

Mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général communautaire de lutte contre les logements vacants et de résorption de l'habitat indigne sur le territoire de Nice Côte d'Azur



Maîtrise d'ouvrage : Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur

Contact : Madame Hélène Delmotte - Directrice de l'habitat

Tél : 04 89 06 03 12

Contact Urbanis Marseille : Marie-Nathalie Bongiorno - Tél : 04 93 83 20 77

Coût de la mission : 796 451 € HT

Durée de la mission : 2008 – 2013 (5 ans)

Problématique

La communauté urbaine Nice Côte d'Azur (N.C.A.) a été créée le 1er janvier 2002. Elle regroupe 27 communes au 01/01/2010 et représente plus de la moitié de la population des Alpes-Maritimes, Nice étant la ville centre. Le PLH adopté en 2003 a désigné le logement comme un axe prioritaire de la communauté urbaine. Plusieurs actions concrètes ont déjà été mises en place sur le territoire communautaire pour accroître l'offre de logements, dont l'OPAH départementale de lutte contre la vacance de 2003 à 2007. La communauté urbaine a soutenu cette opération et a souhaité poursuivre ses efforts en engageant un Programme d'Intérêt Général (PIG) communautaire de **lutte contre les logements vacants** et de **résorption de l'habitat indigne**.

Suite à la candidature retenue de N.C.A. au titre du PNRQAD, une action renforcée est menée sur le quartier Gare Thiers / Notre-Dame situé dans le centre-ville de Nice.

Le P.I.G. doit permettre de **réhabiliter annuellement 224 logements dont 40 logements sur le secteur du PNRQAD**.



Résultats après 38 mois d'intervention

1. **409 projets subventionnés**. L'année 2010 a connu une montée en puissance du programme. 324 bailleurs et 85 propriétaires occupants ont bénéficié des subventions. 216 logements étaient vacants avant travaux, dont plus de 2/3 depuis plus d'un an, et ont pu ainsi être remis sur le marché. 73% des logements locatifs produits ont un loyer social ou très social à l'issue des travaux. 60 logements insalubres ont été traités.
2. **16 415 431 € de travaux générés** qui profitent aux entreprises locales et **8 734 713 € de subventions allouées**

Les projets sont majoritairement des opérations de réhabilitation complète. Le coût moyen des travaux relatifs aux logements locatifs est supérieur à 40 000 €, et peut atteindre 110 000 € de dépenses par logement. Le coût moyen des réhabilitations des logements des propriétaires occupants s'élève à plus de 20 000 €.

En **zone de tension du marché immobilier** en général et en locatif en particulier, la démarche opérationnelle confirme la nécessité et l'intérêt de **l'approche individuelle** et du traitement au cas par cas : donner l'information adaptée, au bon moment, pour susciter l'intérêt et l'adhésion au projet.

Les trois années d'activité confirment également :

- l'intérêt des propriétaires pour la réhabilitation d'un patrimoine leur appartenant déjà, et un intérêt croissant pour les nouveaux acquéreurs ;
- l'effet de levier du PIG : sans aides (financière, technique, administrative), les situations restent en l'état pour des raisons financières et par manque d'information et d'accompagnement des propriétaires.

