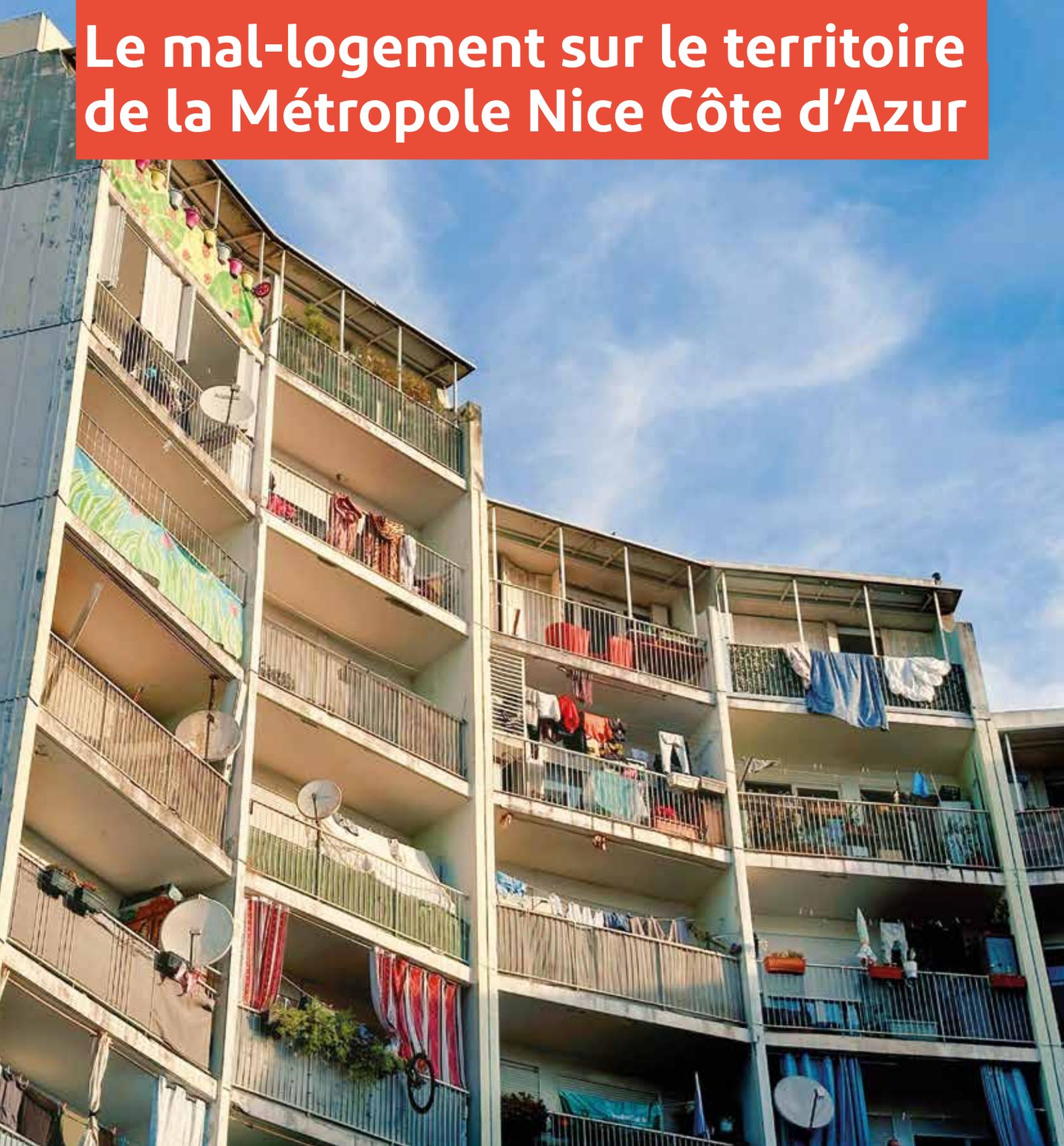


Agence régionale **Provence Alpes-Côte d'Azur**

# Le mal-logement sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur



## Étude

# Le mal-logement sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur

réalisée par :

### Rédaction

FORS

Juliette Baronnet

Julien Vanhille

### Relecture et contributions

Fondation Abbé Pierre

Agence régionale PACA

Francis Vernede

Aude Lévêque

Direction des Études

Manuel Domergue

Direction de l'Animation Territoriale

Anne-Claire Vaucher

### Graphisme

Isabella Marques · atelier444

### Photographie

©2023 - Marliya Zabar



# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
<b>I. UNE OFFRE DE LOGEMENT CHÈRE ET RARE AU DÉTRIMENT DES MÉNAGES MODESTES</b>	<b>7</b>
<u>UN TERRITOIRE CONTRASTÉ, MARQUÉ PAR DE FORTES INÉGALITÉS DE REVENUS</u>	7
<u>UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN GRANDE TENSION QUI NE PEUT RÉPONDRE AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES</u>	9
<b>II. DES PROBLÉMATIQUES DE MAL-LOGEMENT INSUFFISAMMENT PRISES EN COMPTE</b>	<b>19</b>
<u>DES « BELLES FAÇADES » QUI CACHENT DES CONDITIONS D'HABITAT DÉGRADÉES</u>	19
<u>LES DIFFICULTÉS POUR SE MAINTENIR DANS SON LOGEMENT, PLUS PRÉGNANTES QU'AILLEURS EN FRANCE</u>	22
<u>L'ABSENCE DE DOMICILE PERSONNEL : UNE OFFRE DE PRISE EN CHARGE QUI NE COUVRE PAS LES BESOINS</u>	25
<u>LE DALO : DES RÉSULTATS ENCORE TRÈS INSATISFAISANTS</u>	33
<b>III. LES POLITIQUES DU LOGEMENT ET DE LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS : DES RÉSULTATS MODESTES</b>	<b>37</b>
<u>UNE MONTÉE EN COMPÉTENCE AFFIRMÉE DE LA MNCA, EN LIEN AVEC LA DYNAMIQUE LOGEMENT D'ABORD</u>	37
<u>UN NIVEAU D'INTERVENTION QUI RESTE INSUFFISANT, À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE, POUR RÉGULER LE MARCHÉ ET MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT</u>	43
<b>CONCLUSION</b>	<b>51</b>

## INTRODUCTION

**E**n 2023, la Fondation Abbé Pierre a mené un travail exploratoire sur le territoire de la Métropole de Nice Côte d'Azur, afin d'y documenter pour la première fois la question du mal-logement.

S'appuyant sur un certain nombre de données statistiques (INSEE, SNE, etc.), ce panorama éclaire des singularités locales telles qu'**un parc locatif social qui semble structurellement sous-doté au regard des besoins**, ou encore **des loyers dans le parc privé élevés** qui rendent les logements inaccessibles pour une grande partie de la population, qui par ailleurs craint bien souvent de ne pouvoir s'y maintenir.

Ce faisant, l'enquête réalisée auprès d'un panel d'acteurs institutionnels et associatifs nous renseigne sur les difficultés rencontrées par les habitants de ce territoire, qui souffrent de **mauvaises conditions de logement** (suroccupation, non décence, insalubrité, etc.), voire de l'absence totale de logement. Les efforts financiers consentis pour accéder ou se maintenir dans une location caractérisent la forte tension qui s'exerce sur les personnes. Alors que « *le logement est une question de justice* » comme le proclamait l'Abbé Pierre, force est de constater qu'ici trop de personnes souffrent du mal-logement.

Cette étude est une invitation à prendre en considération les plus vulnérables de ce territoire, avec une attention particulière à l'endroit des personnes sans abri et des personnes mal logées, indépendamment de leur statut administratif. Le caractère insupportable des situations rencontrées appelle à des réponses concrètes et massives sachant que, dans la Métropole Nice Côte d'Azur, **près d'une personne sur cinq vit sous le seuil de pauvreté**.

Ici comme ailleurs, le logement reste la clé de voute d'une société plus juste.

# I. Une offre de logement chère et rare au détriment des ménages modestes

**C**rée le 31 décembre 2011, la Métropole Nice Côte d'Azur regroupe 51 communes sur un territoire de près de 1 500 km<sup>2</sup> dont 80 % environ est constitué de zones rurales ou montagnardes naturelles (forêts, alpages, haute montagne, etc.). En 2020, le territoire comptait plus de 550 500 habitants dont 343 500 sur la seule ville de Nice, la situant en termes de population derrière Paris, Marseille, Lyon et Toulouse mais devant Nantes et Montpellier.

Schématiquement, on peut distinguer trois grandes zones :

- Un littoral densément peuplé, où réside plus de 80 % de la population, au sein d'un habitat à forte dominante collective ;
- Le Moyen-Pays (un peu plus de 15 % de la population), accueillant des familles et des actifs au sein d'un habitat majoritairement individuel ;
- Le Haut-Pays, enclavé et montagnoux, qui représente les trois-quarts de la superficie de la métropole, mais moins de 5 % des habitants : la population y est plus âgée, et on y trouve une proportion importante de résidences secondaires.

Les enjeux en termes de logement se concentrent ainsi essentiellement sur la ville de Nice et les communes alentour (Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var, Vence, etc.) bien que les communes rurales ne soient probablement pas épargnées. Alors que 78 000 Niçois se situent sous le seuil de pauvreté, la question des besoins en logement des ménages modestes et/ou défavorisés est d'autant plus prégnante que le parc social y est historiquement peu développé et que le foncier sur le littoral est rare et cher. Du fait de sa localisation, le territoire continue en effet d'exercer une certaine attractivité auprès d'une population aisée et le marché du logement est fortement concurrencé par le développement de l'offre touristique.

UN TERRITOIRE CONTRASTÉ,  
MARQUÉ PAR DE FORTES INÉGALITÉS  
DE REVENUS

## UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT

**La démographie métropolitaine apparaît relativement stable sur les dernières années.** Alors que la population augmentait de 0,5 % par an entre 1999 et 2006, elle baissait de 0,1 % par an entre 2006 et 2011<sup>1</sup>. Entre 2013 et 2019, le territoire retrouve une dynamique de croissance puisqu'il a gagné 9 000 habitants environ, la population de la ville de Nice n'évoluant quasiment pas sur la période. Cette croissance est surtout portée par la tranche des personnes âgées de 60 à 74 ans, dont la part dans le total a augmenté d'un point (de 16,8 à 17,8 %) entre 2013 et 2019.

De manière plus générale, **les familles ont tendance à s'éloigner du littoral** (vers le Moyen-Pays, mais aussi ailleurs dans le département : communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis et communauté de communes du Pays des Paillons, etc.), à la recherche de surfaces plus grandes et moins coûteuses, **tandis que les ménages d'une personne (dont des retraités) et les familles monoparentales font le chemin inverse**, visant des communes plus proches de la ville-centre, comme Cagnes-sur-Mer, Saint-André-de-la-Roche, La Trinité, etc. Ainsi, en 2019, la ville de Nice comptait plus de 45 % de personnes seules contre 41,4 % pour la MNCA et 38 % pour la région.

Par conséquent, **la population de la Métropole Nice Côte d'Azur vieillit.** En 2019, 30 % de ses habitants ont 60 ans ou plus. Ce chiffre est proche de celui observé aux échelles départementale et régionale, mais il n'est que de 26 % à l'échelle de la France. La différence est plus marquée encore concernant les personnes âgées de 75 ans et plus (12,2 % sur la MNCA contre 9,4 % au niveau national).

**On constate ainsi un déséquilibre important entre personnes âgées et jeunes sur le territoire de la MNCA :** on y compte en effet 111 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en 2018 (en comparaison : 102 pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 82 pour la France). Comme le note

<sup>1</sup> Notes rassemblées en page 52.

l'Insee<sup>2</sup> dans sa projection, « la population des 65 ans ou plus serait la seule à augmenter (+ 29 000 d'ici 2030 selon le scénario central). Ils représenteraient alors 28,1 % de la population. Les problèmes de dépendance devraient également s'accroître, puisque le nombre de personnes âgées de 80 ans ou plus augmenterait de plus de 30 % (+ 13 000). »

## DE FORTES INÉGALITÉS DE REVENUS ET UNE TENDANCE À L'ACCROISSEMENT DE LA PAUVRETÉ

De nombreux indicateurs dévoilent par ailleurs une précarité diffuse sur le territoire. À Nice en particulier, la médiane du revenu disponible par unité de consommation apparaît assez nettement inférieure au reste du territoire : elle est de 20 870 euros, contre 22 630 euros dans les Alpes-Maritimes, 22 070 euros en région PACA, et 22 400 euros en France métropolitaine (2020).

Avec un rapport interdécile de 3,8 contre 3,4 en 2020, les inégalités de revenus sont également plus marquées dans la métropole qu'ailleurs en France et ont tendance à augmenter. Les riches

(10 % des ménages disposent de revenus disponibles supérieurs à 40 650€) y sont plus riches, et les pauvres (10 % des ménages disposent de revenus disponibles inférieurs à 10 820€) plus pauvres.

**Le taux de pauvreté a d'ailleurs légèrement augmenté sur le territoire de la MNCA pour atteindre 18 % en 2020** contre 17,6 % en 2019 alors que dans le même temps il baissait sur la région PACA. Il est par ailleurs largement au-dessus du taux de pauvreté national (14,5 % en 2020) et atteint même 21 % à Nice. Au sein de la région, **la MNCA est aussi en 2020, la métropole qui connaît la plus forte intensité de la pauvreté** (22,8 % contre 21,2 % sur la région et 20,1 % en France métropolitaine),<sup>3</sup> ce qui signifie que les habitants y sont plus nombreux à connaître des situations de très grande pauvreté.

Cette pauvreté touche tout particulièrement les jeunes (1/4 des moins de 30 ans de la métropole sont ainsi concernés), les locataires du parc social (35,5 % sont pauvres contre 25,8 % des locataires du parc privé et 8,9 % des propriétaires) et les familles monoparentales (28,3 % sont pauvres).

### TAUX DE PAUVRETÉ EN % PAR TRANCHE D'ÂGE DU RÉFÉRENT FISCAL EN 2020

	Nice	MNCA	Alpes-Maritimes	PACA	France métropolitaine
<b>Ensemble</b>	21	17,9	16,2	17	14,4
<b>Moins de 30 ans</b>	29	25,5	22,7	24,9	22,4
<b>De 30 à 39 ans</b>	24	20,4	18,2	29,9	16,6
<b>De 40 à 49 ans</b>	25	20,4	18,4	19,5	16,2
<b>De 50 à 59 ans</b>	21	17,8	16,2	17,2	14,2
<b>De 60 à 74 ans</b>	17	14,5	13,3	13,3	10,6
<b>75 ans ou plus</b>	14	13,2	12,4	11,7	9,9

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2022

UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN GRANDE TENSION QUI NE PEUT RÉPONDRE AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES

Sur un plan géographique, la pauvreté métropolitaine se concentre au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), notamment situés au sein ou à proximité de la ville de Nice et du littoral. D'après l'Observatoire des inégalités, « environ 170 000 habitants vivent dans ces quartiers prioritaires, soit près d'un tiers de la population de la métropole. Ces territoires d'intervention figurent le plus souvent parmi les zones aux revenus les plus faibles de la métropole. Parfois, les « poches » de précarité se diffusent, comme autour des quartiers de Nice Est, de l'Ariane, de Trachel ou de Saint-Augustin »<sup>4</sup>. Avec un taux de pauvreté de 81 %, **le quartier « Résidence Sociale Nicéa » à Nice est le plus pauvre des quartiers prioritaires de France.**

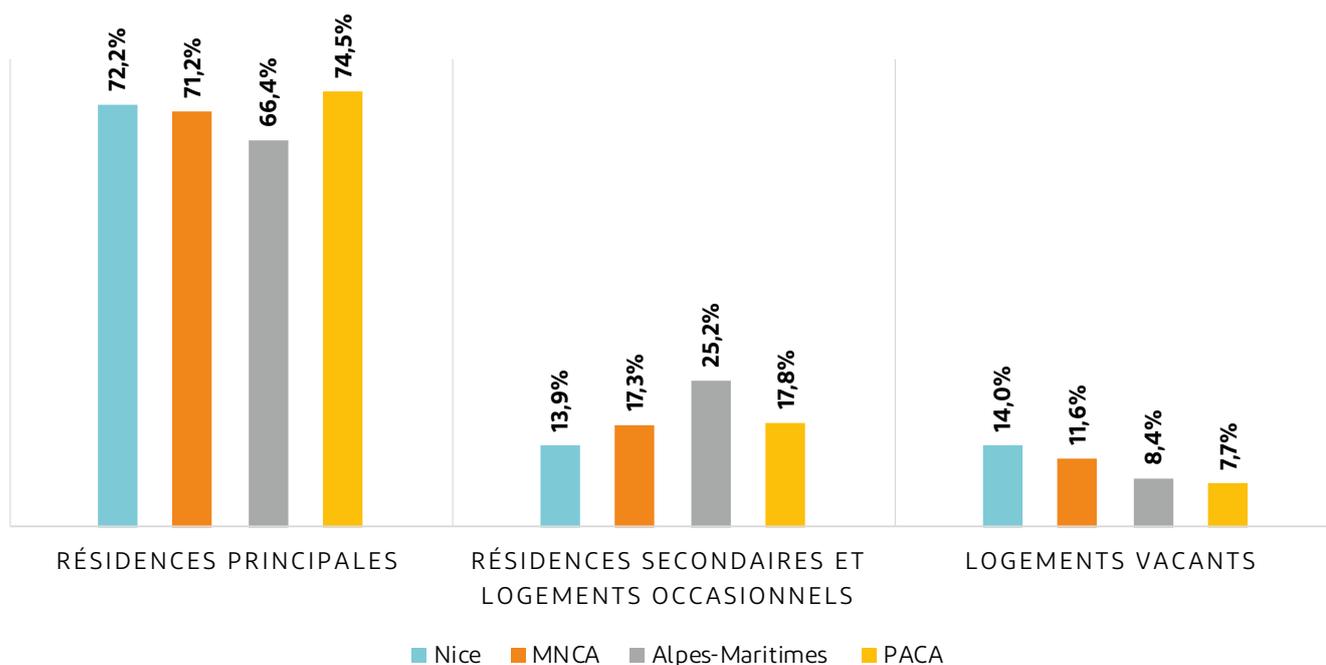
Avec des situations de pauvreté plus diffuses et moins visibles, **les zones plus éloignées de l'arrière-pays ne semblent pas épargnées selon les constats de certains acteurs de terrain** : « Dans l'arrière-pays niçois, il y a beaucoup de personnes âgées pauvres, des personnes seules ou bien des jeunes. Ce sont des gens qui montent là-haut pour trouver un logement moins cher mais il n'y a pas de travail, les logements sont rarement en bon état, avec des modes de chauffage pas adaptés et une mobilité compliquée. La pauvreté on l'a vue pendant la tempête Alex, on a aidé des agriculteurs. Mais c'est vrai que la pauvreté reste invisible en milieu rural. Les gens vivent en catimini. » (Secours Catholique)

Les deux tiers de la population du département des Alpes-Maritimes sont concentrés, en 2019, dans les communes littorales, qui ne couvrent que 6 % de la superficie du département<sup>5</sup>. Du fait de cet espace contraint, les trois quarts des logements sont des appartements, soit bien plus qu'en moyenne nationale (44 %). Le territoire de la MNCA compte quant à lui 367 376 logements en 2019, dont plus de 80 % d'appartements, ce qui témoigne de son caractère résolument urbain. La tendance est plus marquée au fur et à mesure qu'on se rapproche de la ville-centre puisque Nice accueille 92,4 % de logements collectifs.

UN MARCHÉ DU LOGEMENT FORTEMENT CONCURRENCÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE L'OFFRE TOURISTIQUE

Caractéristique forte du territoire de la MNCA, les résidences principales ne représentent qu'un peu plus de 70 % de l'offre de logements, une proportion similaire à celle observée sur le département des Alpes-Maritimes mais bien en-deçà de celle constatée sur d'autres

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR CATÉGORIE



Source : Insee RP 2019

métropoles de la région (88 % sur Aix-Marseille-Provence, 8 2 % sur Toulon Provence Méditerranée).

Selon le diagnostic du PLH 2017-2022 et l'Insee, le territoire de la MNCA peut être appréhendé en plusieurs secteurs distincts en termes de dynamique :

- Des secteurs avec un poids déterminant de la fonction résidentielle secondaire : c'est particulièrement le cas du Haut-Pays mais également du littoral Est. Ce sont également les secteurs où la vacance de logements est la plus importante ;
- Des secteurs de prédominance de la résidence principale dans le Moyen-Pays et la Plaine du Var (avec une faible présence de la résidence secondaire et des logements vacants).

La tendance à l'attrition des résidences principales est d'autant plus préoccupante qu'elle ne cesse de s'accroître : ainsi, **en 20 ans, le territoire de la MNCA a connu une hausse de +13 % de logements vacants et de +45 % de résidences secondaires** alors que dans le même temps, le nombre de résidences principales n'augmentait que de +8 %.

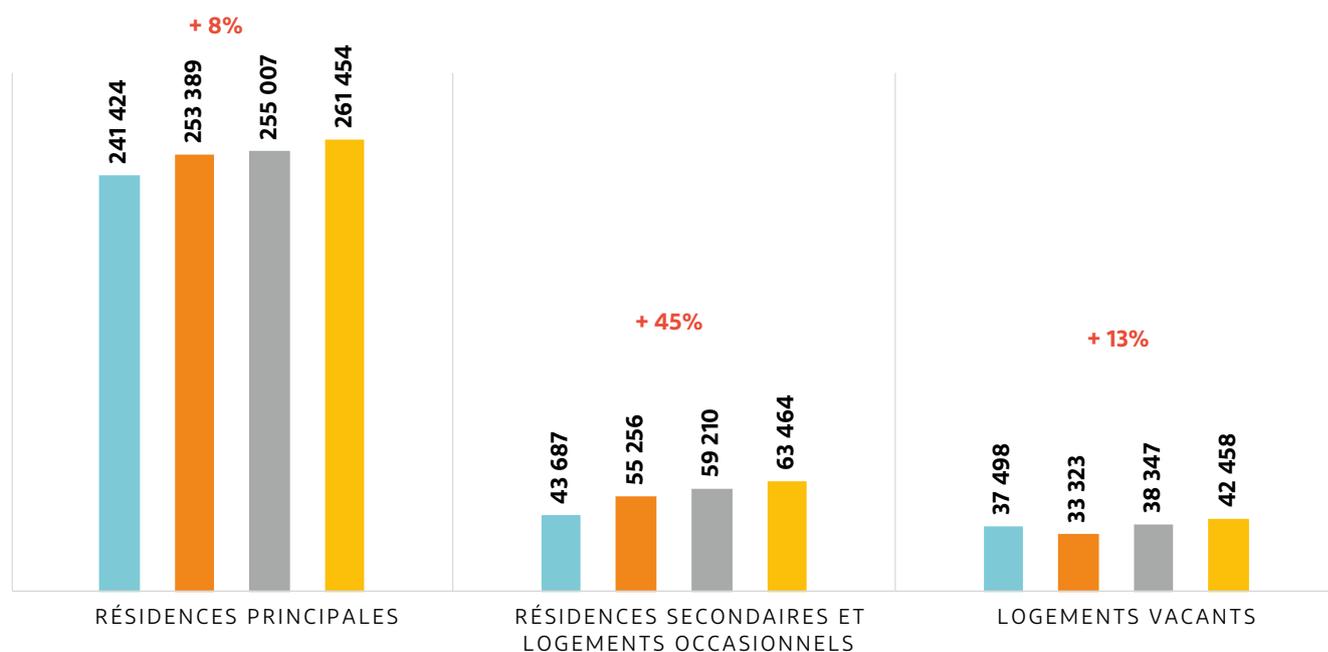
Malgré la pression foncière, la part des logements vacants reste en effet assez forte sur le département des Alpes-Maritimes (8,4 % contre 8,1 % en France métropolitaine en 2019). Si elle a diminué sur certaines zones tendues comme la Riviera française ou Sophia Antipolis, elle continue à augmenter sur le territoire de

la MNCA et singulièrement sur la ville de Nice pour atteindre respectivement 11,6 % et 14 %. Ainsi, la vacance ne dépasse les 8 % ni à Toulouse, ni à Nantes, ni à Strasbourg, ni à Montpellier, ni à Bordeaux.

Les qualités paysagères du territoire de la MNCA participent également de son **attrait touristique**. Selon l'Insee, le taux de fonction touristique – 92 lits touristiques pour 100 habitants en 2021 – est trois fois plus élevé sur les Alpes-Maritimes qu'en France métropolitaine et les résidences secondaires représentent un quart de l'ensemble des logements en 2019 (moins d'un sur dix au niveau national). **Sur le territoire de la MNCA, le taux de résidences secondaires atteint 17 % (et 14 % sur la seule ville de Nice).**

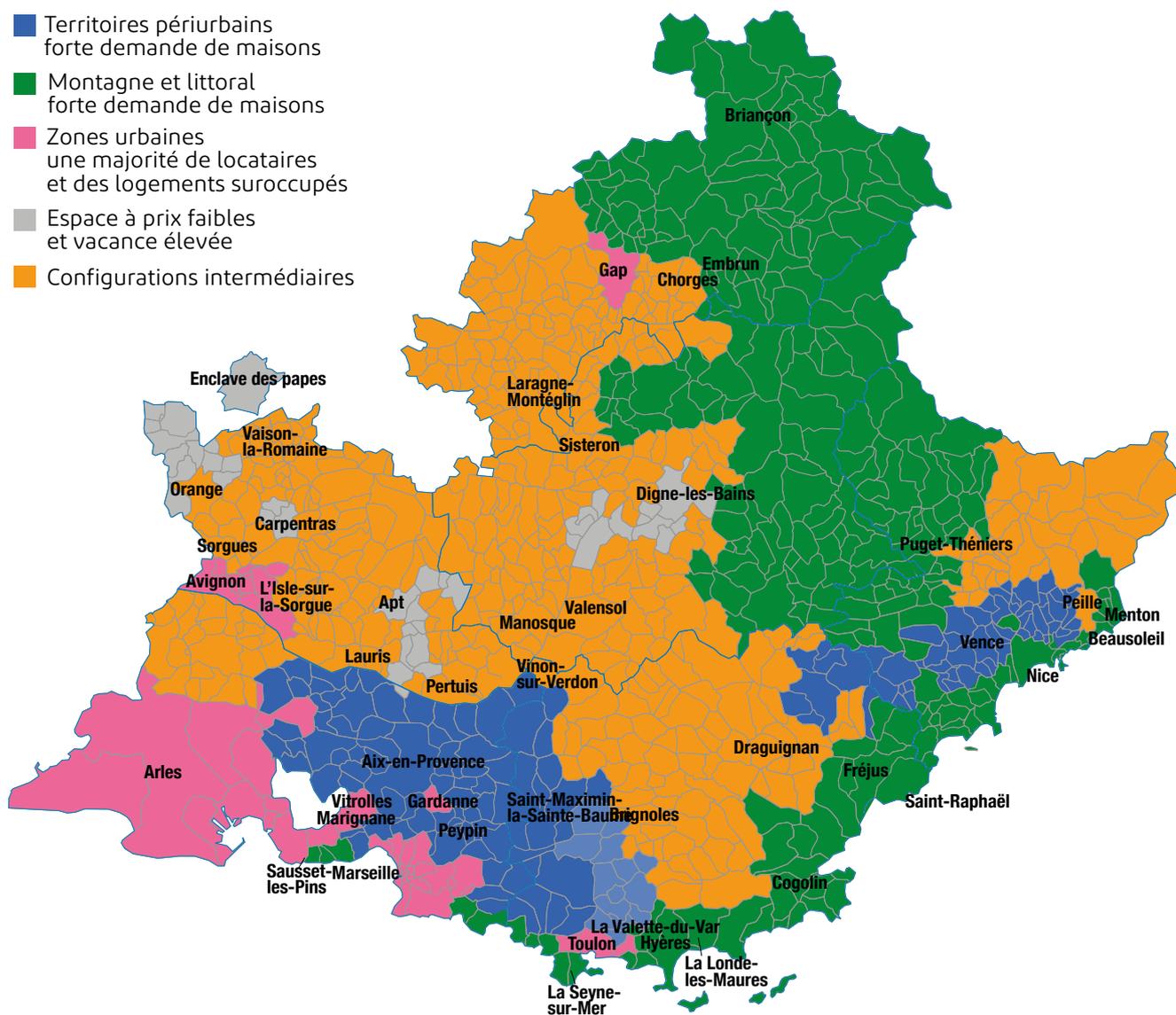
Selon l'Insee, ces différents éléments situent la zone de Nice dans une catégorie de marché singulière, relevant tout à la fois des zones du littoral impactées par une demande portant sur les résidences secondaires et, détenant pour partie quelques caractéristiques des zones « les plus urbaines de la région », à savoir une proportion importante de locataires et un taux élevé de logements suroccupés (voir carte ci-contre).

#### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE SUR LA MNCA



Source : RP

- Territoires périurbains  
forte demande de maisons
- Montagne et littoral  
forte demande de maisons
- Zones urbaines  
une majorité de locataires  
et des logements suroccupés
- Espace à prix faibles  
et vacance élevée
- Configurations intermédiaires



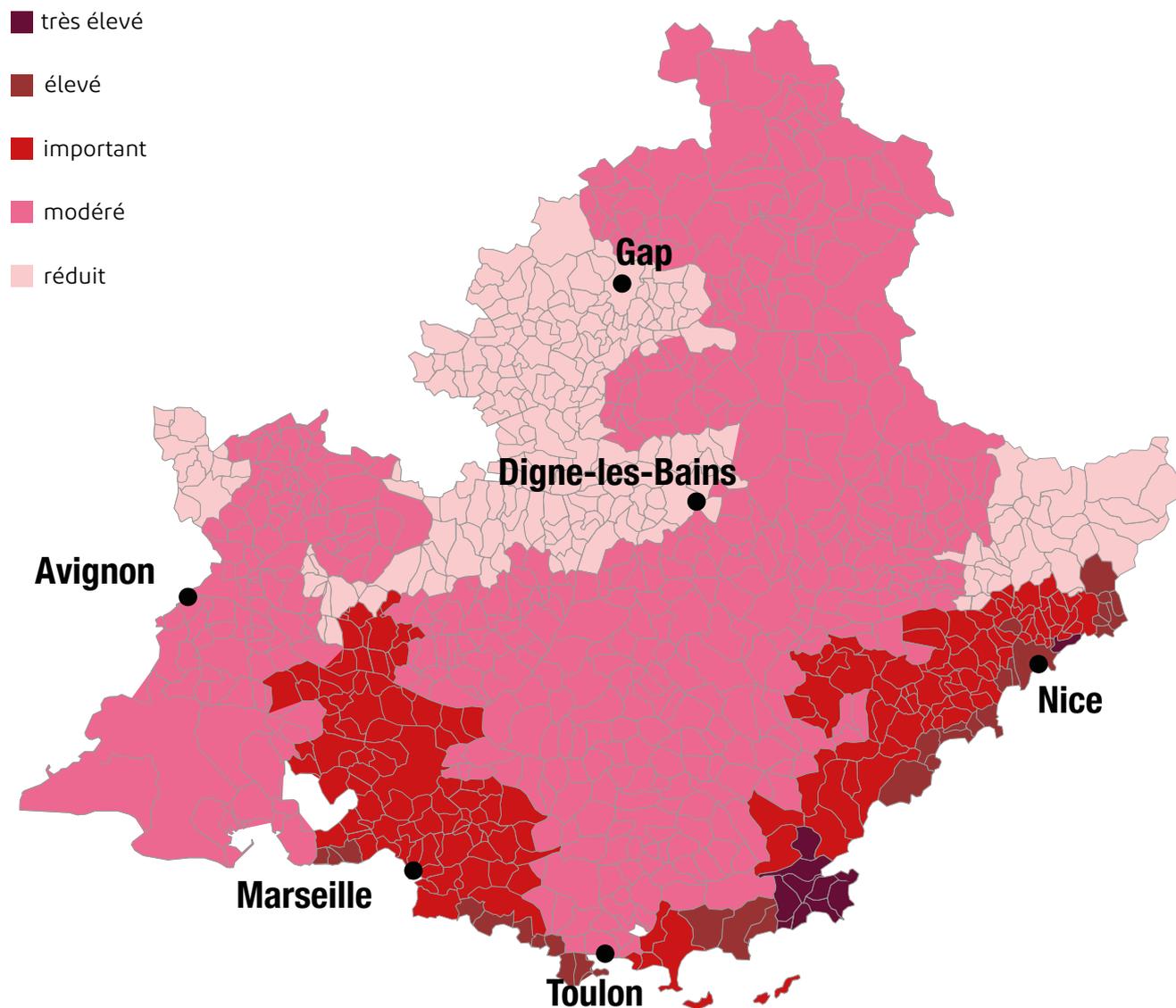
Source : Insee Analyses PACA n°99, décembre 2021  
Cartographie : Atelier444

## UN MARCHÉ LIBRE INACCESSIBLE AUX MÉNAGES MODESTES

La concurrence entre résidents permanents et touristes pour l'occupation des logements entretient **des prix immobiliers élevés dans un marché libre inabordable pour une large partie des habi-**

**tants.** Selon l'Insee, Nice figure parmi les secteurs où l'effort financier pour acheter un logement est le plus important au sein de la région.

### EFFORT FINANCIER POUR ACHETER UN LOGEMENT, PAR ZONE



Sources : Fidéli 2018 ; DV3F 2018  
Cartographie : Atelier444

Au 1<sup>er</sup> décembre 2022, le prix de vente moyen à Nice était de 4 955 €/m<sup>2</sup> (6 687 €/m<sup>2</sup> pour une maison et 4 823 €/m<sup>2</sup> pour un appartement), selon l'indice de la Fnaim, soit une augmentation de 8,9 % en 12 mois, et de plus de 20 % sur les trois dernières années<sup>6</sup>. En

conséquence, comme le montre le tableau ci-dessous, **Nice est en France la ville où les primo-accédants doivent disposer des revenus les plus élevés pour emprunter.**

#### LE PROFIL PRIMO-ACCÉDANT ACHETANT SEUL DANS 6 VILLES

	Âge de l'emprunteur (en années)	Part des emprunteurs de moins de 30 ans	Part des emprunteurs de moins de 35 ans	Montant des apports (en euros)	Montant des prêts (en euros)	Revenus mensuels des emprunteurs (en euros)
Paris	32,6	42 %	75 %	131 400	317 927	4 903
Bordeaux	30,3	61 %	81 %	81 405	198 118	3 455
Marseille	30,5	44 %	75 %	46 575	193 303	3 432
<b>Nice</b>	<b>30,3</b>	<b>48 %</b>	<b>77 %</b>	<b>32 462</b>	<b>182 350</b>	<b>5 079</b>
Montpellier	32,8	50 %	71 %	27 218	145 689	2 500
Lyon	31,4	47 %	73 %	56 906	214 460	3 784

Source : « Marchés du logement : cinq configurations territoriales dans une région aux prix élevés », Insee Analyses PACA n°99, décembre 2021

Les ménages cherchant à se loger dans le parc locatif privé ne sont pas épargnés. **La MNCA affiche en effet les loyers de marché parmi les plus élevés**

**en France** (15,1 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2022) après ceux de la Métropole du Grand Paris (21,31 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2021)<sup>7</sup>.

#### ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS DANS LA MNCA SUR 4 ANS

Type	2019	2020	2021	2022	Moyenne
1 pièce	→ 18,06 €/m <sup>2</sup>	↗ 18,18 €/m <sup>2</sup>	↗ 18,23 €/m <sup>2</sup>	↗ 18,29 €/m <sup>2</sup>	↗ 18,19 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	→ 14,93 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,09 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,27 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,37 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,16 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	→ 13,02 €/m <sup>2</sup>	↗ 13,19 €/m <sup>2</sup>	↗ 13,26 €/m <sup>2</sup>	↗ 13,30 €/m <sup>2</sup>	↗ 13,19 €/m <sup>2</sup>
4 pièces	→ 12,00 €/m <sup>2</sup>	↗ 12,03 €/m <sup>2</sup>	↗ 12,04 €/m <sup>2</sup>	↘ 12,03 €/m <sup>2</sup>	↗ 12,03 €/m <sup>2</sup>
5 pièces et +	→ 11,53 €/m <sup>2</sup>	↗ 11,58 €/m <sup>2</sup>	↗ 11,73 €/m <sup>2</sup>	↗ 11,88 €/m <sup>2</sup>	↗ 11,68 €/m <sup>2</sup>
global	→ 14,68 €/m <sup>2</sup>	↗ 14,86 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,01 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,10 €/m <sup>2</sup>	↗ 14,91 €/m <sup>2</sup>

Source : Observatoire Clameur, 2022

Ces prix excluent de fait une part importante de la population. Une étude réalisée pour le Rapport 2023 de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France) montre très concrètement la réalité des difficultés d'accès au logement pour différentes catégories de ménages modestes<sup>8</sup>.

Compte tenu des niveaux de loyers pratiqués à Nice, l'accès au parc privé apparaît impossible pour l'en-

semble des ménages retenus dans le cadre de cette étude : personne âgée seule au minimum vieillesse, ou avec une retraite moyenne, famille monoparentale au RSA avec un enfant, famille avec 3 enfants dont un parent professeur des écoles et un parent au Smic, etc. L'accession à la propriété est également impossible pour la quasi-totalité de ces ménages à Nice.

### SITUATION DES MÉNAGES MODESTES À NICE ET DANS 3 AUTRES GRANDES VILLES

Situation des ménages vis-à-vis de l'accession à la propriété (dans l'ancien) à Paris, Marseille, Nice et Rennes								
	Ménages				Paris	Marseille	Nice	Rennes
	Niveau de vie	Revenus*	Loyers possibles (33% de taux d'effort)**	Besoin en type de logement				
Prix au m2					10 880,00 €	2 870,00 €	4 120,00 €	3 570,00 €
Évolution du prix au m2 en 5 ans					15.4%	5.7%	24.7%	50.0%
Personne âgée seule avec une retraite (moyenne)	1 400 €	1 400 €	462 €	T1	NON	OUI	NON	OUI
Personne âgée seule au minimum vieillesse	953 €	953 €	315 €			NON	NON	NON
Personne seule au RSA	530 €	530 €	175 €			NON	NON	NON
Couple sans enfant, un adulte au SMIC	1 239 €	1 858 €	613 €	T2	NON	OUI	OUI	
Famille monoparentale avec 1 enfant au RSA - parent isolé	579 €	753 €	248 €			NON	NON	NON
Famille avec 3 enfants dont un parent professeur des écoles (éch. 8) et un parent au SMIC	1 735 €	4 165 €	1 374 €	T4	NON	OUI	OUI	
Famille avec 2 enfants dont un parent au SMIC et un parent infirmier (après 5 ans de carrière)	1 553 €	3 728 €	1 230 €			NON	NON	OUI

Situation des ménages modestes vis-à-vis du marché locatif privé dans les villes de Paris, Marseille, Nice et Rennes								
	Ménages				Paris	Marseille	Nice	Rennes
	Niveau de vie	Revenus*	Loyers possibles (33% de taux d'effort)**	Besoin en type de logement				
Prix au m2					29,3 €	16,0 €	17,7 €	14,4 €
Évolution du prix au m2 en 5 ans					15.4%	5.7%	24.7%	50.0%
Personne âgée seule avec une retraite (moyenne)	1 400 €	1 400 €	462 €	T1	NON	OUI	OUI	
Personne âgée seule au minimum vieillesse	953 €	953 €	315 €			NON	NON	NON
Personne seule au RSA	530 €	530 €	175 €			NON	NON	NON
Couple sans enfant, un adulte au SMIC	1 239 €	1 858 €	613 €	T2	NON	NON	OUI	
Famille monoparentale avec 1 enfant au RSA - parent isolé	579 €	753 €	248 €			NON	NON	NON
Famille avec 3 enfants dont un parent professeur des écoles (éch. 8) et un parent au SMIC	1 735 €	4 165 €	1 374 €	T4	NON	OUI	OUI	
Famille avec 2 enfants dont un parent au SMIC et un parent infirmier (après 5 ans de carrière)	1 553 €	3 728 €	1 230 €			NON	NON	OUI

Source : FAP, Rapport sur l'état du mal-logement en France, 2023.

\* Les revenus théoriques ont été établis grâce à des simulations sur [mesdroits sociaux.gouv.fr](https://mesdroits sociaux.gouv.fr) et intègrent les aides sociales légales (hors aides au logement).

\*\* La simulation d'accession à la propriété est établie à partir d'une hypothèse d'un emprunt souscrit sur 25 années accompagné du versement d'une épargne correspondant à 21 % de la valeur du bien à acquérir (apport personnel immobilier moyen en 2022).

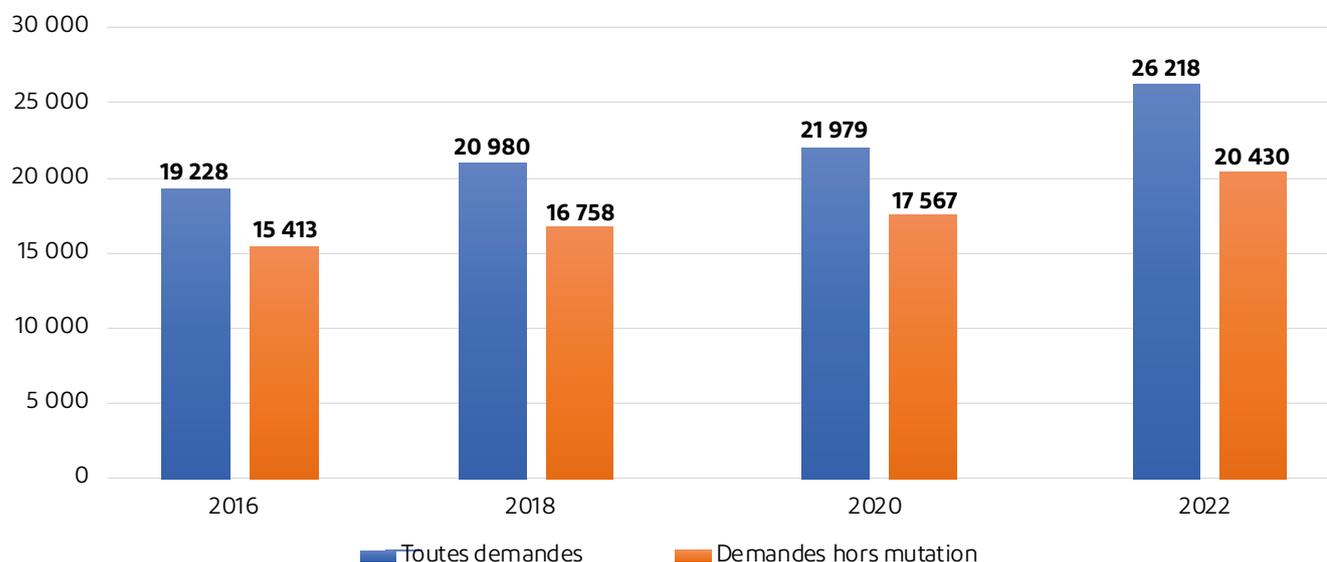
## UN PARC LOCATIF SOCIAL STRUCTURELLEMENT DÉFICITAIRE EXPOSÉ À DES TENSIONS RECORD

Les ménages modestes voient donc leurs possibilités de se loger réduites au seul parc social. Or, celui-ci est historiquement déficitaire sur le territoire. La MNCA ne compte en effet que **31 478 logements locatifs sociaux** (source : RPLS 2022, hors PLI) dont **822 nouveaux logements mis en service au cours de l'année 2021**. Cette situation aboutit **pour la commune de Nice** – qui accueille pourtant les trois quarts du parc – à **un taux de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2021 de 14,20 % au regard de la loi SRU alors qu'il devrait être de 25 %**. Notons

par ailleurs que **plus du tiers de cette offre se situe dans un quartier de la politique de la ville (QPV) sur la MNCA et jusqu'à 44 % à Nice**.

Le parc social n'offre dans ce contexte qu'une solution de repli limitée pour les ménages modestes. **Fin 2022, la MNCA comptait 26 218 demandes de logement social actives (dont 20 430 hors mutation) soit une hausse record de + 13 % en 1 an** (contre +7 % en France métropolitaine). Depuis 2016, le territoire de la MNCA est ainsi confronté à une augmentation très forte du nombre de demandes de logement social (+6 % par an en moyenne, contre +4 % pour la région PACA ces 6 dernières années).

### ÉVOLUTION DES DEMANDES HORS MUTATION DANS L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA MNCA



Source : Infocentre SNE

**Les trois-quarts de ces demandes sont concentrées sur la commune de Nice** même si la commune de Cagnes-sur-Mer représentait également 9 % de la demande, et Saint-Laurent-du-Var 6 %.

Face à ces demandes, la MNCA n'a attribué que 2 194 logements en 2022 (contre 2 356 logements en 2021), dont 1 740 hors mutation (1 877 en 2021). **Cette situation fait de la MNCA l'un des territoires les plus tendus en matière d'attribution de logements sociaux, puisque le taux de tension au**

**31 décembre 2022 (nombre de demandes divisé par le nombre d'attributions) y était de près de 11,9** (contre 10 en 2021) et atteignait même 13,5 pour la ville de Nice et 12,6 pour Cagnes-sur-Mer. Cela situe la MNCA comme un territoire encore plus tendu que l'Ile-de-France (avec un taux de tension de 10,4 en 2022). **L'ancienneté moyenne des demandes satisfaites atteint ainsi 28 mois contre 21 mois pour la région.**

## TAUX DE TENSION SUR LES PRINCIPALES COMMUNES DE LA MNCA - 2022

	Demandes actives	Demandes satisfaites	Tension
Métropole Nice Côte d'Azur	26 178	2 194	11,9
Nice	19 163	1 432	13,5
Cagnes-sur-Mer	2 462	196	12,6
Saint-Laurent-du-Var	1 441	162	8,9
Vence	558	71	7,9
Carros	457	88	5,2
La Trinité	307	20	15,4

Source : Infocentre SNE 2022

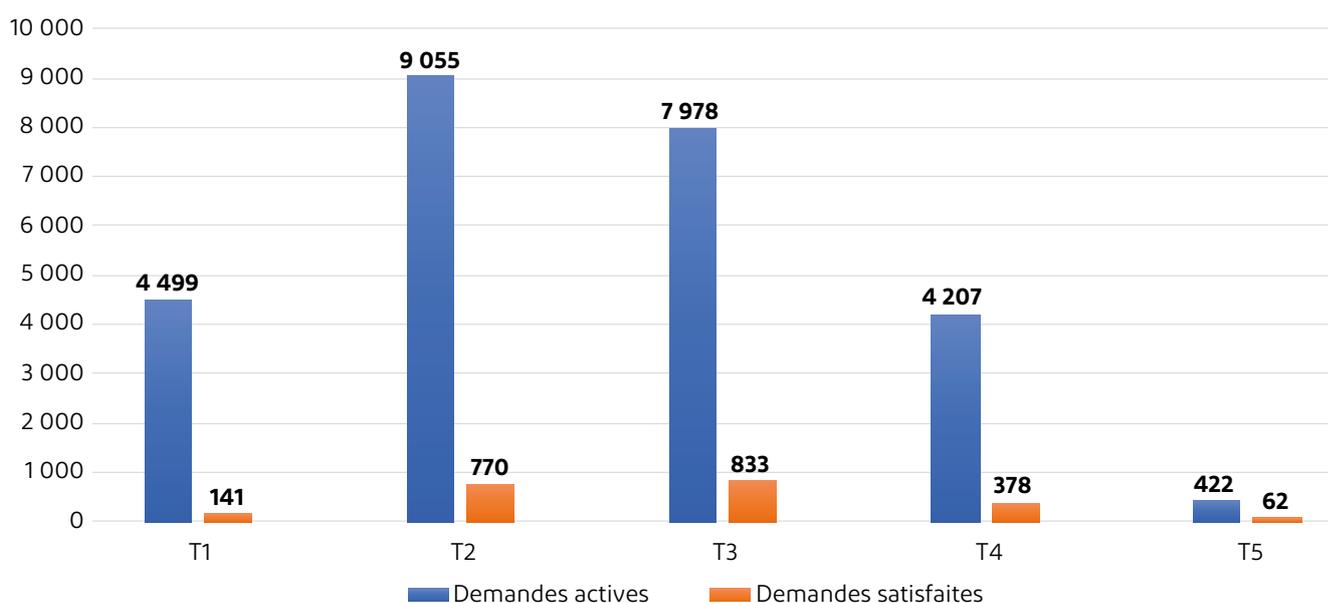
Témoin des tensions s'exerçant sur le parc de logements sociaux, **le taux de vacance y est particulièrement faible** (1,35 % sur la MNCA contre 2,34 % sur la métropole marseillaise). Le taux de mobilité est quant à lui de 5,12 % (5 % à Nice) contre 6,17 % sur la métropole d'Aix-Marseille Provence.

En plus d'être quantitative, l'inadéquation de l'offre aux besoins est aussi qualitative puisque **les niveaux de loyer proposés dans le parc locatif social sont, comparativement à d'autres territoires, plus élevés**. Ainsi, en moyenne, le loyer/m<sup>2</sup> atteint 6,62 € en 2022 contre 6 € sur la métropole marseillaise et **seul 8 % du parc locatif social de la MNCA propose des loyers inférieurs à 5,03 €/m<sup>2</sup> contre 28 % sur la métropole marseillaise** et 24 % sur la région PACA.

En conséquence, **alors que 45 % des demandeurs ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté, ces mêmes ménages ne représentent plus que 36 % des demandes satisfaites témoignant d'une sous-attribution en faveur des ménages pauvres sur la MNCA, contre respectivement 43 et 42 % à l'échelle nationale**.

Enfin, l'inadéquation se retrouve au niveau de la taille des logements sociaux. La tension s'exerçant sur les petits logements est telle que les ménages recherchant un T1 n'ont que 3 % de chance de se voir attribuer un logement.

## PART DES DEMANDES SATISFAITES SELON LA TYPOLOGIE DE LOGEMENT RECHERCHÉ SUR LA MNCA



Source : Infocentre SNE





## II. Des problématiques de mal-logement insuffisamment prises en compte

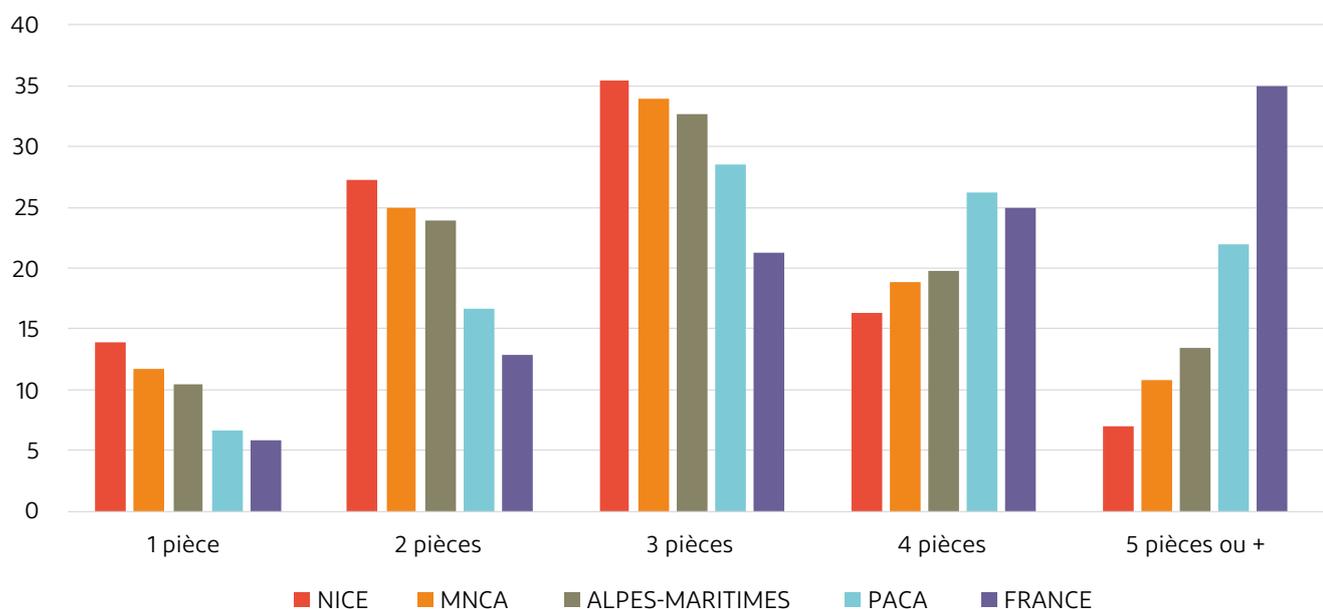
Premières victimes des tensions s'exerçant sur le marché du logement, les ménages les plus pauvres sont de plus en plus contraints à se tourner vers un parc de logements dégradé ou de s'éloigner de la ville centre. L'absence de mobilité résidentielle pèse également fortement sur les conditions de logement de nombreux ménages en situation de suroccupation manifeste ou en difficulté de paiement du loyer. Ces difficultés d'accès comme de maintien dans le logement conduisent les plus précaires à l'errance résidentielle.

DES « BELLES FAÇADES » QUI CACHENT DES CONDITIONS D'HABITAT DÉGRADÉES

### UN TAUX DE SUROCCUPATION PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉ

**Le parc de logements de la MNCA est majoritairement composé de petits logements privés.** Plus du tiers du parc accueille ainsi des logements d'une ou deux pièces, alors que cette proportion n'est que de 23,4 % à l'échelle régionale et 18,7 % à l'échelle nationale. À Nice, ce sont même plus de 40 % des logements qui sont des T1 ou des T2 contre seulement 29 % à Marseille. À l'inverse, alors que les logements de plus de 4 pièces représentent 60 % du parc français, ce taux est deux fois inférieur à l'échelle métropolitaine (29,6 %), et quasiment trois fois inférieur à l'échelle de la commune de Nice (23,3 %).

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES EN 2019



Source : Infocentre SNE

Conjuguée à la rareté et au coût de l'offre, la petite taille des logements contribue à expliquer **le taux de suroccupation particulièrement élevé observé sur le territoire : près de 15 % pour Nice, quasiment 13 % pour la MNCA**, contre 11 % à Marseille ou pour le département des Alpes-Maritimes, 7,2 % en région PACA, et 4,8 % en France.

Ces réalités statistiques induisent nécessairement des difficultés pour les personnes, les conséquences de la suroccupation étant bien documentées dans ce qu'elles génèrent du point de vue de la santé.

## LE MAUVAIS ÉTAT D'UNE PARTIE DU PARC À L'ORIGINE DE SITUATIONS INDIGNES

*De nombreux indicateurs qui dévoilent un parc déqualifié*

Sur le plan qualitatif, on constate que **le parc métropolitain comporte un nombre relativement limité de « nouveaux » logements, construits après 1991**. Sur le territoire de la MNCA, c'est moins de 20 % des logements qui sont dans ce cas, et même 13,7 % à Nice, alors qu'en France quasiment 28 % des logements datent d'après 1991. Cet écart est également marqué lorsqu'on s'attarde sur la période la plus récente, qui va de 2006 à 2015 : 4,7 % des logements niçois et 6,3 % des logements métropolitains datent de cette époque, contre 10,5 % des logements de la région, et même 11,8 % des logements français. À l'autre extrémité, si la métropole niçoise comporte moins de logements « très anciens » que la France en général (8,2 % contre 12,7 % construits avant 1919), la proportion de logements construits avant 1945 (21 %) est similaire à celle observée en France mais plutôt inférieure à celle constatée à Marseille (25 %).

En lien avec la précarité de certaines conditions d'occupation des logements (précarité qui peut être exploitée par des marchands de sommeil), les acteurs observent **le développement de situations de non-décence ou d'habitat indigne dont les mé-**

**dias se font régulièrement l'écho**. Souvent, ces problématiques se cumulent d'ailleurs avec celles explicitées plus haut, liées à la suroccupation.

*« Le bâti est un peu ancien en centre-ville. Et on observe beaucoup de problèmes de suroccupation : des couples avec 3 enfants qui vivent dans un petit 2 pièces, et au bout de quelques mois, on constate des problèmes d'humidité. Il y a aussi des marchands de sommeil qui louent des logements non décents, avec des charges trop élevées sans justificatif. Certains préfèrent que les locataires payent en espèce. » (API Provence)*

### LE MAL-LOGEMENT SOUS L'ŒIL DES MÉDIAS : « À 5 DANS 16 M<sup>2</sup> » POUR 450 EUROS PAR MOIS »<sup>9</sup>

Dans une copropriété du centre de Nice, un couple vit avec son enfant de 8 ans et ses deux bébés dans un logement de 16 m<sup>2</sup>, dont une vitre a été remplacée par une moustiquaire, et dont la porte d'entrée reste ouverte tout au long de la journée, afin d'aérer les lieux. Outre l'état très dégradé du logement, celui-ci est infesté de cafards et de blattes. Le propriétaire des lieux a une dette de 24 000 € impayée auprès du syndic. Ce sont donc les autres propriétaires qui prennent en charge sa part. Le loyer est de 450 € par mois.

En la matière, la ville de Nice concentre les difficultés. Le bilan annuel du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Alpes-Maritimes<sup>10</sup> fait ainsi état de **432 signalements LHI reçus pour la seule commune de Nice en 2021**. Le chiffre, en augmentation régulière depuis 2019, représente quasiment la moitié des signalements de tout le territoire départemental. Par ailleurs toujours selon le même document, sur 43 procédures plomb (procédure d'urgence imposant la réalisation des travaux de suppression du risque d'intoxication au plomb des peintures, par l'intermédiaire d'un arrêté préfectoral) initiées en 2021, 38 concernent la ville de Nice, notamment le quartier de la gare.

## NOMBRE DE SIGNALEMENTS LHI REÇUS AU PDLHI

	2019		2020		2021	
SCHS Menton	14	2 %	7	1 %	12	1 %
SCHS Grasse	95	10 %	81	10 %	60	7 %
SCHS Cannes	71	8 %	60	8 %	56	6 %
SCHS Antibes	53	6 %	65	8 %	67	8 %
SCHS Nice	377	42 %	339	42 %	432	49 %
Diffus	297	33 %	247	31 %	261	29 %
<b>TOTAL</b>	<b>907</b>		<b>7</b>		<b>888</b>	

Note : 67,25 % des signalements proviennent des Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) en 2019, 69,08 % en 2020, 70 % en 2021

Source : Préfecture des Alpes-Maritimes, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Alpes-Maritimes, 27 janvier 2022

Les questions de dégradation de l'habitat ne sont bien sûr pas propres au centre urbain de la métropole. Elles touchent aussi largement l'arrière-pays, où de nombreux logements souffrent d'un déficit de rénovation pour diverses raisons : manque de connaissance des dispositifs, pénurie de main d'œuvre, etc.

Certains acteurs pointent aussi l'enjeu de mieux identifier les situations de **précarité énergétique**, notamment dans l'arrière-pays où se « réfugient » certains ménages qui fuient le littoral, espérant y trouver des logements moins chers sans toujours anticiper les coûts liés à l'énergie (chauffage, déplacements, etc.). Une note de l'INSEE de 2019<sup>11</sup> estime ainsi qu'une grande partie des 162 000 ménages de la région PACA en situation de vulnérabilité énergétique (plus de 8,2 % des revenus consacrés aux dépenses de chauffage) en 2015 sont situés dans les zones alpines au climat plus rude que sur la côte, dans des logements aux performances énergétiques limitées (grandes maisons chauffées au fioul). **Pour la MNCA, 11 700 ménages sont considérés comme vulnérables, avec probablement des distinctions assez fortes à l'intérieur du territoire.**

### *Des réponses trop disparates qui peinent à atteindre leurs objectifs*

**En matière de lutte contre l'habitat dégradé**, la MNCA met en œuvre les dispositifs traditionnels de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) : **Programme d'intérêt général (PIG) et Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) thématiques.** Lancé en octobre 2020, le PIG couvre 51 communes. Il permet aux propriétaires – occupants (PO) et bailleurs (PB) – d'un logement de réhabiliter

leur bien grâce à un accompagnement et des aides financières. L'idée est de pouvoir remettre sur le marché des logements vacants, ainsi que de combattre l'habitat indigne, grâce à différents types de travaux éligibles (rénovation énergétique, adaptation vieillissement et handicap, etc.). Des rénovations complètes peuvent également faire partie des travaux éligibles, dans le cas où le bien ne répond plus aux normes liées à la sécurité ou la salubrité. Ce dispositif a comme ambition de rénover 706 logements d'ici 2023 dont 539 sont habités par leur propriétaire et 167 loués à un montant inférieur à la moyenne. En octobre 2021, soit un an après son lancement, le bilan du PIG fait état de 186 dossiers « PO » déposés (105 % de l'objectif annuel) mais de seulement 16 dossiers « PB » déposés (30 % de l'objectif annuel). 73 % de ces dossiers concernent des logements situés sur le littoral, 20 % dans le moyen-pays, 7 % dans le haut-pays.

Le bilan « Habitat privé 2022 » de la DREAL PACA rappelle les objectifs de rénovation *via* les aides à la pierre fixés en CRHH, ainsi que le réalisé. **Pour le territoire de gestion correspondant à la MNCA, 275 logements ont ainsi été rénovés, pour un objectif de 272.** Néanmoins, seuls 66 logements sur un objectif de 96 ont bénéficié d'une rénovation *via* le dispositif de l'Anah « Ma Prime Rénov' Sérénité » qui vise un gain énergétique d'au moins 35 %.

### *Une politique de lutte contre l'habitat indigne à redynamiser*

Dans le cadre du **Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**, plusieurs acteurs (MNCA *via* la Maison de l'habitant, association API Provence, ADIL, CCAS, etc.) s'organisent de ma-

nière partenariale pour assurer des permanences, identifier et orienter les situations. Une plateforme internet dédiée au signalement des logements indignes, Histologe, a été lancée en janvier 2022. Cette dernière a permis de simplifier et de systématiser le processus. Le PDLHI recense 888 signalements au total en 2021, qui n'ont donné lieu qu'à<sup>12</sup> :

- 81 arrêtés préfectoraux (y compris procédures plomb) ;
- 10 diagnostics insalubrité commandés et effectués ;
- 2 travaux d'office.

L'action des communes et de la CAF, pourtant essentielle à la conduite des politiques de LHI, n'a pas été renseignée lors du comité de suivi du PDLHI.

Si les procédures de signalement vont en se simplifiant, elles semblent encore trop rarement donner lieu à des interventions concrètes. De manière générale, **les acteurs locaux constatent en effet un relatif essoufflement de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé**, notamment après la crise sanitaire. Les réunions du PDLHI ne se tiennent plus, ce qui conduit à une certaine démobilité des acteurs et à une méconnaissance de l'action menée. En effet, les structures qui accompagnent les ménages ne savent pas quels sont les dispositifs actifs sur le territoire.

Des **dispositifs plus spécifiques** (Soliha sur la non-décence, Fondation de Nice sur la réduction des dépenses énergétiques, etc.) sont pourtant mis en œuvre sur le territoire. Enfin, une **expérimentation pilotée par l'ARS, avec le soutien des Compagnons Bâisseurs**, est actuellement en cours pour l'accompagnement, le suivi et le maintien à domicile (sécurisation, etc.) de 10 personnes atteintes du syndrome de Diogène (sur la période 2021-2022).

## LES DIFFICULTÉS POUR SE MAINTENIR DANS SON LOGEMENT, PLUS PRÉGNANTES QU'AILLEURS EN FRANCE

D'après l'enquête typologique sur le surendettement des ménages en France<sup>13</sup>, **les Alpes-Maritimes sont le premier département de la Région PACA en termes de nombre de ménages surendettés pour 100 000 habitants** (249 situations contre 232 dans les Bouches-du-Rhône et 234 en moyenne pour la région). En 2021, ce sont ainsi 2 288 situations qui ont été soumises au secrétariat de la commission de surendettement. Le niveau d'endettement médian est également plus élevé (19 658 € d'endettement médian, hors immobilier, des ménages surendettés contre 17 824 € pour la région). Les ménages surendettés sont, dans le département, plus fréquemment actifs en CDI (29 %) ou retraités (22 %). À l'instar de ce qui est constaté en France, les trois-quarts sont locataires. Une étude datant de 2019 relative aux dettes locatives dans les dossiers de surendettement<sup>14</sup> précise que si leur nombre n'est pas plus élevé dans les Alpes-Maritimes, le montant de ces dettes locatives chez les ménages surendettés est bien plus élevé que la moyenne nationale (plus de 750 000 € pour 100 000 habitants, contre 617 000 € en France métropolitaine).

À l'échelle du territoire de la MNCA, il reste difficile de recueillir des données. Un indicateur porte néanmoins sur les motifs de demande de logements sociaux. Il apparaît qu'à Nice et plus encore sur la MNCA et le département, **le motif « logement trop cher » ressort de manière bien plus importante** que sur la région PACA et la France : il est invoqué par près d'un demandeur sur 4 contre moins d'un sur 5 sur la région.

### DEMANDES HLM AU MOTIF DE « LOGEMENT TROP CHER »

	Effectifs	%
Nice	3 868	22,6 %
MNCA	5 415	23,5 %
Alpes-Maritimes	9 851	<b>24,3 %</b>
PACA	35 711	19,1 %
France	328 789	14,6 %

Source : SNE 2021

Un autre indicateur, qui en tant que tel n'offre toutefois que peu d'enseignements, concerne les aides au maintien accordées par le Fonds de solidarité logement (FSL), qui ont pour objectif de prévenir les expulsions locatives de ménages en impayés de loyer. En 2022, le FSL de la MNCA a apporté une aide « maintien » à 147 ménages pour un montant total de 264 189 € (1 797 €/ménage), incluant subventions et prêts. Ce chiffre est en nette diminution puisqu'il était de 442 738 € en 2021 (246 ménages aidés) et de 291 250 € en 2020 (180 ménages aidés). Le rapport d'activité n'avance pas d'explication à cette tendance. Soulignons cependant qu'une étude d'impact des aides du Fonds de Solidarité Logement, lancée en 2022, est en cours de réalisation.

« On est aussi en train de travailler sur un bilan et une redéfinition du FSL : quel public aidé, pas aidé, par rapport à la précarité sur le territoire et les objectifs de nos élus. Et est-ce que l'offre du FSL est visible ? » (MNCA)

Il demeure plus difficile encore de disposer de données récentes et territorialisées concernant les expulsions locatives. Selon la DREES<sup>15</sup>, **en 2019, 3 034 décisions d'expulsions locatives ont été prononcées sur le département des Alpes-Maritimes, dont 2 308 décisions fermes**, c'est-à-dire sans accorder de délais de paiement au locataire. Cela représente **14,4 décisions d'expulsions pour 1 000 ménages, contre 13,2 dans la région PACA et 11 en France métropolitaine, soit l'un des taux les plus élevés de France après quelques départements franciliens**. La proportion de « décisions fermes » y est également bien plus élevée (76 % contre 61 % en France métropolitaine).

La dureté des décisions de justice s'illustre plus récemment dans la convention signée en 2021 entre le principal bailleur social du département, Côte d'Azur Habitat, la Ville de Nice, le Préfet du département et le procureur.

## LES EXPULSIONS LOCATIVES DU BAILLEUR SOCIAL CÔTE D'AZUR HABITAT : DES PRATIQUES QUI SOULÈVENT DES INTERROGATIONS QUANT À LEUR CARACTÈRE DISCRIMINATOIRE

En 2021, Côte d'Azur Habitat a, aux côtés de la Ville de Nice, signé une convention avec le préfet et le procureur de la République afin d'avoir accès aux poursuites en cours et aux condamnations pénales de ses locataires. Dans un second temps, il a voté un nouveau règlement intérieur permettant l'expulsion de l'ensemble des occupants d'un logement si l'un d'entre eux commet des dégradations ou est condamné par la justice « pour toute infraction ».

Selon la Ville de Nice, interrogée dans un reportage de TF1 en juillet 2023<sup>16</sup>, près de 150 procédures d'expulsion de logements sociaux ont été engagées depuis deux ans. Le fondement juridique, c'est le nouveau règlement intérieur du principal bailleur social de la ville, qui précise qu'« en cas de condamnation pénale d'un locataire ou d'une personne vivant sous son toit, Côte d'Azur Habitat engagera toute action en justice, en vue de l'expulsion des résidents ». Depuis le lancement de cette convention, 31 ruptures de bail ont été prononcées par la justice.

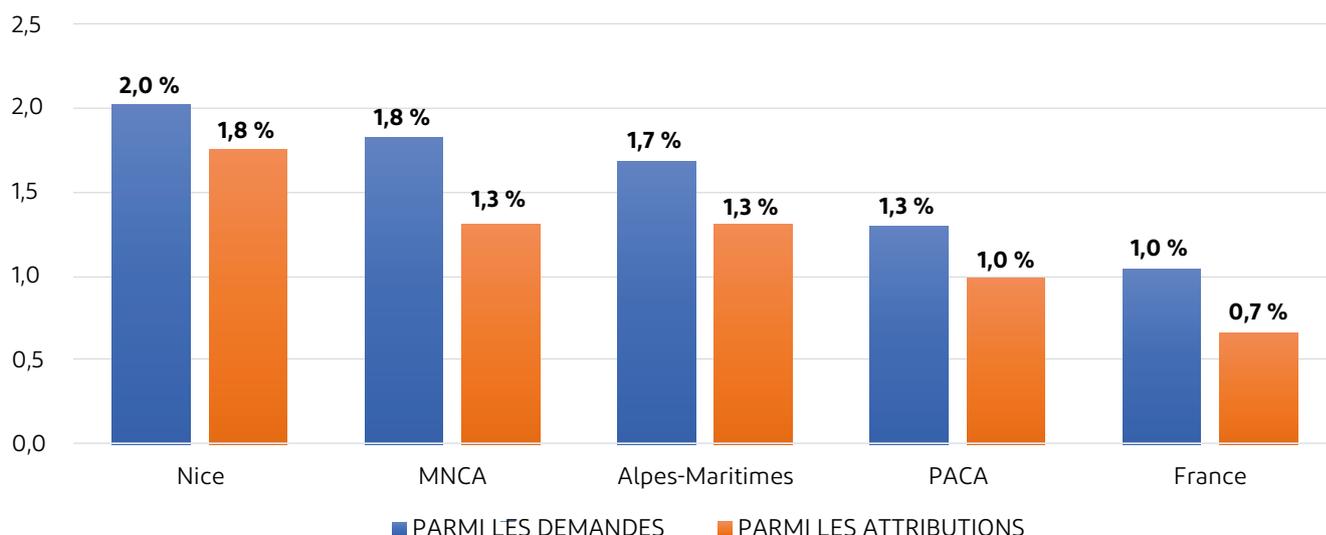
Ce type de pratiques **soulève de nombreuses interrogations sur un plan éthique comme sur le plan opérationnel. Comme le soulignait un collectif d'associations dans son communiqué de presse** (Association pour la démocratie à Nice - Droit au logement - Habitat et citoyenneté - Ligue des Droits de l'Homme - Syndicat des Avocats de France - Tous citoyens !), « le bailleur social instaure une sanction collective dont sont victimes des personnes pour les actes commis par d'autres. Des enfants pourront ainsi se retrouver à la rue à cause des actes d'un parent ou d'un aîné. Des familles entières, déjà socialement défavorisées, seront mises au ban. On ne peut pas mettre à la rue les familles pour prétendre combattre le trafic de drogue ! »

Saisie par ce même collectif, la Cnil a d'ailleurs mis en demeure le bailleur début 2023, lui reprochant la protection insuffisante d'éléments transmis par la police ou la justice pour justifier des expulsions.

Pour le territoire de la MNCA, la seule source de données disponibles concerne les motifs de demande de logement social. Il en ressort que **2 % des demandeurs en 2021 (soit 423 ménages dont 345 à Nice) invoquent une procédure d'expulsion comme principal motif de leur demande Hlm. C'est 2 fois plus qu'en France**. La problématique est d'au-

tant plus importante que, dans le parc social notamment, les attributions en faveur des demandeurs menacés d'expulsion sont plus difficiles (cf. page suivante).

**PROPORTION DE MÉNAGES EN PROCÉDURE D'EXPULSION PARMI LES DEMANDES ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL**



Source : Infocentre SNE

Selon les acteurs du territoire, le nombre important de ménages en procédure d'expulsion tient à **un repérage et une prise en charge tardive des impayés locatifs du fait de l'illisibilité des dispositifs existants**. En conséquence, les ménages menacés d'expulsion ne sollicitent ou n'acceptent que tardivement un accompagnement ou une aide, au moment où les situations sont enkystées. Et il n'est pas rare que certains d'entre eux se retrouvent à la rue.

« On reçoit des dossiers avec des niveaux d'impayés incroyables. Avec 10 000 € de dettes. Dans le privé et même dans le social. **Il n'y a pas assez d'accompagnement social. Le gros problème c'est la visibilité des dispositifs.** Les gens ne savent pas à qui s'adresser entre le CCAS, les Maisons Départementales et les associations. Beaucoup viennent nous voir parce qu'ils ne comprennent rien. » (Secours Catholique)

Dans le cadre de ses permanences d'Accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH), l'association API Provence identifie deux types de ménages particulièrement concernés par une procédure d'expulsion : les familles monoparentales et les personnes seules. En 2021, l'association indique observer de surcroît une augmentation des ménages sans emploi (qui avaient auparavant l'habitude de travailler en CDD ou en intérim), probablement en raison de la crise sanitaire.

« **On accompagne les ménages à tout stade. Généralement ils arrivent assez tard au stade de l'assignation.** Il faut chercher des solutions en urgence mais c'est assez compliqué, car il y en a peu sur le territoire. En général, les expulsions sont « sèches », donc les gens se retrouvent à la rue. Après ils appellent le 115 mais ça peut prendre du temps avant qu'on leur propose quelque chose. C'est pour ça qu'on essaie de trouver des solutions en amont, ou on dit aux familles de se faire héberger chez des tiers, ou d'essayer de trouver des solutions de dépannage. Tout est saturé. La crise Covid a ralenti les expulsions, mais là ça reprend, y compris quelques jours avant la trêve hivernale. » (API Provence)

En 2022, la territorialisation des CCAPEX comme l'expérimentation d'équipes mobiles visant à aller au-devant des locataires en impayés devraient contribuer à mieux prévenir les expulsions locatives (cf. partie 3.1).

### UNE CONNAISSANCE DU NOMBRE ET DES PROFILS DES PERSONNES SANS DOMICILE À AMÉLIORER

À l'instar des villes centre des métropoles françaises, Nice concentre sur son territoire les situations les plus précaires dont un nombre conséquent de personnes sans domicile, qu'elles soient à la rue, hébergées en structure, vivant en squat ou hébergées chez un tiers.

Toujours difficiles à établir, le nombre comme le profil des personnes sans domicile peuvent néanmoins être approchés par plusieurs indicateurs.

#### *Les Nuits de la solidarité : une approche louable mais parcellaire*

Sous l'égide du CCAS, la Ville de Nice a réalisé en 2023 une Nuit de la Solidarité au cours de laquelle 247 personnes sans abri ont été recensées. Lors de la précédente édition, ce sont 195 personnes dormant à la rue qui étaient recensées, et 625 autres qui étaient hébergées grâce à des dispositifs d'urgence. En février 2021, une opération similaire avait recensé 324 personnes sans abri dans les rues de la capitale azurée.

Ainsi, l'organisation des Nuits de la solidarité permet d'apprécier certaines tendances pour qualifier plus justement les problématiques dans lesquelles sont prises les personnes sans abri. Il convient cependant d'en souligner les limites, liées notamment au périmètre couvert et aux méthodologies employées. L'intérêt doit se porter sur les évolutions et non sur les chiffres produits, qui ne sont en aucun cas exhaustifs.

#### *Les situations rencontrées par les maraudes*

Ce faisant, il est utile de s'intéresser aux situations rencontrées par les maraudes. Dans son rapport d'activité pour l'année 2021, l'équipe mobile du Samusocial (maraude de jour) indique avoir rencontré **734 personnes différentes sur le territoire de la commune de Nice au cours de l'année dont 196 femmes (soit 26 %)**. En tendance, la Mutualité Française qui gère le Samusocial de jour **relève des spécificités en lien avec les personnes exilées, la proximité avec**

**la frontière italienne formant une zone importante de passages.** Ceci a des conséquences en termes de fonctionnement du dispositif (un *turn-over* important) et en termes de publics (nombre important de familles demandeuses d'asile, et augmentation du pourcentage de femmes). De manière plus générale, **une présence accrue de certains publics est constatée parmi les personnes sans domicile : les personnes âgées de plus de 70 ans d'une part, les familles à la rue avec enfants d'autre part.** Enfin certains publics sont moins visibles malgré des difficultés bien réelles, comme les femmes isolées qui développent des pathologies.

Les données du Samusocial renseignent ainsi sur le « flux » de personnes rencontrées à la rue sur une année, dont beaucoup sont des personnes de passage (en situation de migration ou autre). Parmi elles, **une centaine a fait l'objet d'une évaluation sociale** permettant d'apporter davantage d'indications sur leurs profils et leurs conditions de vie. Ainsi, **la majorité vivait à la rue (59,1 %), les autres étant en hébergement d'urgence (24,7 %), dans un squat (6,5 %) ou chez un tiers (1 %)**. Les trois-quarts étaient isolés. L'âge moyen des personnes rencontrées était de 52,7 ans. La plupart (presque 70 %) ne disposaient d'aucune ressource et seulement 10,8 % étaient allocataires du RSA. Ces personnes faisaient face à différents problèmes de santé, notamment des troubles psychiques pour 62 % d'entre elles.

#### *La domiciliation administrative*

Le CCAS de la Ville de Nice dispose d'un Pôle domiciliation et accès aux droits. Début 2023, **2 417 personnes y sont domiciliées**, ce qui constitue un record (le chiffre se situait plutôt autour de 2 100 domiciliations ces dernières années). Les personnes domiciliées peuvent venir chercher leur courrier tous les après-midi (200 passages environ par demi-journée), suite à une alerte par SMS mise en place pour limiter les passages. Selon le CCAS, très peu de domiciliations seraient refusées (seulement 29 refus en 2022), le lien avec la commune étant apprécié largement (sui-vi médical, lien avec l'accueil de jour). Cependant, certaines personnes peuvent mettre du temps à apporter les preuves de ce lien, lorsqu'elles doivent par exemple demander des attestations d'hébergement, ce qui alourdit les parcours administratifs. Médecins du Monde précise par ailleurs que cette situation est exploitée par certains hébergeurs « *qui font du business en faisant payer la domiciliation. Ils demandent une*

<b>Sexe (N=734)</b>		<b>Hommes : 538 Femmes : 196</b>			
<b>Âge (N=93)</b>		<b>Âge moyen : 52,7 ans (min 23 ans, maximum 86 ans)</b>			
Nationalité N=93	Français	Union Européenne		Hors UE	
	<b>43 %</b>	41 %		16 %	
Suivi social au moment des premières rencontres N=93	Suivi social déjà en place			Aucun suivi social	
	32,3 %			<b>67,7 %</b>	
Ressources N=93	Aucune	RSA		AAH	Retraite
	<b>69,9 %</b>	10,8 %		6,5 %	10,8 %
Couverture sociale N=93	PUMA		AME	Sans couverture sociale	
	<b>57,5 %</b>		24 %	18,5 %	
Principales problématiques sanitaires N=93	Hygiène	Dentaire	Alcool	Troubles psychiques	Malnutrition
	<b>61,2 %</b>	<b>58,8 %</b>	<b>57,6 %</b>	<b>62 %</b>	<b>57,6 %</b>
Type d'habitat N=93	Rue	Squat	Hébergement d'urgence	Autres	Hébergé chez un tiers
	<b>59,1 %</b>	6,5 %	24,7 %	8,6 %	1 %
Environnement de galère N=93	Isolé	Couple	Binôme	Groupe	
	<b>73 %</b>	8,6 %	7,5 %	10,8 %	

Source : Samu Social

*participation en espèce ou en nature (des femmes qui monnayent des prestations sexuelles). »*

Le profil type du domicilié est un homme (72 %), entre 35 et 44 ans, ayant une nationalité européenne. Les domiciliés sont souvent des personnes à la rue, mais le CCAS recense également beaucoup de personnes hébergées de façon précaire, chez des tiers.

### ***Les ménages sans abri ou en habitat précaire parmi les demandeurs Hlm***

Le nombre de personnes sans domicile peut enfin être approché à travers les données relatives à la demande de logement social (SNE). Ainsi, **au 31 décembre 2021, on comptait 780 ménages demandeurs d'un logement social se déclarant sans abri ou en abri précaire** (camping, squat, etc.) sur le territoire de la MNCA, dont 606 sur la commune de Nice.

Cette approche par la demande de logement social présente cependant deux limites :

- d'une part, elle repose sur du déclaratif et des informations qui ne sont renouvelées qu'une fois par an (et donc peuvent rapidement devenir caduques notamment s'agissant des situations résidentielles précaires) ;
- d'autre part, elle exclut les personnes dont la situation administrative ne permet pas l'accès au logement social.

### ***Un besoin de connaissance qui reste prégnant***

Sans qu'il soit toujours aisé de l'objectiver, les professionnels de terrain semblent s'accorder sur une « *augmentation structurelle du nombre de personnes à la rue* » mais aussi une diversification de leurs profils. **L'enjeu serait cependant de travailler à mieux**

## connaître et comprendre les différentes trajectoires et typologies de profils.

« Avec la DDETS, il y aurait nécessité de faire des enquêtes flash dès janvier pour comprendre qui sont ces gens. Par exemple pour identifier les problèmes des personnes anciennement à la rue et des nouvelles personnes à la rue. » (Secours Catholique)

La crainte est en effet que les besoins soient sous-estimés en lien avec des situations de non-recours de la part des publics, conjuguées à une tendance à l'auto-censure des professionnels dans la formulation des demandes :

« Des associations ne font plus remonter les demandes : elles préfèrent garder leur énergie pour ce qui est utile plutôt que pour quelque chose où il n'y aura pas de réponse. »

« On a des difficultés à capter les besoins : il y en a de plus en plus qui sont dans la non-demande (au SIAO, etc.) et des travailleurs sociaux qui n'y croient plus non plus. À mon avis la situation est minimisée. »

## DES DISPOSITIFS DE VEILLE SOCIALE ET D'HÉBERGEMENT SOUS-DOTÉS ET CONCENTRÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE NICE

*La veille sociale : une offre qui souffre d'un défaut de coordination et d'adaptation aux besoins*

Le territoire de la ville de Nice bénéficie de l'intervention de **deux Samu sociaux, autour de l'accès aux droits des personnes sans domicile** :

- 1 Samusocial de jour, géré par la Mutualité Française, créé en 1997 en réaction à un arrêté mendicité pris en 1996. Il intervient 7j/7, toute l'année (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et les samedi, dimanche et jours fériés de 14h00 à 18h00) et selon deux modalités principales : une maraude et une équipe mobile intervenant sur signalement et sur rendez-vous ;
- 1 Samusocial de nuit, géré par la Croix-Rouge, qui intervient de 17h30 à 23h00.

L'intervention des deux Samu sociaux se conjugue avec celle de **maraudes bénévoles** sans qu'une coor-

dination n'ait été véritablement mise en place. L'aide alimentaire fait quant à elle l'objet d'un partage entre plusieurs associations. Des repas sont proposés en 3 lieux fixes dans la rue. D'autres acteurs associatifs proposent également des colis alimentaires après une évaluation sociale.

« Il y a deux Samu sociaux mais aussi des maraudes, mais pas forcément de lien. Le 115 a organisé une première réunion mais il n'y avait pas les associations bénévoles [...]. Nous on a une mission d'alerte (signalement au Procureur, au CCAS de secteur quand une personne est âgée, etc.). Est-ce le cas pour les autres ? » (Mutualité Française)

**Peu d'accueils de jour** offrent des services sur le territoire de la ville de Nice. Ceux gérés par le CCAS et le Secours Catholique accueillent des publics différents : un public d'habités, parfois fortement marginalisés et un public de personnes en situation d'exil. Cependant, du fait de fonctionnements et de conditions d'accueil différents (plus souples au Secours Catholique), ces types de publics ne se retrouvent pas à part égale dans les deux structures. Il semblerait en outre qu'il y ait peu d'articulation entre les deux.

Le Secours Populaire et Solidarité 06 se sont quant à eux associés pour créer en 2022 un **accueil de jour dédié aux femmes**, soutenu par la Fondation Abbé Pierre. Baptisé Oasis, ouvert de 8h00 à 18h00, du lundi au vendredi, ce lieu peut accueillir 19 femmes toute la journée<sup>17</sup>. Des professionnels (assistantes sociales, avocats, juristes, etc.) et des bénévoles sont présents sur place. Des repas et des kits d'hygiène sont proposés. Il s'agit de la première structure de ce type en PACA, et de la cinquième seulement en France<sup>18</sup>.

Existe également un **accueil de nuit géré par le CCAS** doté de 84 places pour hommes (chambres individuelles ou pour 2), de 4 chambres pour couples et de 15 places pour femmes (dans un bâtiment séparé). **La Halte de nuit de la Fondation de Nice** vient compléter le dispositif. Il s'agit d'un lieu d'accueil d'urgence collectif ouvert en décembre 2004 offrant un « *endroit sécurisé et sécurisant pour passer la nuit sans limitation de durée* ».

Les acteurs de terrains soulignent par ailleurs l'**insuffisante adaptation de l'offre actuelle**, notamment quantitativement. De plus, les horaires des établissements gagneraient à être élargis, en renforçant les financements des structures pour garantir un maintien de la qualité d'accueil.

### L'insuffisance des réponses en matière de mise à l'abri et d'hébergement

Concentrés à plus de 90 % sur la ville de Nice, les dispositifs d'urgence et de mise à l'abri sont saturés. **En 2022, le 115 recevait 8 681 demandes d'hébergement provenant de ménages différents, dont seulement 34 % étaient satisfaites.** Les femmes seules avec enfant(s) avaient un peu plus de chance que les autres types de ménages de voir leur demande pourvue. De fait, l'État a instauré des critères de vulnérabilité qui conduisent *de facto* à la priorisation de certains publics (familles avec enfants en bas âge) et

l'exclusion d'autres, qui restent par conséquent sans solution d'hébergement (grands marginaux).

En ce qui concerne le SIAO insertion, 3 203 ménages ont déposé une demande en 2022 dans le département. Ce chiffre est en augmentation constante ces dernières années puisqu'il concernait 3 053 personnes en 2018, 3 931 personnes en 2020, et 6 096 personnes en 2022. **Seules 15 % des demandes ont donné lieu à une orientation en 2022.** La moitié environ de ces dernières ont été déposées auprès d'une structure d'accueil de la MNCA et de l'est du département.

#### LES DEMANDES D'HÉBERGEMENT AU 115 EN 2022

	Total des ménages	Femmes seules avec enfant(s)	Hommes seuls	Femmes seules	Couples avec enfants
<b>Total des demandes d'hébergement</b>	8 681	2 359	1 854	1 484	1 406
<b>Demandes pourvues</b>	2 936	953	469	485	517
<b>Demandes non pourvues</b>	5 745	1 406	1 385	999	889
<b>Part des demandes pourvues</b>	34 %	40 %	25 %	33 %	37 %

Source : SIAO 06

### UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE TRÈS CONCENTRÉE SUR LA VILLE DE NICE

Source : diagnostic FORS

Le territoire de la Métropole comptait en 2019-20, 412 places en hébergement d'urgence, 543 places en CHRS et 109 logements en ALT. Ici, c'est **la concentration de l'offre sur la ville de Nice** qui surprend :

- **100 % des places de CHRS** (incluant les CHRS urgence, stabilisation, insertion) sont situées à Nice ;
- **92 % des places en hébergement d'urgence également.** 31 seulement (soit 7,5 %) se trouvent dans d'autres villes que Nice ;
- **90 % des logements conventionnés à l'ALT** sont localisés sur Nice.

L'offre d'hébergement est complétée par des « nuitées hôtelières » notamment utilisées comme variable d'ajustement aux évolutions budgétaires du BOP 177.

## DES PRATIQUES ET MODALITÉS D'INTERVENTION QUI EXCLUENT CERTAINS PUBLICS

### *Un accueil encore trop souvent conditionné*

Les politiques mises en œuvre par la Ville de Nice contribueraient à repousser les personnes exilées et **à dissuader la présence et « l'installation » des personnes à la rue – ce qu'illustrent les nombreux arrêtés anti-mendicité pris par la Ville depuis la fin des années 1990. Beaucoup de personnes se trouveraient ainsi contraintes de se réfugier dans des lieux reculés pour se rendre invisibles.**

« *Beaucoup de gens dorment sur la plage. L'aéroport de Nice laisse les gens rester dans l'aérogare. Ce n'est pas le cas de la gare de Nice ni des stations de tram qui sont fermées. [...] Tout est fait pour qu'on ne puisse pas squatter : des lumières bleues, des barres sur les bancs, etc. La vie à la rue à Nice n'est pas facile du tout. Les jardins sont fermés à clé, idem pour la coulée verte de la Métropole. Les personnes n'ont plus d'accès à l'eau. Pour les douches municipales, il faut une pièce d'identité.* » (MDM)

« *Il y a des squats mais les gens restent évasifs sur les lieux. Il y a eu une politique de fermeture des squats. Et on ne les verra pas avec la Nuit de la Solidarité.* » (Mutualité Française, Samusocial de jour)

Cette **remise en cause du principe d'inconditionnalité de l'accueil et de la mise à l'abri** s'illustre tout particulièrement dans les règles établies par le CCAS de Nice pour deux de ses établissements, s'agissant notamment des personnes à droits incomplets. Situé un peu à l'écart du centre ancien de Nice, l'accueil de jour du CCAS accueille quotidiennement jusqu'à 100 personnes. L'accueil de nuit se distingue quant à lui par une prise en charge restrictive concernant certains publics : la mise à l'abri y est limitée à 8 jours pour les personnes dites « *en situation administrative irrégulière* » et à 3 mois pour les Européens. L'accès aux douches municipales, « *libre et gratuit* », est quant à lui soumis à la présentation d'une pièce d'identité. Soulignons à cet égard le **projet de camion douche** porté par la Fondation de Nice pour mieux répondre aux besoins des personnes à la rue, dans un contexte où l'accès aux douches municipales et aux toilettes publiques est fortement contraint.

« *On travaille sur un projet de camion douche en lien avec la Halte de nuit. Le camion douche serait partagé entre plusieurs partenaires. Les douches municipales sont payantes. Et l'accès aux toilettes aussi : il faut de l'argent à Nice. Il n'y a plus de toilettes publiques. C'est un vrai problème. Pour l'accès à l'eau, des grandes fontaines ont été installées.* » (Fondation de Nice)

Cette politique d'action sociale mérite par conséquent d'être questionnée pour son ambivalence : d'un côté, la Ville de Nice se donne les moyens de connaître les difficultés de ses publics (notamment le nombre de personnes sans abri) et d'y répondre *via* l'éventail de dispositifs gérés par son CCAS (accueils de nuit et de jour, CHRS, résidence sociale et pension de famille, ainsi qu'un service social solidarité dédié aux personnes sans domicile, isolées ou en couple sans enfant) ; de l'autre, elle cherche à en dissuader l'accueil et l'installation par diverses stratégies que les associations n'ont cessé de dénoncer. Ainsi en va-t-il des arrêtés anti-mendicité qualifiée « *d'agressive* » pris par la Ville de Nice depuis 2009 pour lutter contre « *le trouble de la tranquillité et la sûreté des personnes* » et « *la gêne à la circulation* » dans les secteurs touristiques et aux abords des commerces de proximité.

La Préfecture ne semble pas en reste comme en témoigne la remise à la rue brutale, en juillet 2023, de 480 ménages hébergés à l'hôtel, soit autant de familles laissées sans solution avec parfois de très jeunes enfants, des personnes malades. Si un grand nombre de ces ménages a obtenu du tribunal administratif qu'un hébergement leur soit à nouveau proposé, celui-ci s'est avéré être limité dans le temps, et les acteurs locaux rapportent l'impossibilité pour les personnes arrivées depuis sur Nice d'accéder à un hébergement et ce quelle que soit leur situation de vulnérabilité. Ainsi, fin septembre 2023, plusieurs enfants dont des nourrissons dorment à la rue à Nice.

## DES PUBLICS LAISSÉS DE CÔTÉ

Malgré le déploiement de nombreux dispositifs et expérimentations en faveur du Logement d'Abord (cf. partie 3), force est de constater que les besoins de certains publics continuent d'être insuffisamment considérés.

## **L'accueil des personnes exilées : une offre très insuffisante**

Du fait de sa situation frontalière avec l'Italie et de sa localisation au sein du bassin méditerranéen, Nice a toujours été « une ville de migrations ». Ces mouvements de population ont fait l'histoire et le peuplement de la ville et constituent encore aujourd'hui une réalité.

Dans un contexte actuel d'engorgement des dispositifs de droit commun et malgré le déploiement de nouvelles réponses en faveur des personnes sans domicile dans le cadre du Logement d'abord, les dispositifs laissent encore très largement de côté les personnes exilées (incluant une variété de situations : demandeurs d'asile dont la procédure est en cours d'instruction, personnes placées en procédure Dublin et en cours de procédure de réadmission, déboutées du droit d'asile, personnes bénéficiaires d'une protection internationale n'ayant pas encore obtenu la délivrance de leur récépissé ou de leur titre de séjour par la Préfecture, etc.). En témoigne la demande de mise à l'abri au 115 qui concerne très majoritairement des personnes étrangères à droits incomplets.

*« Il s'agit beaucoup de publics étrangers en situation illégale (déboutés, sans papiers, qui viennent notamment de l'Italie). Dans les hôtels, c'est beaucoup ce public. Et leur accès aux droits reste compliqué. Ce sont beaucoup d'hommes seuls, qui ne sont pas prioritaires. » (ALC)*

Comme le souligne avec amertume une association, la crise ukrainienne a pourtant montré la capacité du territoire à accueillir les personnes réfugiées.

*« Depuis février 2022, on a organisé l'hébergement citoyen de ménages ukrainiens dont certains arrivaient de Pologne (230 personnes avec un énorme élan de solidarité). On accompagnait les déplacés chez les particuliers. On faisait de la colocation solidaire. Là ils commencent à partir, et on va sortir de l'action en mars 2023 (des propriétaires qui voulaient récupérer leur bien pour l'été). » (Fondation de Nice)*

**Ces difficultés renvoient au sous-dimensionnement du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile sur le territoire.** Selon le rapport d'activité 2021 de Médecins du Monde, 2 403 premières demandes d'asile ont été déposées dans les Alpes-Maritimes en 2020, représentant 41 % des demandes d'asile en PACA. Pour ce public, et à l'inverse

de l'offre en hébergement de droit commun concentrée essentiellement sur la ville centre, **l'offre en HUDA et CADA se déploie majoritairement en dehors de la ville de Nice au risque d'isoler et de mettre à mal les parcours d'insertion** de ces publics et la scolarisation des enfants.

*« Il y a très peu de places en HUDA aussi. Que dans le diffus. Les personnes hébergées en HUDA n'ont pas de suivi social. Les demandeurs d'asile cherchent tous une assistante sociale. J'ai une situation en tête : une dame seule avec un gamin de 10 ans autiste déscolarisé. Elle s'est retrouvée livrée à elle-même sans soutien. Ils ont été à la rue et à l'aéroport. Ici, il y a des enfants à la rue, et des enfants déscolarisés. Pour la scolarisation, le problème c'est l'adresse. Tous les enfants qui sont domiciliés au niveau de la plateforme DNA dépendent de la même école excentrée. Alors qu'ils sont hébergés en hôtel en centre-ville. Ou chez un tiers. » (MDM)*

Déboutés de leur demande d'asile, pour beaucoup sans avoir obtenu de places au sein du dispositif d'hébergement des demandeurs d'asile (DNA) pendant l'instruction de leur demande, ils se retrouvent à la rue ou hébergés chez des particuliers, quand ils ne se retrouvent pas exploités par des marchands de sommeil (avec des places sur un matelas qui se négocient parfois autour de 300€). Dans son rapport d'activité relatif au Centre d'Accueil, de Soins et d'Orientation (cf. encadré ci-dessous), Médecins du Monde apporte des informations concernant les profils et les conditions de logement des personnes reçues. Il en ressort notamment que seules 36 % estiment disposer de conditions d'hébergement ou de logement stables.

*« L'insertion est compliquée avec des parcours d'exil et d'asile. Bien souvent, ils sont déboutés puis retranchés dans l'arrière-pays, sans attache. On a beaucoup de jeunes hommes qui sont sur le système D pour tout (travail, hébergement) et qui déchantent complètement. La plupart d'entre eux travaillent, y compris pour Bouygues et consorts. » (MDM)*

## PROFILS ET SITUATION DES PERSONNES REÇUES AU CASO DE MDM

Source : Rapport d'activité 2021 (extraits)

La file active des personnes ayant bénéficié d'une consultation en 2021 a été composée de 1 158 personnes (vs 1 054 en 2020).

### Sexe ratio et âge :

- ▶ 57,2 % d'hommes ; 42,6 % de femmes et 0,2 % de personnes transgenre.
- ▶ 53 mineurs soit 4,6 % du nombre total de patients (4 d'entre eux étaient des mineurs isolés).

### Origine géographique :

- ▶ 98 % de personnes de nationalité étrangère (de 86 nationalités différentes).

### Conditions de logement :

On observe des conditions de logement assez dégradées :

- ▶ Seuls 14 % des patients ont un logement personnel.
- ▶ 14 % des personnes vivaient dans la rue le jour de leur première visite au centre, et 6 % sont hébergées (pour une durée inférieure à 15 jours) dans le dispositif d'urgence.
- ▶ Seules 36 % des personnes considèrent que leur logement ou hébergement est stable.
- ▶ 65 % des personnes en situation irrégulière sont hébergées par de la famille ou des amis, souvent dans des conditions de suroccupation des logements, et/ou moyennant paiement en espèce et parfois en nature (exploitation dont les femmes sont particulièrement victimes).

### Situation économique

- ▶ Près d'un tiers des patients que nous recevons exercent une activité professionnelle qu'elle soit déclarée ou non (30 %).
- ▶ 96 % vivent en-dessous du seuil de pauvreté<sup>19</sup> ; la moyenne des revenus est de 247 € par mois. Les obstacles à l'accès et la continuité des soins
- ▶ 39 % des patients disent connaître des difficultés administratives et/ou méconnaître leurs droits.
- ▶ La barrière linguistique est évoquée dans 20 % des situations.
- ▶ 13 % des patients ont besoin d'une domiciliation.
- ▶ **18 % des patients nous ont dit avoir renoncé à des soins au cours de l'année précédente.**
- ▶ **6 % ont été refusés dans une structure de soins.**

### *La réponse aux besoins des « grands marginaux », un public vieillissant avec ou non des troubles psychiques*

Une autre difficulté concerne la réponse aux besoins des « grands marginaux » selon le terme générique employé par les acteurs de terrain. « **Les grands précaires à la rue, on n'a pas vraiment de solution pour eux** » souligne ainsi une association. Les problématiques évoquées par les acteurs de terrain sont multiples et renvoient tout à la fois au défaut de solutions suffisamment souples et adaptées pour accompagner progressivement les personnes dans leur parcours de sortie de rue, et à l'insuffisance de l'offre médico-sociale pour répondre aux besoins d'accès aux soins, notamment en matière de santé mentale et d'addiction.

Ces personnes sont en conséquence souvent exclues des dispositifs existants et/ou n'y recourent plus. Entre

autres solutions qui mériteraient d'être davantage développées sont en particulier citées des structures semi-collectives à « bas seuil » :

« Pour les grands marginaux, il faudrait quelque chose de très adapté, de souple. Il y a un manque aussi pour toutes les personnes qui ont des troubles psy non diagnostiqués et sans parcours de soin. Elles n'ont pas accès aux dispositifs existants. Tout le monde est réticent à les prendre. » (CCAS)

« On n'a pas de **pension de famille bas seuil pour nos publics Halte de nuit** avec addiction à l'alcool, public âgé, qui ne veulent pas être seuls dans leur logement. On a un projet de pension de famille avec UNICIL dans Nice. » (Fondation de Nice)

S'agissant plus spécifiquement des personnes à la rue présentant des troubles psychiques, les acteurs regrettent que le déploiement du dispositif « Un Chez soi d'abord » ne bénéficie pas à un public trop éloigné des soins pour être diagnostiqué. La création d'un Lieu de répit, comme il en existe à Marseille est identifié comme une solution intéressante pour recréer un lien avec le soin.

« Le public de la Halte de nuit qui a des troubles psychiques, n'a pas pu bénéficier du Un Chez Soi d'Abord car il faut un certificat médical. Et nous n'avons pas de vraie équipe mobile psychiatrie précarité. Donc la majorité des orientations sur UCSD est venue de l'hôpital. Notre public à la rue n'en a pas bénéficié car c'est un public qui ne veut pas voir les médecins par peur d'être interné. Un autre projet qui nous intéresse ce serait un lieu de répit comme à Marseille pour éviter l'hospitalisation. » (Fondation de Nice)

Plus largement, **la sortie d'hospitalisation est identifiée comme un facteur de rupture et de remise à la rue trop fréquent faute d'une offre médico-sociale qui puisse prendre le relais.** En conséquence, ces grands précaires en perte d'autonomie et/ou nécessitant des soins se retrouvent dans des dispositifs de droit commun peu adaptés pour assurer leur accompagnement. Les Appartements de coordination thérapeutiques (ACT), les Lits Halte Soins Santé (LHSS) et les Lits d'Accueil Médicalisés (LAM) mériteraient d'être développés en plus grand nombre.

« On a eu plusieurs cas à la Halte de nuit de personnes très malades, en fin de vie quasiment (trachéotomie). En sortie d'hôpital, il n'y a rien, et ils nous arrivent à nous. Nous on n'a pas de personnel médical. Et on a beaucoup de mal à trouver des solutions. Il a fallu mobiliser la PASS, aucun ACT ne l'a pris. On a trouvé un meublé avec un infirmier qui passait tous les jours. Et au bout de 10 jours, il a été retrouvé mort. [...] On a pu avoir aussi des dames très âgées. Elles se sont enfuies quand on a parlé de maison de retraite. Quid d'une prise en charge en cas de maladie chronique ? **Les ACT et les LHSS manquent terriblement.** Et nous on prend le risque. » (Fondation de Nice)

« Ce qui manque de façon criante, c'est les dispositifs santé : on a un public en hôtel avec des problématiques très importantes. Des pathologies très graves, ils finissent leur vie à l'hôtel. Car il manque des LHSS, ACT, avec prise en compte de la santé psy, pour justement accueillir tous ces publics. Ils n'ont pas l'accompagnement qu'ils devraient avoir. **Ce n'est pas normal d'avoir des gens qui meurent en hôtel meublé.** On a des grands précaires qui ont des années de rue, qui ont des pathologies. Des publics étrangers aussi, des gens traités pour des chimio à l'hôtel, car l'hôpital n'héberge pas pour ça, c'est de l'ambulatoire. » (ALC)

Certes des équipes mobiles se déploient pour venir en soutien des professionnels au sein des structures d'hébergement, mais sans résoudre sur le long terme la question de la poursuite et du maintien dans le soin.

### *Les femmes vivant à la rue*

Sur 734 personnes différentes rencontrées par le Samusocial de jour sur la commune de Nice en 2021, **plus d'un quart étaient des femmes (soit 196 personnes).**

Celles-ci trouvent peu leur place dans les dispositifs existants – accueils de jour, hébergement, etc. – et leurs besoins peuvent différer de celui des hommes. En outre, elles s'emploient encore trop souvent à se dissimuler pour se soustraire aux violences de la rue. Ainsi, un certain nombre d'acteurs associatifs envisagent des solutions nouvelles et/ou de faire évoluer leur mode d'intervention. Médecins du Monde souhaite ainsi mener une mission exploratoire visant à mieux connaître les besoins des femmes en situation de vulnérabilité.

## LE DALO : DES RÉSULTATS TRÈS INSATISFAISANTS

En 2022, d'après le bilan régional de la DREAL<sup>20</sup>, on observe tout à la fois une hausse des recours DAHO (1 010 reçus en 2022 contre 841 en 2021) et des recours DALO (17 037 reçus en 2022 contre 16 376 en 2021). **Dans le département des Alpes-Maritimes, cela représentait 3 422 recours DALO et 157 recours DAHO.** Il semblerait cependant que certains acteurs du territoire métropolitain souhaitent limiter le nombre de recours DALO, à la fois parce qu'ils considèrent que les dispositifs mis en place sont suffisants, et parce qu'ils estiment que le DALO est parfois dé-

tourné de son objectif réel, le réduisant à un dispositif coupe-file. C'est méconnaître la philosophie du DALO et l'avancée historique majeure que représente cette loi

Si le taux d'acceptation des recours DAHO (part de décisions favorables) est le plus élevé de la région (80 % contre 67 % en moyenne), il n'en va pas de même pour les recours DALO. **Le département des Alpes-Maritimes affiche en effet un taux de décisions favorables plus faible qu'au niveau régional (23 %, en légère baisse par rapport à 2021) alors même que le taux d'acceptation sur la région PACA est déjà en deçà du taux observé au niveau national (30 % contre 35 %).**

### ACTIVITÉ DES COMMISSIONS DE MÉDIATION EN 2022

	Recours reçus	Recours examinés	Décisions favorables	%décisions favorables
Bouches-du-Rhône	9 440	10 566	3 652	35 %
Var	3 324	3 363	868	26 %
Vaucluse	828	808	220	27 %
Alpes-Maritimes	3 422	3 383	789	23 %
Alpes-de-Haute-Provence	18	14	4	29 %
Hautes-Alpes	5	7	1	14 %
PACA	17 037	18 141	5 534	30 %

Source : InfoDALO, Bilan régional de la DREAL 2022.

Le département des Alpes-Maritimes se distingue également par le type de motifs reconnus par les commissions. En effet, on observe **une proportion moindre de motifs « Dépourvus de logement ou hébergés chez un tiers »** au profit des motifs « Locaux impropres à l'habitation » et « Logement non décent ou sur-occupé ». Le motif « Délai

anormalement long » ne représente quant à lui que 17 % des motifs retenus alors que d'après le SNE, fin décembre 2022, 23 % des demandes (5 927) ont une ancienneté de 3 ans et plus (soit au-delà du délai anormalement long à 30 mois tel qu'établi pour le département des Alpes-Maritimes pour le DALO).

### MOTIFS RETENUS PAR LES COMMISSIONS DE MÉDIATION EN 2022

	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	Alpes-Maritimes	PACA
Dépourvu de logement	39 %	35 %	44 %	<b>27 %</b>	36 %
Menacé d'expulsion sans relogement	7 %	15 %	18 %	11 %	9 %
Hébergé en structure ou logé temporairement	22 %	24 %	6 %	20 %	21 %
Logé dans locaux impropres à l'habitation	1 %	3 %	2 %	<b>5 %</b>	2 %
Logement non décent ou sur-occupé	10 %	13 %	13 %	<b>19 %</b>	12 %
Délai anormalement long	20 %	7 %	14 %	17 %	17 %

Source : InfoDALO, Bilan régional de la DREAL.

Au sein de la région, **au 31 décembre 2022, le département des Alpes-Maritimes ne comptabilisait ainsi que 789 ménages reconnus « prioritaires et urgents » (PU) DALO, loin derrière les Bouches-du-Rhône (3 652 ménages) et juste après le Var (868).**

**La tension sur le parc locatif social impacte fortement les délais moyens de relogement : 315 jours dans les Alpes-Maritimes – 345 jours dans les Bouches-du-Rhône – 258 jours dans le Var – 207 jours dans le Vaucluse. Comparativement à l'année 2021, on observe une augmentation de ces délais de relogement, notamment dans les Alpes-Maritimes.**

Autre différence à souligner sur le département, celle relative à la mobilisation des différents réservataires. **Sur les Alpes-Maritimes, on observe une moindre mobilisation des collectivités territoriales (2 fois moins que la moyenne régionale) et des bailleurs sociaux (3 fois moins que la moyenne régionale).** L'État assure à lui seul 86,4 % des attributions contre 70,6 % en moyenne sur la région.

Par ailleurs, les travaux du HCLPD révèlent que : **« Le contingent préfectoral des Alpes-Maritimes n'est pas correctement identifié et ce, de manière historique. C'est le plus faible niveau de droits de réservations pour le contingent « prioritaires » des dix-neuf départements en tension. Le Préfet est privé ici de marge de manœuvre pour répondre à l'obligation de résultat de l'État pour le relogement des ménages Dallo et prioritaires. Le premier bailleur social du département (Côte d'Azur Habitat) et principal responsable de cette situation semble assumer depuis onze ans le non-respect de la loi.»**

**Au 31 décembre 2022, 685 ménages reconnus PU DALO restaient à reloger sur le département dont 436 avaient été reconnus en 2022, 183 en 2020 et les autres les années précédentes.**

## **INTERVENTIONS DES ASSOCIATIONS API PROVENCE ET ALAID DANS LE CADRE DU RÉSEAU ADLH DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE**

Les associations API Provence et ALAID sont financées par la Fondation Abbé Pierre dans le cadre de son programme d'Accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH).

Fondé sur l'idée que le droit doit être accessible à tous, l'accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH) réunit l'ensemble des conditions nécessaires pour que les ménages puissent faire valoir leurs droits. Il s'inscrit en complémentarité et en lien avec les autres acteurs associatifs et avec les travailleurs sociaux de secteur ou spécialisés et couvre trois thématiques principales :

- L'accès au logement ou à l'hébergement via la mise en œuvre du DALO ;
- La prévention des expulsions domiciliaires ;
- La lutte contre l'habitat indigne.

### **Les différents leviers d'intervention de l'ADLH :**

#### **Informier :**

- ▶ Donner aux personnes les éléments de compréhension de leur environnement ;
- ▶ Leur permettre de se situer dans le système administratif et juridique et d'en comprendre les modalités de fonctionnement.

#### **Éclairer une stratégie :**

- ▶ Présenter aux personnes l'ensemble des alternatives qui s'offrent à elles compte tenu de leur situation ;
- ▶ En expliciter les conséquences et leur permettre de procéder à un « choix éclairé ».

#### **Activer des droits :**

- ▶ Accompagner les personnes dans le cadre des démarches administratives et juridiques, amiables ou et juridiques, amiables ou contentieuses, leur permettant de faire valoir leurs droits et d'accéder à la Justice.

#### **Faire évoluer le cadre légal :**

- ▶ Faire connaître aux pouvoirs publics les dysfonctionnements dans l'application du droit ;
- ▶ Faire évoluer l'existant, notamment par la jurisprudence et les normes juridiques ;
- ▶ Montrer le caractère inégalitaire de certaines dispositions juridiques afin de faire évoluer la loi.





### III. Les politiques du logement et de lutte contre les exclusions : des résultats modestes

Depuis sa création, la MNCA s'emploie à mobiliser ses compétences en matière d'aménagement et de politique de l'habitat et du logement et à mener une action de coordination des acteurs. Cette dernière dimension a pris une nouvelle ampleur avec la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord. Mais malgré un effet intéressant d'acculturation et de changement de pratiques, l'ensemble des acteurs s'accorde sur une limite essentielle : les difficultés à mobiliser une offre réellement abordable pour les publics cibles du LDA. Dans son rapport d'exécution 2018-2022 relatif à la mise en œuvre accélérée du plan LDA, la MNCA souligne elle-même le risque d'usure des professionnels accompagnant les publics « pour lesquels le volume de l'offre de logements n'est malheureusement pas à la hauteur de la demande en secteur tendu ».

Ce constat partagé amène à fortement nuancer la portée des actions menées dans un contexte de marché extrêmement tendu et alors que les objectifs SRU ne sont pas respectés par la plus grande partie des communes du territoire.

#### UNE MONTÉE EN COMPÉTENCE AFFIRMÉE DE LA MNCA, EN LIEN AVEC LA DYNAMIQUE LOGEMENT D'ABORD

La métropole s'est progressivement emparée des différents outils existants. Outre un PLH élaboré pour la période 2017-2022 (en cours de réactualisation), elle est délégataire des aides à la pierre depuis 2007 et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, compétente sur son territoire, en lieu et place du Département, pour instruire et attribuer les aides au titre du Fonds de Solidarité Logement (FSL). On notera également la mise en place d'un guichet d'information unique : la Maison de l'habitant, depuis 2019.

#### UN PARTENARIAT REDYNAMISÉ DANS LE CADRE DU LOGEMENT D'ABORD

La métropole a répondu en 2018 à l'AMI « Territoires de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord », politique depuis déclinée dans le cadre d'une feuille de route signée avec l'État. Dans ce cadre, elle s'est engagée à mettre en œuvre un plan d'actions en faveur de l'accès au logement durable et pérenne des publics sans domicile ou en voie de l'être.

« Le Logement d'Abord de la métropole a fait du bien à tout le monde. Ça a remis du sens. On a davantage la sensation d'être écouté, d'être des interlocuteurs de qualité. Ils ont été très respectueux des principes des uns et des autres. Ils ont réussi à réconcilier un peu les structures. Mais le logement d'abord sur un territoire où il n'y a pas de logement, c'est compliqué. » (CCAS)

« On va vers une nouvelle manière d'accompagner. Le LDA a amené une nouvelle dynamique avec la mise en place de la plateforme territoriale d'accompagnement (PFTA) sur les cas complexes qu'on se reflait avant comme des patates chaudes. Aujourd'hui, on y travaille tous ensemble. » (Fondation de Nice)

#### UNE ÉVOLUTION DES PRATIQUES EN FAVEUR DE L'ACCÈS DIRECT AU LOGEMENT QUI ATTEINT SES LIMITES

La mise en œuvre du Plan Logement D'Abord a également permis de déployer et soutenir de nouveaux dispositifs et expérimentations, dans la continuité des programmes développés avec la DIHAL comme le programme COACH (placement direct en emploi de sortants de CHRS), ou la plateforme de service aux jeunes à la rue de la Fondation de Nice<sup>21</sup> ainsi qu'un CLLAJ avec un ciblage jeunes précaires dans le cadre de la Stratégie pauvreté.

Dans le même esprit, citons également le projet visant un accès sans délai et sans étape intermédiaire à un logement pour 25 personnes sans domicile qui s'appuie sur un attelage Intermédiation Locative (IML) accom-

pagné d'un suivi social hors les murs, mis en place par deux travailleurs sociaux de la Fondation de Nice.

Au-delà de ces différentes expérimentations, le plan LDA 2018-2022 a surtout permis de financer trois postes dédiés au repérage des ménages pouvant accéder directement au logement, portés par le SIAO. Sur la période 2019-2022, sur le territoire de la MNCA, ce sont ainsi près de 700 ménages qui ont bénéficié d'un diagnostic accès logement et plus de 300 qui ont été relogés dans le parc social, en IML ou en mandat de gestion. Par ailleurs, un quart des ménages (23 %) n'ont pas été considérés comme pouvant accéder directement à un logement, en apparence contradiction

avec la philosophie du Logement d'abord (cf. encadré). Les résultats en matière de relogement demeurent cependant limités par l'offre effectivement disponible.

**« On n'a pas de problème pour identifier le public en besoin, mais il n'y a pas de réponse. On est obligé de prioriser les urgences mais des ménages voient du coup leur situation se dégrader. On a fait un travail de tri sur les listes d'attente aussi car parfois un ménage est sur liste depuis 2 ans et donc n'a plus besoin de logement. Mais on est tout le temps à flux tendu. Et c'est fatigant de présenter des ménages 5 ou 6 fois sur un logement. »** **Coordinatrice Logement du SIAO**

## LE SERVICE ACCÈS DIRECT AU LOGEMENT DE L'ASSOCIATION GALICE

Sources : rapport d'activité de Galice et rapport d'exécution du LDA

L'association Galice gère le SIAO sur le territoire des Alpes-Maritimes. Dans le cadre du Plan LDA, elle coordonne une équipe dédiée à la réalisation d'un appui en matière de diagnostics « accès au logement ».

Sur la période de 2019 à 2022, l'activité s'est déployée ainsi :

- ▶ 697 ménages ont été diagnostiqués dont :
  - 58 % étaient sans domicile propre (soit 406 ménages dont 237 à la rue ou en HU)
  - 42 % étaient locataires en risque de rupture (281 ménages)

Selon le rapport d'activité de l'association, il s'agit très majoritairement de familles monoparentales ou de personnes isolées.

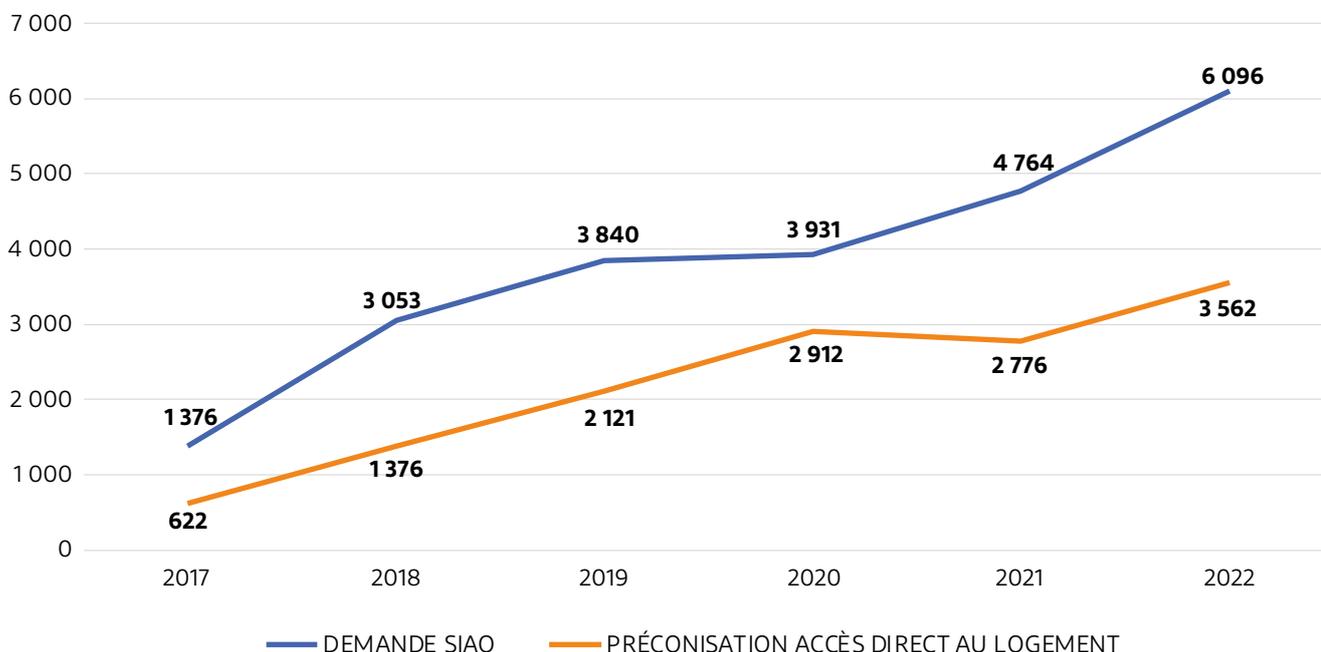
- ▶ 536 accès logement ont été validés avec l'adhésion du ménage (77 % des ménages diagnostiqués)
- ▶ 303 ménages ont été relogés (56 % des ménages dont l'accès au logement a été validé)
  - 49 % en intermédiation locative (principalement en mandat de gestion)
  - 41 % dans le parc locatif social
  - 10 % relogés sur d'autres dispositifs (parc privé à loyer maîtrisé, parc privé communal, par leurs propres moyens, etc.)

La durée moyenne entre l'orientation et le relogement était de 255 jours.

Le graphique ci-après atteste d'une tendance de plus en plus forte des travailleurs sociaux à faire des préconisations orientées sur de l'accès au logement. Celles-ci

sont désormais majoritaires, témoignant de l'acculturation progressive à la logique LDA.

#### ÉVOLUTION DE LA PRESCRIPTION DES TRAVAILLEURS SOCIAUX

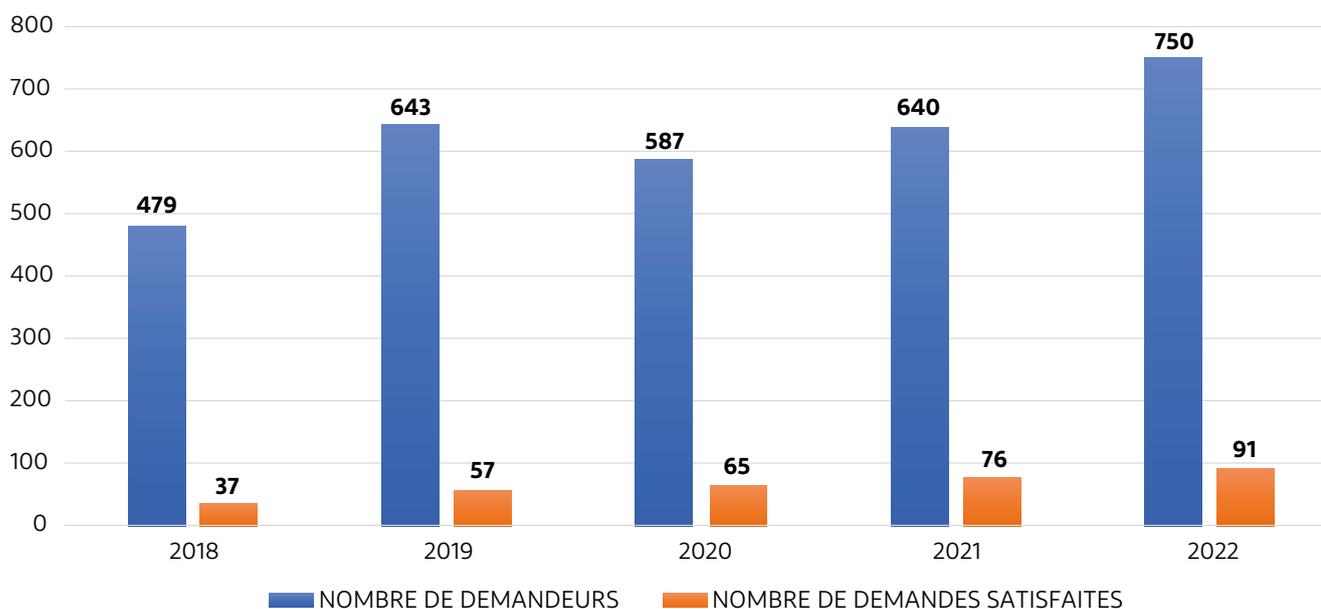


Source : SIAO 06

En conséquence, on observe **une évolution à la hausse des attributions en faveur des personnes sans abri** tandis que la politique de fluidification de l'hébergement au logement peine à se dé-

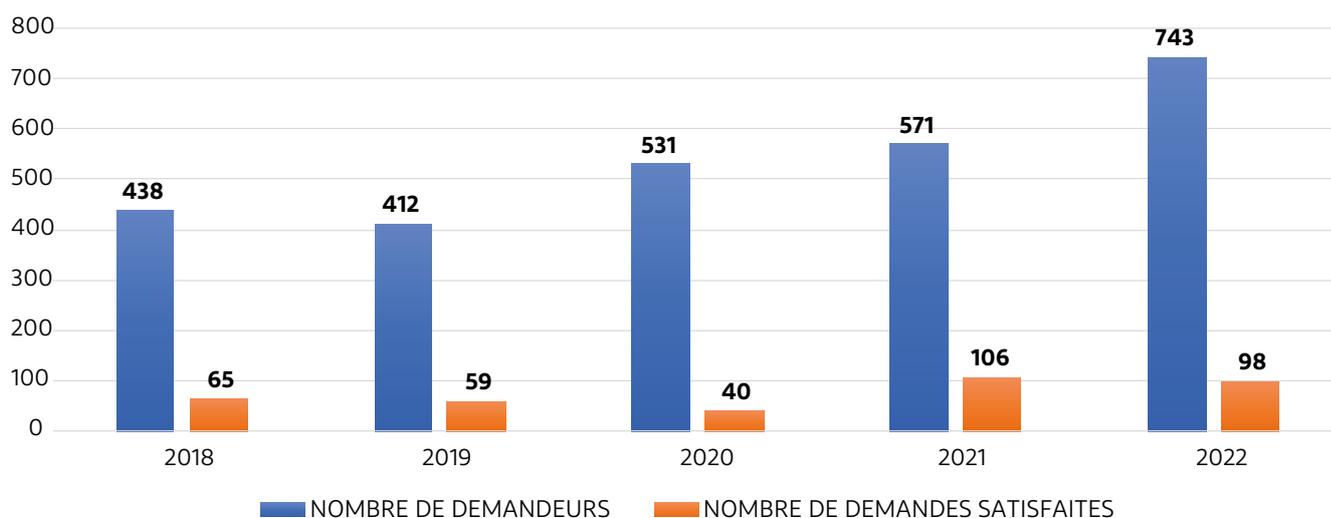
ployer sur le territoire de la MNCA. Cependant, en comparaison sur l'année 2022, les taux d'attributions sur la région sont plus élevés.

#### ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS EN FAVEUR DES DEMANDEURS SANS ABRI SUR LE TERRITOIRE DE LA MNCA



Source : SNE

## ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS EN FAVEUR DES DEMANDEURS HÉBERGÉS EN STRUCTURE OU À L'HÔTEL SUR LE TERRITOIRE DE LA MNCA



Source : SNE

### DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT À CLARIFIER ET DES PRATIQUES D'ATTRIBUTION À FAIRE ÉVOLUER

Les acteurs soulignent ainsi l'inadaptation des propositions (en termes de coût mais aussi de localisation) comme l'absence de souplesse des bailleurs sociaux dans l'examen des candidatures.

« On a 500 logements dans notre association (pour de l'hébergement en diffus). Nos hébergements sont dans la ville mais pas dans les quartiers périphériques. Et à Nice, le logement social est assez déclassé. Les gens ne veulent pas y vivre. Mais on fait des visites de quartiers pour dépasser les représentations et faciliter les relogements. » (Fondation de Nice)

« Il y a aussi les difficultés liées aux contraintes administratives pour l'accès au logement (impôts, justificatifs de divorce, etc.) Ce sont des freins au relogement. Faire coïncider les problèmes des personnes et la réglementation des bailleurs sociaux, c'est pas facile. Pourtant, ils sont prêts au logement et donc on fait des orientations en structure par défaut. Il y aurait nécessité à créer des passerelles avec le service des impôts et des titres de séjour. Ça reste très cloisonné. » (CCAS)

Dans le cadre du LDA, une étude réalisée sur 2021-22 visait à faire émerger **des pistes d'actions communes sur l'identification de « pratiques bienveillantes et harmonisées en faveur des pu-**

**blics prioritaires et modestes** » : repérage des publics prioritaires nécessitant un examen particulier ; pièces justificatives demandées en vue de l'instruction, partage d'informations en amont des CALEOL ; harmonisation de l'appréciation des critères de solvabilité des demandeurs.<sup>22</sup>

En 2023, la MNCA lance des travaux visant à clarifier, rendre lisible et s'assurer de la complémentarité des différentes mesures d'accompagnement existantes.

« Sur le 15e Corps, on parvient à reloger avec le DALO. Par contre, il manque de mesures hors les murs, des mesures AVDL qui seraient à déployer à la hauteur des relogements que l'on réalise et idéalement en amont. » (CCAS)

« On travaille à améliorer la coordination des acteurs sur la mise en place de la Plateforme Territoriale d'Accompagnement. En 2023, on va lancer une réflexion sur la structuration de l'offre d'accompagnement du territoire pour apporter une offre cohérente pour les ménages, sans ruptures, lisible pour les professionnels, non redondante. Entre ASLL, AVDL, IML. » (MNCA)

La MNCA **accompagne le déploiement de la cotation de la demande depuis janvier 2023 afin, notamment, de mettre en évidence les demandeurs relevant du LDA et accélérer leur relogement.**

« On a mis en place la cotation de la demande, pour améliorer la transparence et l'équité de traitement. On prend en compte dans notre grille tous les publics prioritaires. **Le principe est que la cotation est cumulative : donc plus on a de difficultés, plus on a de points.** Ça va nous permettre de faire ressortir les personnes le plus dans le besoin. » (MNCA)

Des priorités locales ont par ailleurs été établies (les actifs, notamment les jeunes et les professions essentielles), tandis qu'à l'image des sanctions mises en œuvre par Côte d'Azur Habitat vis-à-vis de certains locataires (évoqué plus haut), un système de *malus* vient ici sanctionner les « *mauvais comportements, incivilités et dégradations des parties communes* » (cf. encadré ci-après).

## LES CRITÈRES DE COTATION ÉTABLIS SUR LA MNCA

<https://cotation.nicecotedazur.org/wp-content/uploads/2023/01/Grille-cotation-generale.pdf>

- ▶ **Les demandeurs se voient attribuer un certain nombre de points** via un système appliqué de manière uniforme. Plusieurs paramètres sont pris en considération (situation familiale et professionnelle, ancienneté de la demande, lien avec le territoire).
- ▶ **Une priorité locale est fixée : les actifs et notamment les jeunes et professions essentielles** (forces de sécurité ou professionnels de santé hospitalière), à celles et ceux qui travaillent et vivent sur le territoire.
- ▶ **Un système de malus vient sanctionner** les mauvais comportements, incivilités, dégradations des parties communes ou encore les refus de logements correspondant aux caractéristiques et souhaits des ménages.
- ▶ **Les demandeurs peuvent évaluer leur demande** et son positionnement par rapport aux autres demandeurs et le délai moyen d'attente.

## DES DISPOSITIFS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS QUI SE DÉPLOIENT SOUS L'IMPULSION DU LDA

Afin de prévenir les expulsions locatives, diverses solutions sont mises en œuvre. La CCAPEX, qui ne se réunissait plus depuis 2 ans, a été réactivée au début de l'année 2022. Elle a été territorialisée, avec une commission dédiée au territoire de la MNCA. À dire d'acteurs, le dispositif est encore balbutiant. Le CCAS de la Ville de Nice propose des **mesures CHRS hors les murs** au public senior en situation d'expulsion locative, qui semble bien fonctionner malgré l'activité importante. Par ailleurs, la MNCA travaille à la **redéfinition de son FSL** pour qu'il réponde mieux aux besoins des ménages (et notamment des travailleurs pauvres). Enfin, une **équipe mobile** a été mise en place à la Fondation de Nice.

« On a mis en place une CCAPEX territoriale qui s'appuie aussi sur des équipes mobiles de prévention des expulsions : une équipe mobile financée par l'État avec un financement LDA pour les situations complexes et une équipe mobile financée par le FNA-VDL qui intervient en prévention. Ces 2 équipes mobiles se complètent. Il y a un vrai maillage autour de la prévention des expulsions. » (MNCA)

Cet éventail de réponses témoigne d'une certaine volonté de prendre en compte le sujet de la prévention des expulsions. Sans qu'il soit possible à ce stade de le considérer comme un effet direct de ces projets mis en place, notons cependant que le nombre de concours de la force publique accordés sur l'arrondissement de Nice suit une tendance à la baisse depuis quelques années : il était de 845 en 2018, 338 en 2020, 747 en 2021, et 650 en 2022<sup>23</sup>. Rappelons cependant le coût social et humain de chaque expulsion locative, comme le montre une enquête menée par la FAP en 2022 sur le devenir de ménages après leur expulsion : un à trois ans après leur expulsion, un tiers des ménages enquêtés n'a toujours pas retrouvé un logement personnel ; un tiers n'a pas pu poursuivre son activité professionnelle, et des impacts sur la scolarité des enfants sont pointés auprès de 43 % des ménages avec enfants<sup>24</sup>.

## LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES INSUFFISANTE POUR LES MÉNAGES LES PLUS DÉMUNIS

En complément de la stratégie LDA, un effort est mené pour développer une offre réellement abordable et adaptée aux besoins des ménages les plus démunis. Cela porte malheureusement sur une quantité encore faible de logements.

## *La création d'une offre de logements adaptés*

Déléataire depuis 2018 des crédits d'investissement à titre expérimental pour réaliser des PLAI-adaptés sur la période 2018-2023, la MNCA a ainsi agréé, sur la période 2018-2022, 201 logements dont :

- 122 logements en pension de famille (soit 6 projets) ;
- 46 logements en habitat adapté sous forme d'unités d'habitat individuels complétés par des habitats mobiles pour les gens du voyage sédentarisés.

80 % de ces logements sont donc des places en pension de famille et 20 % des logements ordinaires. Près de 90 % sont des constructions neuves. Les acteurs locaux ont mené un important travail de sensibilisation des bailleurs sociaux autour de la gestion locative adaptée (cahier des charges mobilisant des financements AVDL).

## *Des objectifs timides de mobilisation du parc privé à des fins sociales*

Pour compléter l'offre de logements abordables sur le territoire, la MNCA mène une politique de mobilisation du parc privé *via* différents outils :

- le PIG avec un nouvel objectif 2020-23 de production de 167 logements locatifs à loyers maîtrisés (+ 25 conventionnements « sans travaux ») ;
- la mobilisation du FSL pour financer la captation et la Gestion Locative Adaptée (GLA), avec parfois de l'ASLL : objectif 2022 de 30 nouveaux logements captés (AGIS 06) et de 80 logements (Cap Logement) ;
- dans le cadre du FNAVDL, des crédits de la Stratégie pauvreté ont été fléchés pour loger les jeunes en situation de précarité, avec un objectif de 16 logements/an.

L'objectif est de développer l'offre en IML. Dès 2019, un travail de mise à plat des mesures existantes avait permis de clarifier les différents modes de financement, d'amorcer un travail d'harmonisation de la tarification et du contenu des mesures (en distinguant captation, gestion locative et accompagnement). Sur le territoire de la métropole, ce travail a également occasionné le renouvellement des conventions de GLA avec les opérateurs en veillant à accroître les objectifs de captation en mandat de gestion et de glissement des baux.

L'offre en IML est désormais entièrement gérée par le SIAO, qui positionne les publics et assure le suivi de l'action. Sur la période 2019/2022, 200 nouvelles entrées (relogements) ont été réalisées sur des logements du parc privé en IML<sup>25</sup>.

Des réflexions sont en cours pour développer cette offre déjà saturée et confrontée à trois écueils majeurs :

- la difficulté de faire connaître le dispositif, les aides existantes et de convaincre les propriétaires de louer leur logement en faisant des travaux préalables (car l'offre est souvent en mauvais état) ;
- les prix de location, qui sont encore trop élevés pour le public du SIAO, dont la quasi-totalité relèvent du logement très social mais qui ne peuvent régler les montants des loyers captés par les dispositifs IML, comme l'évoque la coordinatrice Logement du SIAO : « *Le problème de l'offre IML : c'est le prix. On a des difficultés pour capter les logements. Les logements sont de plus en plus chers. Parfois on a zéro candidat car c'est trop cher. Quelqu'un d'isolé au RSA ne peut pas assumer plus de 380 €, charges comprises* » ;
- la difficulté à faire glisser les baux.

Dans un contexte de marché extrêmement concurrentiel avec le développement des meublés touristiques, les réponses (et incitations financières) demeurent insuffisantes. L'expérience du projet dédié à l'insertion de jeunes précaires financé par le FNAVDL montre qu'il est possible, moyennant des financements complémentaires, d'amplifier la mobilisation du parc privé.

Fort de ces constats, la MNCA a lancé en 2022 des travaux d'étude visant à soutenir le développement de l'IML en lien avec l'ensemble des interventions menées en direction du parc privé et en correspondance avec les enjeux du LDA (développement du mandat de gestion, offre abordable et systématiquement conventionnée, etc.).

« *On a une étude en cours (Métropole, DDETS, CD, opérateurs) pour réfléchir aux moyens que l'on pourrait développer pour massifier les volumes de captations et créer du lien entre tout ce qui existe en faveur de la mobilisation des propriétaires (PIG Anah) et IML, et créer plus de synergie.* » (MNCA)

Un axe de développement visant à mobiliser le parc privé pourrait être la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, actuellement peu soutenue (hormis par la Fondation Abbé Pierre) sur le territoire.

« Depuis 2022, on développe des projets de MOI qui reposent sur le bail à réhabilitation : on réhabilite pour le compte du propriétaire bailleur (quel qu'il soit), on devient usufruitier pendant la durée du bail, et on fait des logements en PLAI et PLAI adapté (moins de 6€/m<sup>2</sup>) où que ce soit [...]. Le potentiel de captation en MOI est plus important que celui de mobilisation du parc privé. Dans le cadre de la MOI, on est super compétitifs. On a pléthore de propriétaires privés qui nous sollicitent sur le littoral ou le haut pays. On n'arrive pas à répondre. On a que deux personnes pour faire ça. Entre le moment où on signe le bail, les travaux, etc. il faut compter trois ans avant la livraison. Mais pendant ces trois ans, on n'a pas de financement. » (AGIS 06)

UN NIVEAU D'INTERVENTION QUI RESTE INSUFFISANT, À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE, POUR RÉGULER LE MARCHÉ ET MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT

### DES OBJECTIFS SRU NON ATTEINTS

Sur le territoire de la MNCA, 16 communes sont concernées par la loi SRU dont 1 seule est non déficitaire (Saint-André de la Roche). À l'issue de la période 2017-2019, le **bilan triennal SRU faisait état de 7 communes carencées** (Beaulieu-sur-Mer, La Gaude, La Trinité, Saint-Jeannet, Saint-Laurent du Var, Tourrette-Levens, Villefranche-sur-Mer).

Bien qu'ayant fait l'objet d'une procédure de carence faute d'atteinte de leurs objectifs, **5 autres communes n'ont finalement pas été carencées**. C'est notamment le cas pour Nice, malgré des résultats très négatifs (atteinte de son objectif triennal à hauteur de 29 % seulement). La commission SRU avait en effet recommandé un avis de carence pour la Ville, non suivi par le Préfet. Aucun argumentaire convaincant n'a jamais été avancé pour l'expliquer.

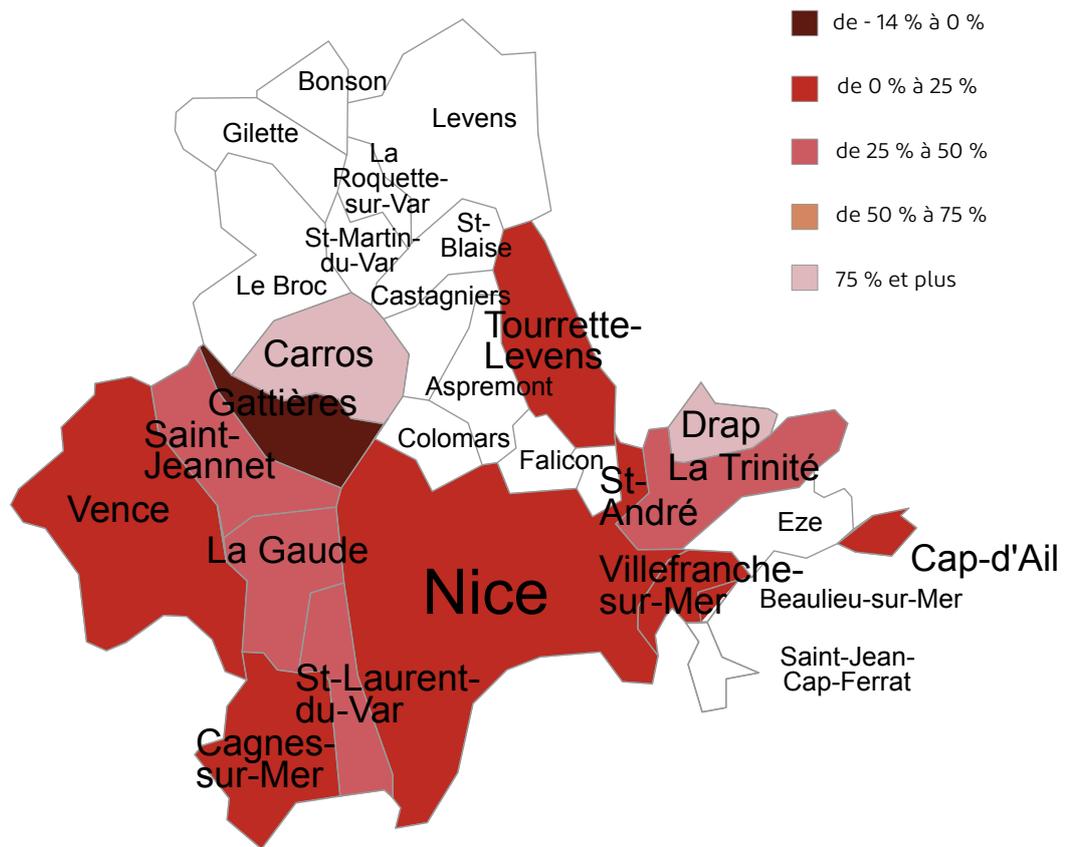
Enfin, **seules 3 communes avaient atteint leurs objectifs** (Cap d'Ail, Carros et Drap).

Un premier bilan de la période triennale 2020-2022 montre que la situation s'est encore dégradée dans la métropole au regard du respect de la loi SRU. **Sur 14 communes soumises, aucune n'a respecté ses objectifs**. Seules deux (Carros et Drap) ont respecté leur objectif quantitatif, mais pas qualitatif, puisqu'elles n'ont pas produit assez de PLAI. À ce stade, le Préfet envisage de carencer 9 communes.

Nice, la ville-centre, n'a respecté son objectif quantitatif qu'à hauteur de 13 %, le plus mauvais résultat parmi les villes françaises de plus de 100 000 habitants, avec 1 488 logements sociaux financés sur un objectif de 11 034. Alors que Nice est la ville qui compte un taux de logements sociaux le plus bas parmi celles soumises à la loi SRU de plus de 100 000 habitants. Nice n'a pas non plus respecté son objectif qualitatif, puisqu'elle n'a pas fait assez de logements très sociaux PLAI (13 % de sa production) et trop de logements peu sociaux PLS (52 %). À tel point que le Préfet s'est enfin décidé à envisager la carence contre la ville de Nice.

Le calcul du taux de LLS étant établi sur le nombre de résidences principales, leur attrition (sur au moins deux communes) contribue à une hausse du taux de LLS alors même que les objectifs de production n'ont pas été atteints voire même qu'aucun LLS supplémentaire n'a été créé (comme au Cap d'Ail notamment). Un constat qui relativise l'un des arguments mis en avant par les élus du territoire et Mme Estrosi-Sassone dans un rapport d'information du Sénat relatif à la mise en œuvre de la loi SRU<sup>26</sup> : « *il faut bien voir, aussi, que les communes attractives gagnent nécessairement en démographie, donc en logements privés, ce qui augmente encore le nombre de logements sociaux à construire pour se conformer à l'article 55 de la loi SRU* ».

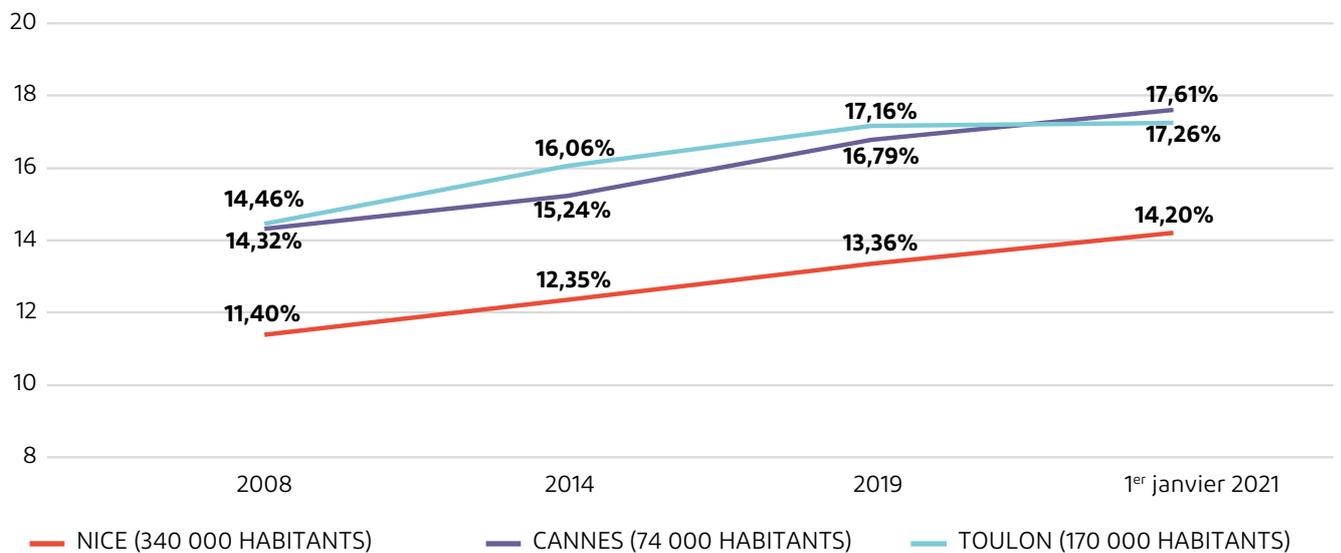
**L'INSUFFISANTE RÉALISATION DES OBJECTIFS QUANTITATIFS SUR LA PÉRIODE 2020-2022**



Source : Inventaire LLS au 1<sup>er</sup> janvier 2020, DREAL Paca.  
Cartographie : Atelier444.

Plus généralement, on observe une hausse très faible du taux de LLS sur Nice depuis 2002.

**ÉVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À NICE SELON LA LOI SRU**

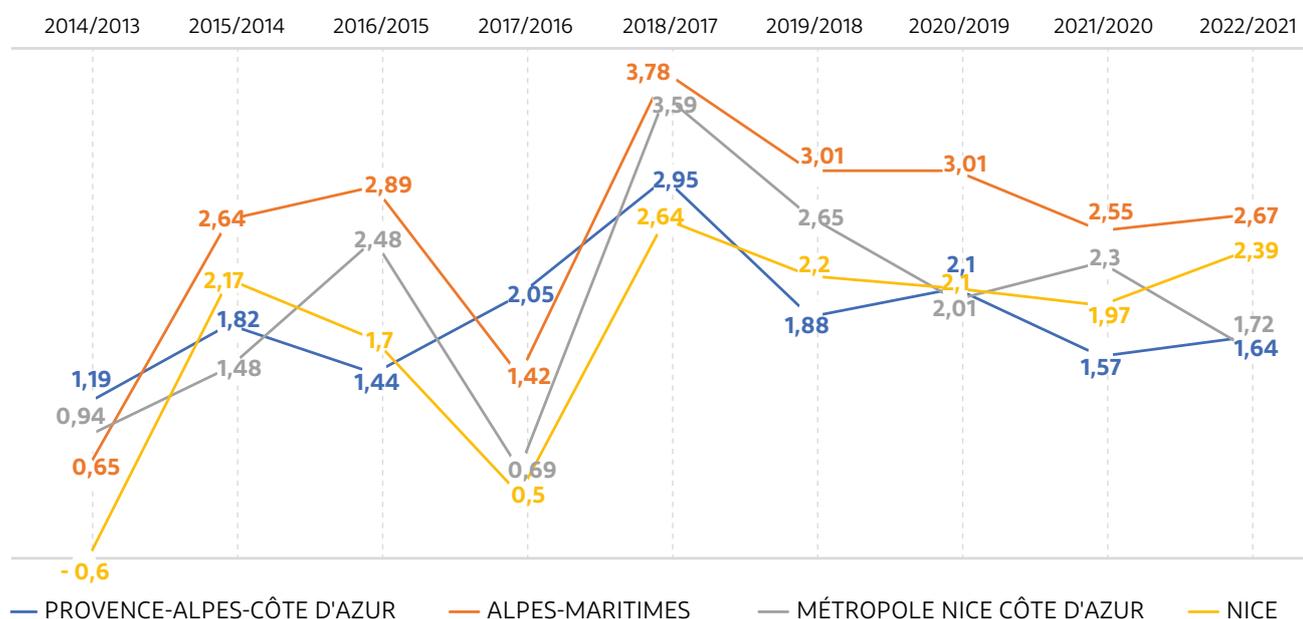


Source : Ministère de la transition écologique

En tendance, **depuis 2013, le parc locatif social n'évolue que de 1,98 % en moyenne par an** (et seulement 1,73 sur Nice) contre 2,5 % sur le département. Cela représente une moyenne de 650 nouveaux

logements mis en service par an, avec cependant une légère tendance à la hausse constatée ces deux dernières années puisque 709 logements ont été mis en service en 2020 et 822 en 2021.

#### ÉVOLUTION ANNUELLE DU PARC SOCIAL (EN %)



Source : RPLS 2022

D'après un article de Nice presse<sup>27</sup>, **l'année 2022 s'annonce comme l'une des pires en termes de production avec seulement 42 % des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) atteints à Nice**, (429 nouveaux HLM livrés sur plus de 1 000 attendus) contre 74 % en 2021 et 60 % en 2020. « Sur ces trois années civiles, 1 804 nouveaux logements ont été aménagés, soit 59 % de l'objectif fixé par le plan de l'habitat. Les chiffres sont meilleurs au niveau de la métropole niçoise, avec 3 606 nouveaux biens, 70 % de l'objectif. »

Les freins fréquemment mis en avant sur la ville de Nice et plus largement sur le territoire de la MNCA sont la rareté et la cherté du foncier liées à l'attractivité du territoire et aux contraintes paysagères et environnementales. « Pour certaines communes, le rattrapage est compliqué, d'autant que l'objectif a été relevé, et il faut aussi tenir compte des contraintes géographiques, de la protection de l'environnement, de la loi Littoral, des risques sismiques » rapporte Mme Estrosi-Sassone dans un rapport du Sénat relatif à la mise en œuvre de la loi SRU<sup>28</sup>.

Selon les services, la MNCA mène ainsi dans le cadre de ses compétences un travail de repérage actif du fon-

cier mobilisable (veille foncière réalisée par le service logement à travers l'examen des Déclarations d'intention d'aliéner) avec l'appui de l'EPF PACA, avec pour objectif de faire usage du Droit de préemption urbain (DPU) en faveur des bailleurs sociaux.

« On a une convention avec l'EPF PACA. On préempte des immeubles entiers pour revendre à des bailleurs sociaux, notamment Habitat et Humanisme, pour des ménages qui ne sont pas forcément véhiculés. »

Parallèlement, l'accent est mis ces dernières années sur la production en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) devenue aujourd'hui majoritaire. En 2021, **56 % des nouveaux logements (LLS et PLI) mis en service avaient été acquis en VEFA** plutôt que construits en propre **sur le territoire de la MNCA**. À Nice, 17 % des logements mis en service en 2021 sont par ailleurs des acquisitions (contre 10 % en France, et 6 % en PACA). Néanmoins, **en termes de localisation, on constate qu'il demeure difficile de rendre l'habitat plus mixte, puisque près de 15 % de cette nouvelle offre est localisée en QPV et 21 % sur la ville de Nice** (contre 9 % sur la région).

## MODES DE PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE EN 2021

	Construit par l'organisme	Acquis avec travaux	Acquis sans travaux	Acquis en VEFA
Total France métropolitaine	50 %	6 %	4 %	40 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	32 %	5 %	1 %	62 %
Alpes-Maritimes	35 %	7 %	3 %	56 %
Métropole Nice Côte d'Azur	33 %	8 %	2 %	56 %
Nice (06)	39 %	13 %	4 %	44 %

Source : RPLS 2022

D'après le RPLS, le **financement PLAI représente 25 % des mises en service récentes** (depuis 2015) sur le territoire de la MNCA, contre 22 % à l'échelle de la France, tandis que la proportion de PLI (c'est-à-

dire de logements intermédiaires non comptabilisés comme logements sociaux) atteint 6 % (et même 9 % sur la commune de Nice – contre 10 % à Marseille).

## FINANCEMENT D'ORIGINE - PARC RÉCENT (< 5 ANS)

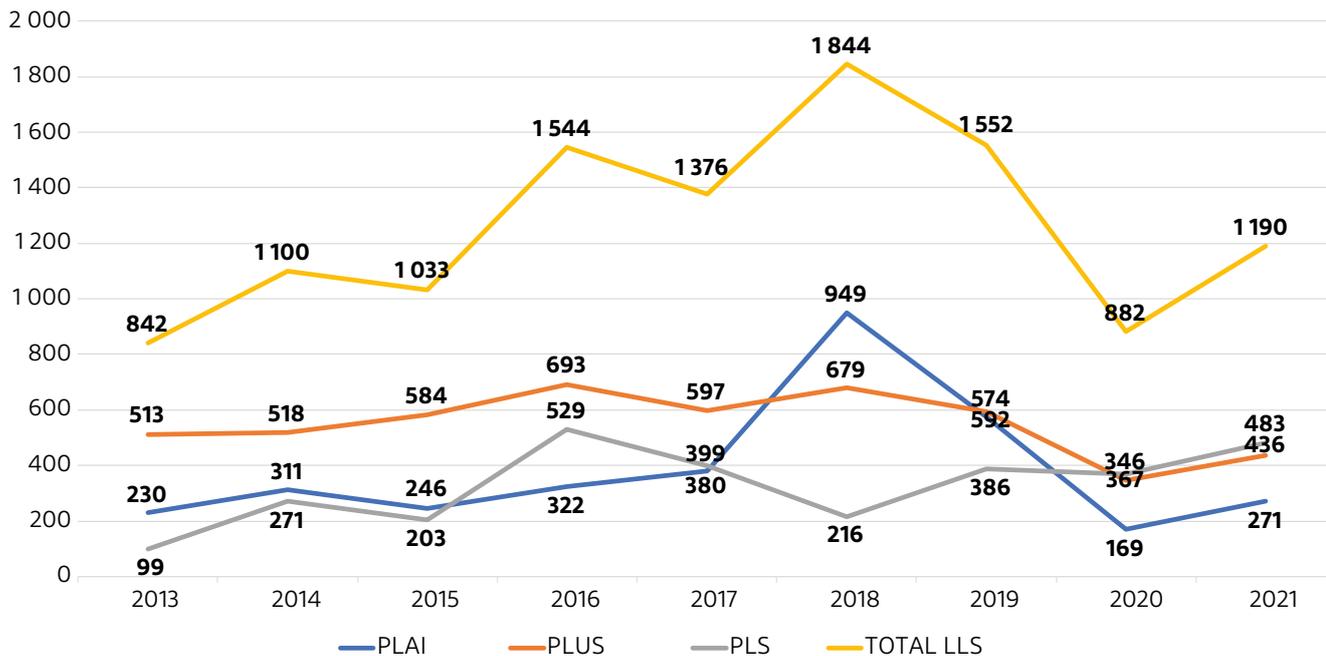
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Total France métropolitaine	22 %	55 %	17 %	6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	25 %	56 %	14 %	4 %
Alpes-Maritimes	25 %	55 %	16 %	4 %
Métropole Nice Côte d'Azur	25 %	52 %	17 %	6 %
Nice (06)	24 %	47 %	20 %	9 %

Source : RPLS 2022

**Ces chiffres restent en deçà des objectifs poursuivis.** En 2020, pour la MNCA, seulement 882 agréments ont été obtenus en raison de la crise sanitaire, alors que le CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) avait fixé un objectif de 1 721 logements locatifs sociaux. La tendance est la même à l'échelle départementale, avec 1 732 agréments obtenus pour un objectif de 3 521. Pour l'année 2021, le CRHH du 16 février 2021 a repris l'objectif de 2020 de 1 721 nouveaux logements locatifs sociaux à produire (752 PLUS, 634 PLAI, 335 PLS). **D'après le**

**bilan des logements aidés en 2021, ce sont finalement 1 190 logements sociaux qui ont été financés (soit 69 % des objectifs) dont 271 PLAI (43 % des objectifs), 436 PLUS (58 % des objectifs) et 483 PLS (144 % des objectifs). Les PLAI ne représentent ainsi que 23 % du total de logements financés en 2021** alors que dans le cadre de la loi SRU, le rattrapage opéré doit être réalisé selon des critères quantitatifs mais également qualitatifs qui prévoient un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA MNCA



Source : Ministère de la transition écologique

## DES INITIATIVES DE RÉGULATION DU MARCHÉ TARDIVES QUI PEINENT À PRODUIRE DES RÉSULTATS

D'après une analyse récente de Capital (cité par Nice-presses<sup>29</sup>), Nice est la ville de France la plus tendue, avec 3,67/10 avant même les arrondissements parisiens.

Ville/Arrondissement	Indice de tension locative au 1 <sup>er</sup> trimestre 2023
Nice	3,67
Montpellier	3,07
Paris 4 <sup>e</sup>	3,03
Paris 7 <sup>e</sup>	2,95
Marseille 5 <sup>e</sup>	2,93
Paris 8 <sup>e</sup>	2,92

Source : Les 5 pires villes de France. Capital.fr, via Yanport

La politique immobilière locale visant des investisseurs (bureaux, hôtels, etc.) est en partie responsable de la situation, selon le Collectif Citoyen 06 : « La politique d'attractivité inconditionnelle, menée par les élus depuis des décennies, augmente de manière insupportable la pression et les prix du foncier. » Une situation qui s'aggrave avec le développement expo-

nentiel des meublés touristiques et le maintien d'une vacance à des taux importants.

La MNCA et les communes tentent d'intervenir par **l'usage d'un certain nombre de leviers réglementaires à disposition, sans toutefois atteindre des résultats suffisants**. On soulignera par ailleurs **l'absence de dispositif d'encadrement des loyers sur le territoire**.

### Focus sur le développement des résidences secondaires et de l'offre touristique

Sur la période récente, les locations touristiques ont continué de se développer, en partie en raison de l'essor des hébergements proposés par des particuliers *via* des plateformes. **En 2019, le département est au second rang métropolitain après Paris pour le nombre de nuitées touristiques, dont la ville de Nice concentre les trois quarts**. Or, comme rappelé dans une étude pour la DREAL<sup>30</sup>, la rentabilité économique est bien plus élevée pour de la location de courte durée que pour de la location de résidence principale. **À Nice, la mission a estimé que la rentabilité d'une location de courte durée peut être 1,7 fois plus élevée qu'une location meublée à**

## usage d'habitation principale et 2,6 fois plus élevée qu'une location nue.

Selon le bilan 2022 relatif aux changements d'usage à Nice, **près de 10 400 annonces actives étaient proposées sur les différentes plateformes internet dédiées à l'été 2022 dont 12 % concernaient des propriétaires qui louent plus de 120 jours par an.** Selon ces estimations, ce sont ainsi **4,5 % du parc de logements privés de Nice qui sont consacrés à la pratique** de ce type de location au détriment de nombreux ménages confrontés à un marché inaccessible. Pour limiter leur développement, la Ville de Nice au titre de ses compétences cherche à **réguler la location meublée touristique au travers de la réglementation des changements d'usage** renforcée avec la loi ALUR. Est considéré comme étant désormais un changement d'usage le fait de louer de manière répétée une résidence secondaire

à une clientèle n'y élisant pas domicile. Une personne qui louerait moins de 120 jours par an sa résidence principale n'est donc pas concernée par les obligations liées au régime de changement d'usage. Différentes réglementations se sont succédé en 2014, 2015, 2018, 2021 et juillet 2022 tendant à durcir l'encadrement des changements d'usage en matière de meublé touristique. Celle applicable depuis le 1er juillet 2021 prévoit notamment qu'une seule autorisation soit délivrée pour les particuliers pour une période maximum de 6 ans. **La dernière réglementation de 2022 encourage la location mixte** qui consiste à pratiquer de la location à un étudiant la majeure partie de l'année universitaire, et de la location touristique durant 3 mois l'été (juin, juillet, août ou juillet, août, septembre). À Nice, les changements d'usage sont par ailleurs soumis à un **mécanisme de compensation<sup>31</sup> qui consiste en la transformation, en habitation, de locaux affectés à un autre usage** (bureaux, commerces) ou

### LUTTER CONTRE L'ATTRITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AVEC LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

« Le dispositif de majoration de THRS a pour objectif de favoriser la mise sur le marché et l'affectation à la résidence principale de logements dans les zones dites "tendues" et ne peut, à la date de la mission, être institué qu'au sein de communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. À défaut d'effets incitatifs majeurs à la remise sur le marché de ce type de biens (il est probable qu'une partie de la population détentrice, aisée et retraitée, soit peu sensible à ce type de taxation), ce type de dispositif peut à tout le moins constituer une source de ressources pour la commune afin de l'aider à financer une politique foncière et de l'habitat plus active à destination de sa population résidente, par exemple, via le logement social ou des baux réels solidaires. Au niveau national, le cumul des recettes fiscales de la majoration de THRS représentait déjà 130 millions d'euros en 2021, dont 58,6 millions d'euros pour la ville de Paris, **13,5 millions d'euros pour la ville de Nice**, 2,8 millions pour la ville d'Antibes, 1,9 millions pour la ville de Biarritz ou encore 1,3 million pour la ville d'Ajaccio. »<sup>33</sup>

#### COMMUNES AYANT PERÇU PLUS DE 1 M€ AU TITRE DE LA MAJORATION DU TAUX DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Commune	Taux de la majoration de THRS adopté	Montant de la majoration de THRS 2021
Paris	60 %	58 559 983 €
Nice	60 %	13 455 927 €
Bordeaux	50 %	2 837 593 €
Antibes	20 %	2 539 098 €
Marseille	20 %	2 508 603 €
Menton	30 %	2 094 067 €
Biarritz	30 %	1 877 828 €
Lyon	20 %	1 764 014 €

Source : Mission d'après données DGCL (2021)

bien en achetant un titre de compensation (également appelé titre de commercialité) auprès d'un tiers. Depuis 2014, Nice fait ainsi face à une croissance importante du nombre de demandes de changements d'usage passant de 187 en 2015 à 2 300 en 2019 ! Après une diminution liée à la crise covid, leur nombre repart à la hausse pour atteindre **1 451 demandes instruites dont 1 338 en meublé touristique (soit 92 %) en 2022. Dans le même temps, le nombre d'arrêté de refus d'autorisation est passé de 16 en 2020 et 245 en 2021 à 750 à ce jour pour 2022, contre 588 autorisations délivrées.**

Une autre problématique et non des moindres concerne le **développement des résidences secondaires sur le territoire de la MNCA**. Selon une étude de l'Insee<sup>32</sup>, « *la forte demande de logements secondaires peut constituer une forme de concurrence vis-à-vis de l'habitat permanent. Cette concurrence peut être d'autant plus prégnante que les détenteurs de résidence secondaire ont un niveau de vie élevé : plus de 35 % des détenteurs de résidence secondaire de la MNCA font partie des ménages les plus aisés de France, contre 11 % des résidents à titre permanent. En outre, trois résidences secondaires sur quatre sont des appartements, dont près de la moitié n'ont qu'une seule chambre, et un cinquième sont des studios. La concurrence entre usage secondaire et principal s'exercerait donc surtout sur ces appartements de petite taille, alimentant un risque d'éviction de certaines catégories d'habitants comme les jeunes actifs ou les étudiants, aux revenus plus faibles que le reste de la population. Par ailleurs, dans ces territoires littoraux, 24 % des détenteurs de résidence secondaire sont des résidents fiscaux étrangers, et deux résidents français sur trois vivent à plus de 3 heures de leur résidence secondaire.* »

Là aussi, la ville de Nice (mais également celle de Villefranche-sur-Mer) tente d'agir par la mise en œuvre d'une taxe d'habitation majorée (à 60 %) sur les résidences secondaires qui, si elle ne semble pas freiner leur développement, a au moins le mérite de constituer une ressource fiscale supplémentaire pour les communes.

## **Focus sur la vacance de logements**

Une étude récente (2021) relative aux logements vacants du parc privé en Provence-Alpes-Côte d'Azur<sup>34</sup> formule un certain nombre d'hypothèses quant aux causes probables de la vacance, notamment sur le territoire de la MNCA. Celui-ci est découpé en trois grands secteurs :

► **Le Haut-Pays (Haut-Pays de Tinée et Haut-Pays de Vésubie) au sein duquel la vacance est élevée, en forte progression, et concerne très majoritairement des logements de village ne disposant pas de tous les éléments de confort et n'étant plus aux normes thermiques.** On y retrouve également la problématique des successions et indivisions qui perdurent, même si des ventes peuvent intervenir après plusieurs années de négociation intra-familiale. La peur de louer ou la volonté de ne pas « s'embêter » à louer alors que les revenus des loyers ne sont pas indispensables sont aussi des freins courants...

► **Le Moyen-Pays (Plaine du Var, Moyen Pays Est),** secteur au marché dynamique, attractif pour les actifs des bassins d'emplois locaux de MNCA (Carros, Nice) mais aussi de Monaco et de Sophia grâce à une position centrale et une desserte efficace. Sur ce secteur où la pression de la demande est forte, il semblerait que **la vacance résiduelle et résistante concerne, en grande partie, les immeubles de cœur de village vieillissants.**

► **Le Littoral (Nice, Secteur Ouest, Littoral Est),** très urbanisé, qui offre une situation contrastée entre l'Ouest dont la socio-démographie est encore basée sur des familles d'actifs avec enfants et l'Est, secteur résidentiel haut de gamme et de villégiature. Dans un contexte de marché haut de gamme et de demande pressante, **l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) émet l'idée que la vacance serait principalement due aux successions et indivisions qui perdurent.** D'autres interlocuteurs mettent en avant **une porosité entre résidences secondaires et logements vacants particulièrement forte sur ce territoire.** Concernant le littoral Est, il est également mentionné le cas d'héritiers qui ne veulent pas valoriser leur patrimoine vacant et préfèrent le laisser inoccupé, ainsi que des propriétaires qui craignent les impayés et les dégradations.

**Les moyens de résorption de la vacance sont donc nécessairement à adapter en fonction des contextes territoriaux.** Selon cette même étude, l'effet réel des taxes sur les logements vacants – obligatoires sur la partie littorale du territoire située en zone tendue (TLV) et mises en place de manière facultative par certaines communes du Haut-Pays (THLV) – reste difficile à mesurer. Un autre levier incitatif cette fois concerne la mise en œuvre d'opérations programmées telles que les PIG. Mais selon les acteurs qui en ont la charge sur la MNCA, en dépit du succès des campagnes de réhabilitation, la part des dossiers ayant concerné les logements vacants est minoritaire. Les propriétaires souscrivant au dispositif sont ceux qui occupent leur logement ou qui sont déjà bailleurs. Les propriétaires de logements vacants qui s'intéressent au dispositif demeurent peu nombreux et finalisent rarement leur dossier.

## CONCLUSION

Ces premiers éléments d'analyse mettent en évidence l'intensité des contrastes entre les territoires qui composent la Métropole Nice Côte d'Azur : les niveaux de vie des populations qui y résident sont particulièrement inégaux, la répartition de l'offre d'hébergement y est insuffisante malgré des besoins importants, et l'offre de logements à loyer abordable bien en deçà des besoins. Face à cette situation, **les politiques publiques conduites ne semblent pas avoir pris en compte la dégradation de la situation économique et sociale de la population.**

Des efforts ont été entrepris par l'ensemble des acteurs locaux pour porter des dispositifs visant à faciliter l'accès au logement et sécuriser le maintien de certains ménages, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord. Mais il est temps d'inciter beaucoup plus clairement à **la production de logements sociaux** pour répondre aux besoins des dizaines de milliers de ménages modestes, sachant que celle-ci a été largement insuffisante jusqu'à présent et en violation flagrante avec les objectifs de la loi SRU. De la même façon, la promotion de dispositifs de mobilisation du parc privé à vocation sociale ne pourra atteindre ses objectifs que lorsque l'écart des loyers au sein du parc privé seront contenus notamment *via* **l'encadrement des loyers.**

Notons également la singulière appréciation du respect des droits fondamentaux des personnes sans abri sur ce territoire.

Ces constats appellent à **une mobilisation plus forte de l'ensemble des acteurs** de ce territoire, notamment au travers des dispositifs prévus par les politiques, à la hauteur des enjeux et pour l'ensemble des personnes qui y vivent.

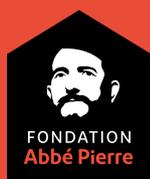
Cette première exploration sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur est avant tout une invitation aux échanges et aux collaborations concrètes. La Fondation Abbé Pierre est pleinement disposée à y prendre sa part – à la hauteur de ses moyens – afin de contribuer à élaborer des réponses pour **garantir des conditions de vie dignes aux personnes vulnérables, dépourvues de logement et mal logées.**

## Notes

- (1) Insee Analyses, « *Métropole Nice Côte d'Azur : Une croissance démographique à retrouver* », n° 7, novembre 2014.
- (2) Op.cit.
- (3) L'intensité de la pauvreté mesure l'écart en pourcentage entre le revenu médian des foyers à bas revenus et le seuil de bas revenus – 60 % du revenu médian de la population (1 028 euros en 2015). Plus cet indicateur est élevé, plus nombreux sont les habitants du territoire qui connaissent des situations de très grande pauvreté.
- (4) Insee Analyses, « *Métropole Nice Côte d'Azur : Mieux identifier les territoires en difficulté* », n° 4, novembre 2014.
- (5) Op. cit.
- (6) <https://www.capital.fr/immobilier/prix-de-l-immobilier-a-nice-les-indices-a-l-achat-et-a-la-location-du-mois-1>, consulté le 16 décembre 2022.
- (7) <https://clameur.fr/> consulté le 16 décembre 2022.
- (8) Ces simulations ont été réalisées sur un panel de différentes catégories de ménages-types, représentatifs des catégories pauvres, modestes et de condition moyenne (niveau de vie inférieur à la médiane française, soit 1 837 €/mois par U.C. en 2019).
- (9) <https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/alpes-maritimes/nice/nice-cette-famille-vit-5-logement-insalubre-16-m2-deux-bebes-1852622.html>, consulté le 26 janvier 2023.
- (10) Préfet des Alpes-Maritimes, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Alpes-Maritimes, 27 janvier 2022.
- (11) <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3746354>, consulté le 21 juin 2023.
- (12) Préfet des Alpes-Maritimes, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Alpes-Maritimes, 27 janvier 2022.
- (13) [https://particuliers.banque-france.fr/sites/default/files/media/2022/02/07/suren2021\\_enquete-typologique.pdf](https://particuliers.banque-france.fr/sites/default/files/media/2022/02/07/suren2021_enquete-typologique.pdf)
- (14) [https://particuliers.banque-france.fr/sites/default/files/media/2020/12/16/suren-2019\\_dettes-locatives.pdf](https://particuliers.banque-france.fr/sites/default/files/media/2020/12/16/suren-2019_dettes-locatives.pdf)
- (15) [https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/sites/default/files/panorama/tableau/logemheberg3/logemheberg3.asp\\_prov=CZ-depar=DC.htm#top](https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/sites/default/files/panorama/tableau/logemheberg3/logemheberg3.asp_prov=CZ-depar=DC.htm#top), consulté le 26 janvier 2023.
- (16) <https://www.tfiinfo.fr/justice-faits-divers/video-tfi-expulsion-des-parents-de-delinquants-de-leur-logement-nice-teste-le-dispositif-2264652.html>
- (17) <https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/alpes-maritimes/nice/a-nice-un-accueil-de-jour-a-ouvert-pour-les-femmes-sans-abri-2647104.html>, consulté le 26 janvier 2023
- (18) <https://www.20minutes.fr/societe/4009119-20221108-nice-premier-centre-accueil-jour-femmes-abri-vient-ouvrir>, consulté le 26 janvier 2023
- (19) 1 008 € mensuels pour une personne seule.
- (20) DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur, *Droit au logement et à l'hébergement opposable (DALO/DAHO), Bilan régional 2022*.
- (21) [https://www.fondationdenice.org/pdf/2022/BILAN % 20PFJ % 202021.pdf](https://www.fondationdenice.org/pdf/2022/BILAN%20PFJ%202021.pdf)
- (22) Source : rapport d'exécution 2018-2022 LDA.
- (23) Rapport d'exécution de la convention pluriannuelle d'objectifs 2018/2022, État/Métropole Nice Côte d'Azur dans le cadre de l'AMI « *Territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord* ».
- (24) Fondation Abbé Pierre, *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? Synthèse de l'enquête*, mars 2022.
- (25) Source : rapport d'exécution de la convention pluriannuelle d'objectifs 2018/2022 dans le cadre de l'AMI « *Territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'Abord* ».
- (26) [https://www.senat.fr/rap/r20-439/r20-439\\_mono.html#toc75](https://www.senat.fr/rap/r20-439/r20-439_mono.html#toc75)
- (27) <https://nicepresse.com/nice-en-2022-le-mauvais-chiffre-de-livraison-des-nouveaux-logements-sociaux/>
- (28) [https://www.senat.fr/rap/r20-439/r20-439\\_mono.html#toc75](https://www.senat.fr/rap/r20-439/r20-439_mono.html#toc75)
- (29) <https://nicepresse.com/immobilier-la-ville-est-en-surchauffe-nice-affiche-la-pire-tension-locative-de-toute-la-france/>
- (30) [https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020\\_rapport\\_rs\\_paca\\_vf2.pdf](https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020_rapport_rs_paca_vf2.pdf)
- (31) L'obligation de compensation concerne : les changements d'usage au-delà des 6 ans, les 2<sup>e</sup> logements mis en location ou encore les personnes morales. En cas de location mixte, les personnes morales ou physiques sont exonérées.
- (32) « *Qui détient les résidences secondaires* », Insee Analyse PACA n°91, 2021.
- (33) « *Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental* », IGF, CGEDD, IGA, juin 2022.
- (34) Source : Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en PACA pour la DREAL, 2021.



*Être humain !*



**DÉLÉGATION GÉNÉRALE**

3, rue de Romainville. 75019 Paris

**Téléphone** 01 55 56 37 00

**AGENCE RÉGIONALE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR**

**Téléphone** 04 91 50 61 77

**Courriel** [provence.alpes.cote.dazur@fondation-abbe-pierre.fr](mailto:provence.alpes.cote.dazur@fondation-abbe-pierre.fr)

*[fondation-abbe-pierre.fr](http://fondation-abbe-pierre.fr)*