métropolitaine, en application de l'article 3 de la loi montagne. Les principes d'aménagement et de protection à respecter en zone de montagne sont précisés à l'article L 145 du code de l'urbanisme. Cependant, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes a précisé les modalités d'application des articles L.145-3 et L.145-7-1-2 du Code de l'urbanisme tant pour ce qui concerne la frange Sud de la zone de montagne que pour le haut pays.

En outre, les communes de Menton et Roquebrune-Cap-Martin sont soumises aux dispositions particulières relatives au littoral qui sont définies aux articles L. et R.146 du code de l'urbanisme. Ces articles sont applicables sur la totalité du territoire des communes littorales et déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacunes. Toutefois, la Directive Territoriale

d'Aménagement des Alpes Maritimes a précisé les modalités d'application de certaines dispositions de la loi Littoral.

En plus des différentes réglementations en lien avec la préservation de l'environnement et du paysage, toutes les communes sont concernées par au moins l'un des risques naturels suivants :

- **Séismes :**

Toutes les communes du territoire se trouvent en zone de sismicité 4 (moyenne) comme indiqué sur la carte des zonages de France. A ce jour, seule la commune de Menton dispose d'un plan de prévention des risques (PPR) spécifique au risque sismique approuvé le 14 février 2001 et annexé à son PLU.

- **Inondation :**

Le département est soumis à des orages violents localisés sur quelques versants mais aussi à de longues périodes pluvieuses aux périodes d'équinoxe. Dans la zone littorale, le risque d'inondation, très important, est induit par les ruissellements conséquents provenant de pluies exceptionnelles et par les crues des rivières à caractère torrentiel. Il est augmenté dans le Moyen-Pays lorsque l'urbanisation extensive n'est pas maîtrisée. Par contre, ce risque est plus faible dans le Haut-Pays, sauf pour les villages situés aux confluent de cours d'eau (Tende, la Brigue).

Les communes de Breil-sur-Roya, Fontan, La Brigue, Moulinet, Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Sospel et Tende sont prises en compte dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) côtiers 06.

L'atlas des zones inondables (AZI) est en cours de réalisation sur le territoire du SCOT et il porte sur les cours d'eau de La Bévéra à Sospel, La Roya et la Lévensa à Tende et La Brigue, les cours d'eau côtiers de Menton et la Roya de Fontan à Breil-sur-Roya.

Au total, 12 communes sont concernées par le risque inondation dont 2 disposent à ce jour d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations :

- La Brigue : PPRn Inondation approuvé le 04/05/2012 ;
- Saorge : PPRn Inondation approuvé le 25/02/2013.

Les communes de Gorbio, Moulinet et Sainte-Agnès sont les 3 seules communes non soumises au risque d'inondation.

- **Feu de forêt :**

Le risque « incendie » concerne l'ensemble du territoire, mais le Littoral et le Moyen-Pays (Breil-sur-Roya) sont soumis à un risque élevé à très élevé, alors que le Haut Pays est soumis à un risque faible à assez faible. La prévention des risques liés aux feux de forêts implique de proscrire l'habitat diffus dans les sites exposés et de contrôler la biomasse combustible aux abords des secteurs urbanisés. Les massifs les plus vulnérables nécessitent la maintenance d'une voirie minimum et de réserves d'eau.

- **Mouvements de terrain (avec ou sans risque de tassements différentiels) :**

Sur l'ensemble du territoire, 14 communes disposent d'un plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain approuvé. La commune de Tende

également soumises à ce risque possède un PPR prescrit tandis que la commune de Moulinet n'en possède pas.

- **Avalanche :**

Un PPR avalanche a été approuvé pour les communes de La Brigue (le 04/05/2012), de Saorge (le 25/02/2013) et Tende (le 12/09/2005).

Un potentiel foncier restreint

Méthodologie du repérage foncier

Le travail de repérage foncier à vocation d'habitat a été réalisé en deux temps :

- **Un premier temps de repérage sous SIG :** les terrains nus et potentiellement divisibles (parcelles déjà bâties et de surface importantes) localisés dans l'enveloppe urbaine et en zone U des documents d'urbanisme existants ont été identifiés, puis une série de filtres ont été appliqués : protections environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, espace naturel protégé de la DTA), zone de risques (PPRI, mouvement de terrain), ainsi que la pente (> 25°) et l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m).
- **La confrontation de ce repérage brut aux avis des communes :** des échanges avec les élus ont permis de qualifier le potentiel et d'identifier les sites de projets en zone urbaine ou en extension.

A l'issue de ce travail, plus de 4500 projets de logements ont été identifiés sur le territoire, portant sur près de 34 Ha. L'ensemble de ces projets pourraient voir le jour d'ici l'issue du PLH (fin 2025), mais le glissement dans le temps de certaines

opérations est probable (recours administratifs, avis des Monuments de France, etc.).

| | Projets identifiés | | | Foncier disponible | | |
|---------------------------------|------------------------------|------------|---|---|----------------------------|---|
| | Total logements 2019-2025 | / an | Assiette foncière des sites de projets (Ha) | Assiette foncière des potentiels fonciers sans projet (Ha) | Objectif Lgt/Ha SCOT | Potentiel de production (nb de logements) sur les fonciers sans projet |
| Beausoleil | 1280 | 213 | 4.93 | 2.45 | 80 | 196 |
| Breil-sur-Roya | 0 | 0 | 0.00 | 6.76 | 50 | 338 |
| Castellar | 36 | 6 | 0.47 | 0.00 | 40 | 0 |
| Castillon | 0 | 0 | 0.00 | 0.78 | 40 | 31 |
| Fontan | 0 | 0 | 0.00 | 3.30 | 30 | 99 |
| Gorbio | 26 | 4 | 1.27 | 2.47 | 40 | 99 |
| Menton | 1179 | 197 | 8.95 | 0.44 | 80 | 35 |
| Moulinet | 0 | 0 | 0.00 | 8.93 | 30 | 268 |
| Roquebrune-Cap-Martin | 1789 | 298 | 11.53 | 0.70 | 80 | 56 |
| Sainte-Agnès | 67 | 11 | 2.92 | 6.13 | 40 | 245 |
| Saorge | 4 | 1 | 0.00 | 0.00 | 30 | 0 |
| Sospel | 107 | 18 | 2.93 | 3.11 | 50 | 155 |
| La Turbie | 53 | 9 | 0.75 | 10.98 | 80 | 878 |
| La Brigue | 0 | 0 | 1.09 | 0.98 | 30 | 29 |
| Tende | 0 | 0 | 0.21 | 9.13 | 30 | 274 |
| CARF | 4541 | 757 | 35.06 | 56.15 | - | 2704 |
| <i>Façade littorale</i> | <i>4301</i> | <i>717</i> | <i>26.17</i> | <i>14.56</i> | | <i>1165</i> |
| <i>Collines de la Riviera</i> | <i>129</i> | <i>22</i> | <i>4.66</i> | <i>9.38</i> | | <i>375</i> |
| <i>Pôle relai Roya - Bévère</i> | <i>107</i> | <i>18</i> | <i>2.93</i> | <i>9.87</i> | | <i>494</i> |
| <i>Vallées de montagne</i> | <i>4</i> | <i>1</i> | <i>1.30</i> | <i>22.34</i> | | <i>670</i> |
| Communes SRU | | 726 | | 28 | 7 | 442 |

La large majorité des projets de logements identifiés concernent la façade littorale (plus de 4300 projets). En effet, dans ces communes, les perspectives de développement sont généralement connues ; un travail préalable de repérage des projets et des fonciers ayant été réalisé dans le cadre du rattrapage SRU pour les communes concernées. Sur le reste du territoire, la part du développement pouvant être qualifié de « spontané » est plus importante (réalisation de maisons individuelles hors lotissement notamment).

Au-delà, 56 Ha de terrains nus ou potentiellement divisibles ont été identifiés sur l'ensemble du territoire de la CARF, représentant un potentiel de production de plus de 2700 logements (si application des densités du SCOT). Là encore, ce chiffre est à considérer avec précaution, puisque la majorité des terrains sont privés et le phénomène de rétention foncière est majeur sur le territoire.

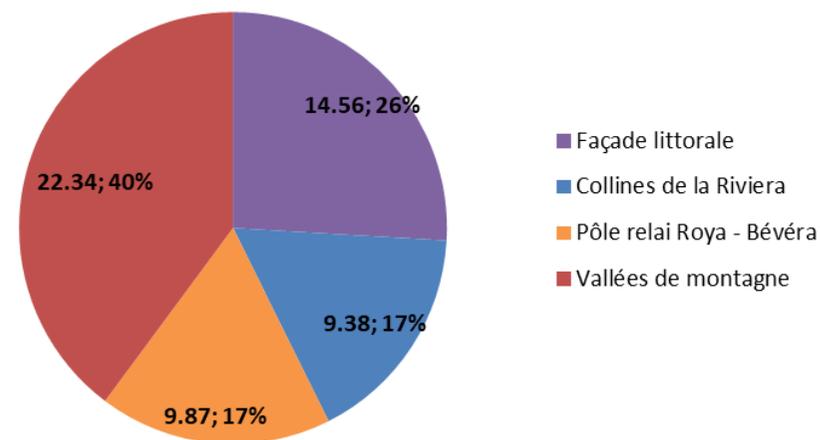
Les graphiques ci-contre représentent la localisation de ces fonciers (hors site de projet). Seuls un quart d'entre eux sont localisés sur les communes littorales (et majoritairement sur la commune de La Turbie), où la pression foncière et immobilière est la plus importante et où les ambitions de production de logements sont également les plus élevées. Ces fonciers représentent un potentiel de production de 1170 logements.

A l'inverse, les communes des vallées de Montagne disposent d'un potentiel de développement plus important (plus de 21 Ha) mais la croissance démographique dans ces communes est à maîtriser au regard des difficultés de desserte et de l'éloignement des services et équipements.

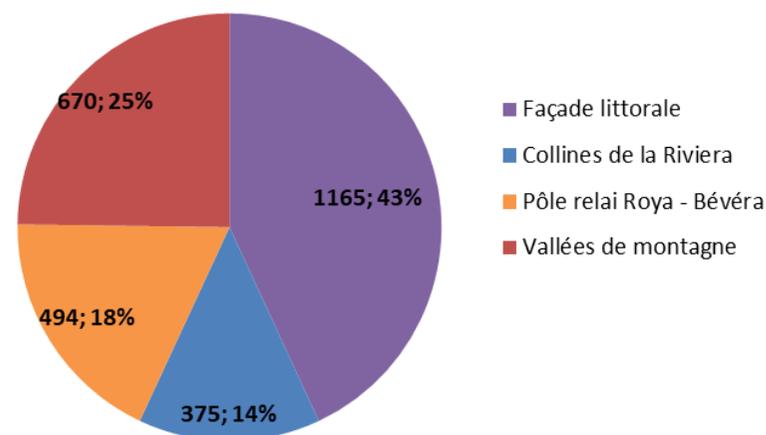
Par ailleurs, il est important de souligner que la majorité des terrains identifiés, qu'il s'agisse des projets ou des potentiels à plus long terme sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine (zone de continuité du bâti existant, indépendamment du zonage des documents d'urbanisme). Ainsi, environ 80 % des surfaces identifiées sont dans l'enveloppe de continuité du bâti.

Assiette foncière des terrains identifiés (hors sites de projets) en Ha

Source : entretiens communaux

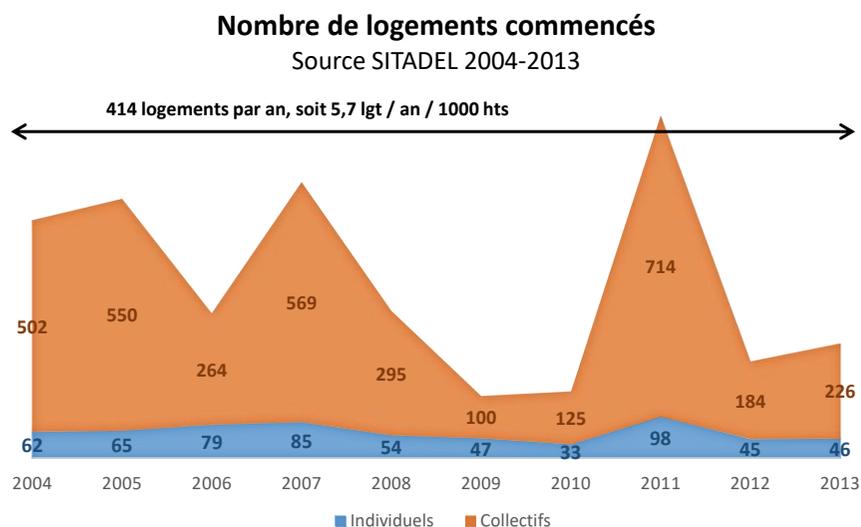


Nombre de logements potentiellement réalisables sur les fonciers repérés (en appliquant les densités minimales du SCOT)



Une construction relativement dynamique

Au cours de la dernière décennie, 4 143 logements ont été commencés sur le territoire de la CARF (données Sit@del), soit une moyenne annuelle de 414 logements commencés, et un indice de construction de 5,7 logements/an pour 1000 habitants entre 2004 et 2013. La construction paraît sur cette période plus dynamique que dans le département qui présente un indice de construction de 4,8 logements/an pour 1000 habitants.



Il est possible de distinguer deux périodes :

- Sur la période 2004-2008, la base de données Sit@dal indique 2 525 logements commencés, soit 505 logements par an. Ce chiffre fluctue toutefois en fonction des années. Ainsi, si la production de logements est élevée au cours de cette période, le territoire enregistre une baisse

significative du nombre de logements commencés en 2006 (343) et en 2008 (349).

- Sur la période 2009-2013, la base de données Sit@del indique 1618 logements commencés, soit 324 logements par an. La construction a fortement ralenti sur cette deuxième période, avec néanmoins un nombre très important de logements commencés en 2011 (812 logements, tous segments confondus).

La construction concerne principalement les logements collectifs. En effet, 85% des logements commencés entre 2004 et 2013 sont des logements collectifs, seulement 15% sont des logements individuels.

Des situations très différentes apparaissent selon les secteurs :

- Les collines de la Riviera et le secteur littoral présentent une dynamique de construction plus importante, avec respectivement 6,6 logements/an pour 1000 habitants et 6,1 logements/an pour 1000 habitants (avec 25 logements commencés par an pour les collines de la Riviera et 362 logements par an pour le secteur littoral). Dans le secteur littoral, 94% des logements commencés sont collectifs, alors que dans les collines de la Riviera, le profil du parc de logements commencés est plus équilibré, avec 53% de logements collectifs et 47% de logements individuels.
- Le Pôle relai enregistre un indice de construction peu dynamique, de l'ordre de 3,6 logements par an pour 1000 habitants entre 2004 et 2013, soit 20,5 logements commencés par an. La construction permet d'alimenter l'offre individuelle du secteur, puisque 95% des logements commencés sont des logements individuels. Dans ce secteur, composé

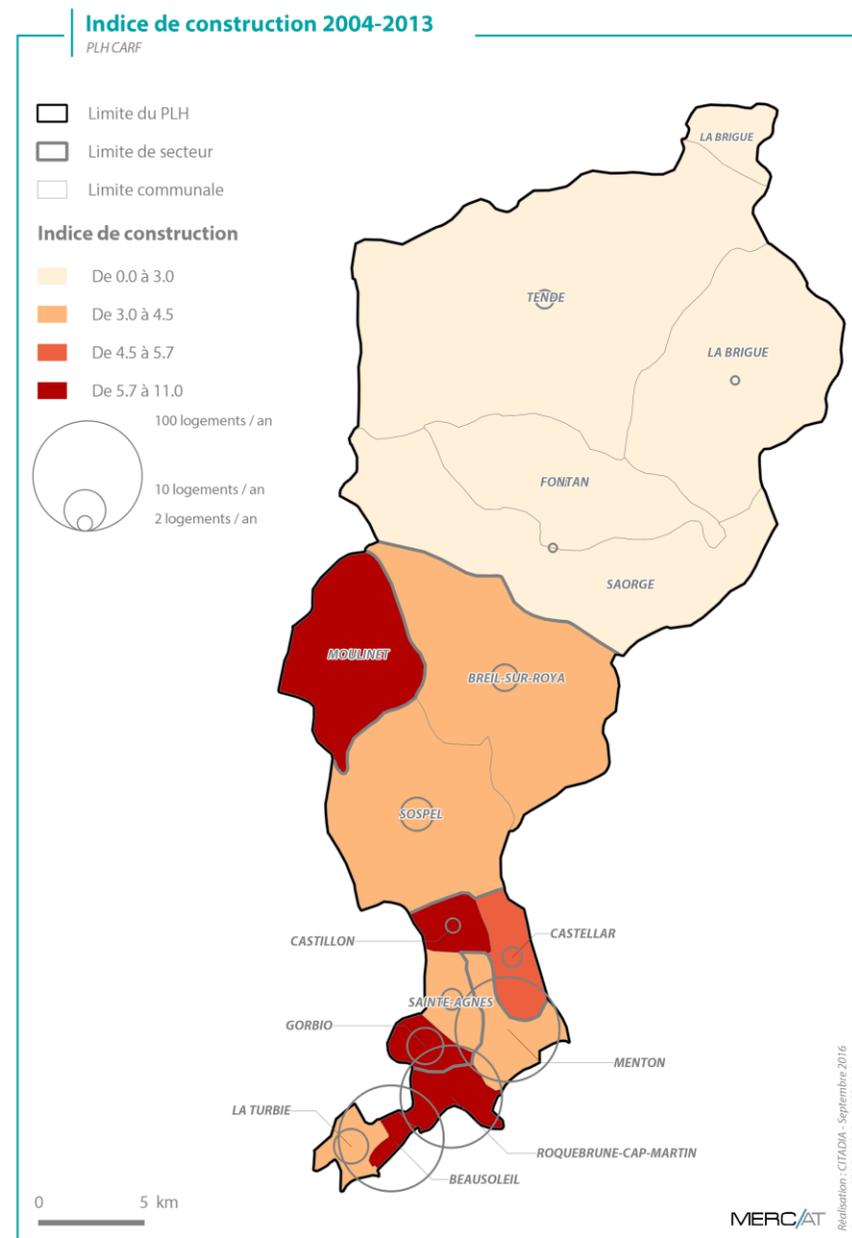
de seulement 2 communes, 63% des logements commencés sont localisés à Sospel, 37% à Breil-sur-Roya.

- Dans la Vallée de montage de la Bévéra et de la Roya, la dynamique de construction est particulièrement basse avec seulement 2 logements commencés /an pour 1000 habitants, soit une moyenne annuelle de 7 logements commencés pour le secteur. La construction est quasi-uniquement tournée vers l'individuel (99% des logements commencés).

Certaines communes présentent un indice de construction particulièrement élevé :

- Gorbio : 10,5 logements/an/1000hbts
- Beausoleil et Roquebrune : 8,5 logements/an/1000 hbts
- Castillon : 6,1 logements/an/1000 hbts
- Moulinet : 6 logements/an/1000hbts

Sur le territoire de la CARF, la constructibilité est plus limitée dans l'arrière-pays, notamment en raison des nombreuses contraintes du territoire : réglementation pour la protection du paysage et de l'environnement, prise en compte des risques. A ces nombreuses contraintes s'ajoutent la question de l'accessibilité qui concerne de nombreuses communes et limitent le potentiel foncier et le développement de l'urbanisation.



Une construction neuve alimentant principalement le parc de résidences secondaires entre 2008 et 2013

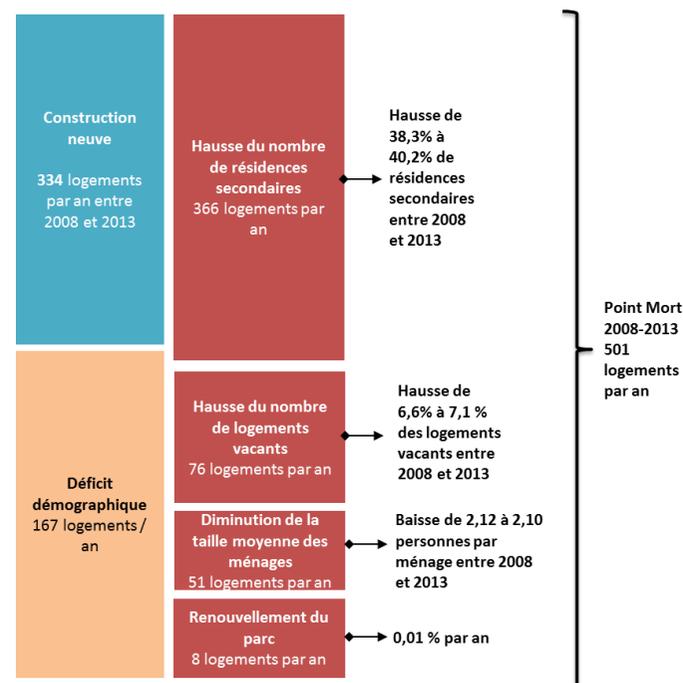
Depuis 2008, on observe un recul démographique de +/- 1580 habitants (-0,44% par an entre 2008 et 2013). Pourtant, sur la période, 334 logements neufs ont été construits par an. Ce rythme de construction n'a pas permis de maintenir la population sur le territoire, notamment en raison d'une très forte croissance du parc de résidences secondaires.

Le point mort de la construction se décompose de la façon suivante :

- 51 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Généralement principal poste de besoins en logement, il représente sur le territoire seulement 10% du point mort, ce qui est révélateur d'une certaine tension du marché.
- Les besoins liés au renouvellement du parc ont été faibles sur la période passée et représentent 8 logements par an. Le renouvellement du parc correspond au solde entre les démolitions de logements et les créations de logements dans du bâti existant (par division de logement ou par changement de destination)
- La vacance a augmenté de 76 logements par an : il s'agit d'autant de logements qui n'accueillent plus de population résidente.
- Le parc de résidences secondaires a fortement augmenté, de 366 logements par an ; ce chiffre est supérieur à la construction annuelle du

territoire, ce qui signifie que l'augmentation du parc de résidences secondaires est à la fois liée à la construction de ce type de logement mais également à la transformation de résidences principales en résidences secondaires.

La baisse de la population n'est pas seulement due à une construction insuffisante, d'autres composantes entrent en ligne : les départs des ménages sont aussi le résultat de prix de l'immobilier élevés, les plus jeunes ne pouvant pas se permettre de quitter le domicile familial tout en restant au sein du territoire de la Riviera Française.

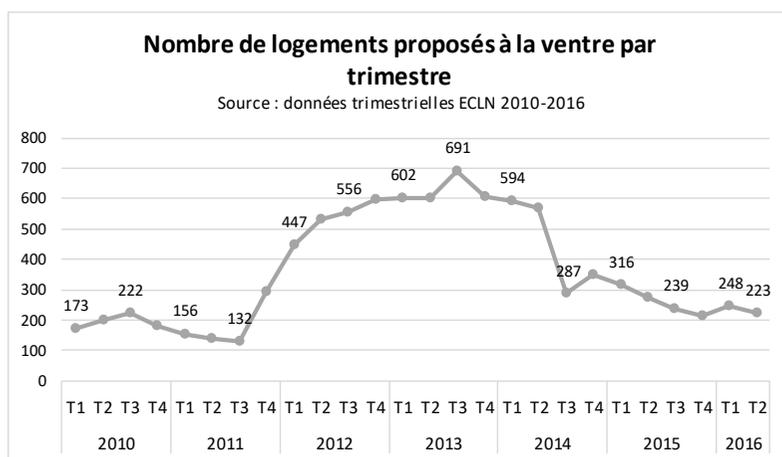


3.2. D'IMPORTANTES DIFFICULTES DE PARCOURS RESIDENTIELS

Des difficultés pour les ménages locaux d'accéder au parc privé

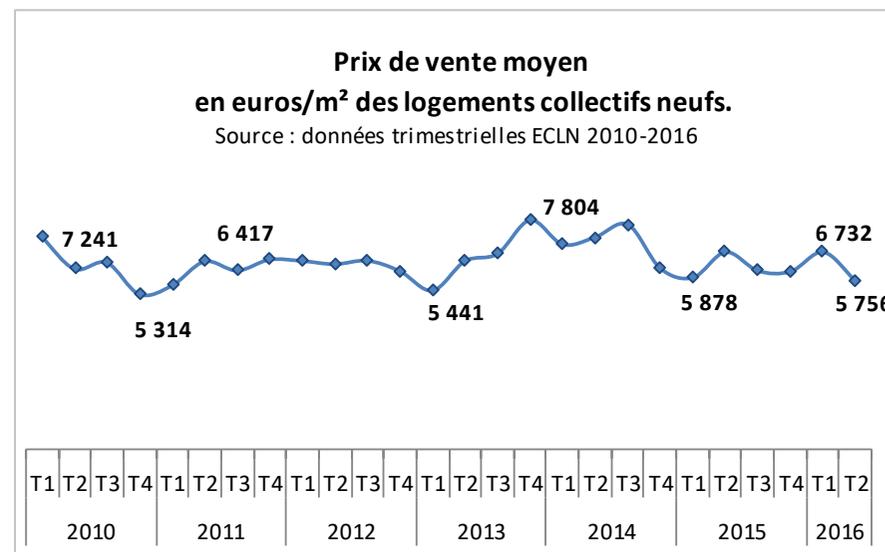
Un marché du neuf particulièrement actif sur les communes côtières

L'offre en promotion neuve est en baisse par rapport à 2013 : seuls 220 logements sont proposés à la commercialisation, contre 600 à 700 biens au cours de l'année 2013 et le début 2014. Cependant, la pression sur la demande de logement reste très forte. Cette situation s'explique en partie par une pénurie de foncier dans les communes les plus attractives.



Les prix du marché neuf restent élevés, autour de 6 000 €/m². Néanmoins, Les logements neufs trouvent preneurs car les prestations correspondent aux

attentes d'acquéreurs plus sensibles à la maîtrise du poste énergie dans leurs charges et à la qualité de prestations du logement (isolation, environnement, etc.).



Entre 2010 et 2015, parmi les 1 630 nouveaux logements mis en vente, 92 % se trouvaient dans le secteur du littoral, dont 31 % à Menton, 32 % à Beausoleil et 26 % à Roquebrune-Cap-Martin.

Pour les professionnels, au début de l'année 2016, le marché du neuf était essentiellement alimenté par les acquéreurs en résidence principale à la recherche d'un logement collectif. Ce début d'année a également été marqué par le retour des investisseurs.

Au troisième trimestre 2016, neuf opérations neuves en cours de commercialisation ont été identifiées dans 4 communes du territoire : Beausoleil,

Menton, La Turbie et Roquebrune-Cap-Martin. Les prix se ventilent en moyenne de la façon suivante :

- T1 = 150 000 €
- T2 = 303 450 €
- T3 = 360 735 €
- T4 = 624 290 €
- T5 = 845 000 €

Un marché de la revente qui se stabilise à un niveau élevé, avec de fortes variations selon les communes

Le marché de la revente représente environ 80 % à 85 % des ventes. Il est également plus diversifié que le marché du neuf (de l'immeuble bourgeois en pierre de taille à la petite maison sur les collines) et environ 20% moins cher.

Les professionnels constatent un arrêt de la baisse des prix au cours du dernier trimestre 2016 (environ -2 % en 1 an pour les maisons et -3 % pour les appartements).

Les niveaux de prix sont **très disparates selon les secteurs**. Dans le littoral les prix sont généralement trois fois supérieurs à ceux du Haut-pays. **Il existe également une grande diversité de prix en fonction des biens**. Cependant, la présence de biens exceptionnels rend difficile l'estimation d'une moyenne.

Beaucoup de biens directement vendus par leurs propriétaires sont surestimés.

C'est particulièrement vrai pour le marché des résidences secondaires, qui sont nombreuses dans le territoire. Ce marché devrait cependant rester en retrait faute de signes de reprise économique forte pour les acquéreurs nationaux ou de conditions fiscales avantageuses pour les ressortissants étrangers.

Concernant le prix des maisons à la revente, les notaires de France ont enregistré entre le 1^{er} novembre 2015 et le 3 octobre 2016 des transactions dans une fourchette de prix moyens compris entre 240 000 € et 690 000 € avec un prix médian de 385 000 €. Sur la même période, à Menton, le prix des maisons à la revente oscillait entre 268 000 € et 720 000 € avec un prix médian à 425 000 €.

Pour les appartements, à l'échelle de la CARF, les notaires de France ont enregistré entre le 1^{er} novembre 2015 et le 31 octobre 2016 des transactions à la revente se trouvant dans une fourchette des prix comprise entre 3 390 €/m² et 5 200 €/m² avec un prix médian de 4 350 €/m².

Les prix médians suivants ont été identifiés par les notaires sur différentes communes :

- Sospel : 2080 €/m²
- Menton : 4010 €/m²
- Beausoleil : 5130 €/m²
- Roquebrune-Cap-Martin : 4850 €/m²

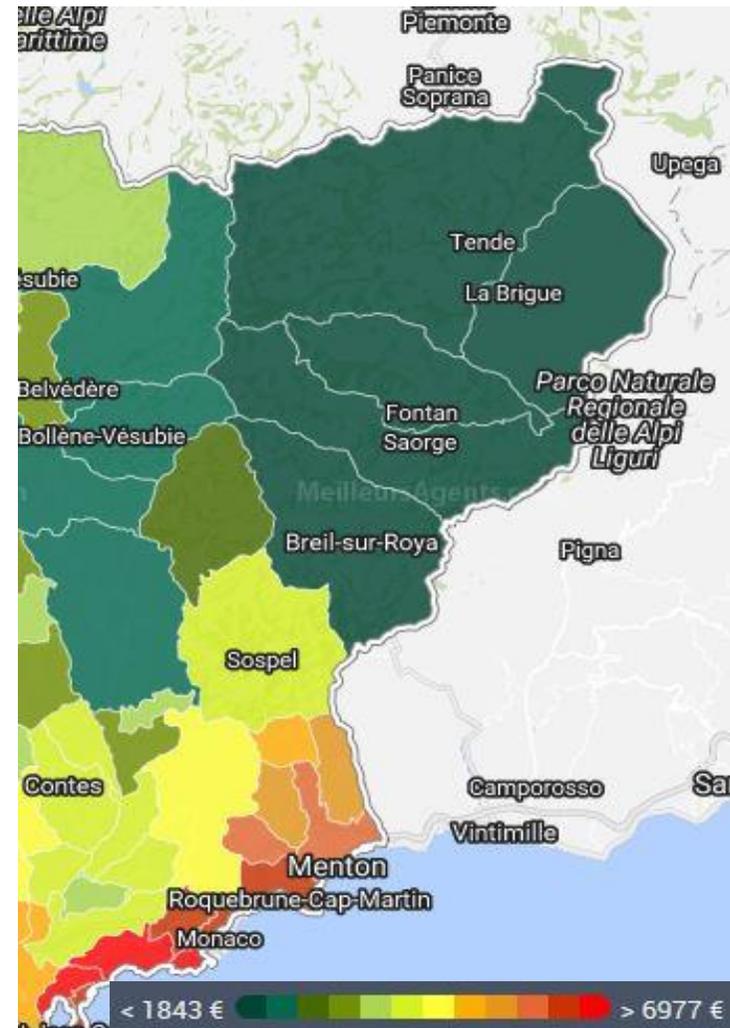
Estimation des prix des maisons et appartements à la reventes dans les communes de la CARF

| Commune | Loyer appartements minimum en €/m ² | Prix appartements moyen en €/m ² | Prix appartements maximum en €/m ² | Prix maisons minimum en €/m ² | Prix maisons moyen en €/m ² | Prix maisons maximum en €/m ² |
|-----------------------|--|---|---|--|--|--|
| Beausoleil | 3 725 € | 6 035 € | 9 170 € | 4 343 € | 7 037 € | 10 692 € |
| Breil-sur-Roya | 1 000 € | 1 458 € | 2 047 € | 1 172 € | 2 164 € | 3 039 € |
| Castellar | 2 250 € | 3 627 € | 4 692 € | 2 530 € | 4 333 € | 5 605 € |
| Castillon | 2 234 € | 3 572 € | 5 149 € | 2 541 € | 4 062 € | 5 855 € |
| Fontan | 1 267 € | 1 407 € | 1 899 € | 1 529 € | 1 699 € | 2 292 € |
| Gorbio | 2 937 € | 4 669 € | 7 091 € | 2 941 € | 4 676 € | 7 101 € |
| Menton | 3 520 € | 4 693 € | 7 000 € | 4 161 € | 5 548 € | 8 322 € |
| Moulinet | 1 775 € | 1 972 € | 3 452 € | 2 076 € | 2 306 € | 4 036 € |
| Roquebrune-Cap Martin | 3 759 € | 5 820 € | 9 165 € | 4 619 € | 7 152 € | 11 263 € |
| Sainte-Agnès | 3 500 € | 4 000 € | 5 600 € | 2 711 € | 3 913 € | 5 917 € |
| Saorge | 1 124 € | 1 683 € | 1 936 € | 1 306 € | 1 956 € | 2 249 € |
| Sospel | 1 438 € | 2 428 € | 3 311 € | 1 936 € | 3 145 € | 4 456 € |
| La Turbie | 3 384 € | 5 334 € | 7 253 € | 3 753 € | 5 915 € | 8 042 € |
| La Brigue | 724 € | 1 421 € | 2 218 € | 775 € | 1 521 € | 2 375 € |
| Tende | 824 € | 1 303 € | 2 050 € | 1 043 € | 1 649 € | 2 595 € |
| CARF | 2 231 € | 3 295 € | 4 987 € | 2 496 € | 3 805 € | 5 589 € |

Sources: entretiens communes - Meilleursagents.com - Immoprix

Estimation des prix moyens à la revente des appartements et maisons en €/m²

Source : meilleursagents.com – 3eme trimestre 2016



Un marché de l'accession à la propriété inabordable pour les primo-accédants

Le marché est composé d'une clientèle constituée d'actifs, travaillant en France ou à Monaco, de retraités et d'étrangers à la recherche d'un pied à terre sur la Côte d'Azur. Cette situation génère une forte tension sur le marché car les prix sont tirés vers le haut par le marché des résidences secondaires et les salaires élevés des actifs monégasques.

Concernant les achats de maisons, l'enveloppe moyenne, pour des biens neufs et anciens confondus, est de 450 000 € pour les actifs du territoire. Elle peut atteindre 550 000 € pour certains cadres travaillant à Monaco.

Concernant les appartements, le budget moyen est de 260 000 € à 275 000 € (neuf et ancien confondu) et il est légèrement plus élevé pour les cadres et les retraités : environ 295 000 €. Les jeunes retraités bénéficient généralement de l'enveloppe correspondant à la revente de leur bien précédent et sont de plus en plus attirés par les centres-villes des communes côtières en raison des commodités et de la proximité des plages.

Si les acheteurs cherchent en priorité des biens clés en main, ceux qui sont prêts à réaliser des travaux peuvent trouver des prix plus attractifs.

La baisse des taux d'intérêt permet à des populations plus modestes ou à de jeunes actifs d'accéder à la propriété. Toutefois, les prix pratiqués dans le territoire reportent l'âge de la première acquisition. Les prix du littoral engendrent également des phénomènes de report vers l'intérieur du territoire, dans des communes plus éloignées car plus accessibles financièrement, mais également plus difficile d'accès depuis les pôles d'emplois.

L'analyse des prix de l'immobilier local et des revenus des ménages locataires permet de constater qu'une partie de la population primo-accédante reste exclue de l'accession à la propriété, notamment sur le littoral.

Les biens collectifs en accession libre (promotion immobilière classique) proposent des niveaux de prix élevés (environ 6000 € /m²) et leur accès n'est possible qu'aux ménages les plus aisés du territoire. Ainsi, moins de 10 % des locataires de la CARF peuvent prétendre à un logement collectif neuf de 70 m² en accession libre. Le marché collectif ancien sur le littoral présente également des niveaux de prix élevés (entre 4500 et 5000 € / m² ne permettant qu'à une part très réduite des locataires d'acquérir un logement).

La mise sur le marché de produits collectifs à des niveaux de prix maîtrisés, inférieurs à ceux du marché (3200 € /m²), permet d'ouvrir l'accession à la propriété à une part plus importante des primo-accédants. Avec ce dispositif, environ 15 % des ménages de deux personnes et 25 % des ménages de trois personnes peuvent devenir propriétaires.

Le marché de l'individuel du littoral reste trop très élevé pour la plupart des primo-accédants. Moins de 10 % des locataires peuvent accéder à un logement individuel dans le littoral et les Collines de la Riviera.

L'accession maîtrisée constitue une alternative sérieuse aux biens proposés dans l'arrière-pays (notamment aux biens individuels) et permettent de maintenir les familles dans les polarités du territoire.

Simulation d'accèsion à la propriété réalisée dans les conditions suivantes :

- Prêt sur 20 ans avec un taux d'intérêt à 2%
- Apport de 10 %
- Capacité d'endettement de 30 %

| | | Collectif neuf en accession libre | Collectif neuf en accession maîtrisée | Accession collectif ancien Menton | Accession individuelle ancien - Littoral et collines | Accession individuelle ancien Sospel | Accession Collectif ancien - collines | Accession Collectif ancien - Roya (Fontan) |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Caractéristiques du bien | Surface (m ²) | 70 | 70 | 70 | - | - | 70 | 70 |
| | Prix /m ² | 6 000 € | 3 200 € | 4 800 € | - | - | 2 500 € | 1 143 € |
| | Prix d'achat | 420 000 € | 224 000 € | 336 000 € | 750 000 € | 350 000 € | 175 000 € | 80 000 € |
| Capacité d'emprunt | Revenus annuels nécessaires | 78 990 € | 42 130 € | 66 270 € | 147 930 € | 69 040 € | 34 520 € | 15 780 € |
| Part des couples primo-accedants sans enfant pouvant acquerir ce bien | | < 10 % | 15% | < 10 % | < 10 % | < 10 % | 25% | 85% |
| Part des couples primo-accedants avec 1 enfant pouvant acquerir ce bien | | < 10 % | 25% | < 10 % | < 10 % | < 10 % | 35% | 90% |

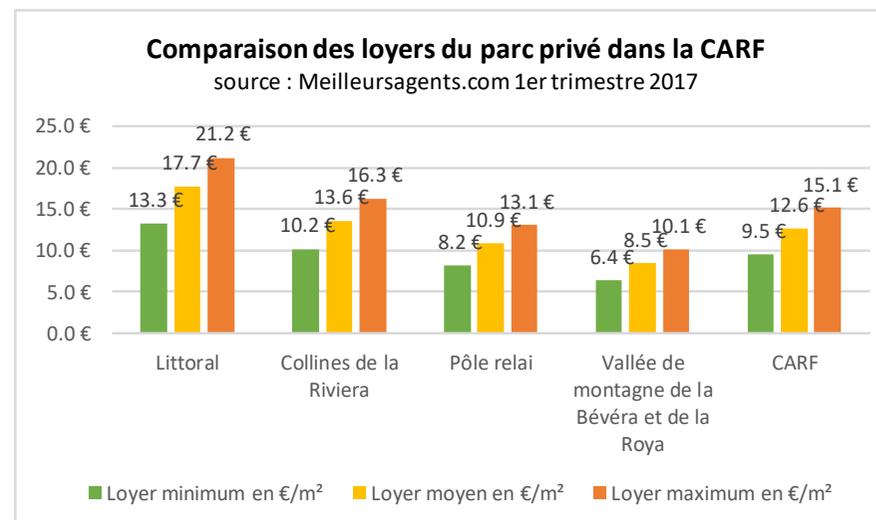
Un marché locatif avec des loyers élevés, localisé sur le littoral

Au premier trimestre 2016, le marché est caractérisé par le renouveau de l'investissement locatif privé. La majorité de l'offre locative est concentrée sur le littoral, et notamment à Menton.

La demande locative porte principalement sur des appartements de type T3 car ils sont la cible des jeunes couples sans enfants ou de familles monoparentales. Notons également que les locataires sont de plus en plus exigeants sur les prestations offertes (stationnements, garages, balcons, ascenseur...).

A l'échelle de la CARF, le parc locatif privé affiche des niveaux de loyers élevés compris entre 9,5 et 15 €/m². Cependant, les niveaux de prix varient énormément en fonction des biens et de leur localisation. Les loyers peuvent atteindre plus de 22 €/m² dans certaines communes du littoral et moins de 6 €/m² dans les communes du secteur de la vallée de la Bévéra et de la Roya.

Malgré ces niveaux de prix élevés, une partie des ménages sont contraints à rester dans le parc locatif privé en raison d'un accès au parc social complexe (offre limitée et faible mobilité) et d'une incapacité pour la majorité d'entre eux d'accéder à la propriété. Cette situation aboutit à des taux d'effort élevés pour les locataires du parc privé.

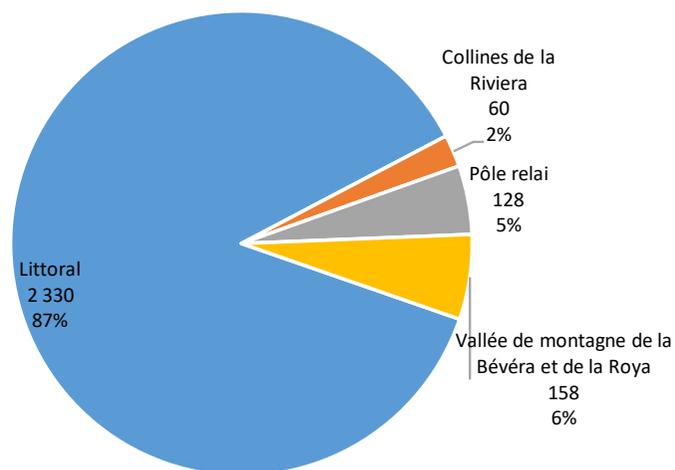


Une offre locative sociale peu présente et concentrée sur le littoral

Au 1^{er} janvier 2015, le parc social représente 7,4 % des résidences principales du territoire soit environ 2 675 logements sociaux, appartenant aux organismes HLM. Plus de la moitié des logements HLM se trouvent sur la commune de Menton et près de 87 % sont situés dans les 4 communes du littoral.

Répartition des logements sociaux par secteur

Source: RPLS 2015



Taux de logements sociaux en 2015

PLH CARF

- Limite du PLH
- Limite communale
- Limite de secteur

Taux de logements sociaux

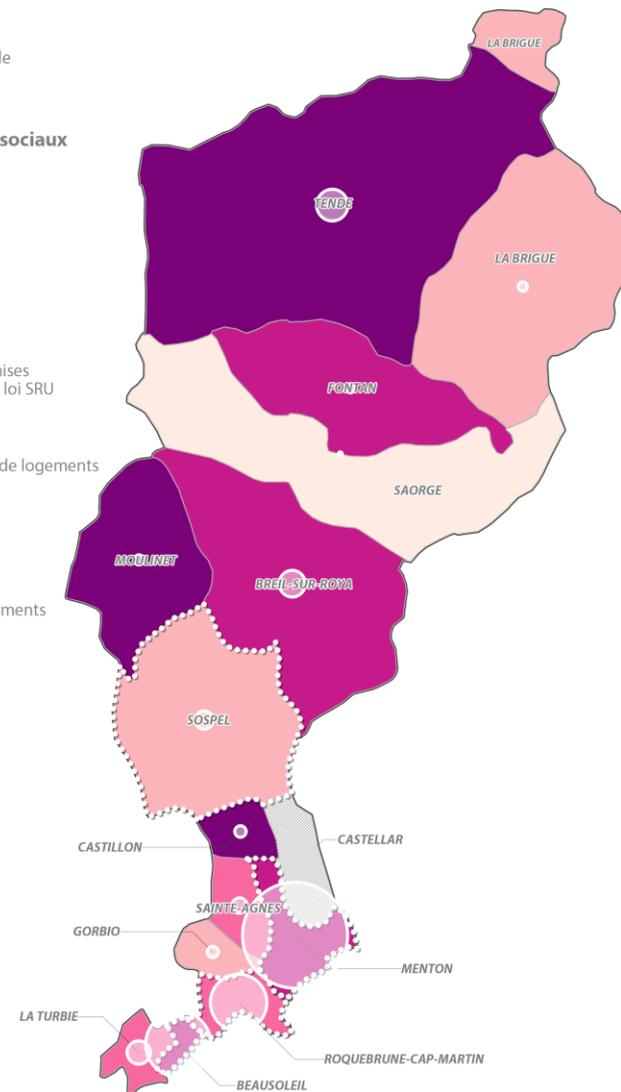
- De 0 à 2 %
- De 2 à 4 %
- De 4 à 6 %
- De 6 à 9 %
- De 9 à 14 %

- Communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

- Nombre de logements sociaux
- 1 300
- 500
- 10

- Absence de logements sociaux

0 5 km



MERCAT

Réalisation : CITADIA - Septembre 2016
Sources : GEOLIA2015 - FLOCOM 2013

A l'exception de Castellar, toutes les communes possèdent des logements sociaux. Les communes de Menton (1349 logements sociaux), Beausoleil (526), Roquebrune-Cap-Martin (389) et Tende (122) sont les seules communes à posséder plus de 100 logements sociaux. Pour autant, **seules 3 communes dépassent les 10 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales**. Il s'agit des communes de Castillon (10,1 % avec 16 logements sociaux), Moulinet (10,8 % avec 13 logements sociaux) et Tende (13,7 % avec 122 logements sociaux).

L'offre en logements sociaux familiaux est complétée par des logements communaux dont la plupart ne sont pas conventionnés. Cependant, ils affichent des loyers équivalents aux prix pratiqués dans le parc social. On recense près de **200 logements communaux** sur l'ensemble de la CARF.

Les communes de Beausoleil, Menton, Roquebrune-Cap-Martin et Sospel **sont soumises à une obligation de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU** et doivent ainsi atteindre 25 % de logements sociaux d'ici 2025. Au cours de la dernière période triennale, les communes de Menton, Roquebrune-Cap-Martin et Beausoleil étaient en constat de carence.

Bilan 2016 article 55 loi SRU

| Commune | Nombre logements locatifs sociaux 2015 | Taux logements locatifs sociaux 2015 | Taux légal de logements locatifs sociaux applicable au 01/01/2015 | Commune carencée |
|-----------------------|--|--------------------------------------|---|------------------|
| Beausoleil | 535 | 8,07% | 25% | oui |
| Menton | 1436 | 8,82% | 25% | oui |
| Roquebrune-Cap-Martin | 366 | 5,24% | 25% | oui |
| Sospel | 76 | 4,40% | 25% | |

Source: Communes soumises aux dispositions de l'article L.302-5 et suivants du CCH (inventaire 2015 - prélèvement 2016)

Cependant, suite au bilan de la période triennale, réalisé début février, les communes de Menton, Roquebrune-Cap-Martin et Sospel sont désormais considérées comme carencées. Les taux de réalisation des objectifs 2014-2016 pour ces communes ont été les suivants :

- Menton : 24,7 % sur 659 logements soit 163 logements sociaux supplémentaires
- Roquebrune-Cap-Martin : 32,3 % sur 368 logements soit 119 logements sociaux supplémentaires
- Sospel : -1,14 % sur 88 logements soit la disparition d'un logement

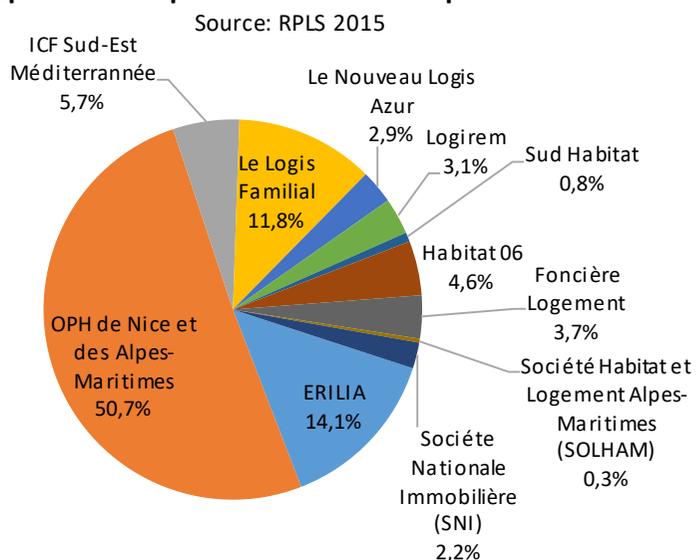
Les différentes communes soumises à l'article 55 de la loi SRU disposent, ou vont prochainement signer un Contrat de Mixité Sociale. **Cependant, les opérations prévues dans ces conventions ne permettent pas d'atteindre un taux de 25 % en 2025.**

Des logements sociaux construits directement par les bailleurs sociaux

Le parc social est géré à 50 % par Côte d'Azur Habitat (OPH de Nice et des Alpes-Maritimes). Deux autres bailleurs possèdent plus de 10 % des logements sociaux du territoire : ERILIA (14 %) et le Logis Familial (11,8 %). Le parc restant est réparti entre huit autres bailleurs détenant chacun entre 9 et 152 logements sociaux dans le territoire, soit entre 0,8 % et 5,7 % du parc.

Habitat 06 connaît un développement important de son offre de logements sur le territoire, au cours des dernières années.

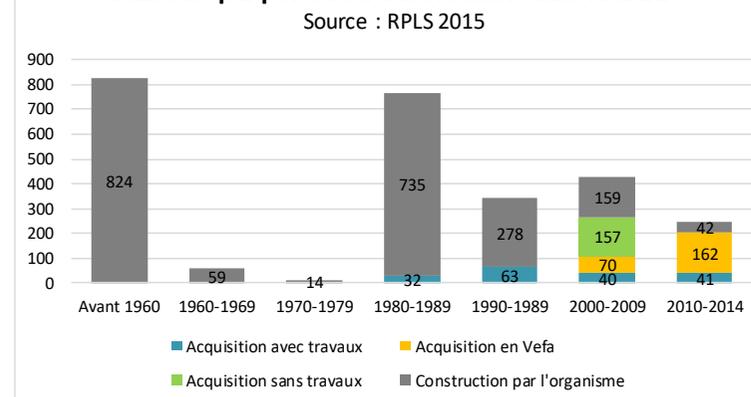
Répartition du parc social de la CARF par bailleurs



À l'échelle de la CARF, 79 % des logements sociaux ont été construits directement par les bailleurs. La construction des logements sociaux en propre est le mode de production privilégié dans le territoire. Cependant, depuis les années 80, l'acquisition-amélioration est régulièrement utilisée par les bailleurs sociaux (7 % des logements du parc). La VEFA et les acquisitions sans travaux se développent également dans le territoire depuis les années 2000 (respectivement 9 % et 6 % du parc).

Entre 2010 et 2014, les efforts de production se sont concentrés dans les communes soumises à la loi SRU. Les bailleurs ont uniquement développé leur parc de logements sociaux dans les communes carencées du territoire : Beausoleil, Menton et Roquebrune-Cap-Martin. Au cours de la dernière période triennale 2014-2016, l'Etat récence 282 logements sociaux supplémentaires répartis entre les communes de Menton et de Roquebrune.

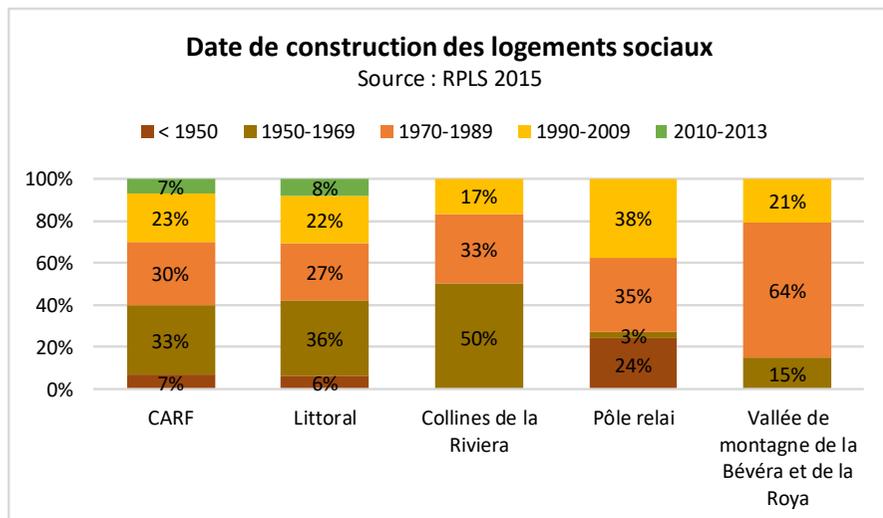
Modalité d'entrée des logements dans le parc des bailleurs par période d'achèvement dans la CARF



Un parc social vieillissant composé de grands logements collectifs

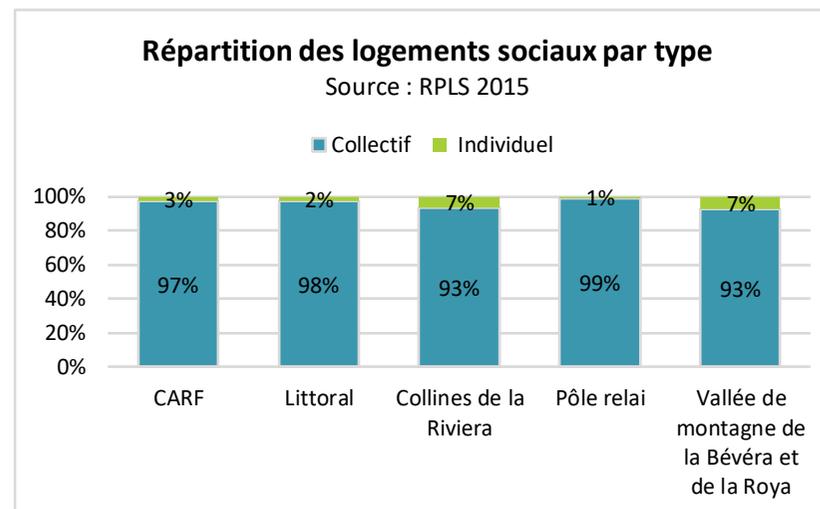
Sur l'ensemble du territoire, **40 % des logements sociaux ont été construits avant 1970.**

Le littoral et le Pôle relai se caractérisent par un parc social dans lequel plus de 25 % de l'offre a été construite avant les années 70. **En dehors de ces deux secteurs, la dynamique de production locative sociale est relativement récente** car les premiers logements datent des années 70. Preuve de ce développement récent, 50 % des logements sociaux des Collines de la Riviera et 85 % de ceux de la vallée de la Bévéra et de la Roya ont été construits après les années 90.



Le parc social est majoritairement constitué de logements collectifs. Ceci est particulièrement vrai pour le littoral et le pôle relai où plus de 98 % des

logements sociaux sont collectifs. Dans les secteurs plus montagneux la part des logements collectifs est également très marquée (plus de 90 %).

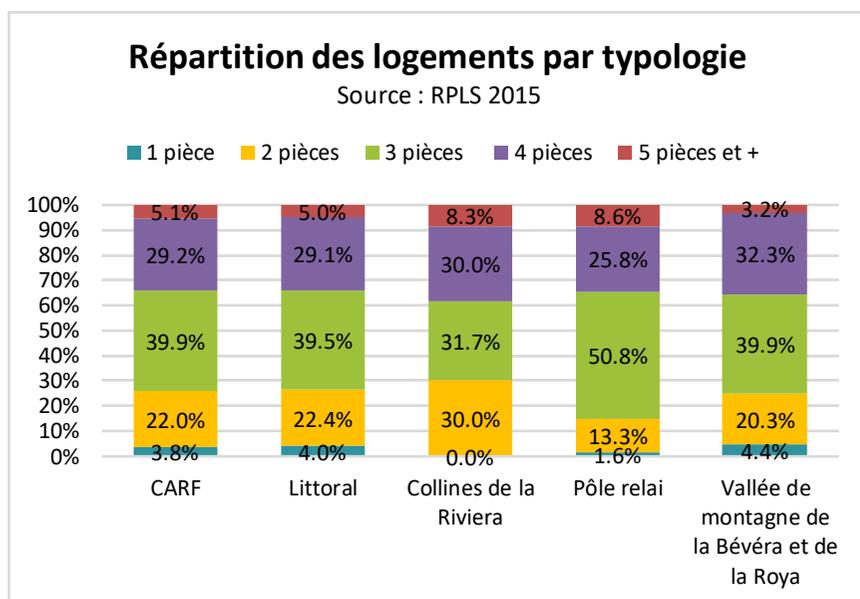


Malgré une prépondérance de l'offre collective, le parc social propose des logements de typologies diversifiées. Les petits logements (T1-T2) représentent 26 % de l'offre. Cela représente environ 690 logements, dont la moitié se trouvent à Menton. **Les logements sociaux de type T3 sont très présents dans le territoire, environ 1070 unités, soit 40 % du parc social.** De même, les logements de type T4 et + sont bien représentés dans le territoire (environ 795 unités soit 34 % du parc).

Le secteur du Littoral disposant de plus de 80 % de l'offre de logements sociaux, la répartition typologique des logements dans ce secteur est donc est proche de celle de la CARF ; c'est également le cas pour le parc social des vallées de Montagne.

Les Collines de la Riviera proposent à la fois une part plus élevée de logements T2 (30% de l'offre), mais aucun T1, et une part importante de T5 et +.

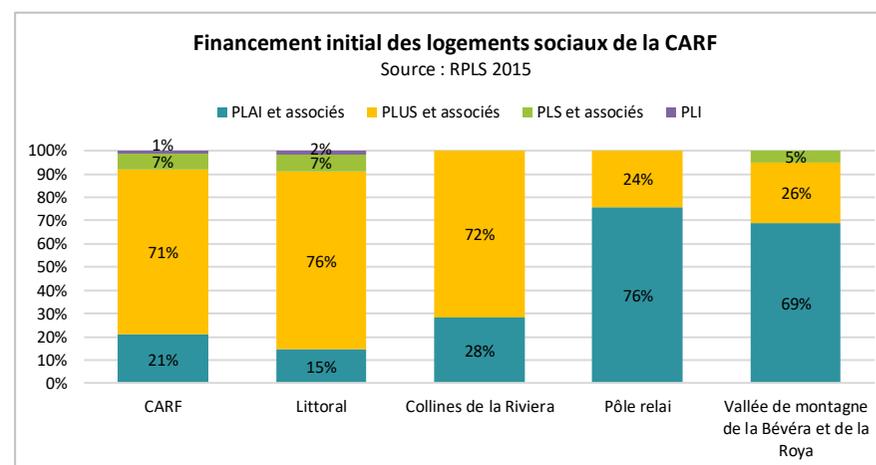
Enfin, le Pôle relai se caractérise par une prépondérance de l'offre de T3 qui représente plus de 50 % des logements sociaux du territoire.



Un parc majoritairement financé en PLUS ou en financements associés

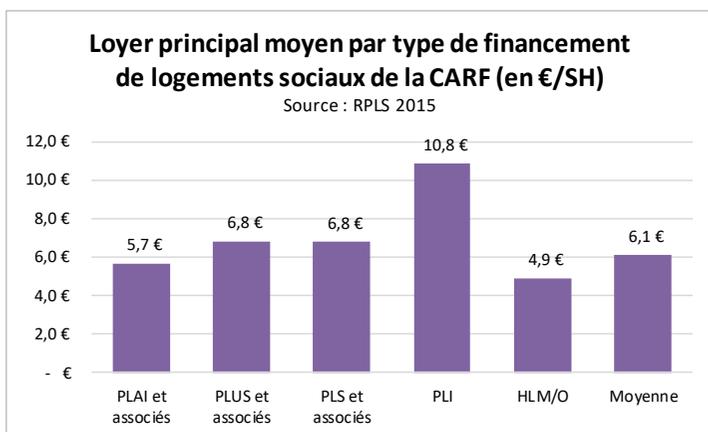
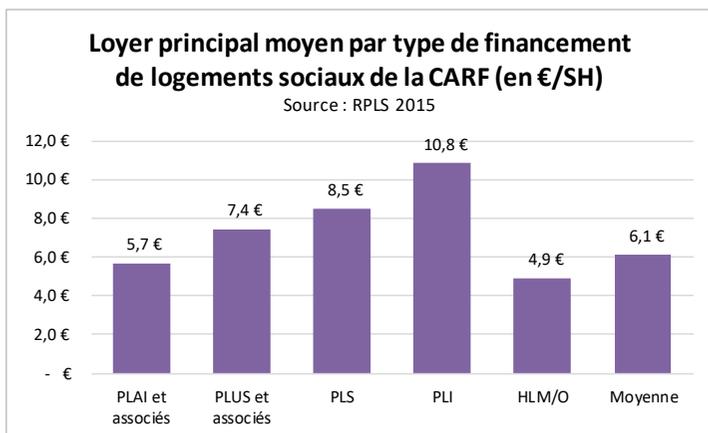
La grande majorité des logements sociaux du territoire ont été financés en PLUS, ou sous un financement associé (71 %). 21 % des logements sociaux ont été financés en PLAI (logements très sociaux). Les logements très sociaux représentent une part importante des logements sociaux des communes de l'arrière-pays. Cela peut s'expliquer par un développement récent de l'offre sociale ; le PLAI étant un produit récent.

Les logements de type PLS-PLI (logements sociaux intermédiaires) représentent 8 % des financements du territoire. Ceux-ci ont également été développés récemment sur le territoire et ne correspondent qu'à une part limitée de la demande locative sociale.



Une grande partie des logements proposent des niveaux de loyers mesurés, de l'ordre 6,1 €/m² de surface habitable (hors charge) en moyenne dans la CARF.

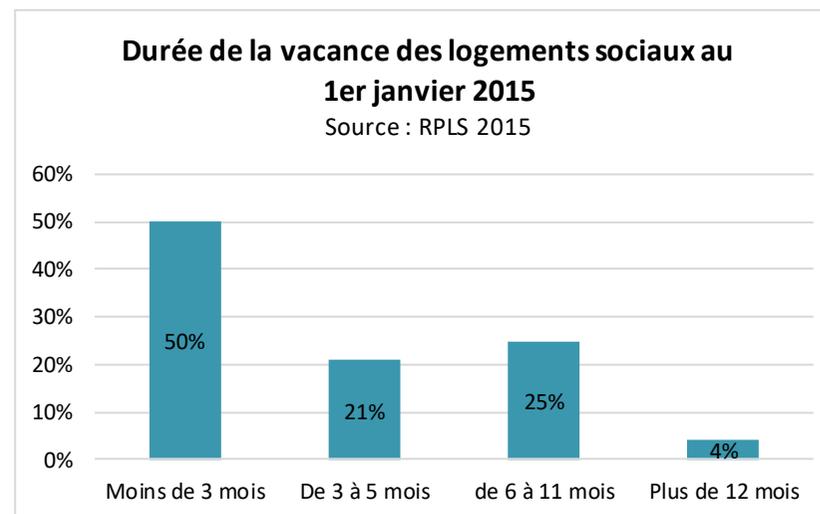
On peut noter que les financements les plus anciens, notamment HLM/O, proposent les loyers les plus abordables d'environ 4,9 €/m², soit des niveaux inférieurs aux financements très sociaux actuels (PLAi) ce qui pose la question de l'accueil des populations les plus fragiles dans le parc neuf.



Une vacance du parc social quasi-inexistante

Le taux de vacance du parc social est de 0,9 %, soit 24 logements identifiés comme vacants au 1^{er} Janvier 2015. Parmi ces logements, 17 se trouvent dans les communes du littoral, dont 10 à Menton. La vacance du parc social est très courte car seul 1 logement est vacant depuis plus d'un an. Cette très faible vacance, correspondant à une vacance conjoncturelle, démontre une grande tension sur le parc social.

L'une des traductions de cette forte tension du parc social est un taux de mobilité très faible, de l'ordre de 5,1 % en 2014.



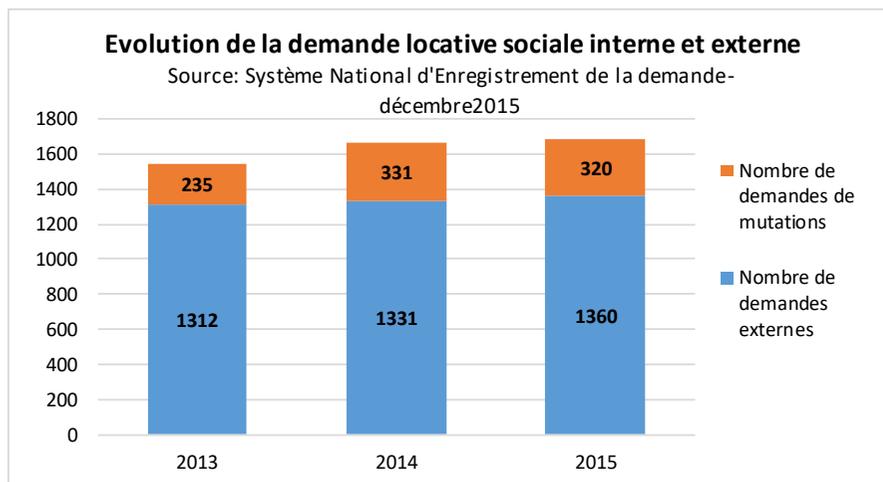
Une forte pression sur le parc social

Une demande qui se stabilise

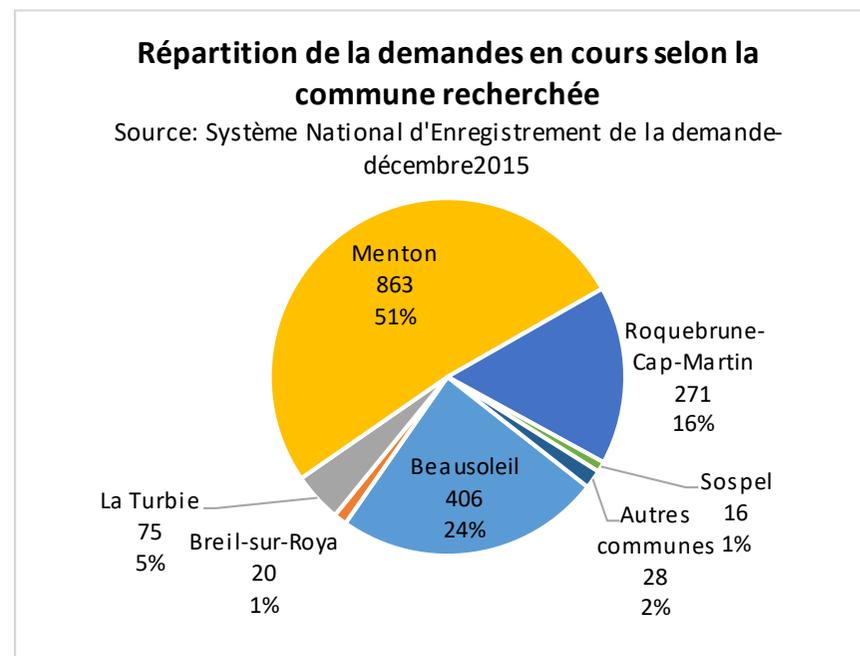
En 2015, 1 680 demandes de logements sociaux sont exprimées sur le territoire.

Après une augmentation entre 2013 et 2014, les demandes semblent se stabiliser entre 2014 et 2015.

Près de 20 % des demandeurs de logements sociaux résident déjà au sein du parc social. Par rapport à 2013, c'est particulièrement la demande interne qui a augmenté à l'échelle de l'agglomération. Elle représentait 15 % des demandes en 2013.



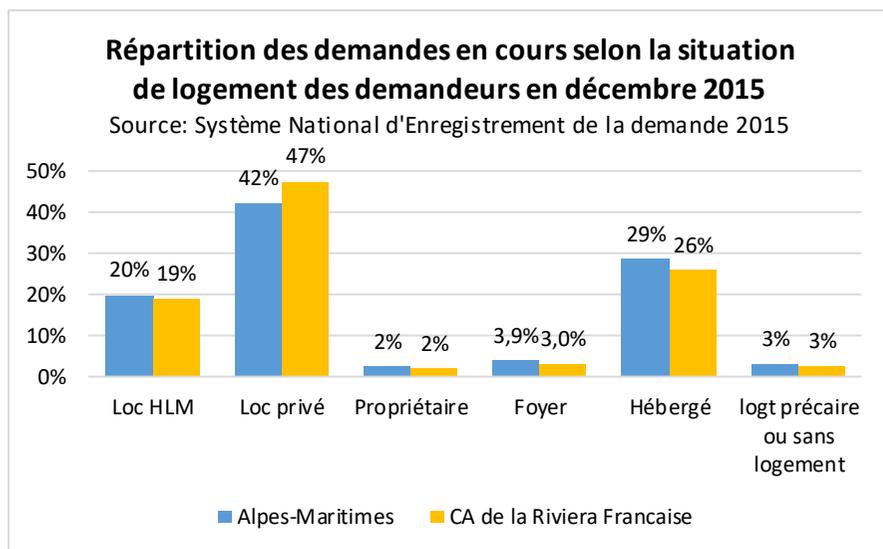
Les demandes se concentrent sur les communes côtières, notamment Menton (51 % des demandes), Beausoleil (24 % des demandes) et Roquebrune-Cap-Martin (16 % des demandes), qui concentrent également l'offre de logements sociaux (87 % pour rappel)



Une part importante des locataires dans des logements inadaptés

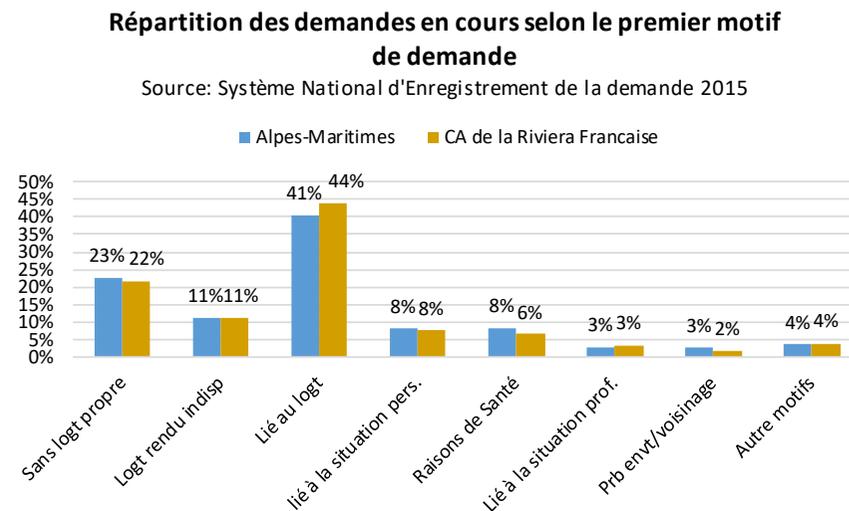
Si 19 % des demandeurs résident déjà au sein du parc social, **49 % d'entre eux habitent dans un logement du parc privé, dont 47 % en location** (42 % dans le département).

Un peu plus d'un quart des demandeurs sont hébergés chez leurs parents ou des tiers, disposent d'un logement de fonction ou d'un logement gratuit. Cependant, tout comme à l'échelle départementale, environ 3 % des demandeurs sont en situation de précarité face au logement (sortie d'hébergement, sans domicile, hôtel, etc.).

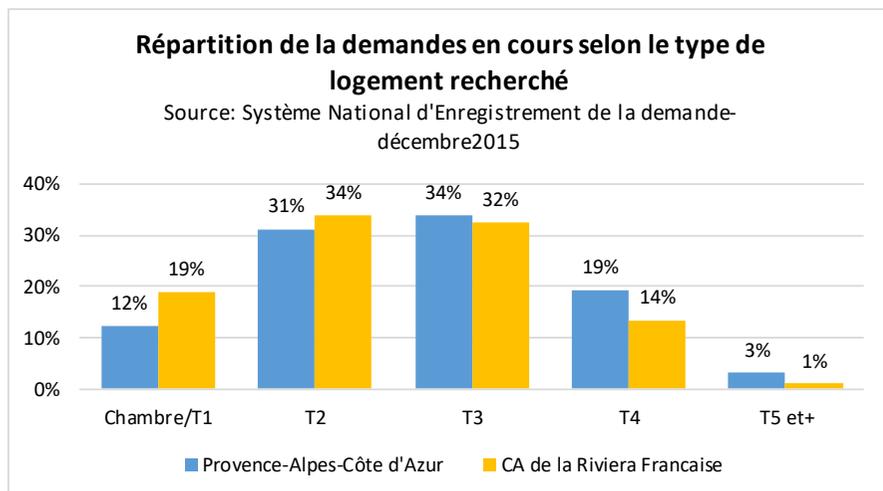


Les motifs de demande liés au logement restent parmi les plus nombreux. La cherté du loyer représente 17 % des motifs et une taille trop petite ou inadaptée du logement en fonction de la composition du ménage est la cause de 26 % des demandes. Ceci est à relier directement avec la part de demandeurs résidant dans le parc locatif privé, qui propose des niveaux de prix élevés et contraint les ménages au sein de logements dont les surfaces sont inadaptées.

Le motif « sans logement propre » est le second motif mis en avant par les demandeurs dans le territoire (22 %). Cette répartition des motifs s'explique par la présence importante de locataires et de personnes logés chez un tiers ou leurs parents parmi les demandeurs.



Les logements les plus demandés sont les T2 et les T3. Ils concentrent près de 2/3 de la demande. La demande sur les petits logements (T1/T2) est plus marquée dans la CARF que dans le département : 53 % contre 43 %. **La proportion des demandes pour de grands logements (T5 et +) est très faible dans le territoire.**

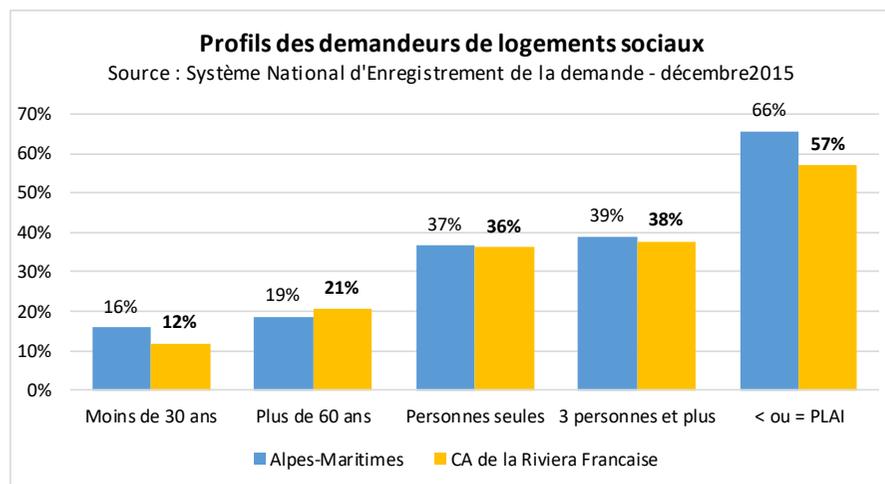


Une demande familiale et âgée tournée vers les petits logements

La demande locale présente des compositions familiales diversifiées : les demandeurs de logements sociaux sont pour 38% des ménages familiaux (plus de 3 personnes) et pour 36% des personnes seules.

Par rapport à la situation départementale, les demandeurs de logements au sein de la CARF sont généralement plus âgés : les jeunes ne représentent que 12% de la demande (16% dans les Alpes Maritimes) alors que les personnes de plus de 60 représentent 21 % des demandeurs (19 % dans le département).

De plus, bien que la majorité des demandeurs disposent de revenus précaires, ils disposent de niveaux de ressources plus élevés que la moyenne des demandeurs des Alpes-Maritimes : 57 % sont éligibles au PLAI (logement très social) contre 66 % dans le département.



Une pression de la demande plus élevée que dans le département, notamment sur les petites typologies

Au cours de l'année 2015, seules 115 attributions ont été réalisées dans le territoire. Preuve de la forte pression que connaît le parc social, le ratio demandes/attributions est de 10,8 demandes pour une attribution, contre 7,1 dans le département et 3,9 au niveau national. Au sein du territoire, la pression sur le logement social est particulièrement forte à Beausoleil et Menton, respectivement 19,3 et 12,5.

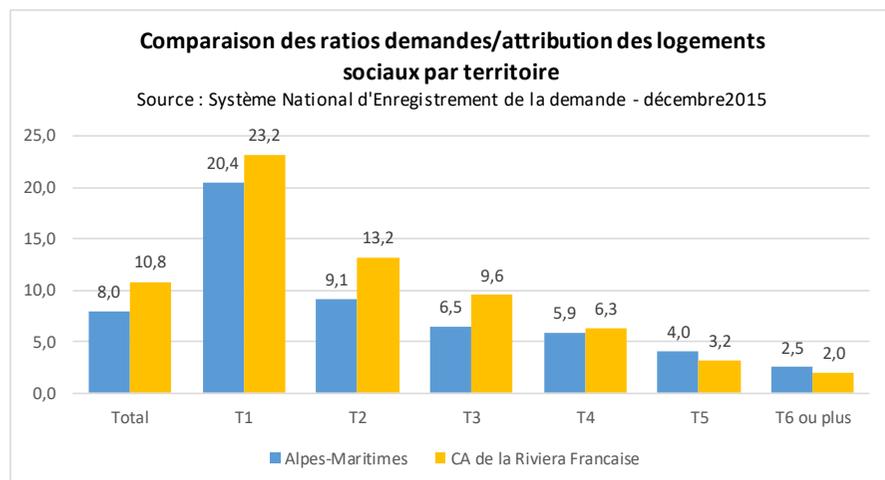
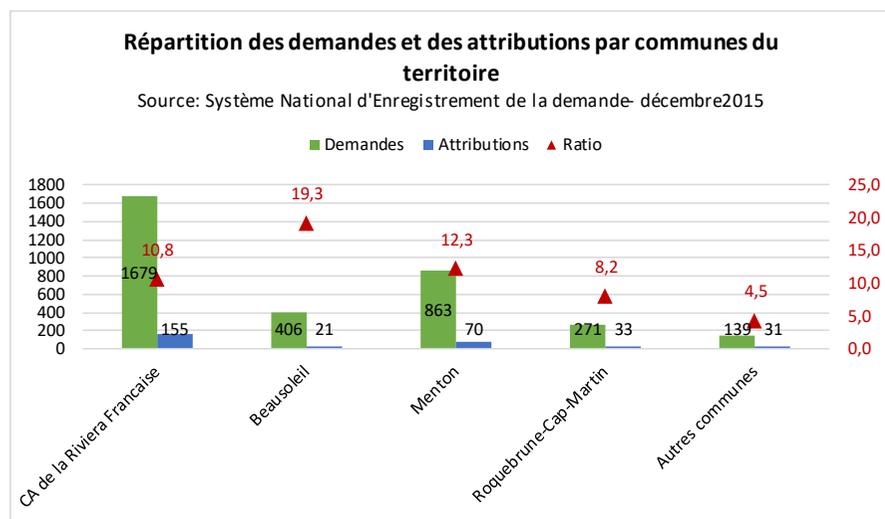
En lien avec la forte tension du parc social, le délai moyen d'attribution est particulièrement long. Il est de 17 mois dans la CARF contre 13 à l'échelle nationale. Pour autant, ce délai reste dans la moyenne du département (18 mois).

Cette situation interroge sur le traitement des demandes les plus anciennes, notamment concernant les demandes de petits logements.

En effet, la réponse à la demande semble particulièrement difficile sur les logements de type T1-T2, malgré une rotation généralement plus élevée sur ce type de bien. Il faut compter 23 demandes pour 1 attribution pour les T1 et 13 demandes pour 1 attribution pour les T2. Cette situation s'explique par une certaine inadéquation entre le parc existant et les demandes. Les petits logements représentent 26 % du parc social, mais 53 % des demandeurs sont à la recherche de ce type de logement.

Les logements de type T3 et T4 connaissent également des niveaux de pression importants et supérieurs à la moyenne départementale. Les grands logements (T5 et plus), quant à eux, connaissent une pression plus faible dans le territoire

que dans les Alpes-Maritimes. La pression de la demande est, sur ce type de bien, même inférieure à la moyenne nationale.



3.3. DES DIFFICULTES DE PARCOURS A L'ORIGINE DE SITUATIONS DE MAL LOGEMENT

Les difficultés d'accès au parc social ont pour conséquence une fragilisation de l'occupation du parc locatif privé.

Un parc locatif privé touché par un phénomène de sur-occupation important

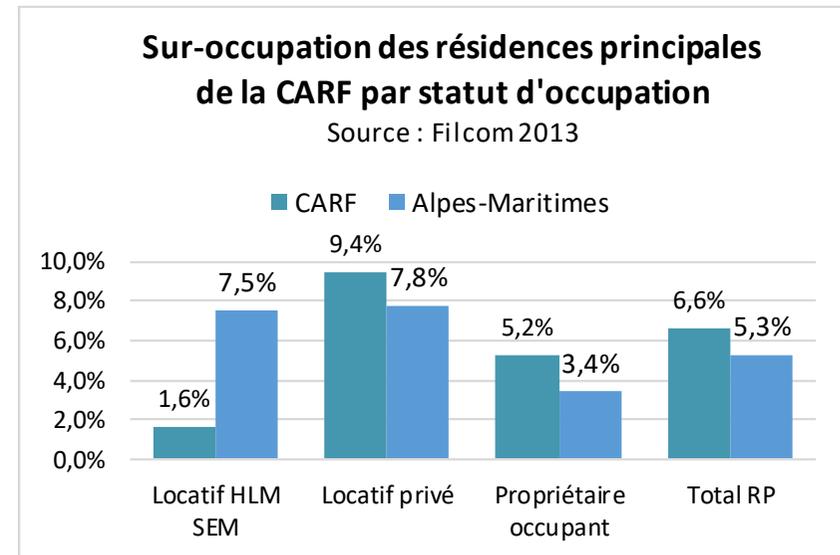
Le phénomène de sur-occupation² des logements est relativement important dans le territoire. Environ 6,5 % des résidences principales du territoire sont sur-occupées, soit 2 413 logements, selon la base Filocom 2013. Ce taux est plus important dans la CARF que dans les territoires de comparaison.

Au sein du territoire, **la sur-occupation touche particulièrement les ménages du parc locatif privé.** Près de 10 % des logements locatifs privés sont touchés par de

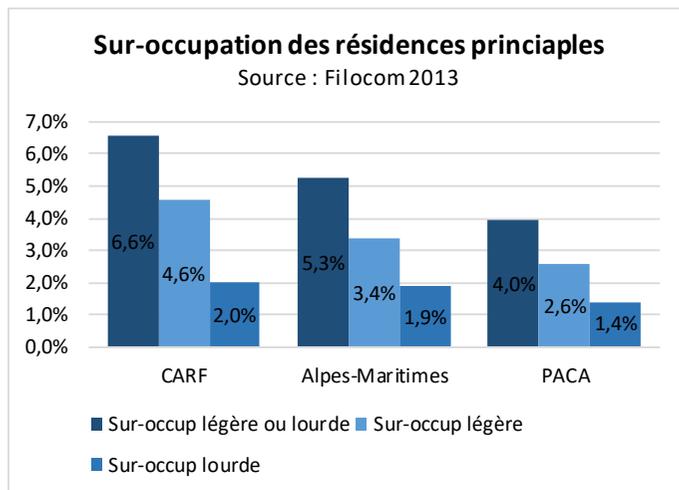
² Le repérage des situations « d'indécence » retenues par le décret du 30 janvier 2002 pris en application de la loi SRU est basé sur des seuils de superficie du logement en fonction de la composition du ménage, correspondant à 9m² de surface habitable par personne pour la sur-occupation « lourde » et 16 m² le seuil de sur-occupation « légère ».

la sur-occupation (8 % dans le département), soit deux fois plus que dans le parc en propriété occupante et 5 fois plus que dans le parc social.

Les logements locatifs privés représentent ainsi 50 % des logements sur-occupés du territoire.



La sur-occupation lourde touche 2 % des résidences principales, soit un niveau équivalent aux territoires de comparaison. Cela correspond à environ 740 logements, soit 30 % de la sur-occupation total.



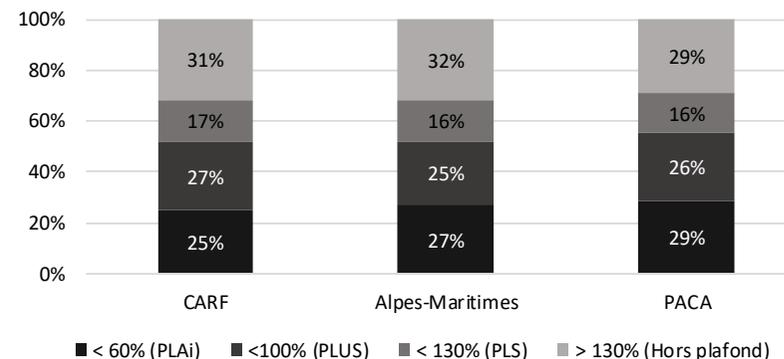
Un parc locatif privé jouant un rôle social

Selon les données Filocom 2013, tous types d'occupation confondus, environ 18 800 ménages possèdent des revenus inférieurs aux plafonds HLM. Ainsi, 52 % des ménages de la CARF peuvent prétendre à un logement social de type PLUS.

De plus, environ un quart des ménages du territoire possèdent des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM. Cela représente environ 9 000 ménages pouvant accéder à un logement très social de type « PLAI ».

Revenus des occupants de résidences principales au regard des plafonds HLM

Source : Filocom 2013

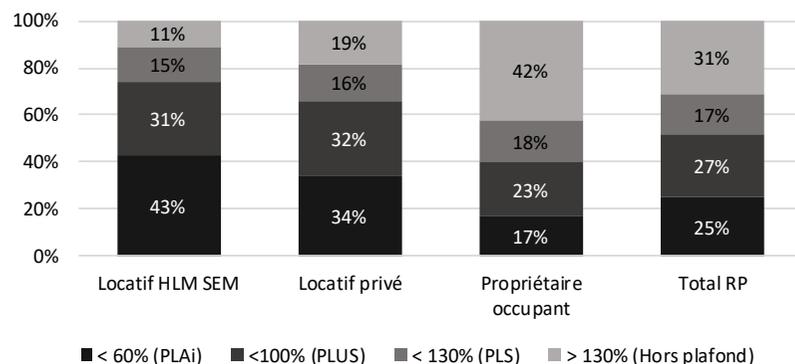


Au sein du parc privé, les ménages avec des revenus modestes sont principalement localisés dans le parc locatif. Les 2/3 tiers des locataires du parc privé peuvent prétendre à un logement social de type PLUS dont un tiers à un logement de type PLAI. Cette situation est supérieure à celle des propriétaires occupants (40 % peuvent prétendre à un logement de type PLUS), mais proche de celle du parc social où 75 % des locataires sont éligibles à un logement de type PLUS et un peu moins de 45 % à un logement PLAI.

En raison de la rareté de l'offre locative sociale, le parc locatif privé joue ainsi le rôle de parc social de fait.

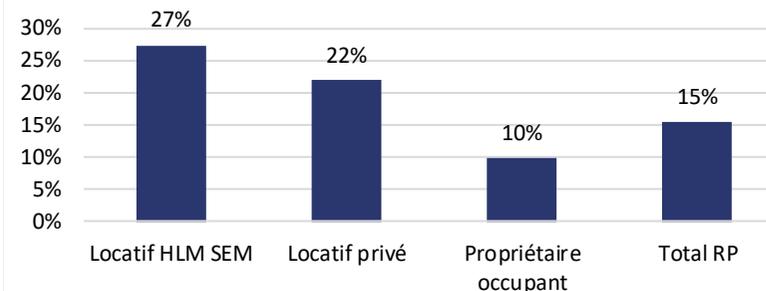
Revenus des occupants de résidences principales de la CARF au regard des plafonds HLM

Source : Filocom 2013



Part des personnes sous le seuil de pauvreté dans les résidences principales de la CARF

Source : Filcom 2013



La part des ménages sous le seuil de pauvreté est moins importante au sein de la CARF que dans les autres territoires de comparaison. Environ 15 % des ménages se trouvent ainsi sous le seuil de pauvreté, contre 18 % dans les Alpes-Maritimes et 19 % dans la région PACA.

Au sein du parc locatif privé, 22 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. Ce taux est supérieur à celui des propriétaires occupants, mais reste inférieur à celui du parc locatif social.

La part des ménages sous le seuil de pauvreté a fortement augmenté dans le parc social entre 2007 et 2013 : +8 %, contre +5 % dans le parc locatif privé. Seule la part des ménages sous le seuil de pauvreté chez les propriétaires occupants est en diminution entre 2007 et 2013 (-4 %). Cette situation s'explique par la présence d'un marché de l'immobilier tendu qui ne permet qu'aux plus aisés d'accéder à la propriété.

Les prix de l'immobilier élevés, au-dessus des moyens d'une part importante de la population, aboutissent à des situations de mal-logement (sur-occupation et/ou taux d'effort élevés). En effet, le marché contraint les locataires privés dans leur parcours résidentiel car il leur est à la fois difficile de payer le loyer d'un logement de grande surface et se trouvent dans l'incapacité d'accéder à la propriété.

3.4. DES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENTS

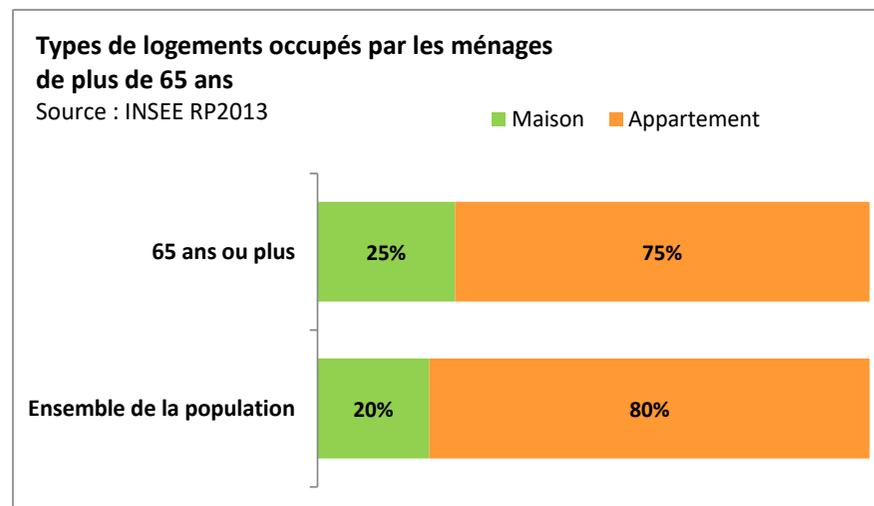
La réponse aux besoins des personnes âgées

Les personnes âgées augmentent au sein de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française. En 2013, les personnes de plus de 60 ans représentent 30% de la population (29% en 2008). Le vieillissement de la population est cependant moins rapide que dans le département, puisque les plus de 60 ans ont augmenté de 0,8% par an entre 2008 et 2013, contre 1,1% dans les Alpes Maritimes. En dépit des disparités observées à l'intérieur de la CARF, le vieillissement est marqué sur la plupart des communes.

Le Conseil Général dispose d'une Schéma gérontologique départemental 2012-2016, en cours de révision au moment de la rédaction du présent document.

Le Schéma se construit à ce jour autour de 4 orientations déclinées en 23 actions s'adressant aux séniors. Concernant le logement et l'hébergement des séniors, le département donne la priorité au maintien à domicile (Action 9). L'adaptation et la diversification de l'offre en hébergement constitue également un engagement essentiel du département (Orientation 3). Le Schéma Gérontologique doit être révisé au cours de l'année 2017. Les conclusions de cette étude permettront d'améliorer la connaissance des besoins des personnes âgées en matière de logement et d'hébergement.

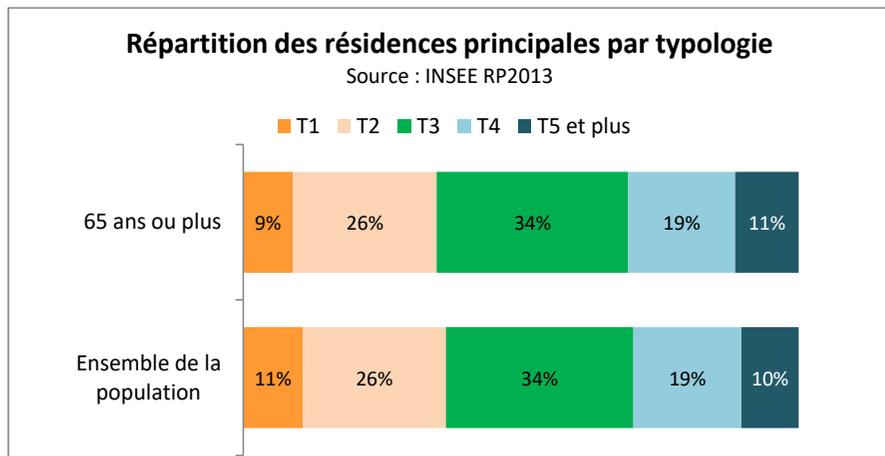
Sur le territoire de la CARF, 25% des séniors (65 ans ou plus) vivent dans des maisons, soit une part supérieure à l'ensemble de la population (20%).



La typologie des logements dans lesquels vivent les ménages de plus de 65 ans se fait selon une répartition en trois tiers. En effet, 35% des plus de 65 ans vivent dans des T1 et T2, 34% dans des T3, ces proportions correspondent à celles observées pour l'ensemble de la population. Parmi les séniors, 30% vivent dans de grands logements.

En général, les ménages séniors sont des ménages de petite taille (composés d'une ou deux personnes) ; ainsi avec 30% d'entre eux occupant des logements de plus de 4 pièces, on peut estimer qu'à minima un tiers des ménages âgés sont dans une situation de sous-occupation. Si cela ne présente pas de difficultés pour une partie de la population âgée qui souhaite au contraire vivre dans un grand logement (en vue d'accueillir la famille notamment), cela peut être à l'origine de difficultés d'entretien du logement avec l'âge avançant. A l'issue des entretiens réalisés avec les élus du territoire, il en ressort une volonté partagée de permettre et faciliter le maintien à domicile des ménages les plus âgés par de la réhabilitation ou par le développement de produits de plus petite typologie,

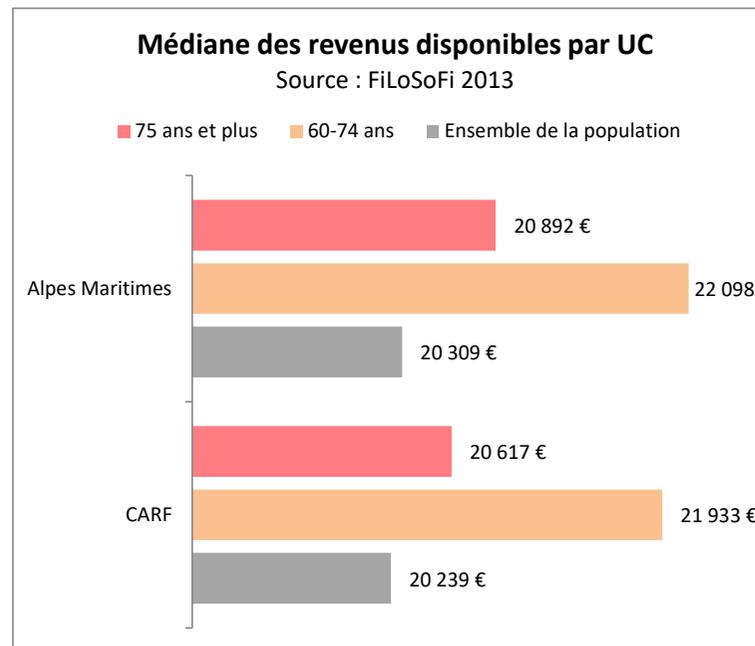
mieux adaptés aux besoins de ces publics. Les communes situées dans l'arrière-pays évoquent un phénomène de migration des populations les plus âgées vers les communes les plus dotées en équipements, services et transports en commun.



D'ordinaire, les seniors disposent de revenus plus élevés que l'ensemble de la population, ce phénomène se confirme sur le territoire de la CARF. Ainsi, en 2013, alors que la médiane des revenus disponibles par Unité de Consommation de l'ensemble des ménages de la CARF s'élève à 20 240€, celle des personnes entre 60 et 74 ans est de 21 930€ et elle est de 20 617€ pour les plus de 75 ans. La baisse des niveaux de ressources des ménages après 75 ans s'explique pour deux raisons principales :

- Entre 60 et 74 ans une part des ménages sont encore actifs et disposent de revenus plus élevés. A partir de 75 ans, l'ensemble des ménages sont retraités, or, la redistribution des ressources propre au régime de retraite conduit à une relative uniformisation des ressources entre les ménages âgés

- Les ménages âgés de plus de 75 ans vivent davantage seuls (phénomène de veuvage) et bien qu'ils bénéficient d'une pension de reversion, leur niveau de vie a tendance à diminuer.



La CARF dispose de 16 structures d'accueil pour personnes âgées réparties sur le territoire, dont 12 EHPAD.

Le territoire compte ainsi **1109 places d'hébergement pour personnes âgées** :

- soit 106 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans en EHPAD contre 87 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans dans le département,
- et 17 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans hors EHPAD, contre 16 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans dans le département.

L'offre en hébergement pour personnes âgées semble bien développée sur le territoire, avec un taux d'équipement plus important que dans le département.

Sur le territoire, l'inadéquation entre l'offre et la demande est davantage liée au niveau de prix pratiqués par ces structures, parfois très élevés.

Quelques projets sont aujourd'hui en réflexion. A Beausoleil, la municipalité envisage la création d'un pôle gérontologique avec un EHPAD d'environ 60 places et des logements à vocation intergénérationnelle ; à La Turbie, il s'agirait de créer une Maison Sénioriale d'environ 40 appartements, dont une partie serait conventionnée, à plus long terme la création d'un EHPAD est envisageable. Enfin, la commune de Roquebrune-Cap-Martin souhaite développer une résidence-service non médicalisée.

La réponse aux besoins des personnes handicapées

Le territoire dispose de structures d'accueil pour adultes handicapés réparties sur 4 communes : à Breil-sur-Roya, Menton, La Brigue et Tende :

- 1 MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) de 55 places, soit 1,6 place pour 1000 personnes âgées entre 20 et 60 ans (0,7 dans le département),
- 1 foyer d'accueil médicalisé de 50 places, soit un taux d'équipement de 1,4 (0,6 dans le département),
- 4 foyers de vie, 119 places, soit un taux d'équipement de 3,4 (0,8 dans le département),

- 2 ESAT proposant 191 places, soit un taux d'équipement de 5,4 (3 dans le département).

Les taux d'équipement sont tous largement supérieurs aux moyennes départementales.

La réponse aux besoins des jeunes

Les jeunes de moins de 30 ans, présentent des profils diversifiés (personnes seules ou en couple, avec ou sans enfants, des étudiants, des stagiaires, des jeunes travailleurs ou des demandeurs d'emploi) mais ont généralement pour caractéristiques communes des niveaux de revenus limités, des conditions de travail précaires et sont souvent en première situation de logement autonome.

Les données INSEE montrent une baisse du nombre de jeunes de moins de 30 depuis 2008 ; les 15-30 ans représentaient alors 16% de la population avec une présence un peu plus importante dans le secteur littoral. Aujourd'hui ils représentent 15% de la population de la CARF. Les difficultés d'accès au marché du logement peuvent être en partie la cause de ces départs.

Au sein de la demande locative sociale, les jeunes de moins de 30 ans représentent 12% des demandeurs (16% dans le département), la demande exprimée sur les petits logements est la plus forte, avec une pression sur la demande plus importante sur ce type de logements (23,2

demandes/attribution, contre 10,8 sur l'ensemble des logements sociaux).

L'offre étudiante est principalement concentrée à Menton, qui accueille la seule offre d'enseignement supérieur du territoire (IUT, école d'infirmière et Sciences Politiques) avec 308 étudiants inscrits pour l'année scolaire 2013-2014. Il existe une résidence étudiante de 42 logements assez éloignée du campus, dans laquelle résident surtout des jeunes travailleurs. Dans le campus universitaire, autour de la vieille ville, une étude de faisabilité a été réalisée pour un projet d'environ 80 à 100 logements pour les étudiants. Il s'agira de petites unités de logements avec des équipements.

La commune de Menton ne dispose pas d'hébergement spécifique pour les saisonniers, mais souhaiterait rendre possible l'ouverture des logements étudiants vidés en été pour ce type de public.

A Beausoleil, un Foyer Jeunes Travailleurs ADOMA est en cours de restructuration (devenant Résidence Sociale), les 129 places seront livrées au cours de l'année 2017. Il permettrait de couvrir les besoins des travailleurs saisonniers.

A Roquebrune-Cap-Martin, il n'existe pas de structures d'hébergement à destination des jeunes. Cette absence représente un manque dans la mesure où la commune accueille entre 100 et 150 saisonniers pendant la période estivale.

Urgence et précarité

Le département des Alpes Maritimes s'est doté d'une Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) pour la période 2014-2018. Les actions ont été regroupées en 10 fiches actions articulées en deux axes :

- Améliorer et renforcer l'offre de logement : améliorer la connaissance de la demande, de l'offre de logement et d'hébergement,
- Accès et maintien des publics ciblés : faciliter l'accès au logement autonome et le maintien dans le logement.

A l'échelle de la CARF, le revenu médian est équivalent à celui du département, des disparités infra-communautaires ont cependant été observées, avec des différences de revenus entre les communes de la Vallée de montagne, qui présentent des niveaux plus bas, et le reste du territoire.

Sur le territoire de la CARF, environ un quart des ménages possèdent des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. Ainsi, environ 9000 ménages peuvent accéder à un logement très social de type « PLAI ».

Sur le territoire, 15% des occupants des résidences principales vivent sous le seuil de pauvreté, contre 18% dans le département. Parmi eux, 11% sont locataires HLM, 48% locataires du parc privé et 35% sont propriétaires.

Roquebrune dispose de quelques logements d'urgence (ALT), amenés à disparaître dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain Victor Hugo – Citronniers. Cette offre pourrait être reconstituée dans le cadre de cette même opération.

Beausoleil propose une résidence sociale (publics en difficulté) de 92 places et mène actuelle une réflexion autour d'une Pension de Famille (Maison Relais).

A Menton, une résidence de 25 à 30 places pour accueillir des femmes seules (EPF) est en projet avec un bailleur social.

Le territoire présente ainsi une offre en hébergement très faible avec un taux d'équipement de 2 places pour 1000 habitants entre 20 et 59 ans, alors que le taux d'équipement du département est de 9 places pour 1000 habitants entre 20 et 59 ans.

Accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil pour les gens du voyage approuvé le 29 mai 1998 a été actualisé le 1^{er} juin 2015 par arrêté préfectoral. Il précise le nombre de places recommandé pour satisfaire les besoins spécifiques d'accueil des gens du voyage nécessitant la réservation de terrains affectés à cet usage.

Les dispositions du Schéma concernent les communes de Menton, Beausoleil et Roquebrune-Cap-Martin.

Concernant les aires permanentes, il prévoit la création d'une aire d'accueil de 30 places pour chaque commune concernée. Certains terrains ont ainsi déjà été identifiés sur les communes de Menton et Beausoleil.

Les services de l'Etat reconnaissent néanmoins que les besoins d'accueil des gens du voyage sont quasi inexistant sur l'Est du département des Alpes Maritimes en raison de conditions d'accès particulièrement difficiles pour les caravanes.

3.5. SYNTHÈSE DES MARCHÉS DE L'HABITAT

| POINTS FORTS | POINTS DE VIGILANCE |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Une bonne dynamique de construction malgré des contraintes environnementales et réglementaires limitant le potentiel foncier disponible.▪ Une offre en cours de développement en direction des jeunes (FJT et résidences étudiantes) | <ul style="list-style-type: none">▪ Un parc social peu présent et sous tension (forte pression de la demande, notamment sur les petites typologies).▪ Des prix de l'immobilier très élevés dans les communes littorales et les collines de la Riviera, qui reportent dans le temps et géographiquement l'accession à la propriété.▪ Un parc locatif privé qui loge des ménages modestes avec pour conséquences des taux d'effort élevés et la présence de situations de sur-occupation.▪ Un territoire bien équipé en EHPAD mais des besoins identifiés en matière d'hébergement non médicalisés.▪ Une offre d'hébergement en direction des personnes précaires peu développée.▪ Une absence d'offre à destination des travailleurs saisonniers malgré des besoins recensés à Menton et Roquebrune. |

ENJEUX

- **La mise en place d'une stratégie foncière et d'intervention sur le parc existant**
- **La réponse aux enjeux de vieillissement de la population**
- **La création d'offre de logements spécifiques correspondant aux segments manquants sur le territoire**

4. ANNEXES

Beausoleil

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

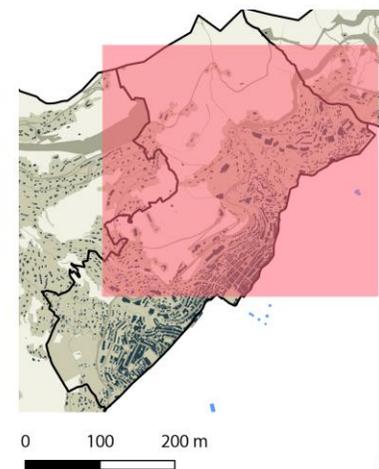
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



Beausoleil



Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

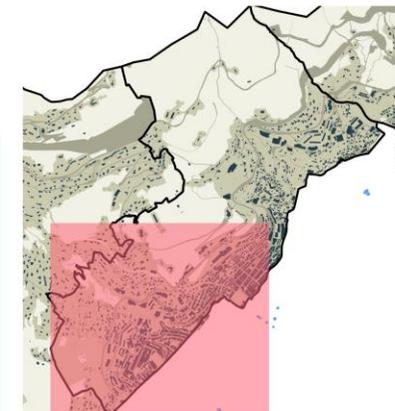
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

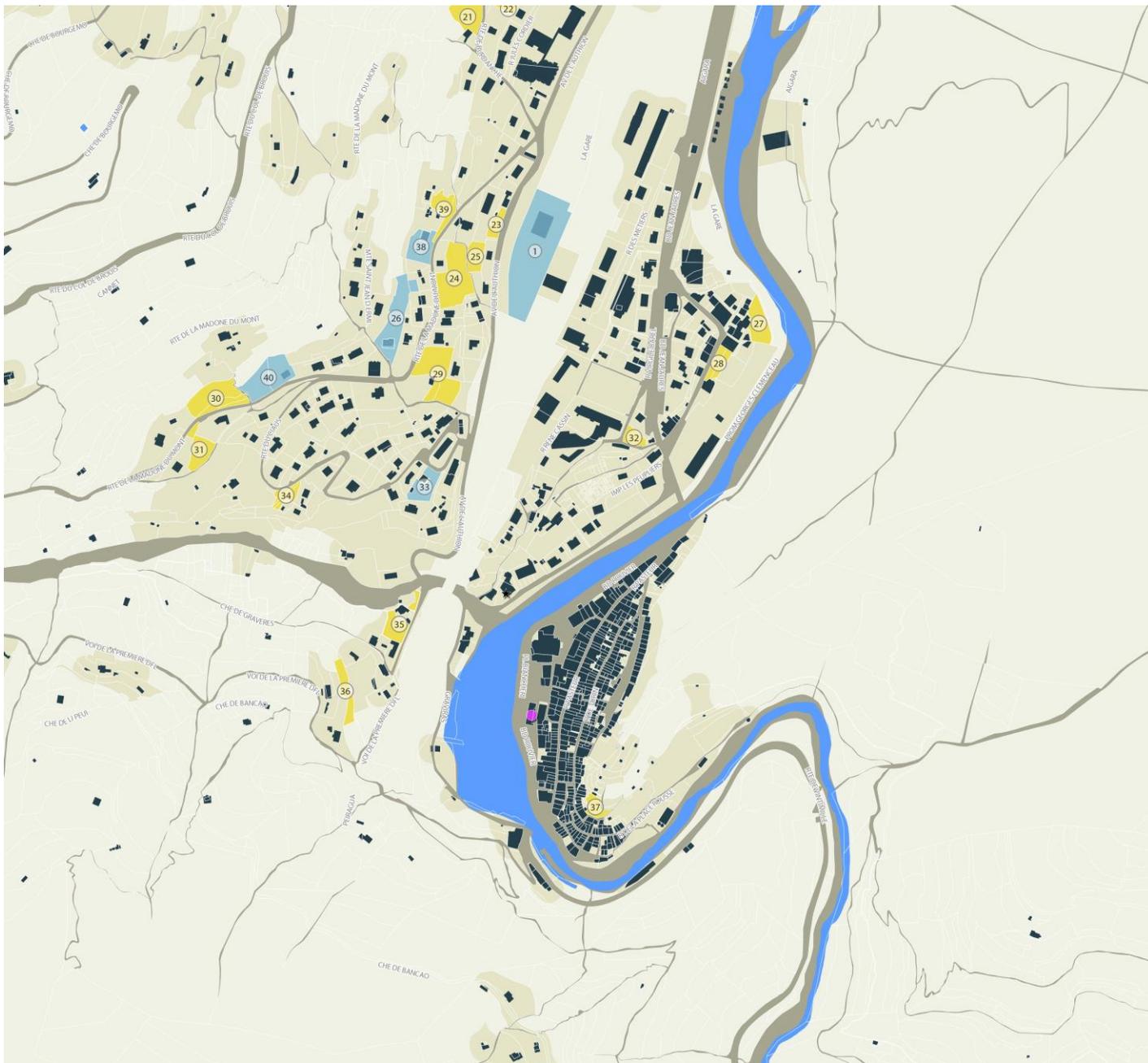
DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



0 100 200 m

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20190912-156-2019-DE
Date de télétransmission : 18/09/2019
Date de réception préfecture : 18/09/2019

| NOM | TYPO | N° | SURFACE (m²) | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX |
|------------|---------------------------|----|--------------|--|---------------------|----------------------|
| Beausoleil | Dent creuse | 1 | 797 | | | |
| Beausoleil | Dent creuse | 3 | 1782 | | | |
| Beausoleil | Dent creuse | 4 | 583 | | | |
| Beausoleil | Dent creuse | 5 | 863 | | | |
| Beausoleil | Dent creuse | 7 | 979 | | | |
| Beausoleil | Dent creuse | 8 | 1272 | | | |
| Beausoleil | Dent creuse | 9 | 1520 | | | |
| Beausoleil | Projet | 10 | 1704 | 9 et 11 rue Jean Bouin | 63 | 23 |
| Beausoleil | Grande parcelle divisible | 12 | 1342 | | | |
| Beausoleil | Projet | 14 | 3439 | PC en cours, 70 logements (dont au moins 25 % de LLS) | 70 | 18 |
| Beausoleil | Dent creuse | 17 | | | | |
| Beausoleil | Dent creuse | 19 | 6527 | | | |
| Beausoleil | Grande parcelle divisible | 21 | 2577 | | | |
| Beausoleil | Grande parcelle divisible | 23 | 5031 | | | |
| Beausoleil | Grande parcelle divisible | 24 | 5151 | | | |
| Beausoleil | Grande parcelle divisible | 25 | 6194 | | | |
| Beausoleil | Projet | 27 | 4756 | AC 196, AC 205 B et A / Monte Carlo Park , PC en cours | 125 | 43 |
| Beausoleil | Projet | 28 | 1832 | 888 avenue Prince Rainier III / Park de la Corniche | 30 | 9 |
| Beausoleil | Projet | 29 | 4358 | PC en cours, 75 dont 68 logements sociaux | 75 | 68 |
| Beausoleil | Projet | 30 | 3322 | PC en cours, 108 logements dont 33 sociaux | 108 | 33 |
| Beausoleil | Projet | 31 | 1934 | PC en cours, 70 logements, dont 22 sociaux | 70 | 22 |
| Beausoleil | Projet | 32 | 3920 | PC en cours, 76 logements, dont 14 sociaux | 76 | 14 |
| Beausoleil | Projet | 33 | 3750 | PC en cours, 101 logements, dont 31 sociaux | 101 | 31 |
| Beausoleil | Projet | 34 | 6970 | PC en cours, 316 logements dont 20 sociaux | 316 | 20 |
| Beausoleil | Projet | 35 | 7870 | PC en cours, 89 logements, dont 40 sociaux, chemin de l'usine électrique | 89 | 40 |
| Beausoleil | Projet | 36 | 1240 | PC en cours, 45 logements, dont 11 sociaux | 45 | 11 |
| Beausoleil | Projet | 37 | 2799 | PC en cours, 32 logements | 32 | |
| Beausoleil | Projet | 38 | 1029 | PC en cours, 65 logements, dont 25 sociaux | 65 | 25 |
| Beausoleil | Projet | 39 | 398 | PC en cours, 15 logements | 15 | |



Breil-sur-Roya

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

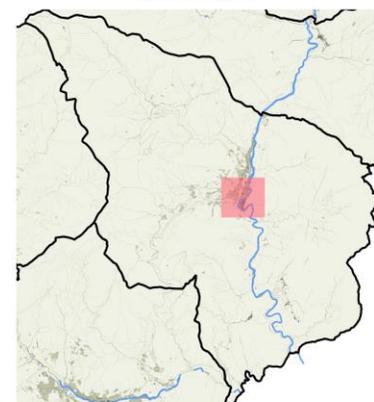
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL 22 août 2018



0 100 200 m



Breil-sur-Roya

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

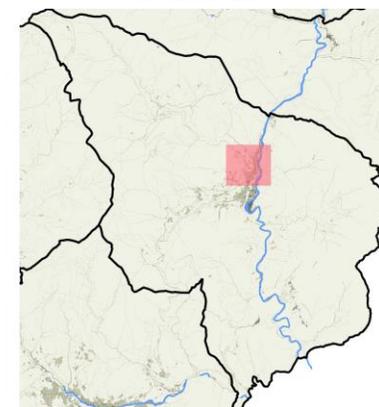
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

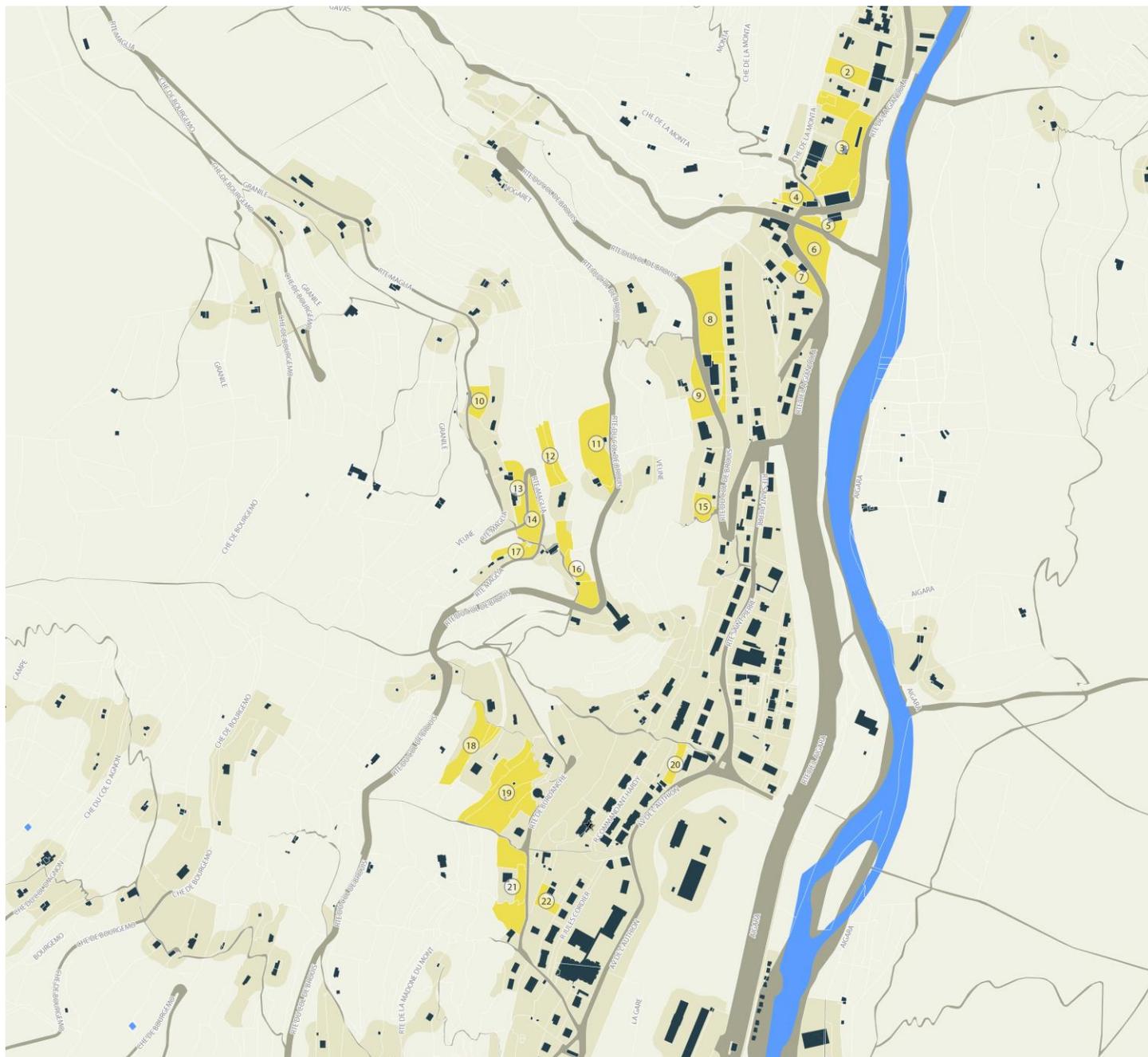
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
22 août 2018

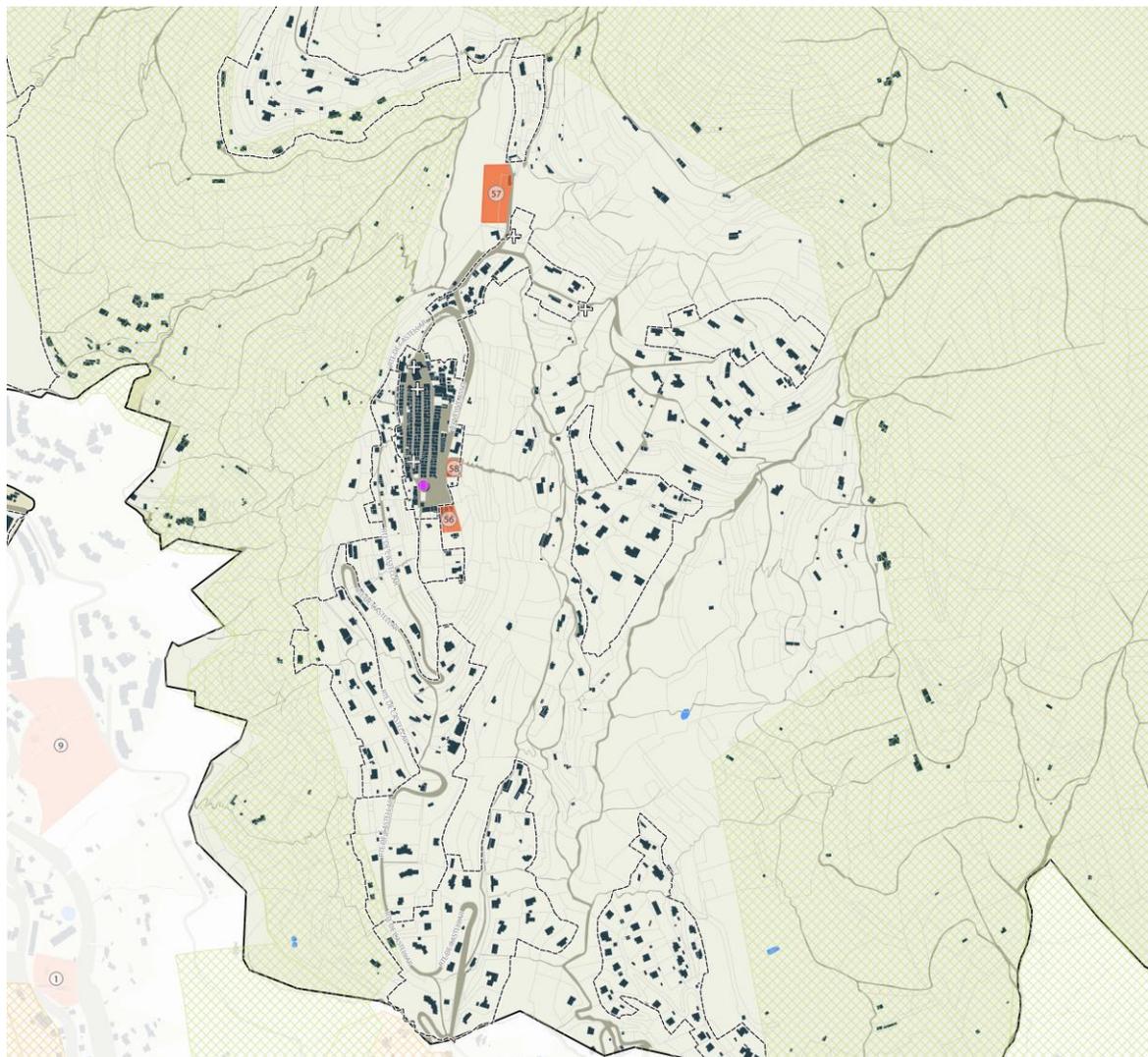


0 100 200 m



| NOM | TYPO | N° | Surface (m²) |
|----------------|---------------------------|----|--------------|
| Breil-sur-Roya | Grande parcelle divisible | 1 | 7786 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 2 | 1244 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 3 | 5522 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 4 | 826 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 5 | 802 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 6 | 1929 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 7 | 863 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 8 | 4508 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 9 | 1499 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 10 | 934 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 11 | 3565 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 12 | 1660 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 13 | 1076 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 14 | 1277 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 15 | 840 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 16 | 2137 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 17 | 870 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 18 | 2428 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 19 | 6352 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 20 | 677 |

| NOM | TYPO | N° | Surface (m²) |
|----------------|---------------------------|----|--------------|
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 21 | 3134 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 22 | 663 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 23 | 530 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 24 | 2882 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 25 | 778 |
| Breil-sur-Roya | Grande parcelle divisible | 26 | 2570 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 27 | 1248 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 28 | 725 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 29 | 2871 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 30 | 2326 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 31 | 1147 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 32 | 509 |
| Breil-sur-Roya | Grande parcelle divisible | 33 | 1019 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 34 | 628 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 35 | 1163 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 36 | 935 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 37 | 567 |
| Breil-sur-Roya | Grande parcelle divisible | 38 | 1266 |
| Breil-sur-Roya | Dent creuse | 39 | 1031 |
| Breil-sur-Roya | Grande parcelle divisible | 40 | 2346 |



Castellar

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- pprj
- Périmètre d'étude

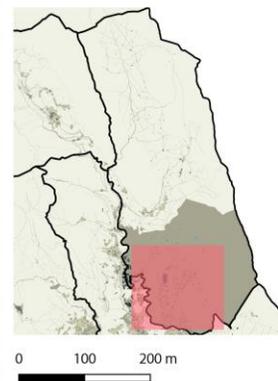
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- ★ Gendarmerie
- Mairie
- ✚ Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
22 août 2018



| N° | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX |
|----|---|---------------------|----------------------|
| 56 | Projet Bourg | 30 | à définir |
| 57 | Projet en face de l'école - en attente de validation (avis défavorable ABF) | 10 | |
| 58 | Division maison en 6 appartements | 6 | |

Fontan

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

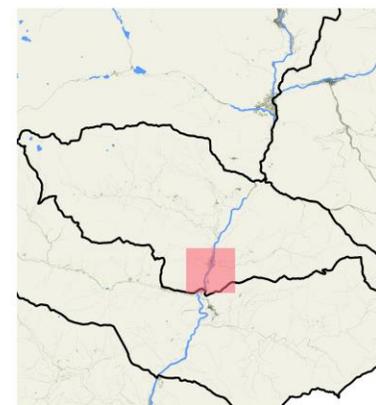
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

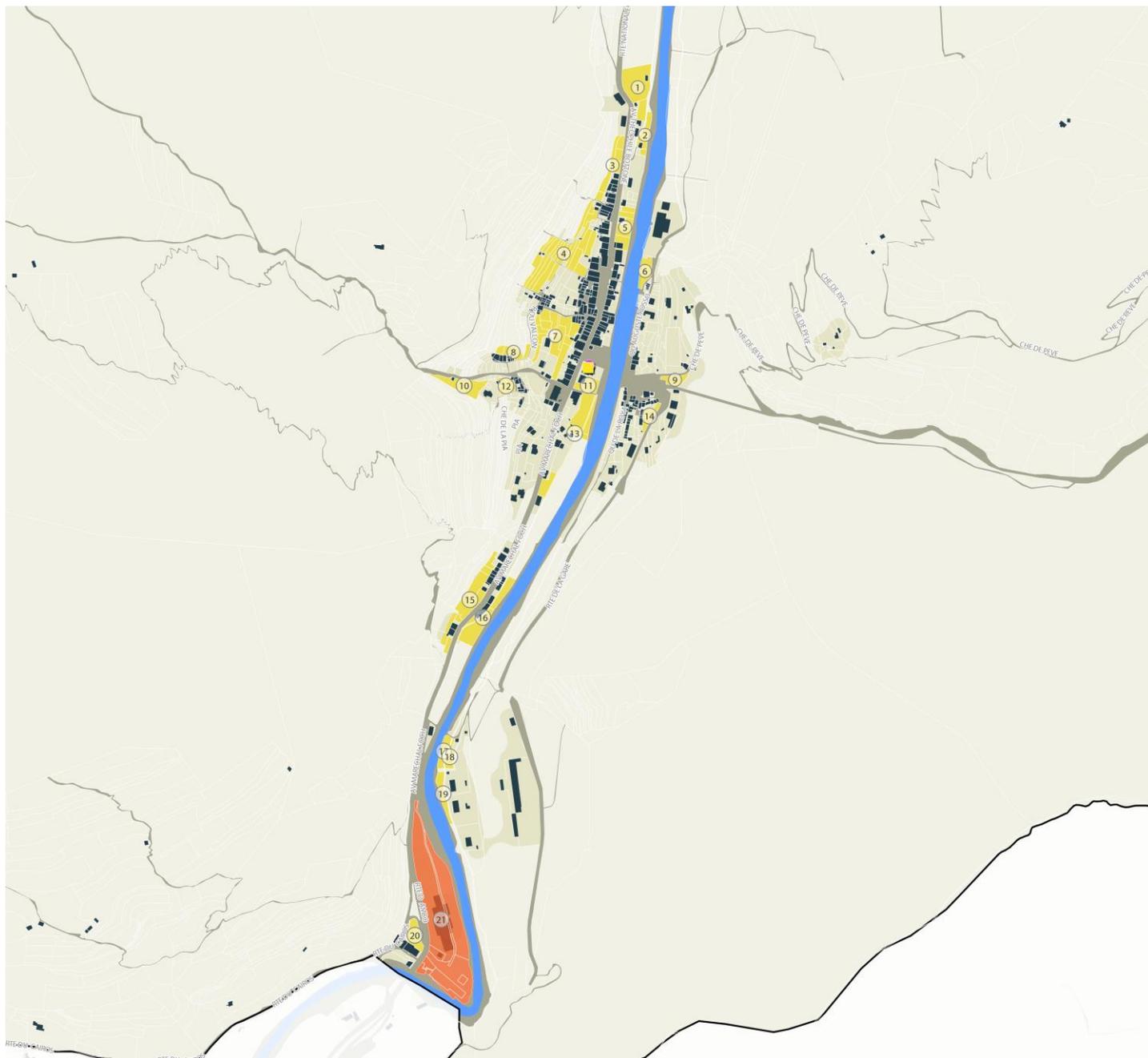
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



0 100 200 m



| NOM | TYPO | N° | SURFACE (m ²) |
|--------|-------------|----|------------------------------|
| Fontan | Dent creuse | 1 | 2797 |
| Fontan | Dent creuse | 2 | 781 |
| Fontan | Dent creuse | 3 | 1562 |
| Fontan | Dent creuse | 4 | 6253 |
| Fontan | Dent creuse | 5 | 1411 |
| Fontan | Dent creuse | 6 | 786 |
| Fontan | Dent creuse | 7 | 4043 |
| Fontan | Dent creuse | 8 | 806 |
| Fontan | Dent creuse | 9 | 546 |
| Fontan | Dent creuse | 10 | 1477 |
| Fontan | Dent creuse | 11 | 719 |
| Fontan | Dent creuse | 12 | 602 |
| Fontan | Dent creuse | 13 | 2731 |
| Fontan | Dent creuse | 14 | 613 |
| Fontan | Dent creuse | 15 | 2966 |
| Fontan | Dent creuse | 16 | 2203 |
| Fontan | Dent creuse | 17 | 536 |
| Fontan | Dent creuse | 18 | 542 |
| Fontan | Dent creuse | 19 | 733 |
| Fontan | Dent creuse | 20 | 885 |
| Fontan | Projet | 21 | |

Gorbio

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

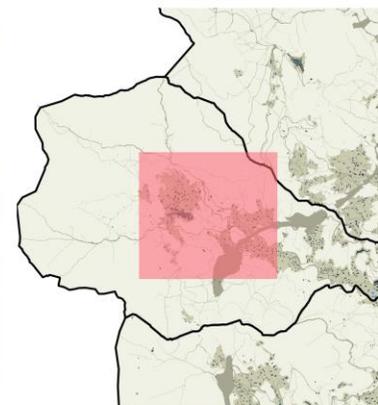
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

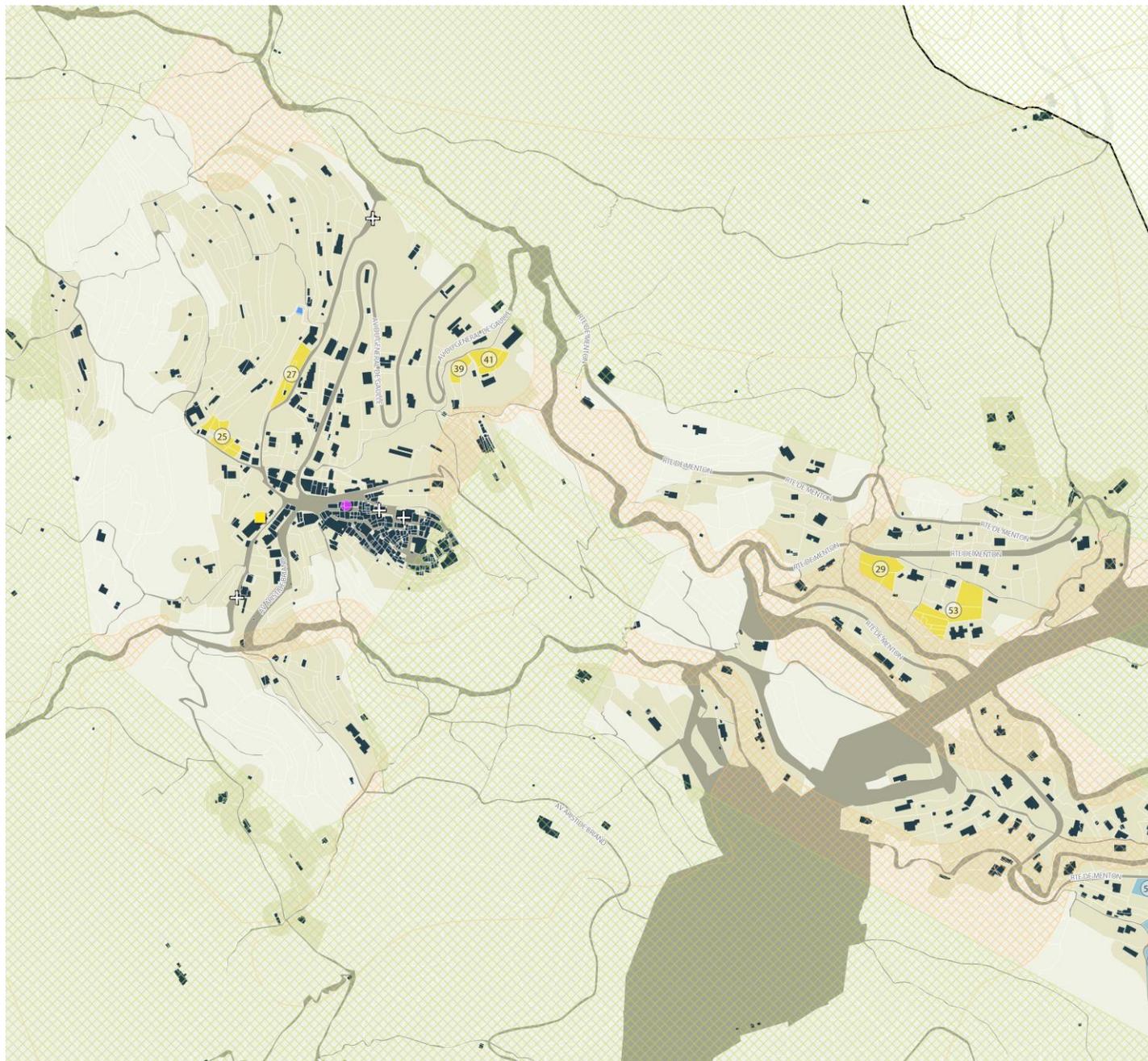
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL 22 août 2018



0 100 200 m



Gorbio

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

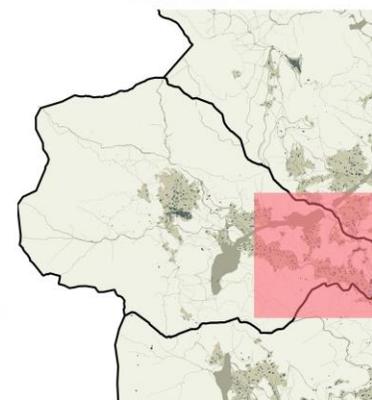
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

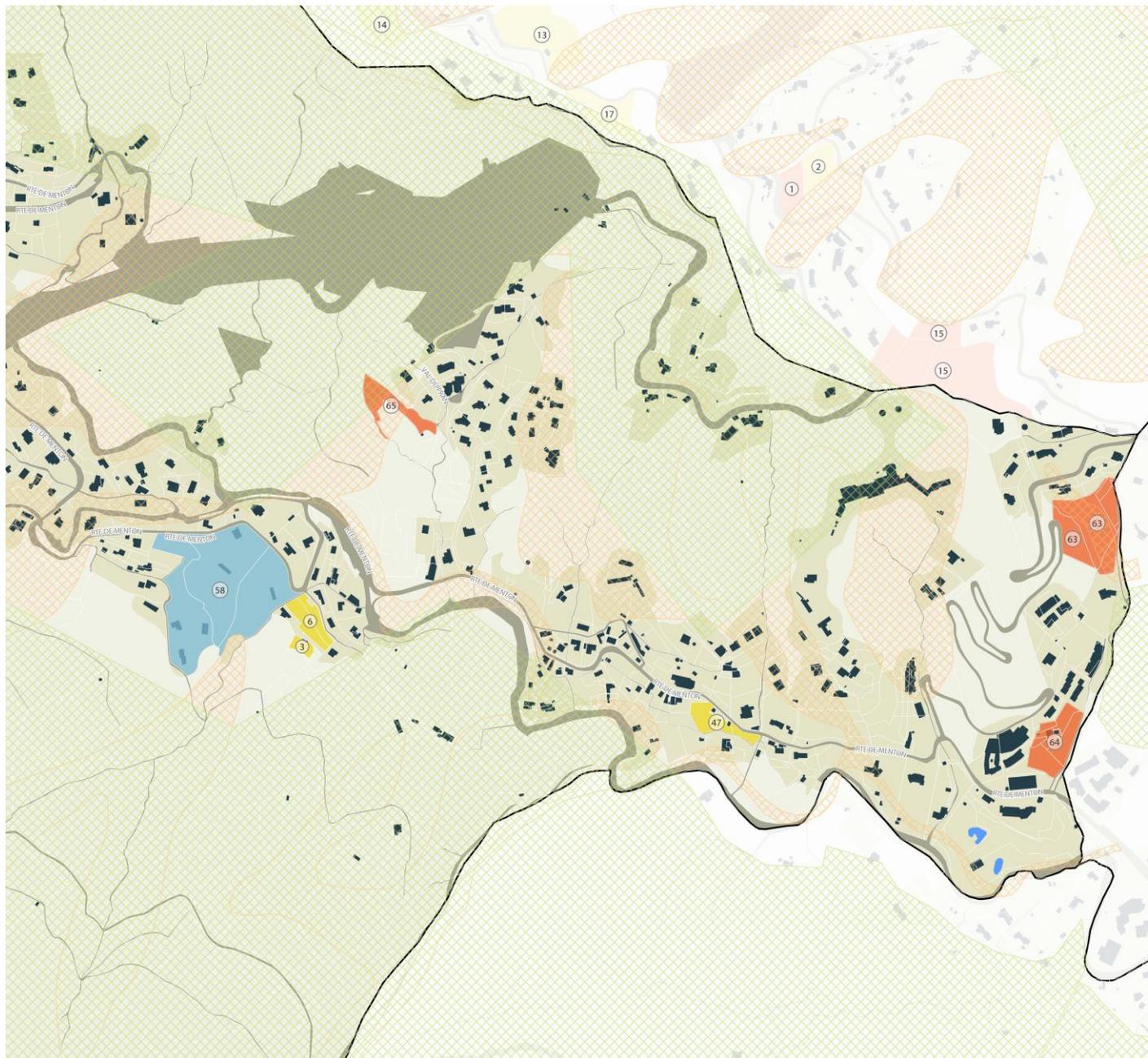
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
22 août 2018



0 100 200 m



| NOM | TYPO | N° | SURFACE (m ²) | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX |
|--------|---------------------------|----|---------------------------|--|---------------------|----------------------|
| Gorbio | Dent creuse | 3 | 507 | | | |
| Gorbio | Dent creuse | 6 | 1983 | | | |
| Gorbio | Dent creuse | 25 | 1217 | | | |
| Gorbio | Dent creuse | 27 | 1323 | | | |
| Gorbio | Dent creuse | 29 | 1712 | | | |
| Gorbio | Dent creuse | 39 | 586 | | | |
| Gorbio | Dent creuse | 41 | 1175 | | | |
| Gorbio | Dent creuse | 47 | 2324 | | | |
| Gorbio | Dent creuse | 53 | 2921 | | | |
| Gorbio | Grande parcelle divisible | 58 | 21896 | | | |
| Gorbio | Projet | 63 | 6852 | Projet sur parcelles C392C 393 C 394C 395 C 1045 C 1472 et C1475 | 20 | |
| Gorbio | Projet | 64 | 3945 | Projet sur parcelles C418 C 419 C 420 C 421 422 C 1100 C 1101 | 3 | |
| Gorbio | Projet | 65 | 1895 | maisons individuelles | 3 | |

La Brigue

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



0 100 200 m



La Brigue

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

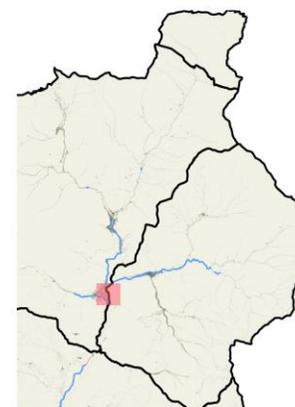
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

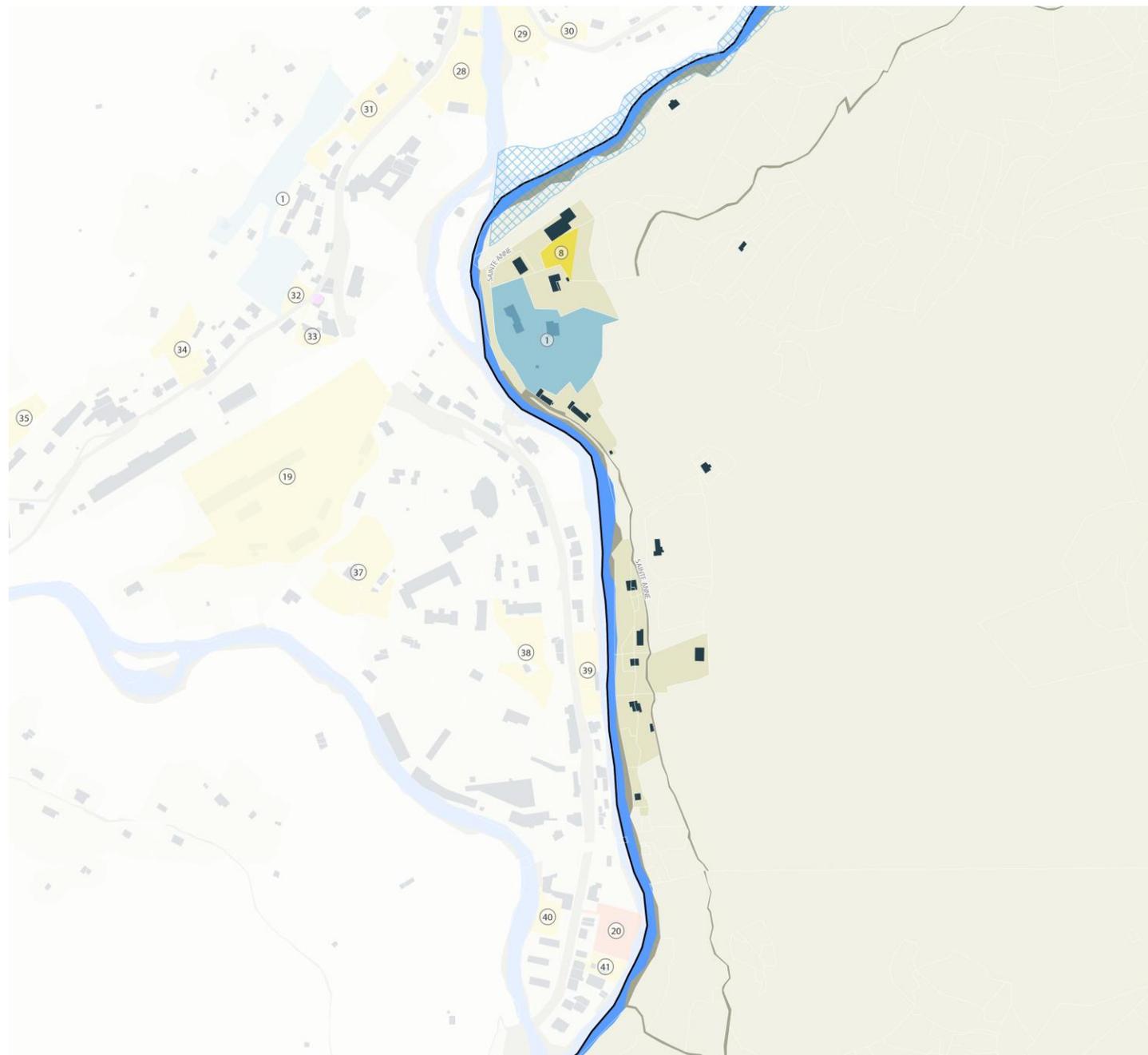
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



0 90 180 m



| NOM | TYP0 | N° | SURFACE (m ²) |
|-----------|---------------------------|-----------|------------------------------|
| La Brigue | Grande parcelle divisible | 1 | 9235 |
| La Brigue | Dent creuse | 2 | 850 |
| La Brigue | Grande parcelle divisible | 3 | 1087 |
| La Brigue | Dent creuse | 5 | 342 |
| La Brigue | Dent creuse | 6 | 608 |
| La Brigue | Dent creuse | 8 | 1117 |
| La Brigue | Grande parcelle divisible | 11 | 157 |
| La Brigue | Dent creuse | 12 | 1011 |
| La Brigue | Dent creuse | 14 | 640 |
| La Brigue | projet | 15 | 10850 |

La Turbie

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

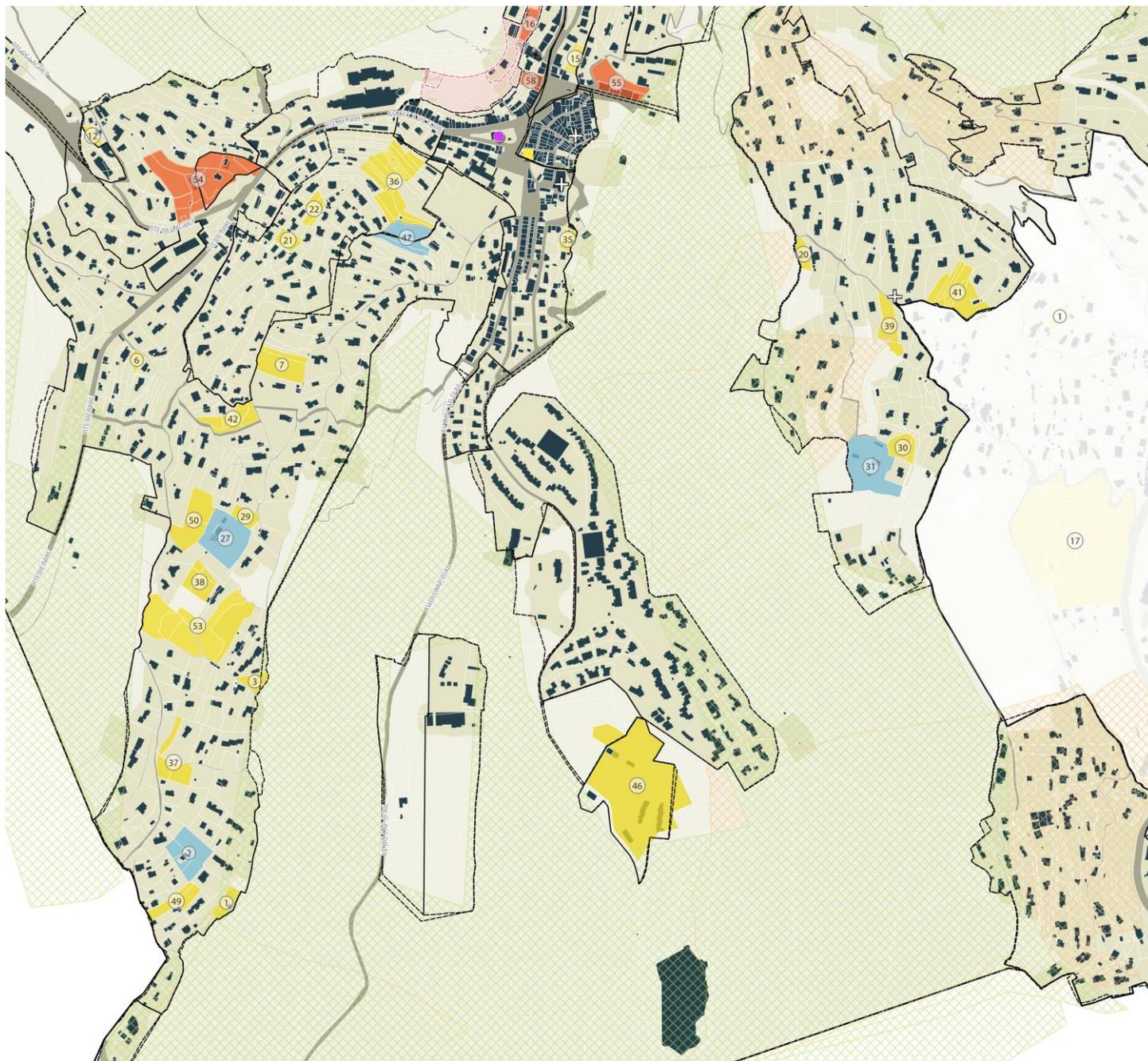
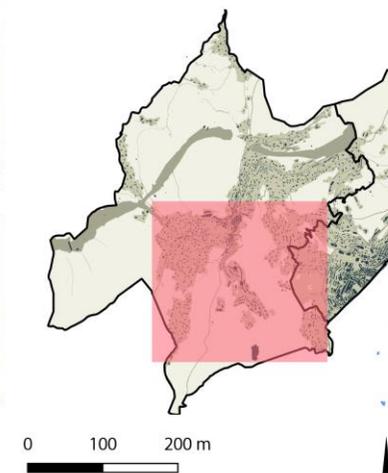
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- ★ Gendarmerie
- Mairie
- + Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



La Turbie

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

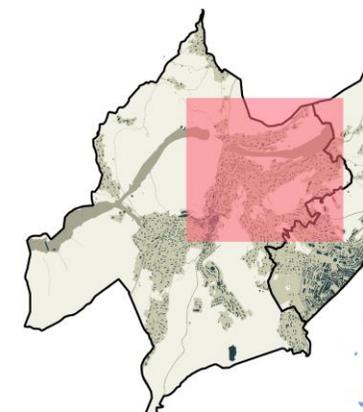
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

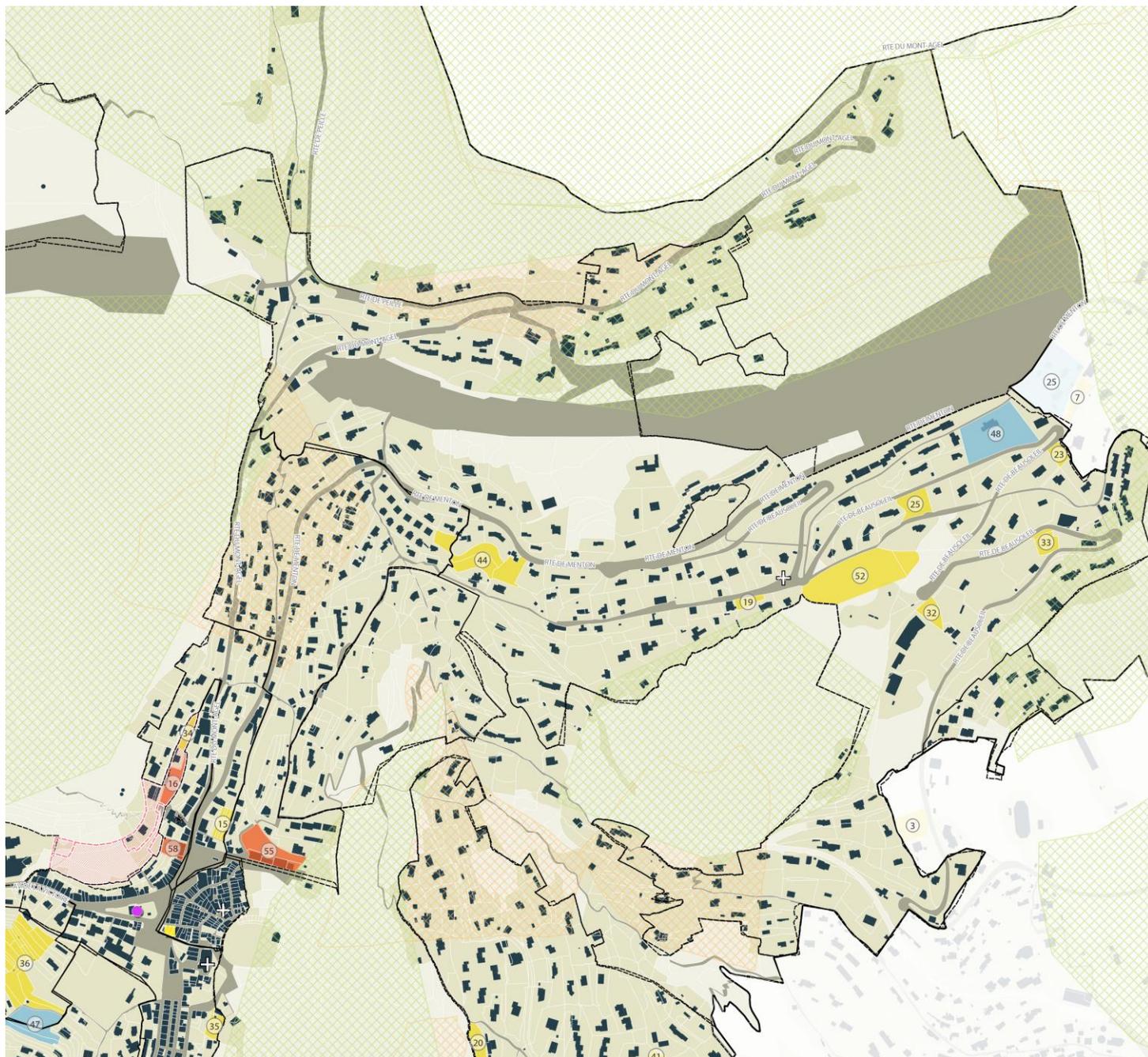
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- ★ Gendarmerie
- Mairie
- + Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



0 100 200 m



| NOM | TYPO | N° | SURFACE (m²) | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX |
|-----------|---------------------------|----|--------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| La Turbie | Dent creuse | 1 | 1123 | | | |
| La Turbie | Grande parcelle divisible | 2 | 3855 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 3 | 1071 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 6 | 545 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 7 | 3555 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 12 | 556 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 15 | 880 | | | |
| La Turbie | Projet | 16 | 1224 | Projet Petit Clos | 3 | 0 |
| La Turbie | Dent creuse | 19 | 555 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 20 | 950 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 21 | 1014 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 22 | 1213 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 23 | 679 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 25 | 1545 | | | |
| La Turbie | Grande parcelle divisible | 27 | 5304 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 29 | 1108 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 30 | 1713 | | | |
| La Turbie | Grande parcelle divisible | 31 | 6564 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 32 | 1001 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 33 | 1070 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 34 | 730 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 35 | 734 | à rattacher au périmètre Lanteri | | |
| La Turbie | Dent creuse | 36 | 7483 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 37 | 2561 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 38 | 3600 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 39 | 2381 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 41 | 4935 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 42 | 2698 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 44 | 4369 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 46 | 22836 | Secteur Tete de Chien, post PLH | 80 | 25 |
| La Turbie | Grande parcelle divisible | 47 | 3048 | | | |
| La Turbie | Grande parcelle divisible | 48 | 5969 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 49 | 2008 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 50 | 4141 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 52 | 8413 | | | |
| La Turbie | Dent creuse | 53 | 11963 | | | |
| La Turbie | Projet | 54 | 2379 | Projet Le Prat, inclut du LLS | 40 | 10 |
| La Turbie | Projet | 55 | 3014 | potentiel caserne pompiers | 5 | 0 |
| La Turbie | Projet | 58 | 850 | ex-Projet Résidence de France | 5 | 0 |

Menton

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

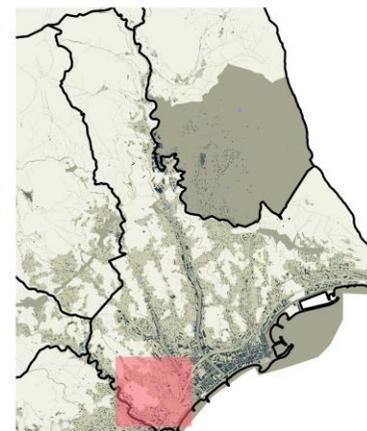
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

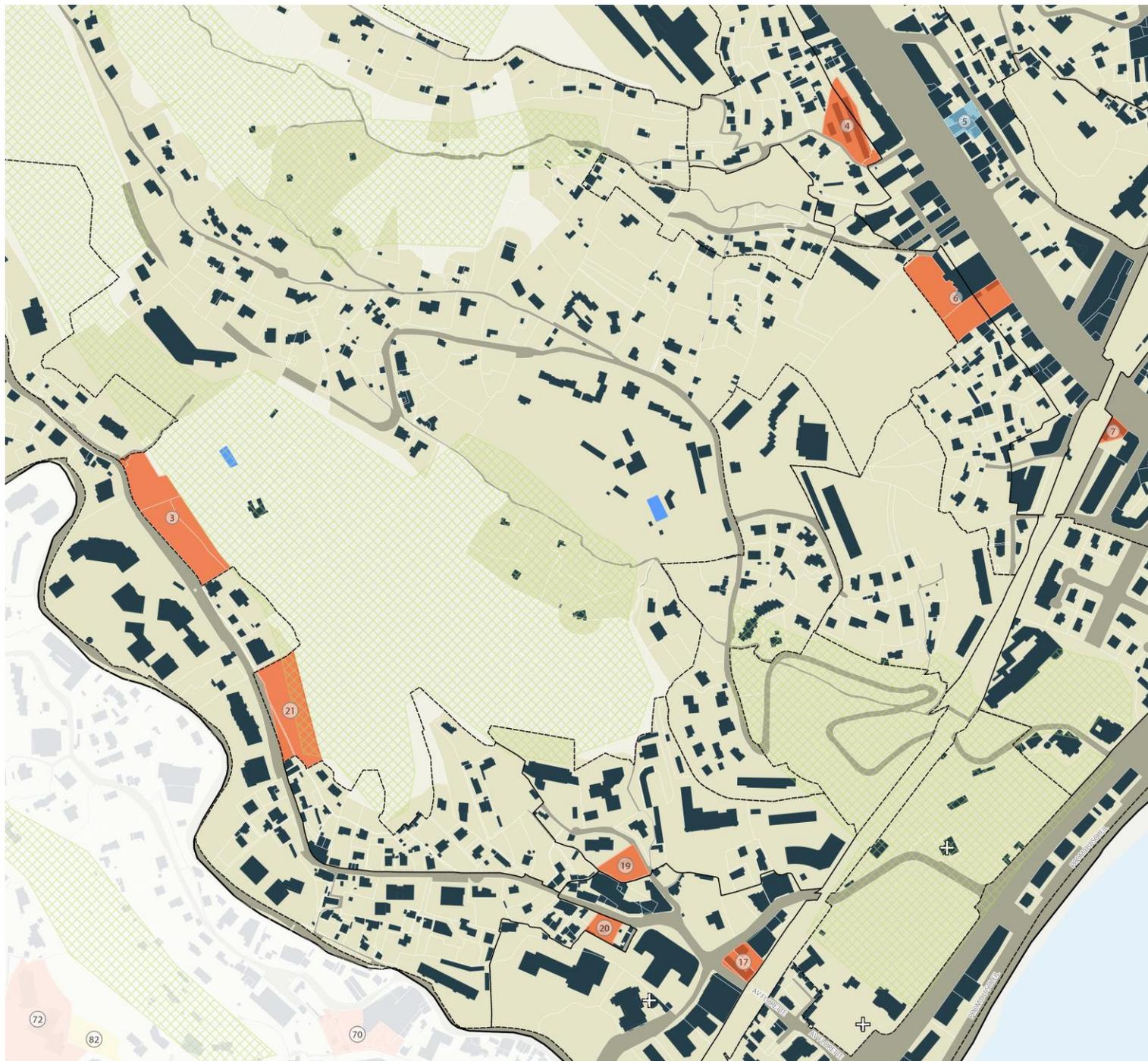
- Bureau ou hôtel des postes
- ★ Gendarmerie
- Mairie
- ⊕ Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



0 90 180 m 97

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20190912-156-2019-DE
Date de télétransmission : 18/09/2019
Date de réception préfecture : 18/09/2019



Menton

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

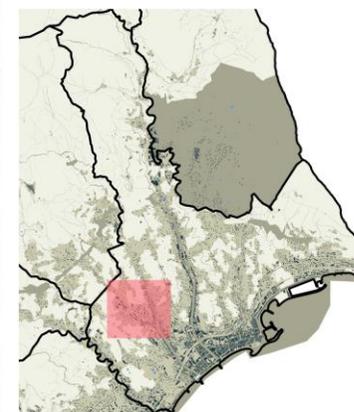
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

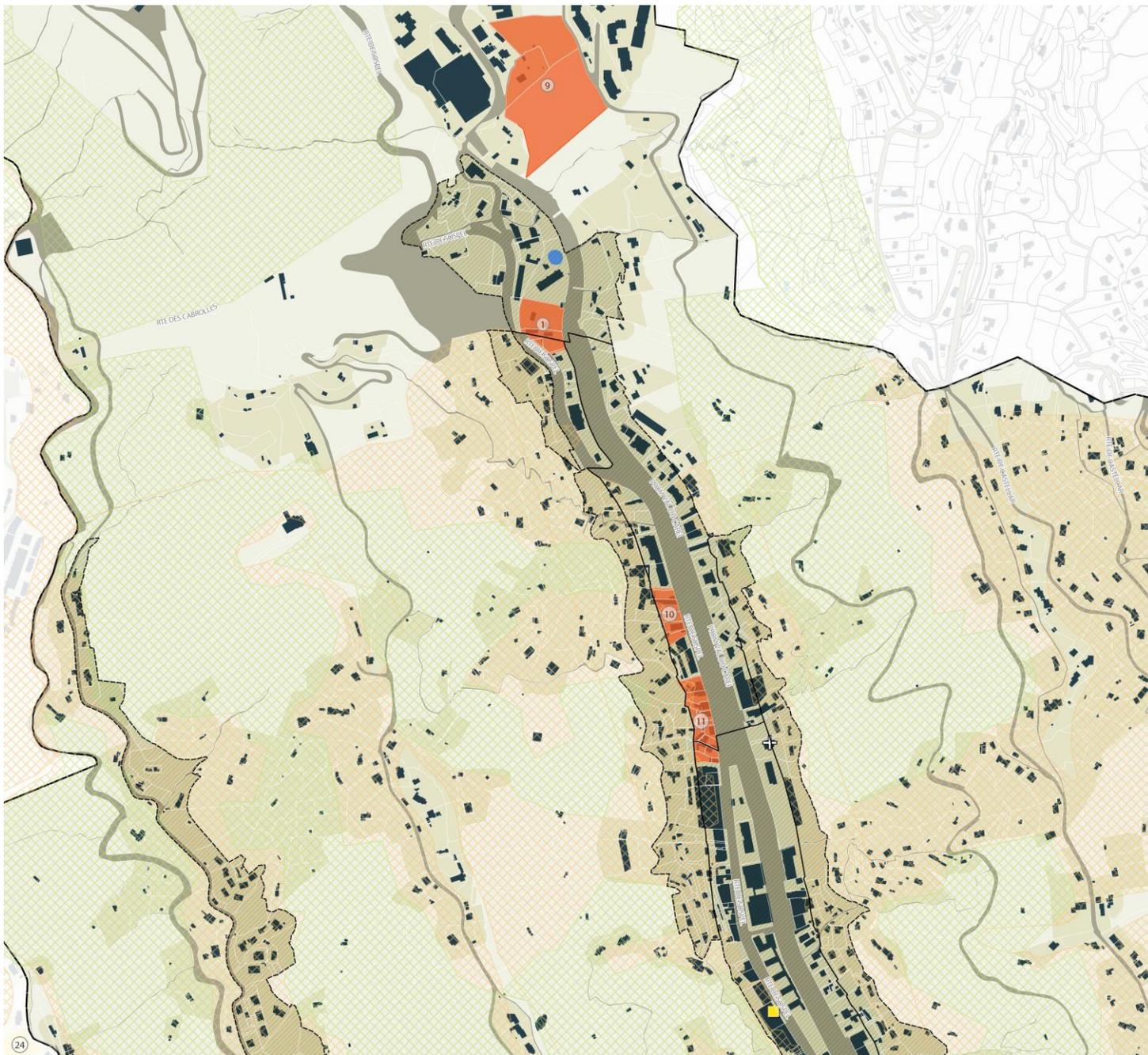
DOCUMENT DE TRAVAIL
22 août 2018



0 80 160 m



Menton



Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

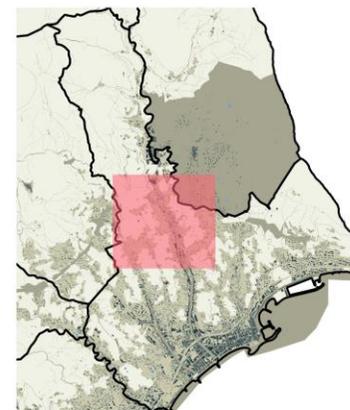
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- ★ Gendarmerie
- Mairie
- + Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
22 août 2018



0 100 200 m

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20190912-156-2019-DE
Date de télétransmission : 18/09/2019
Date de réception préfecture : 18/09/2019

Menton

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

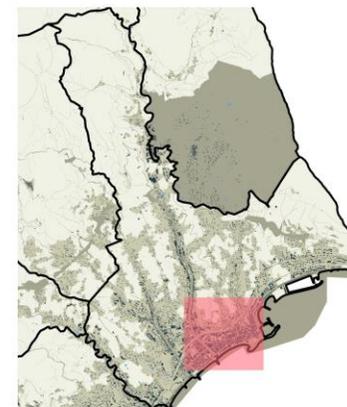
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
22 août 2018



0 100 200 m



| NOM | TYP0 | N° | SURFACE (m²) | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX | MODE PRODUCTION |
|--------|-----------|----|--------------|--|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Menton | Projet | 1 | 1515 | Route de Sospel, 72 logements locatifs | 72 | 36 | construction neuve |
| Menton | Projet | 3 | 5939 | Les vergers de la Madone, BNP PARIBAS, PC délivré | 93 | 28 | construction neuve |
| Menton | Projet | 4 | 2619 | Les Oliviers, chemin de Ste Agnès, Résidence LLS vétuste | 36 | 36 | démolition reconstruction |
| Menton | Potentiel | 5 | 4365 | PAPAG Ilôt Nord des Sœurs Munet, programmation non définie | | | |
| Menton | Projet | 6 | 17369 | Emplacement réservé Ville : cinéma + projet de logement | 30 | à définir | construction neuve |
| Menton | Projet | 7 | 460 | Cernuschi Sud PC délivré | 31 | 31 | construction neuve |
| Menton | Projet | 8 | 3641 | Avenue des Acacias, SMS, suite déclassement zone rouge | 36 | 18 | construction neuve |
| Menton | Projet | 9 | 24910 | Eco-quartier Haut Careï, PC délivré | 307 | 109 | construction neuve |
| Menton | Projet | 10 | 2547 | Projet Les Faunes, Logis Familial (36 locatif social + 24 accession soc | 60 | 36 | construction neuve |
| Menton | Projet | 11 | 3237 | ZAD Jeanne d'Arc, environ 7500 m² plancher dont 35 % de LLS | 100 | 35 | construction neuve |
| Menton | Projet | 14 | 1674 | SCI Riviera Beauvert, Impasse Cabrolles, angle avenue Riviera et Route de Sospel | 120 | 39 | construction neuve |
| Menton | Projet | 15 | 2281 | Projet multisites logements étudiants, Logis Familial | 80 | 80 | démolition reconstruction |
| Menton | Projet | 16 | 1002 | SCI Bastide des Castagnins / ERILIA, à localiser | 6 | 6 | construction neuve |
| Menton | Projet | 17 | 1043 | Morillot / SNCF (SMS 8 à 40 %) | 70 | 28 | démolition reconstruction |
| Menton | Projet | 18 | diffus | veille ville de Menton, logements très sociaux en diffus, Habitat et Humanisme | 6 | 6 | réhabilitation |
| Menton | Projet | 19 | 1174 | SMS 9 à 50 % | 20 | 10 | démolition reconstruction |
| Menton | Projet | 20 | 733 | SMS 10 à 50 % | 12 | 6 | démolition reconstruction |
| Menton | Projet | 21 | 4835 | 55-57 Av Cernuschi, le Carré des Arts Erilia | 55 | 31 | démolition reconstruction |
| Menton | Projet | 22 | 3260 | Val des Castagnins Clos Saint Joseph Erilia | 45 | 15 | construction neuve |



Moulinet

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

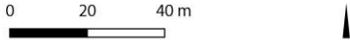
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
28 août 2018





Moulinet

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL 28 août 2018



0 30 60 m



Moulinet

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL 28 août 2018



Moulinet

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

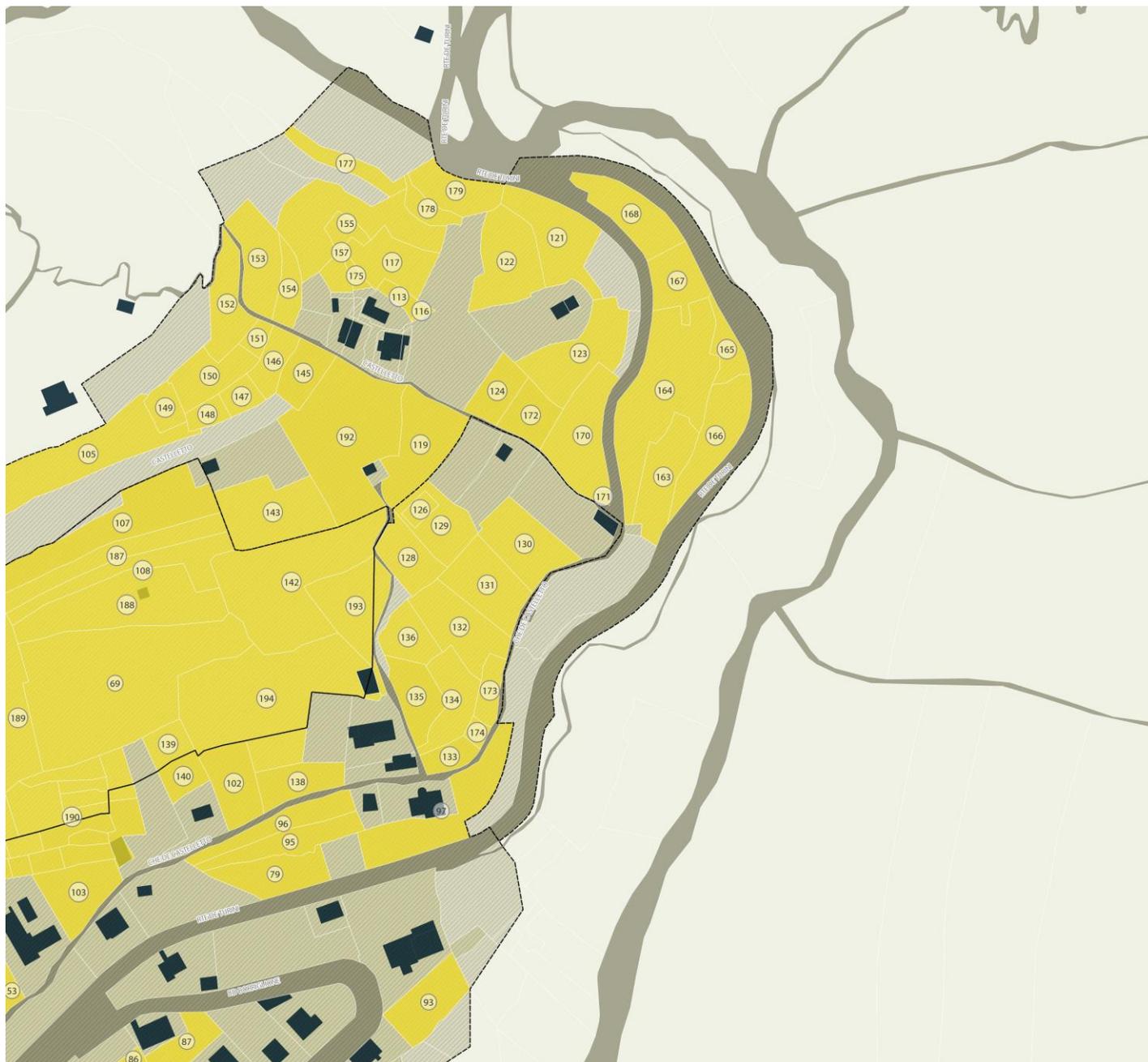
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

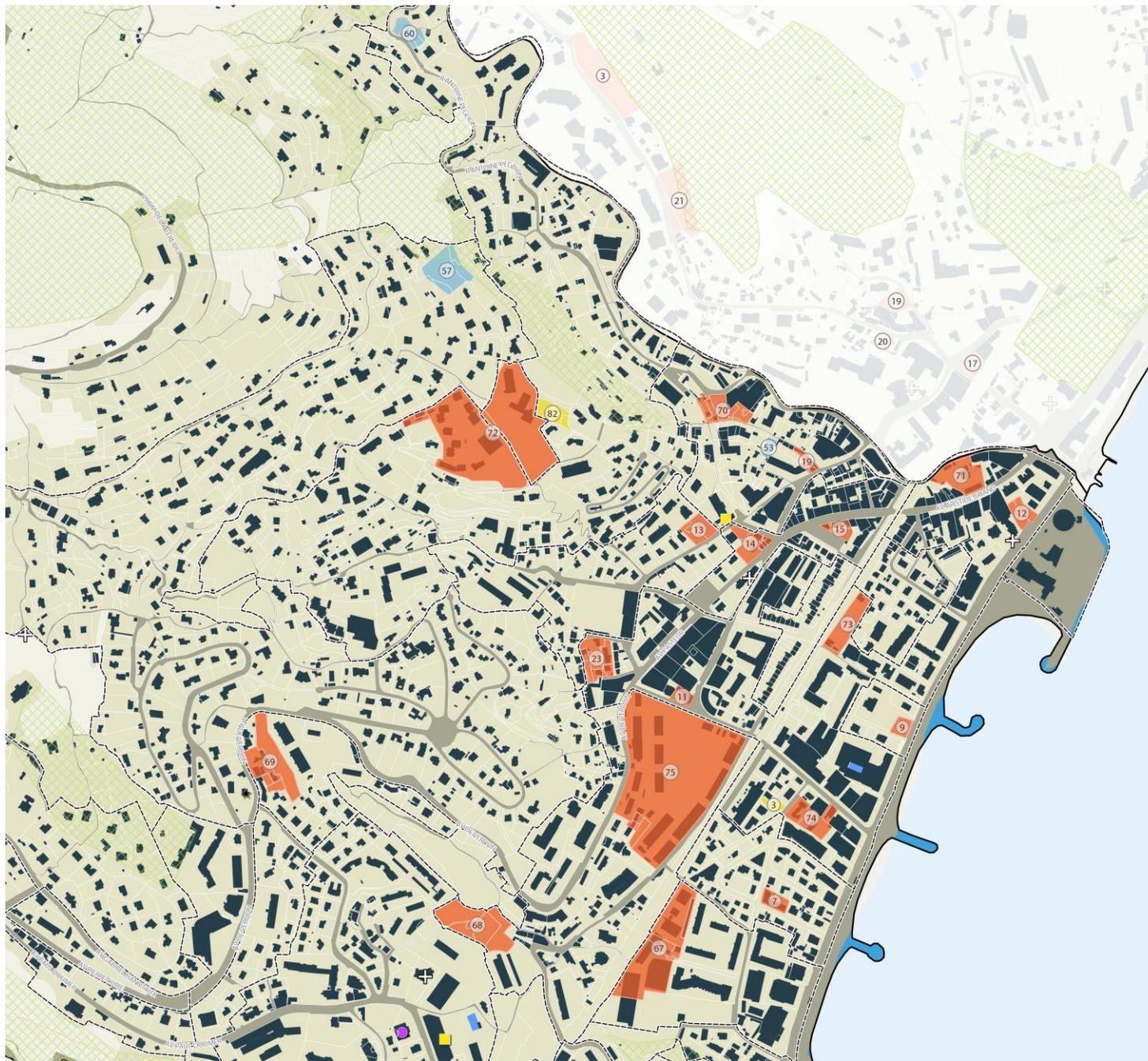
DOCUMENT DE TRAVAIL 28 août 2018



0 30 60 m



Roquebrune-Cap-Martin



Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

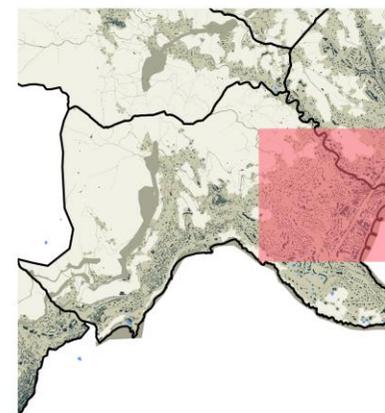
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- ★ Gendarmerie
- Mairie
- ⊕ Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



Roquebrune-Cap-Martin



Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

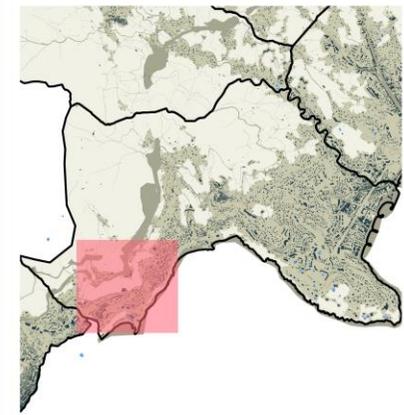
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- ★ Gendarmerie
- Mairie
- ✚ Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



Roquebrune-Cap-Martin

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

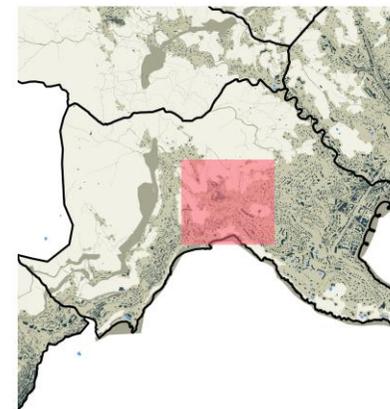
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

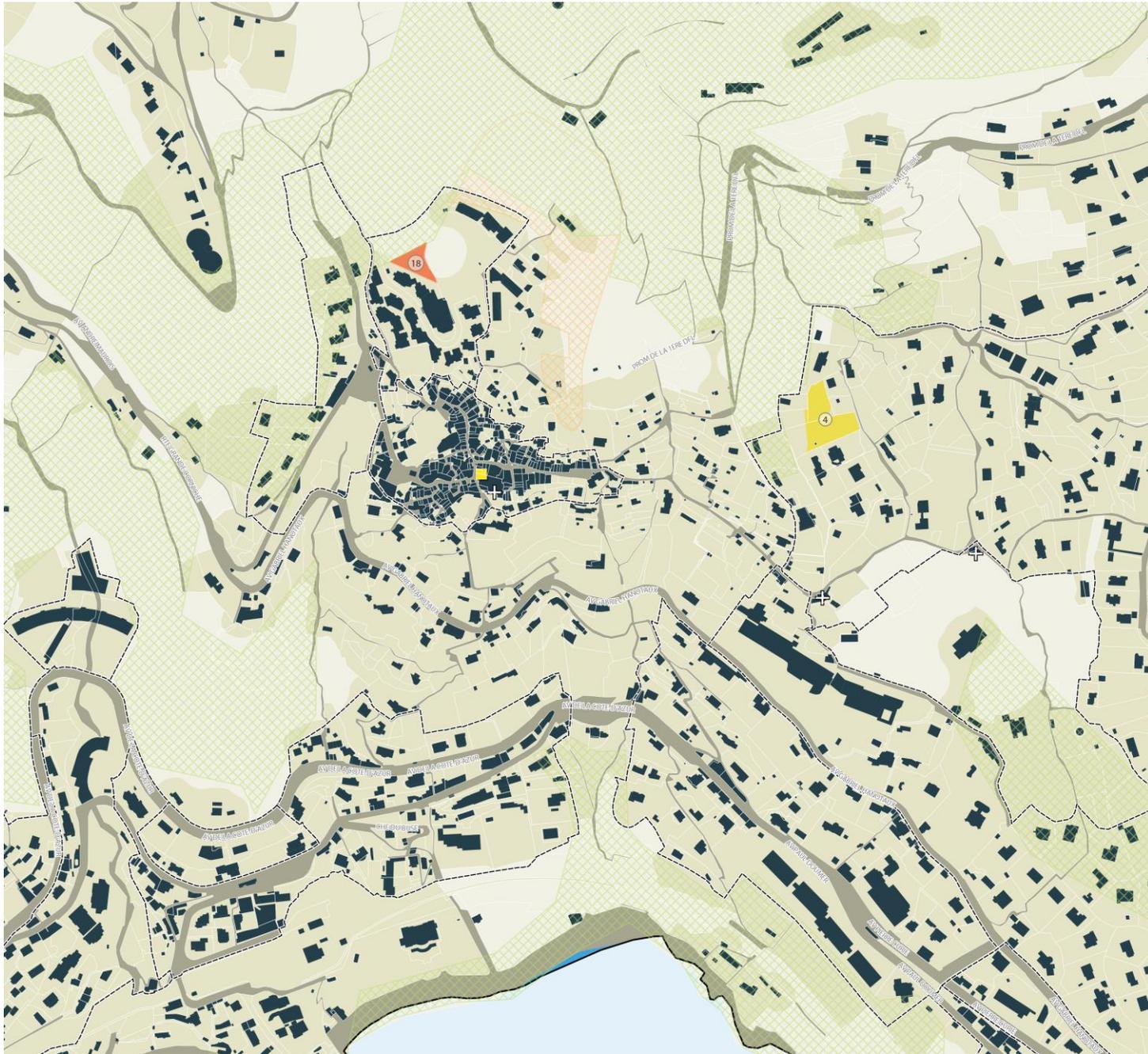
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



0 90 180 m



| NOM | TYP0 | N° | SURFACE (m²) | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX | Observations de la Commune |
|-----------------------|---------------------------|----|--------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------|---|
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 1 | 1066 | | 15 | 4 | Dent creuse Parking SBM - Virage - 15/20 logements - 4 LLS - Échéance incertaine |
| Roquebrune-Cap-Martin | Dent creuse | 3 | 536 | | | | Foncier limité |
| Roquebrune-Cap-Martin | Dent creuse | 4 | 2288 | | | | Habitat individuel |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 7 | 1074 | La Plage - défense CMS6, 15 LLS | 15 | 15 | |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 9 | 829 | Schuman - Berlioz - CMS14 * | 15 | 7 | Échéance incertaine - affecté à du stationnement - Problème des retraits sur limite et hauteur |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 11 | 753 | Foch Moléon - CMS5 | 35 | 14 | Nombreux recours Tribunal Administratif contre Permis de Construire délivré |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 12 | 1320 | Schuman Bellevue - CMS13 | 30 | 15 | Problématique règles civiles du lotissement interdisant la réunion des lots |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 13 | 1669 | Lodola Pinède - CMS18 | 50 | 25 | Problématique du lotissement |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 14 | 2126 | EMJ - CMS9 | 34 | 17 | Parcellaire complexe - servitudes privées - voie privée médiane |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 15 | 975 | Carnolès-Office du tourisme - CMS12 | | | |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 18 | 797 | Village Rataou - CMS17 | 140 | 70 | Périmètre MH - Problématique voie d'accès - échéance incertaine |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 19 | 664 | Citronniers - CMS10 - Convention CARF | 50 | 15 | Convention avec EPF |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 23 | 3187 | Stade - CMS3 | | | Restructuration urbaine globale indispensable |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 28 | 836 | 10 logements possibles * | 10 | | Avenue Jaurès - 10 logements possibles privés - échéance incertaine |
| Roquebrune-Cap-Martin | Grande parcelle divisible | 53 | 514 | | | | Convention avec EPF en cours |
| Roquebrune-Cap-Martin | Grande parcelle divisible | 57 | 3204 | | 3 | | Déjà divisée en 3 - 3 maisons maxi Selon PLU et ABF |
| Roquebrune-Cap-Martin | Grande parcelle divisible | 60 | 1371 | | 15 | | Maxi 15 logements (Av Pégliion) |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 67 | 11258 | Carnolès - CMS12 | 280 | 140 | Postérieur à la réception du dossier BA - Service public, Scolaire - Nombre de Logements à réexaminer |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 68 | 6340 | Val de Vesqui - CMS15 * | 60 | 30 | Forte contrainte d'accès au terrain - foncier complexe - échéance incertaine |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 69 | 5843 | Avenue de Verdun - CMS8 | 120 | 40 | Problème de hauteur à résoudre dans la modification du PLU |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 70 | 2738 | Pégliion - CMS2 | 60 | 30 | Convention avec l'EPF - Foncier complexe à maîtriser |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 71 | 3485 | Aristide Briand - CMS23 | 120 | 40 | |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 72 | 28132 | Collines de Saint Roman | 156 | 70 | En cours |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 73 | 3115 | Banastron - CMS16 | 70 | 35 | Affectation actuelle équipement sportif |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 74 | 2829 | Moléon Orchidées - CMS 20 | 125 | 55 | Échéance 2021 - PC en cours 125 logements et 55 LLS |
| Roquebrune-Cap-Martin | Projet | 75 | 36311 | BA 943 - CMS 7 | 404 | 150 | Échéance 2024 |
| Roquebrune-Cap-Martin | Dent creuse | 82 | 1592 | | | | |

Sainte-Agnès

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

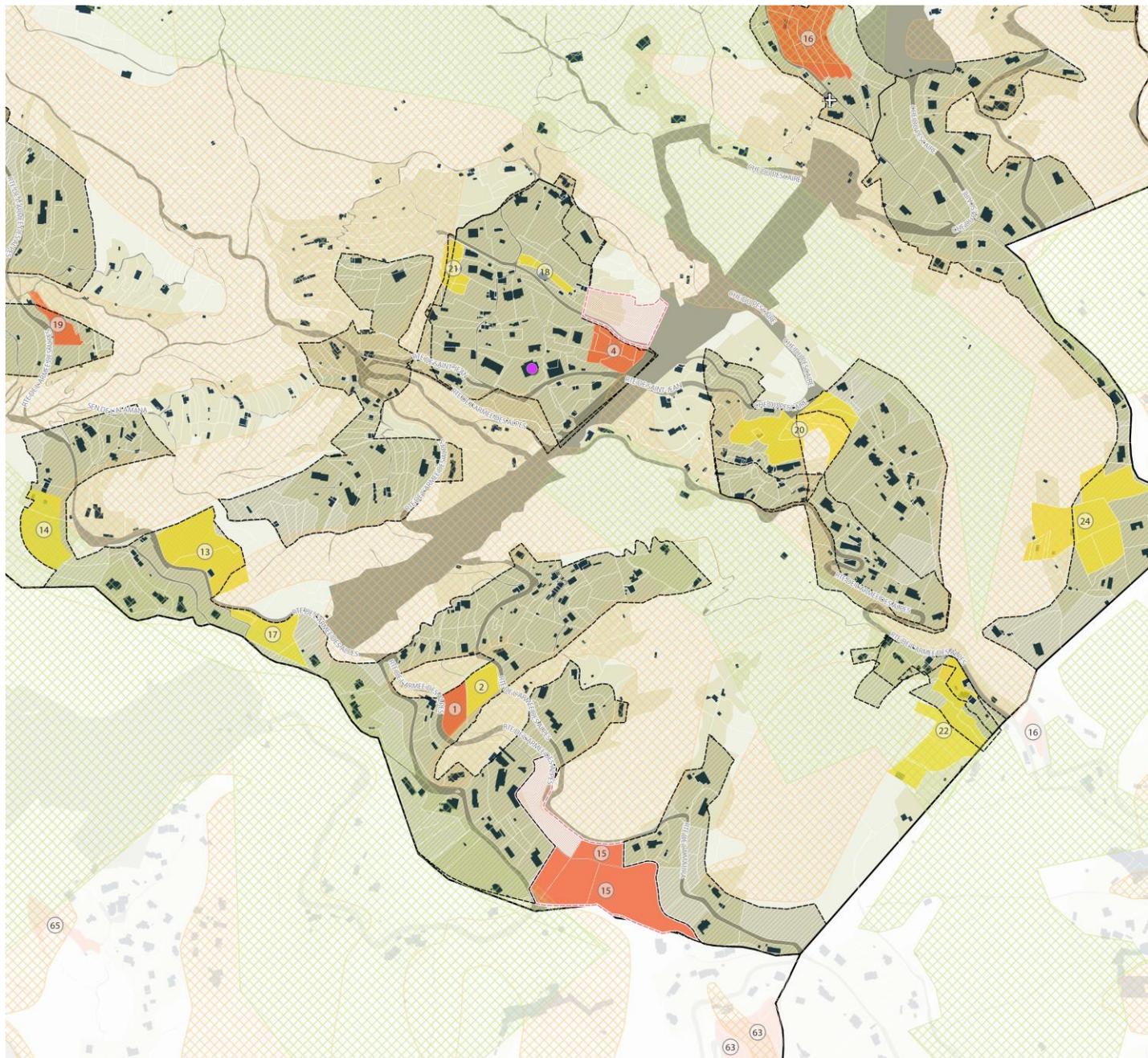
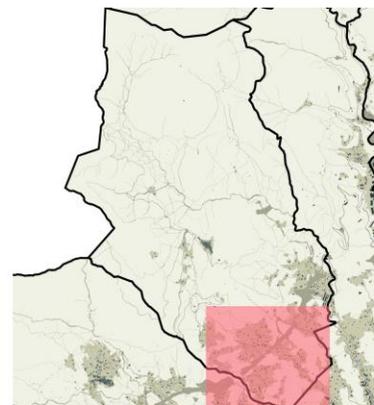
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL 22 août 2018



Sainte-Agnès

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

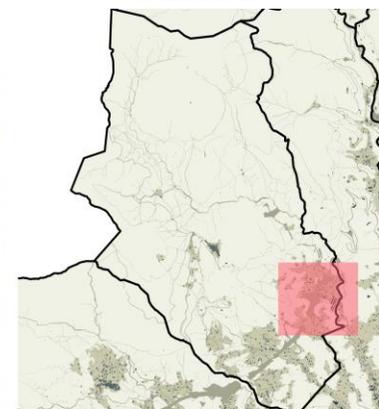
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL 22 août 2018



0 70 140 m



| NOM | TYPO | N° | SURFACE (m²) | CODE PROJET | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX |
|--------------|---------------------------|----|--------------|-------------|---|---------------------|----------------------|
| Sainte-Agnès | Projet | 1 | 2117 | Projet1 | projet 1 / 2 maisons | 2 | 0 |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 2 | 2197 | | | | |
| Sainte-Agnès | Projet | 4 | 1057 | Projet3 | 20 logements intégrant du LLS Logis Familial | 20 | 10 |
| Sainte-Agnès | Grande parcelle divisible | 9 | 2877 | | | | |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 12 | 1911 | | propriétaire vendeur, commune intéressée pour réaliser petits collectifs + projet d'aménagement incluant du parking | | |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 13 | 8551 | | 4 à 5 villas | 4 | 0 |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 14 | 4330 | | 4 à 5 villas | 4 | 0 |
| Sainte-Agnès | Projet | 15 | 11779 | Projet2 | Projet Logis Familial 20 LLS + villas privées | 25 | 20 |
| Sainte-Agnès | Projet | 16 | 11800 | Projet4 | Projet groupe Crescenzo | 4 | 0 |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 17 | 2943 | | 1 villa possible | | |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 18 | 852 | | 1 villa possible | | |
| Sainte-Agnès | Projet | 19 | 2429 | Projet5 | Petit collectif 6/7 logements | 6 | 0 |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 20 | 7760 | | 3 villas possibles | | |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 21 | 1659 | | 2 villas déjà construites | 2 | |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 22 | 7025 | | | | |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 23 | 935 | | 1 villa possible | | |
| Sainte-Agnès | Dent creuse | 24 | 21678 | | 3 villas possibles | | |

Saorge

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

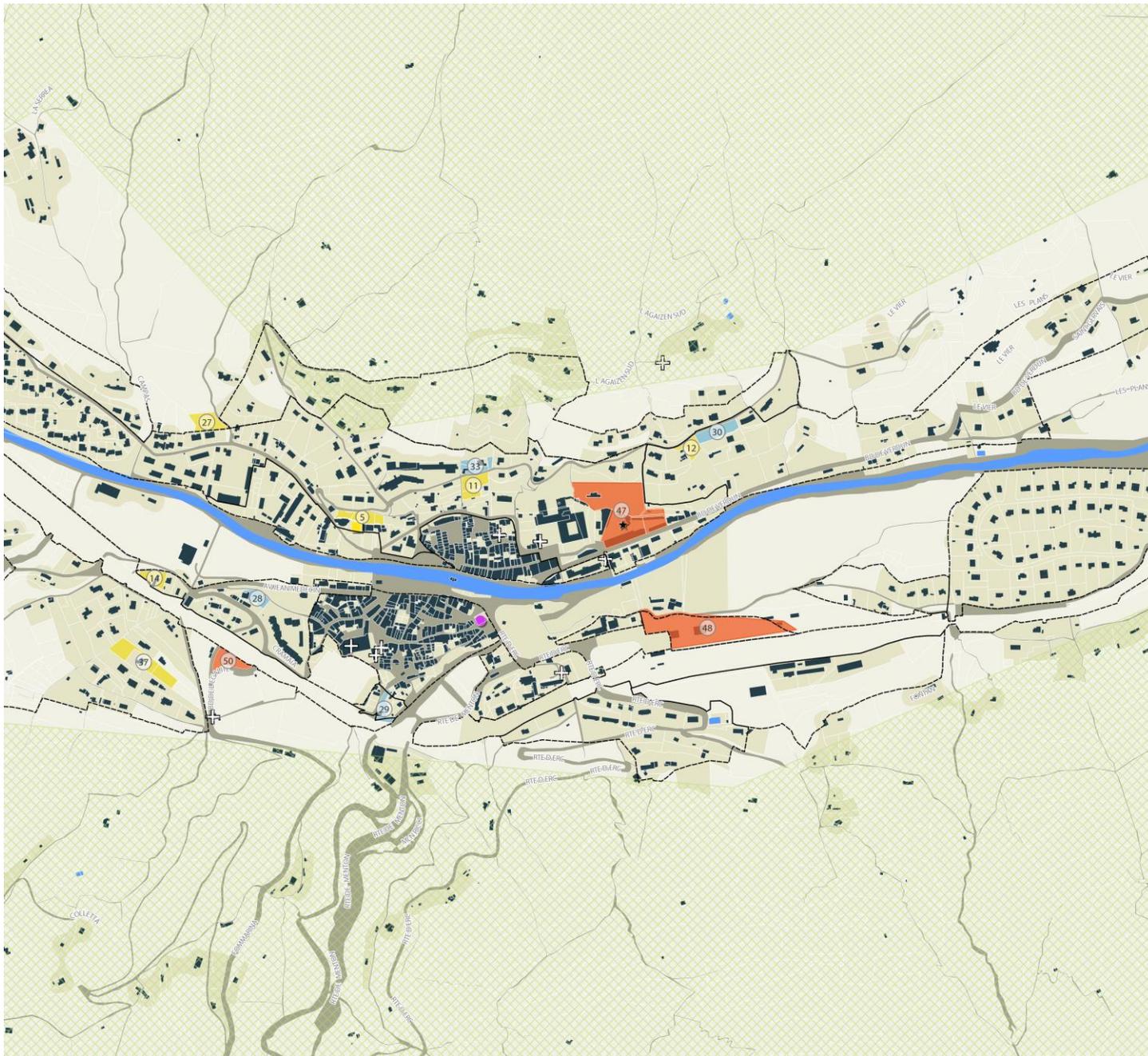
- Bureau ou hôtel des postes
- ★ Gendarmerie
- Mairie
- + Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
22 août 2018



| NOM | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX | MODE PRODUCTION |
|--------|--------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Saorge | Projet logements sociaux | 4 | 4 | démolition reconstruction |

Sospel



Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

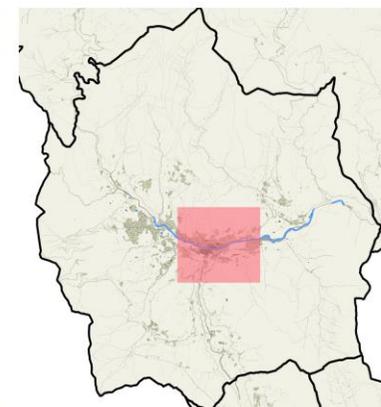
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



0 100 200 m

Sospel

Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppri
- Périmètre d'étude

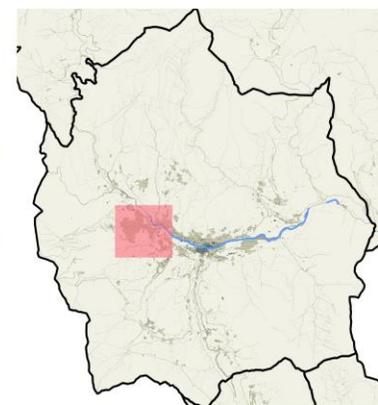
Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

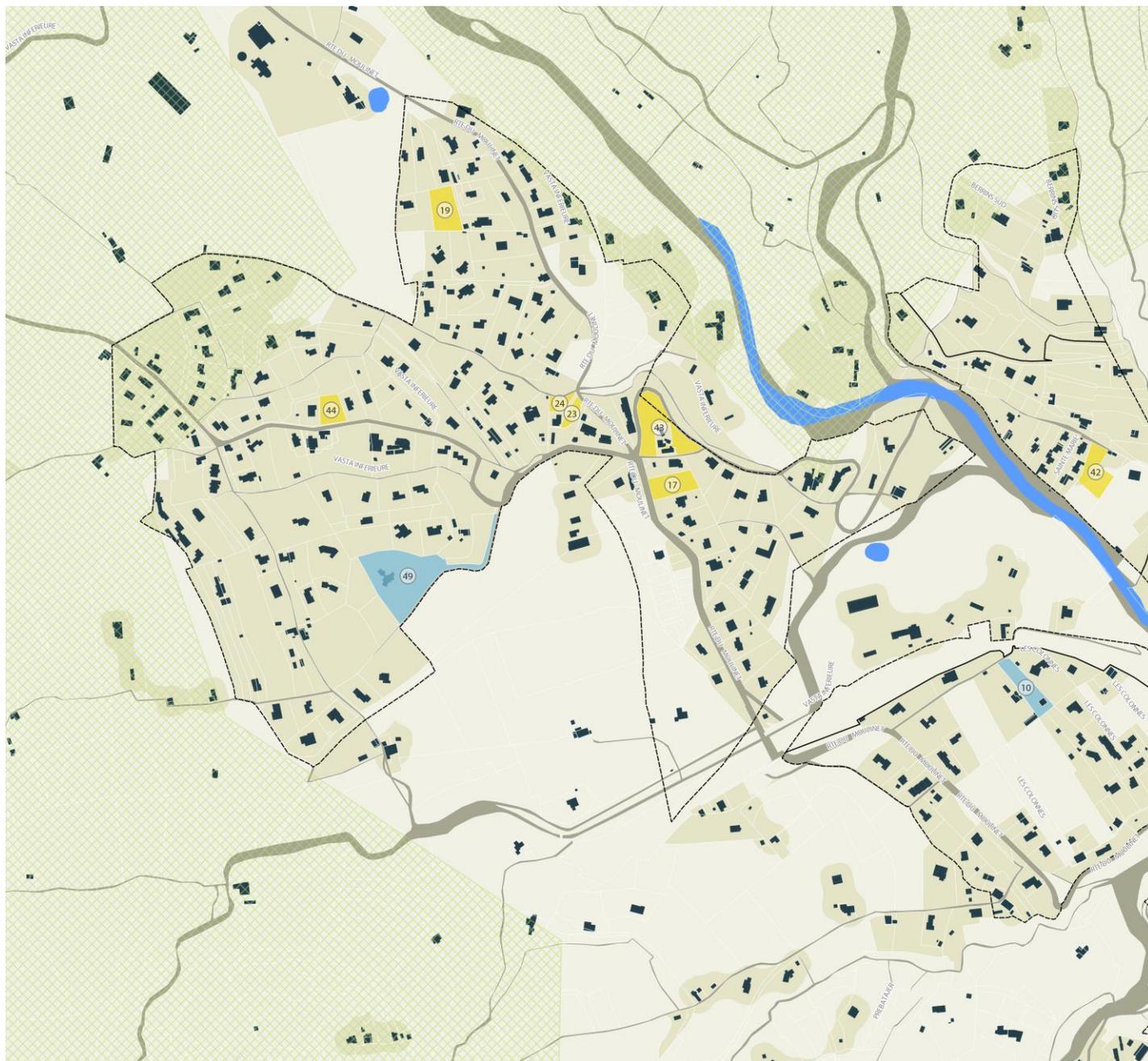
Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019

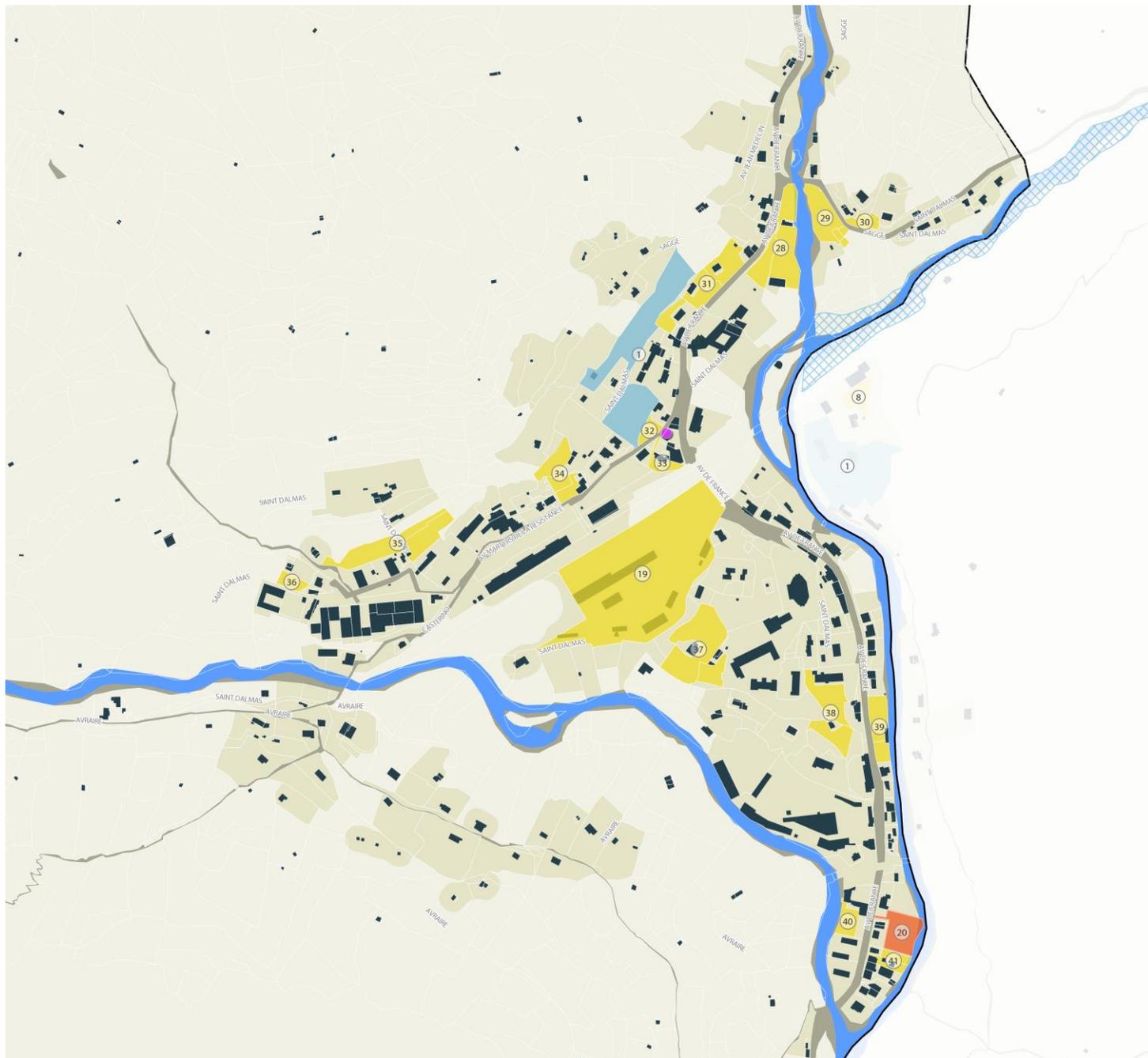


0 100 200 m



| NOM | TYPO | N° | SURFACE (m ²) | CARACTERISTIQUES | NB LOGEMENTS TOTAUX | NB LOGEMENTS SOCIAUX |
|--------|---------------------------|-----------|---------------------------|---|---------------------|----------------------|
| Sospel | Dent creuse | 5 | 1516 | | | |
| Sospel | Grande parcelle divisible | 10 | 1708 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 11 | 1683 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 12 | 965 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 14 | 995 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 17 | 1666 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 19 | 1922 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 23 | 550 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 24 | 523 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 27 | 1867 | | | |
| Sospel | Grande parcelle divisible | 28 | 919 | | | |
| Sospel | Grande parcelle divisible | 29 | 921 | | | |
| Sospel | Grande parcelle divisible | 30 | 1641 | | | |
| Sospel | Grande parcelle divisible | 33 | 2404 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 37 | 2561 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 42 | 2998 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 43 | 3022 | | | |
| Sospel | Dent creuse | 44 | 4629 | | | |
| Sospel | Projet | 47 | 7823 | Projet Saint Sébastien Erilia | 32 | 32 |
| Sospel | Projet | 48 | 19981 | Projet caserne gendarmerie + logements sociaux (SMS à 40 %) | 60 | 24 |
| Sospel | Grande parcelle divisible | 49 | 6721 | | | |
| Sospel | Projet | 50 | 1518 | Projet Grand Delta Habitat, 15 logements sociaux collectifs | 15 | 15 |

Tende



Potentiel foncier à valider par les communes

- Parcelle non bâtie peu ou pas contrainte
- Parcelle bâtie peu ou pas contrainte
- Projet

Filtres pris en compte

- Zone U
- Zone AU
- espace naturel protégé (DTA)
- mouvement de terrain
- ppi
- Périmètre d'étude

Pour information les autres filtres pris en compte dans la qualification du potentiel foncier sont :

- les pentes fortes supérieures à 25°
- l'accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (50m)
- les ZNIEFF
- les périmètres Natura 2000

Repères géographiques

- Bureau ou hôtel des postes
- Gendarmerie
- Mairie
- Eglise

DOCUMENT DE TRAVAIL
06 février 2019



| NOM | TYPO | N° | SURFACE (m ²) |
|-------|---------------------------|----|---------------------------|
| Tende | Grande parcelle divisible | 1 | 9808 |
| Tende | Grande parcelle divisible | 2 | 5667 |
| Tende | Dent creuse | 5 | 374 |
| Tende | Dent creuse | 6 | 572 |
| Tende | Dent creuse | 15 | 3317 |
| Tende | Dent creuse | 16 | 1920 |
| Tende | Dent creuse | 18 | 3599 |
| Tende | Dent creuse | 19 | 27057 |
| Tende | Projet | 20 | 2136 |
| Tende | Dent creuse | 21 | 3216 |
| Tende | Dent creuse | 22 | 3812 |
| Tende | Dent creuse | 23 | 1555 |
| Tende | Dent creuse | 24 | 507 |
| Tende | Dent creuse | 25 | 2691 |
| Tende | Dent creuse | 26 | 1869 |
| Tende | Dent creuse | 27 | 908 |
| Tende | Dent creuse | 28 | 4466 |
| Tende | Dent creuse | 29 | 2458 |
| Tende | Dent creuse | 30 | 706 |
| Tende | Dent creuse | 31 | 3466 |
| Tende | Dent creuse | 32 | 574 |
| Tende | Dent creuse | 33 | 667 |
| Tende | Dent creuse | 34 | 2309 |
| Tende | Dent creuse | 35 | 4439 |
| Tende | Dent creuse | 36 | 646 |
| Tende | Dent creuse | 37 | 5581 |
| Tende | Dent creuse | 38 | 3331 |
| Tende | Dent creuse | 39 | 1830 |
| Tende | Dent creuse | 40 | 927 |
| Tende | Dent creuse | 41 | 812 |