

Réflexions additionnelles au DOO, sur le thème de l'habitat, des logements et leurs répartitions

Pour estimer le besoin en logements de résidences principales, le DOO fait référence à plusieurs catégories de logements :

- a) Les logements liés à la croissance démographique
- b) Les logements liés au desserrement des ménages
- c) Les logements existants mobilisés
- d) Les logements abordables,
- e) Les logements liés à la fluidité du parc,
- f) Les logements perdus et reconstruits
- g) Les logements pour étudiants
- h)) Les logements pour personnes âgées de + de 90 ans dépendantes

Explications fournies par le DOO sur chacune de ces catégories de logements

- a) Le **taux de croissance démographique** annuel choisi par chaque entité territoriale (0,1% pour le littoral, 0,3% pour le moyen pays, 0,4% pour le haut pays) **détermine** le nombre d'habitants nouveaux et le nombre de logements nouveaux correspondants. Leur nombre est estimé à ~ 5500 logements neufs
- b) Le **desserrement** des ménages est fonction de la variation entre 2020 et 2040, de la composition des ménages en nombre de personnes. * voir annexe taille des ménages Leur nombre est estimé à 2500 logements neufs. Cependant *La mobilisation d'une partie de la vacance immobilière* par exemple peut participer en partie au *desserrement* ;
- c) Les logements existants mobilisés correspondent à *La mobilisation d'une partie de la vacance immobilière (+ de 10 000 logt sans occupants)*
 - *Auto-production de logement à partir de l'existant, ... conversion habitat individuel en habitat partagé*
 - *Transformation de résidences secondaires obsolètes ...vers de l'hébergement touristique (51 000 RS).*Leur nombre est estimé à 4250 logements existants à transformer/rénover (littoral = 2900, moyen pays = 1100, haut pays = 250)
- d) *Les logements abordables* ne sont pas explicités. LLS, bail solidaire, autres... ? ? Leur nombre n'est pas estimé.
- e) *les logements liés à la fluidité*
« ...qui est extrêmement tendue sur ...la Côte d'Azur, où existe un fort niveau de cohabitation...compte tenu du coût de l'immobilier... »
Leur nombre est estimé à 2500 logements, cependant cette description correspond au *desserrement* ; il n'y a donc pas lieu de les compter deux fois

- f) Les logements perdus et reconstruits
« la remise à disposition des logements détruits, ou changement de destination, ou par agrandissement... ».
 Leur nombre est estimé à 2500 logements neufs/rénovés mais généralement localisés in situ.
- g) *Les logements pour étudiants.* Cannes prévoit d'en construire 145. Aucune autre estimation n'est fournie. D'autre part, ces logts sont inclus dans la croissance démographique (cf Insee). Il n'y a pas lieu de les compter deux fois.
- h) *Les logements pour personnes âgées de + de 90 ans dépendantes :*
 Leur nombre est estimé à 3000 logements neufs, mais ce sont des places en Ehpad ; il n'y a pas lieu de les comptabiliser avec les logements classiques de résidence principale.

Localisation des logements

Le DOO (p 39) « ...privilégie « *qu'environ 70% des logements neufs et mobilisés soient réalisés sur la diamétrale de centralité...* ». soit l'axe Grasse-Cannes- Mandelieu

Le PADD (p 24) « *prévoit d'accueillir 50% de la croissance urbaine au sein de l'axe structurant* il s'agit du même axe que ci-dessus, mais nommé différemment. Comment est justifié ce changement de politique?

le PADD p 23, indique quels sont *les axes de développement structurants* du moyen pays et du littoral :

- *L'arc du moyen pays* s'étend du Tignet -> Magagnosc
- *L'axe structurant* s'étend du Grasse-> Cannes, avec un embranchement vers Mandelieu et un embranchement de Mougins vers Sophia
- *La ville littorale* s'étend de Cannes -> Théoule et comprend entre autre, le projet *Cannes grand ouest* (p 28, 29 du PADD)

Cette localisation préférentielle correspond-elle à une réalité ?

Commentaire n°1

Ces logements existants mobilisés sont-ils inclus dans les 18 000 résidences principales ?

Le Focus p 17, ne les mentionne pas, mais le *Tableau de répartition de logements* p 38 et 39, les mentionne.

D'autre part *ces logements mobilisés* sont répartis majoritairement dans le moyen pays et la bande littorale.

Leurs rénovations ou transformations se fera donc in situ (cf p 40)

Il n'est donc peu crédible qu'ils **puissent être déplacés vers la diamétrale de centralité.**

Cependant le DOO (p 38) *Tableau Répartition de la production de logements* par entité territoriale et sur *la diamétrale de centralité*, entre autres, comptabilise ces *logements mobilisés* comme s'ils pouvaient y être relocalisés !

Les chiffres de cette répartition ne devraient-ils pas être revus pour tenir compte de cette réalité des localisations ?

Commentaire n°2

D'autre part, ce même tableau (p 38), ne répartit pas seulement les *logements neufs et mobilisés* mais aussi les *résidences secondaires*.

Rappel des chiffres (p 16) Tableau *du besoin en logements* ligne *total logements à produire 2040* »

Bande littorale	10 500 logt	résidences secondaires incluses	
Moyen pays	9625 logt	« «	« «
Haut pays	625 logt	« «	« «

Est-ce réaliste de concentrer **70 % des résidences secondaires** sur la *diamétrale de centralité* ?
Ainsi par exemple dans le moyen pays cette *diamétrale de centralité* est majoritairement située sur des espaces économiques, dont l'intérêt touristique est quasi nul !

Ne faudrait-il pas là aussi revoir ces chiffres de répartition des résidences secondaires, pour tenir compte du caractère plausible de leur localisation ?

Commentaire n°3

Le PADD « prévoit d'accueillir 50% de la croissance urbaine au sein de l'axe structurant ... » ;

La croissance urbaine n'est-elle pas la somme de la croissance démographique + le desserrement soit ~ **8000 résidences principales** ?

Les autres catégories de logements ©,(e), (f), consistant la plus part du temps à des rénovation/transformations et ne peuvent être re- localisés sur cette *diamétrale de centralité* .

Commentaire n°4

D'autre part, le DOO estime le nombre de *résidence secondaires* à environ 13% du nombre de *résidences principales* soit **2750 rs** :

Mais 18 000 résidences principales x 13% = 2340 résidences secondaires soit un **écart en plus** de 400 résidences secondaires, ce qui est une approximation à grosse maille !

A partir du Tableau du DOO p 16, il est possible de calculer le nombre de *résidences secondaires* attribué à chaque entité territoriale ; ainsi

Bande littorale	10500 – 9125 rp =	1375 rs
Moyen pays	9625 – 8365 rp =	1260 rs
Haut pays	625 – 515 rp =	110 rs

On constate que l'écart est faible entre le littoral et le moyen pays.

Sachant que le littoral a fait le choix d'être *un territoire majeur ...du résidentiel touristique*, ne faudrait-il pas privilégier ce dernier, et attribuer un nombre plus important de *résidences secondaires* à celui-ci ?

D'autre part, le **nombre estimé de résidences secondaires** ne devrait-il pas être mentionné comme **un plafond** sans obligation de réalisation ?

Commentaire n°5

Le DOO p 17 précise « **Le besoin en logements du Scot ne représente pas le nombre de logements neufs à produire...** » le **besoin en logements estimé** à 18 000 *résidences principales*... »

On peut donc comprendre que les 18 000 résidences principales ne sont pas toutes des logements neufs. Or le DOO les considèrent pourtant comme étant toutes des logements neufs à produire !

Ne faudrait-il pas clairement distinguer, les différentes catégories de logements, par entité territoriale et par localisation dans les différents tableaux de répartition des logements à produire ?

Ainsi par exemple les tableaux pourraient prendre la forme suivante :

- Le nombre de logements neufs, (selon le DOO)
littoral= 3248 moyen pays= 4302 haut pays= 362
à répartir selon les axes structurants, avec un calendrier de réalisation
- Le nombre de logements rénovés-reconstruits, qui le sont in-situ
littoral= 2900, moyen pays = 1100, haut pays = 250
localisation des ensembles à rénover, calendrier de réalisation
- Le nombre de places en EHPAD : 3000
localisation des Ehpads calendrier de réalisation
- Le nombre de résidences secondaires neuves et autres *lits marchands*
Littoral= 1375 moyen pays= 1260 haut pays 110
localisation calendrier de réalisation

Nous avons par ailleurs relevé une possible incohérence entre le nombre de ménages par entité, indiqué dans le PADD et le DOO :

Le PADD p14 estime le nombre de ménages à

- 3918 ménages pour la bande littorale c'est à dire autant de logements
- 3720 ménages pour le moyen pays « « « «
- 362 ménages pour le haut pays « « « «

Or le DOO p 16, estime le nombre de ménages ainsi :

- $985 + 2263 = 3248$ ménages pour la bande littorale
- $1356 + 2946 = 4302$ ménages pour le moyen pays
- 363 ménages pour le haut pays

Dans les deux cas, il s'agit de la somme de la croissance démographique + du desserrement, soit 8 000 ménages toute chose égale par ailleurs.

Dans le DOO, le littoral, voit son nombre de ménages diminuer de ~ 670 par rapport au PADD, tandis que le moyen pays voit son nombre de ménages augmenter de ~ 580 toujours par rapport au PADD. Le haut pays restant inchangé.

Comment ce transfert du nombre de ménages du littoral vers le moyen pays est-il justifié, sachant que le total du nombre de ménages du DOO reste inchangé à 8000 ?

RESUME DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS NEUFS À PRODUIRE

Répartition basée sur les chiffres du DOO et du PADD:

Si on considère que les logements neufs à produire liés à la croissance urbaine sont ceux issus de la croissance démographique + du desserrement des ménages, soit ~8000 logements

en résidences principales (y compris les logements pour étudiants), la répartition des logements neufs sur *la diamétrale de centralité* devient :

~ 3900 (valeur PADD) x 70% = ~ 2700 ménages pour la bande littorale

~ 3700 (valeur PADD) x 70% = ~ 2600 ménages pour le moyen pays

~ 360 ménages pour le haut pays

Etant entendu que les logements mobilisés sont des logements existants à rénover ou à transformer in situ, quant aux résidences secondaires nouvelles, leur cas ne devrait-il pas être traité à part (c'est-à-dire, entre autre hors de la *diamétrale de centralité*, et sans obligation de réalisation ?

La répartition des *logements mobilisés* restant celle p 36, c'est-à-dire estimée par entité territoriale mais non localisée expressément et rappelé ici :

Littoral 2900

Moyen pays 1100

Haut pays 250

D'autre part, **Comment est estimé ce nombre de *logements mobilisables*, ?**

Ce nombre est-il issu entre autres des *logements perdus et reconstruits*, et/ou de *de la vacance immobilière* ?

Tout ceci est peu compréhensible et mériterait d'être clarifié.

ANNEXE TAILLE DES MÉNAGES

La diminution continue de la taille des ménages est observée depuis plusieurs décennies. Le DOO p 35, en tient compte et indique pour chaque entité territoriale les taux d'occupation par logement (ou nombre d'habitants par ménage) :

- Le littoral taux actuel = 1,99 taux estimé en 2040 = 1,97
- Le moyen pays taux actuel = 2,38 taux estimé en 2040 = 2,30
- Le haut pays taux actuel = 2,31 taux estimé en 2040 = 2,25

Le DOO fait le choix de retenir un taux moyen de 2,17 h/ ménage pour l'ensemble du territoire, et pour la période 2020 -> 2040.

Commentaire n° 1

Les valeurs correspondantes fournies par l'Insee (valeur 2016) pour les principales villes du territoire sont

-	Moyen pays	Grasse	2,3	stable depuis 10 ans
		Mouans-Sartoux	2,2	2,5 en 2006
		Peymeinade	2,2	2,3 en 2006
		Pégomas	2,4	2,5 en 2006

Comment le taux actuel de 2,38 pour le Moyen pays a-t-il été déterminé ? Comment un taux de 2,30 en 2040 a-t-il été déterminé ?

- Le littoral	Cannes	1,9	stable depuis 1999
	Mandelieu	1,9	2,0 en 2006
	Le Cannet	1,9	2,0 en 2006
	Mougins	2,2	2,3 en 2006

D'où proviennent les taux à deux chiffres après la virgule, l'Insee ne fournit que des taux avec un chiffre après la virgule ?

D'autre part, comment le taux moyen de 2,17 a-t-il été établi ?

Commentaire n° 2

L'utilisation du taux moyen de 2,17 h/ logt pour toutes les entités territoriales, a pour effet

-> de **réduire le nombre de logements** lié à la croissance démographique + le desserrement du littoral

-> d'**augmenter le nombre de logements** liés à la croissance démographique + le desserrement du **moyen pays**.

Comment est justifié ce choix d'un taux moyen unique d'occupation par ménage, alors qu'un taux de croissance démographique spécifique à chaque entité territoriale a été choisi ?

Des taux d'occupation/ménage spécifiques à chaque entité territoriale ne fourniraient-ils pas une meilleure approche des besoins en logements des lieux concernés ?

Nous y sommes favorables !