SOMMAIRE

Les données de cadrage de la commune p.1

Chapitre 1 - Diagnostic socio-économique p.5

1 - 1 - La situation constatée p.6
1 - 2 - Les hypothèses d'évolution p.26

Chapitre 2 - Analyse de l'état initial de l'environnement p.29

2 - 1 - Le socle naturel et les paysages p.30
2 - 2 - Les espaces urbains p.44
2 - 3 - Les équipements p.53
2 - 4 - Les servitudes, les zones de risques... p.67

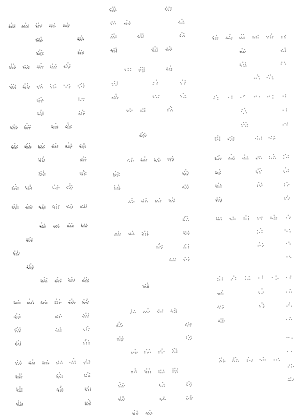
Chapitre 3 - Les principaux enjeux et besoins répertoriés p.74

Chapitre 4 - Explication des choix retenus pour établir le PADD, le zonage et le réglement p.78

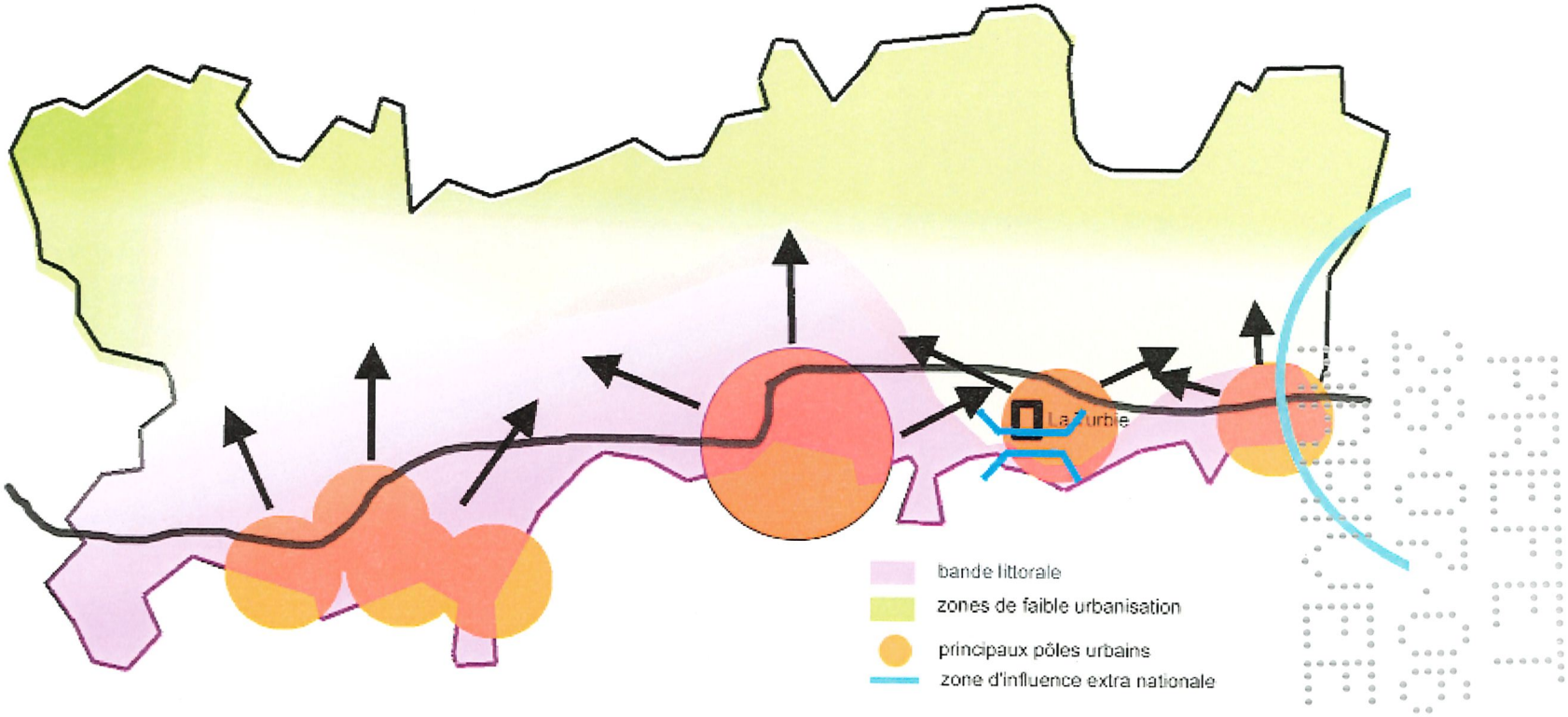
Chapitre 5 - Evaluation des incidences des orientations du Plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur p.112

Chapitre 6 - Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures p. 116

Les données de cadrage : Présentation de la commune



LA COMMUNE ET SON CONTEXTE TERRITORIAL LARGE



La commune de la Turbie est située à l'extrême Est du département des Alpes-Maritimes, qui lui même est en position frontalière avec L'Italie, dont elle en subit quelques influences.

Le territoire des Alpes-Maritimes présente une bande littorale qui regroupe environ 80% de sa population. Les 20% de la population restante se répartissent sur un secteur au relief prononcé. La bande littorale, d'une vingtaine de kilomètres d'épaisseur en moyenne, présente un important rétrécissement, entre l'est de Nice et Monaco. A l'emplacement de ce verrou imposé par un relief omniprésent, la commune de La Turbie est à l'interface entre ces deux entités départementales aux caractéristiques opposées.

La commune se trouve soumise à l'influence contrastée **d'un pôle de service majeur (Monaco) et d'un territoire naturel** situé en retrait des espaces urbains du littoral. Les séquences naturelles communales en sont des rappels structurants.

Bien que ne possédant aucune façade maritime, la Turbie fait partie du fonctionnement de cette bande urbanisée littorale qui se développe de Menton à Nice. Deux axes routiers majeurs traversent et desservent le territoire communal (A8 et RD 2564).

LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

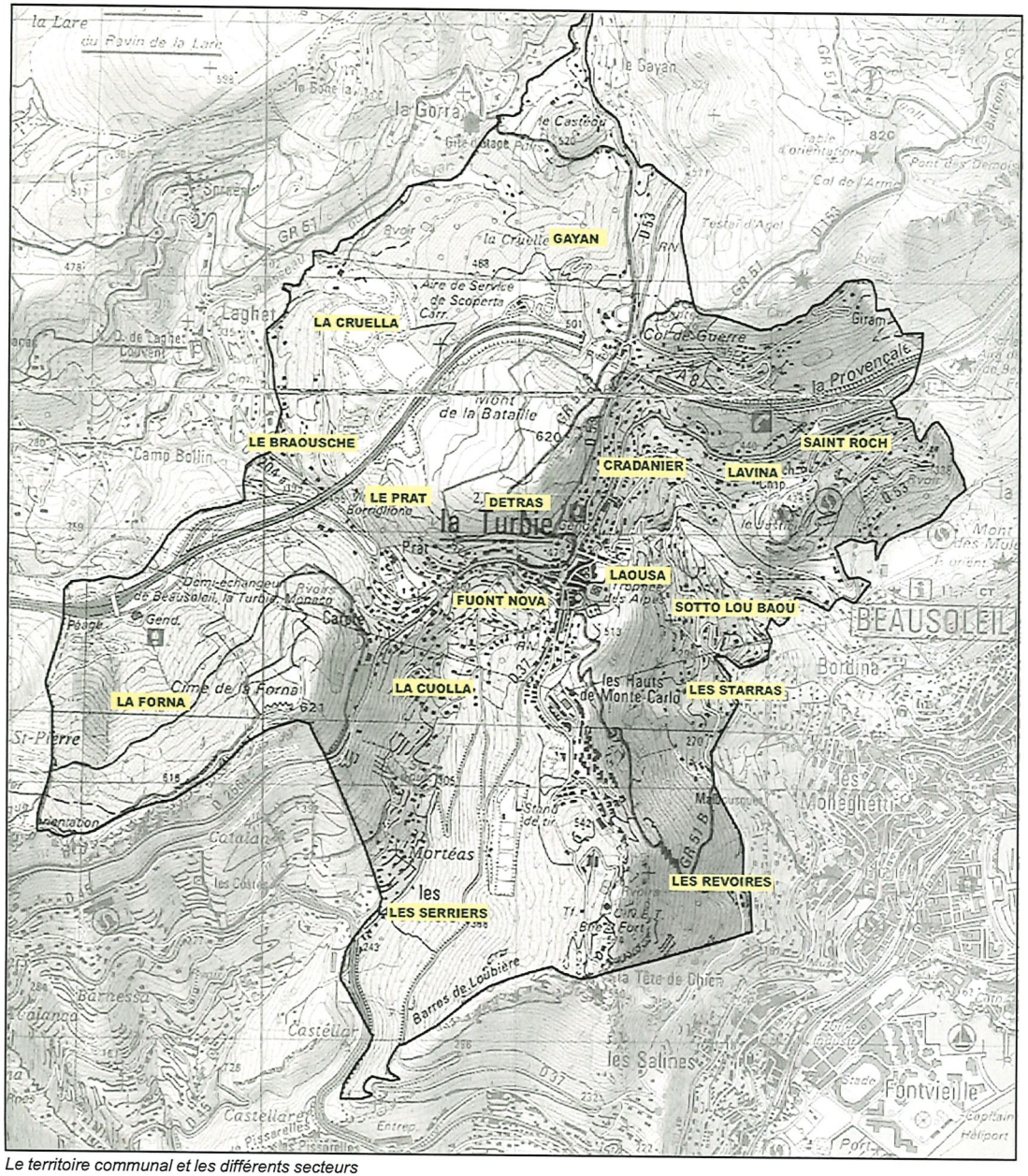
La Communauté d'Agglomération de la Rivièra Française (CARF) couvre un périmètre où sont réunies dix communes :
- Beausoleil
- Castillon
- Gorbio
- Menton
- Moulinet
- Peille
- Roquebrune Cap-Martin
- Saint-Agnès
- Sospel
- La Turbie

La CARF compte une population d'environ 65 000 habitants.

Dans le cadre de cette intercommunalité sont exercées :

des compétences obligatoires :
- développement économique avec création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités qui sont d'intérêt communautaire.
- aménagement de l'espace avec élaboration de schéma directeur et schéma de secteur, création et réalisation de ZAC d'intérêt communautaire et organisation des transports urbains.
- équilibre social de l'habitat avec élaboration d'un PLH, mise en place d'une politique de logement, notamment du logement social et amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- politique de la ville avec réflexion sur les dispositifs de développement urbain, développement local et sur des dispositifs de prévention de la délinquance.

des compétences optionnelles :
- création ou aménagement et entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores et valorisation et élimination des déchets de ménages et assimilés.
- construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.



Le territoire communal et les différents secteurs

CONTEXTE COMMUNAL

La commune de La Turbie est limitrophe avec les communes de :

- Beausoleil
- Eze
- La Trinité
- Peille
- Cap d'Ail
- Monaco

Située à une quinzaine de kilomètres de Nice et de Menton, elle appartient à l'ensemble appelé communément «La Grande Corniche».

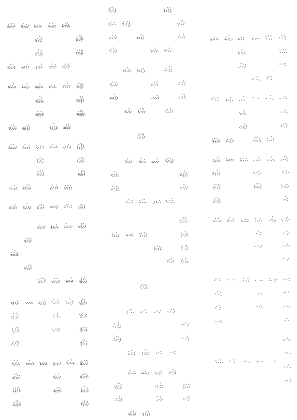
La Turbie compte une population d'environ 3021 habitants (INSEE 1999).

Le territoire communal représente une superficie de 742 hectares.

Bien qu'intégrée dans la zone urbanisée de Nice à Menton, elle s'en dissocie par son caractère pré-montagneux.

Chapitre 1 -
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE
Diagnostic soci-économique

1.1 - La situation constatée

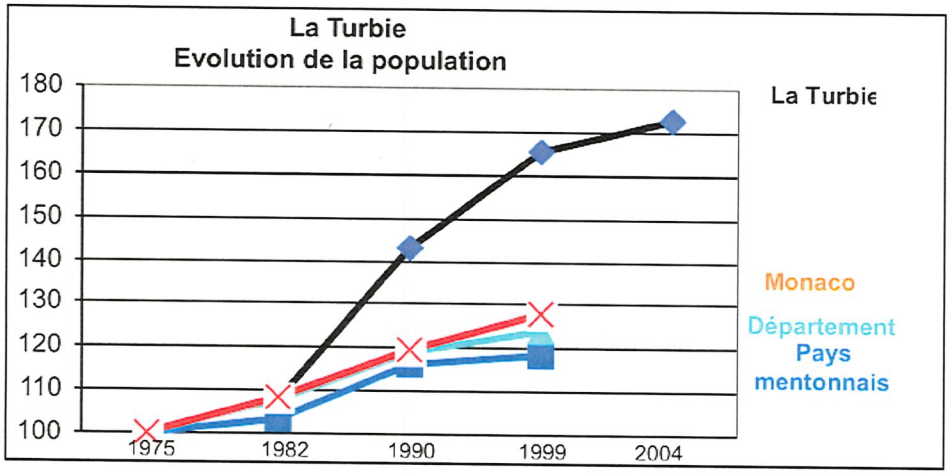


Le diagnostic socio-économique doit permettre de caractériser les évolutions comparées de la population, du logement et des activités, de dégager les relations entre ces variables dans le cadre d'un schéma explicatif afin de déterminer les éléments sur lesquels il conviendra de s'appuyer dans le futur immédiat en fonction d'objectifs qu'il est possible de se fixer.

L'EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE

Une croissance de population soutenue

Avec plus de 3.160 habitants en 2004, la commune de La Turbie, située à la charnière des Pays mentonnais et niçois, au contact du pôle monégasque, a connu une croissance de population forte depuis 1975 avec cependant un ralentissement sensible ces dernières années (+2,4% par an en moyenne entre 1975 et 1990, +1,6% entre 1990 et 1999 et 0,9 entre 1999 et 2004).



Ainsi, la croissance de population a été en moyenne de 27 habitants par an entre 1999 et 2004, contre 46 habitants dans la période précédente (1990-1999).

Evolution de la population totale de La Turbie

	1982/199	1990/1999	1999/2004
Rythme annuel de croissance	+ 90	+ 46	+ 27
Taux de croissance moyen par an+ 3,6%	+ 3,6%	+ 1,60%	+ 0,90%

Une forte attractivité résidentielle pour des populations actives

Cette croissance démographique s'explique uniquement par l'excédent du solde migratoire, le solde naturel étant négatif.

Evolution des soldes naturels et migratoires

Commune de La Turbie	1982/1990	1990/1999	1999/2004
Solde naturel	- 10	- 9	-10
Solde migratoire apparent	+ 650	+ 421	149
Solde migratoire par an	81	47	30

Evolution des proportions de populations immigrantes

Commune de La Turbie	1982/1990	1990/1999
Populations actives	48%	52%
Populations retraitées	10%	6%

L'importance du facteur migratoire marque l'attractivité de la commune. Lorsqu'on examine le profil des migrants, *on constate que les actifs constituent non seulement le plus fort contingent mais aussi que celui-ci est en augmentation constante, contrairement aux populations retraitées peu attirées par La Turbie comme lieu de résidence.*

Une démographie communale assez bien équilibrée

Le fort afflux de populations actives permet de compenser le vieillissement sur place de la population de La Turbie. Ceci lui confère une structure démographique équilibrée : les proportions de population par âge de La Turbie reste ainsi à peu près stable, avec même un léger gain des populations de moins de 20 ans. Le vieillissement de la population est très peu marqué si l'on se réfère à l'évolution de l'âge moyen de la population qui augmente très peu (39,5 ans en 1990, 39,9 ans en 1999).

Evolution des structures par âge

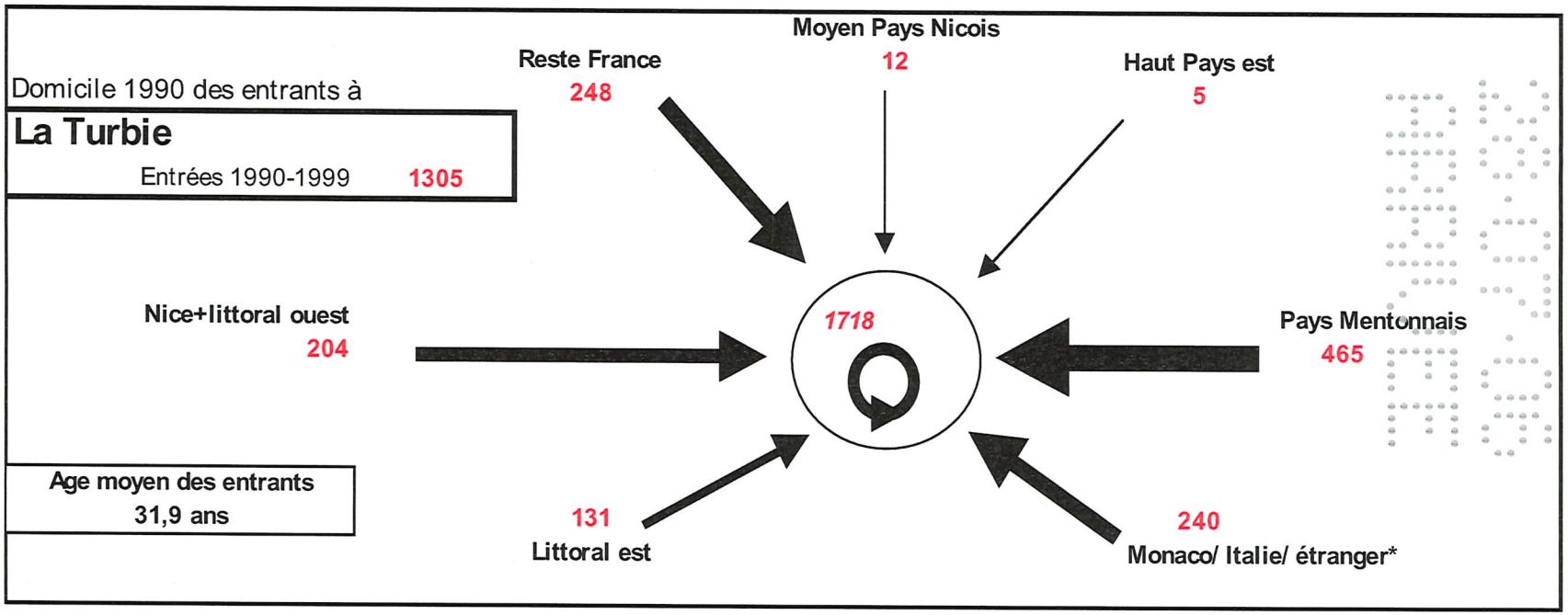
	La Turbie	Pays mentonnais	Département
Age moyen de la population en 1990	39,5 ans	43,9 ans	42,1 ans
Age moyen de la population en 1999	39,9 ans	43,5 ans	42,7 ans
Population de - de 20 ans en 1990	22,1%	19,2%	21,1%
Population de - de 20 ans en 1999	23,4%	20,4%	21,1%

Des échanges résidentiels typés

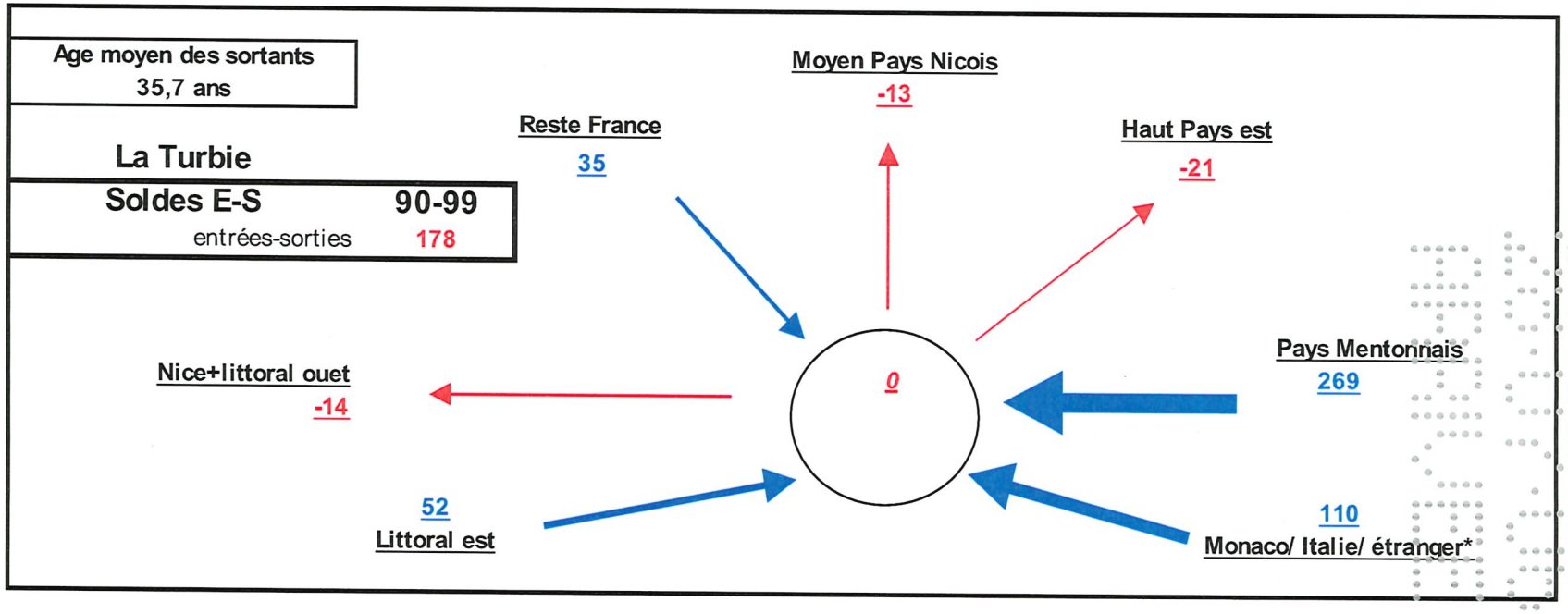
Les populations immigrantes viennent pour près des 2/3 d'entre elles des autres communes de l'Est du département (Monaco y compris). L'âge moyen est de 32 ans, nettement plus bas que celui des populations stables (46 ans).

La Turbie exerce donc une forte attraction résidentielle sur des populations qui logent déjà dans ce secteur du département.

Migrations résidentielles 1990-1999 – Entrées



Migrations résidentielles 1990-1999 – Sorties



Les populations émigrantes par contre se dispersent beaucoup plus, si bien que les soldes entrées-sorties sont très marqués pour les espaces géographiques voisins de La Turbie comme le montre le croquis ci-après.

L'âge des sortants (36 ans) est légèrement supérieur à celui des entrants, les mouvements migratoires contribuent donc à un rajeunissement de la population de La Turbie.

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE ET DES EMPLOIS

LES ACTIFS

Une population dominée par les classes actives

Le taux d'activité important de la population tant masculine que féminine constitue également un trait qui distingue nettement La Turbie des autres communes du Pays mentonnais et également des Alpes-Maritimes. *La population turbiasque est donc largement dominée par les classes actives ; les populations retraitées ne représentent en 1999 que 15,1% de la population totale (contre 23,2% pour le Pays mentonnais).*

Evolution des taux d'activité

Pop. active/ Pop. totale de + de 15	La Turbie	Pays mentonnais	Département
Taux d'activité masculin en 1990	70,0%	59,9%	60,8%
Taux d'activité masculin en 1999	66,3%	60,0%	57,9%
Taux d'activité féminin en 1990	47,5%	40,4%	41,8%
Taux d'activité féminin en 1999	49,6%	44,3%	44,3%

L'accroissement de population active représente, entre 1990 et 1999, 16 actifs par an et cette augmentation est imputable pour les 2/3 à l'accroissement de l'emploi féminin.

La Turbie présente donc un caractère de commune active, jeune et moderne.

Un taux de chômage faible

La proportion de chômeurs est faible : selon les déclarations lors des recensements le taux de chômage est bien en deçà de ceux déclarés dans les communes voisines et surtout des valeurs départementales. Malgré la croissance du nombre d'actifs, le nombre de chomeurs est passé de 128 à 119 (de 8,9% à 7,7%).

Taux de chômage déclaré

	1990	1999	2004
La Turbie	6,8%	8,6%	7,70%
Pays mentonnais	9,2%	10,8%	-
Département	11,9%	14,5%	-

Un recul des actifs employés dans la construction et une progression continue dans le tertiaire

La Turbie présente en 1990 une population active moins tournée vers les activités tertiaires que les autres communes du Pays mentonnais. L'industrie et la construction occupaient une part non négligeable des actifs de La Turbie en 1990; cependant la baisse des effectifs dans ces activités est forte depuis cette date. Aussi, la structure de la population active par catégorie d'activités économiques de La Turbie se rapproche en 1999 de celle du Pays mentonnais.

Evolution de la population active par grands secteurs d'activités

	1990	1999
Industrie La Turbie	13,0%	7,2%
Industrie Pays mentonnais	10,7%	7,9%
Construction La Turbie	10,7%	8,5%
Construction Pays mentonnais	8,2%	5,9%
Tertiaire La Turbie	76,3%	83,4%
Tertiaire Pays mentonnais	80,4%	85,4%

Un effondrement de l'emploi dans la construction et une baisse spectaculaire de l'emploi tertiaire

La chute de la construction à La Turbie et surtout dans son environnement géographique a eu un effet très fort sur le secteur du bâtiment qui était fortement présent à La Turbie. L'industrie suit le mouvement général de baisse dans un contexte départemental peu favorable. Deux seuls secteurs industriels sont présents à La Turbie : les industries extractives et agro-alimentaires qui toutes les deux utilisent exclusivement du personnel masculin. Le secteur tertiaire effectue un recul inattendu : il perd 46 emplois entre 1990 et 1999 .

Evolution de l'emploi par grands secteurs d'activités

	1990	1999	% La Turbie 1999	% Pays mentonnais 1999
Agriculture	4	0	0,0%	1,2%
Industrie	44	48	10,5%	5,7%
Construction	96	41	8,9%	6,0%
Tertiaire	416	370	80,6%	87,2%

Une progression des emplois dans les professions intermédiaires et chez les employés

La forte chute de l'emploi turbiasque s'accompagne de modifications substantielles des structures de l'emploi par catégories socioprofessionnelles : disparition d'artisans (-22%), effondrement des emplois de cadres (-50%) et des emplois d'ouvriers (-44%), baisse des emplois dans les professions intermédiaires(-20%) . Par contre, les employés constituent la seule catégorie à progresser et cela fortement (+40%). La structure de l'emploi turbiasque a ainsi tendance à se rapprocher de celle du Pays mentonnais avec cependant un léger excédent d'ouvriers et un déficit des professions intermédiaires

Evolution de l'emploi par catégories socioprofessionnelles

	1990	1999	évol. ann. 90-99	% La Turbie 1990	% La Turbie 1999	% Pays mentonnais 1999
Agriculteurs exploitants	4	0	-100,0%	0,7%	0,0%	0,6%
Artisans Commerçants Patrons	100	73	-3,4%	17,9%	15,9%	13,0%
Cadres Prof. Intellect. Sup.	60	28	-8,1%	10,7%	6,1%	9,2%
Professions intermédiaires	84	68	-2,3%	15,0%	14,8%	17,6%
Employés	140	193	3,6%	25,0%	42,0%	41,6%
Ouvriers	172	97	-6,2%	30,7%	21,1%	8,0%
Ensemble des CS renseignées	560	459	-2,2%	100,0%	100,0%	100,0%

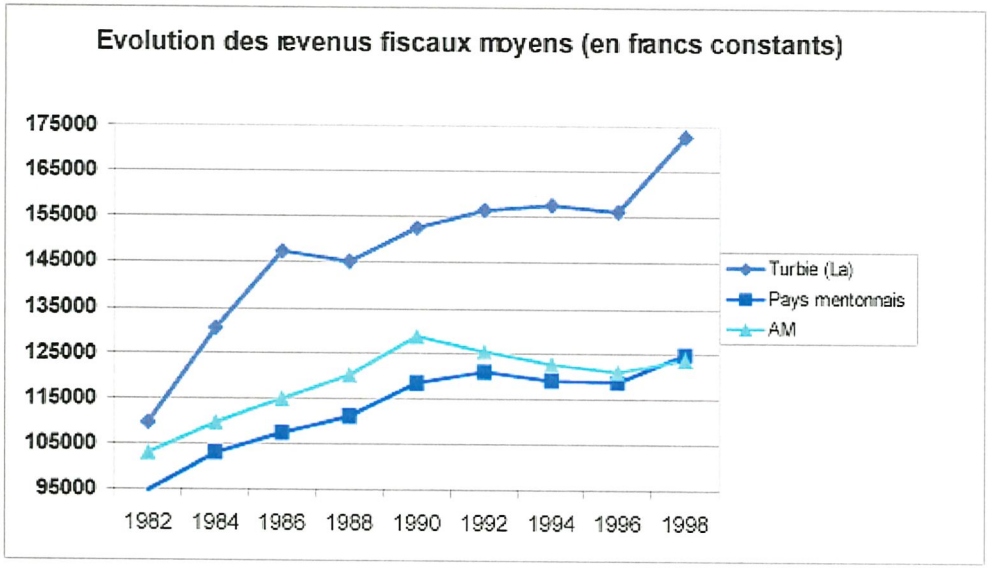
Un profil économique de population aisée

Le profil économique de la population turbiasque est marqué par une part relativement importante des couches les plus aisées de la population (cadres supérieurs et professions libérales, artisans-commerçants-chefs d'entreprise, professions intermédiaires), comparativement aux autres communes du Pays mentonnais. Cependant, l'évolution récente montre que le nombre de cadres supérieurs de La Turbie diminue entre 1990 et 1999 (de 240 à 200 personnes), les professions intermédiaires augmentant dans de fortes proportions (de 15,6% en 1990 à 22,6% en 1999). L'augmentation du taux d'activité féminin doit amener un accroissement de la bi-activité dans les ménages de La Turbie et les revenus moyens par ménage s'élèvent fortement .

Proportion de population active des couches aisées

	1999	Revenu net fiscal moyen par ménage
La Turbie	48,3%	172.800 F.
Pays mentonnais	35,9%	125.000 F.
Département	46,2%	123.800 F.

La courbe d'évolution des revenus depuis 1982 montre que celle de La Turbie est assez différente de celle du département. Alors que la crise du Golfe en 1991 a eu une répercussion importante sur les activités touristiques et par conséquent sur l'économie départementale, l'Est du département et notamment La Turbie semblent moins touchés que l'Ouest du département.

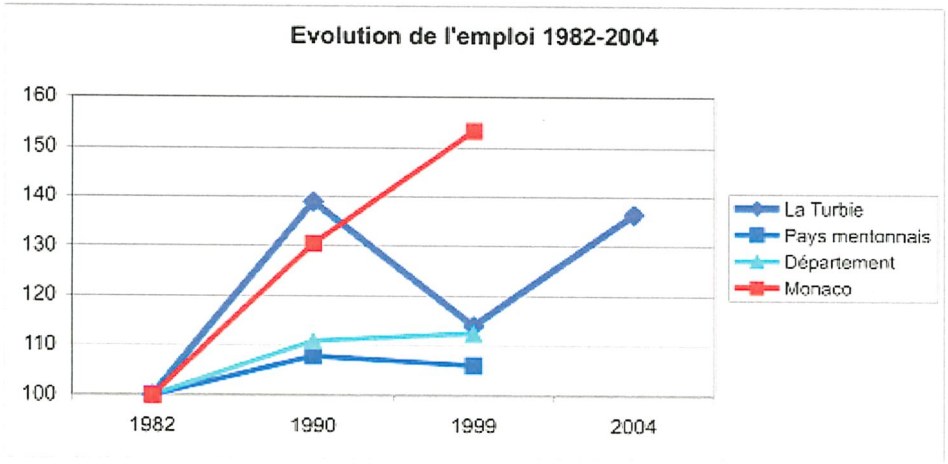


Une forte baisse de l'emploi

Alors que l'emploi progressait régulièrement depuis 1962, une forte chute des activités turbiasques est enregistrée entre 1990 et 1999. Depuis cette date, l'emplois aurait augmenté de plus de 100 unités (source UNEDIC) pour atteindre une valeur similaire à 1990, d'environ 550 emplois localisés et une croissance annuelle de plus de 3%.

Evolution de l'emploi 1990-1999

	1990	1999	2004	Evol. 90-99	Evol. 99-04
La Turbie	560	469	550	-2,2%	3,2%
Pays mentonnais	14 596	14 344	-	-0,2%	-
Département	347 793	352 855	-	0,2%	-
Monaco	30 000	36 644	-	2,2%	-



Malgré la reprise récente, cette évolution contraste très nettement de celle de la population active qui au contraire augmente fortement et régulièrement depuis 1990. L e rapport emploi/actif, qui déjà était faible en 1990, diminue de façon importante, ce qui signifie que le caractère résidentiel de la commune de La Turbie devient de plus en plus affirmé. L'importance et la dynamique du pôle d'emplois monégasque tout proche expliquent cette situation sans doute plus subie que voulue.

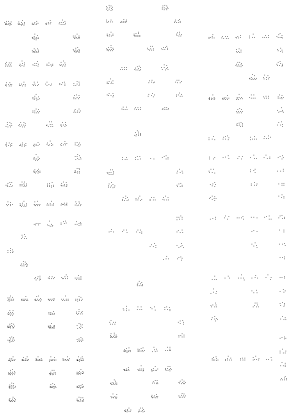
LES ACTIVITES

L'emploi agricole est devenu inexistant : le dernier emploi agricole a disparu entre 1990 et 1999.

L'emploi industriel est réparti en deux secteurs ; selon les chiffres du recensement de 1999 :

- Le premier secteur industriel concerne les industries extractives (28 emplois selon les données du recensement) : il s'agit de la carrière de La Turbie dont la cessation d'activités est depuis de nombreuses années toujours d'actualité.
- l'industrie agro-alimentaire emploie ensuite 20 personnes.

La construction constitue, malgré un recul très important, un secteur d'activité significatif à l'échelle de La Turbie. Il emploie en 1999 33 hommes et 8 femmes.



Le tertiaire est comme partout le secteur prédominant. Les activités tertiaires les mieux représentées à La Turbie sont dans l'ordre :

- **les services aux particuliers** qui représentent 20% de l'emploi total (108 emplois),
- **Le commerce** vient au second rang avec 64 emplois, ce qui est faible par rapport à la population communale,
- **La santé, l'éducation et l'action sociale** avec 52 emplois,
- **les transports** avec 49 emplois,
- **L'administration** avec 40 emplois.

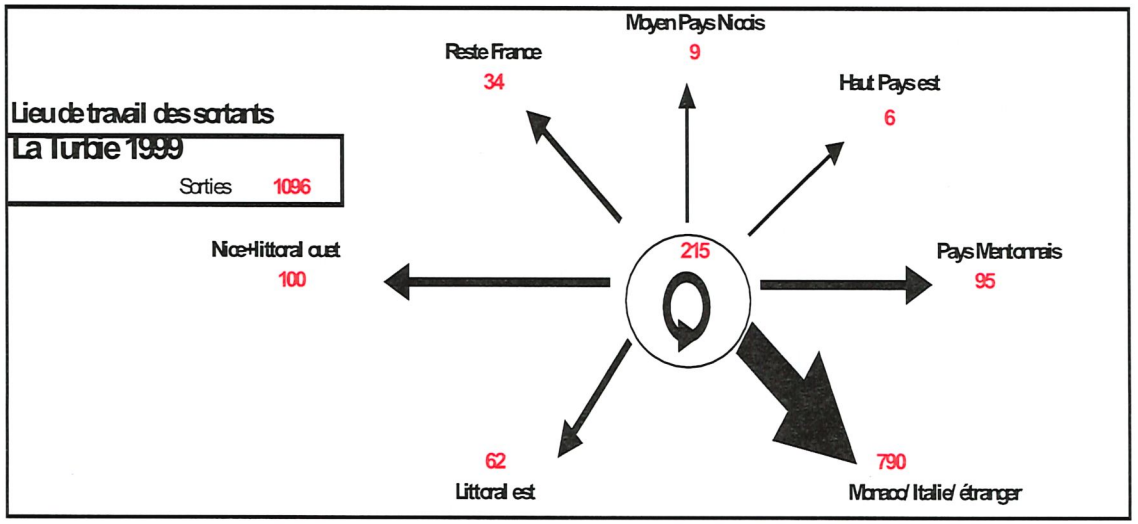
Une liaison actifs-emplois difficile

Même avec un grand nombre d'actifs résidant sur la commune en regard du nombre d'emplois sur la commune, ***près de 50% des emplois de La Turbie sont occupés par des actifs résidant hors de La Turbie.*** Cette situation se traduit par des flux de déplacement importants dans les deux sens (départs/ arrivées).

La Turbie un lieu de résidence pour les actifs travaillant à Monaco

Selon le recensement de 1999, sur les 1.300 actifs résidant à La Turbie, environ 60% se dirige chaque jour sur Monaco, ce qui représente les ¾ des actifs sortant chaque jour de La Turbie.

Lieu de travail des actifs résidant à La Turbie en 1999



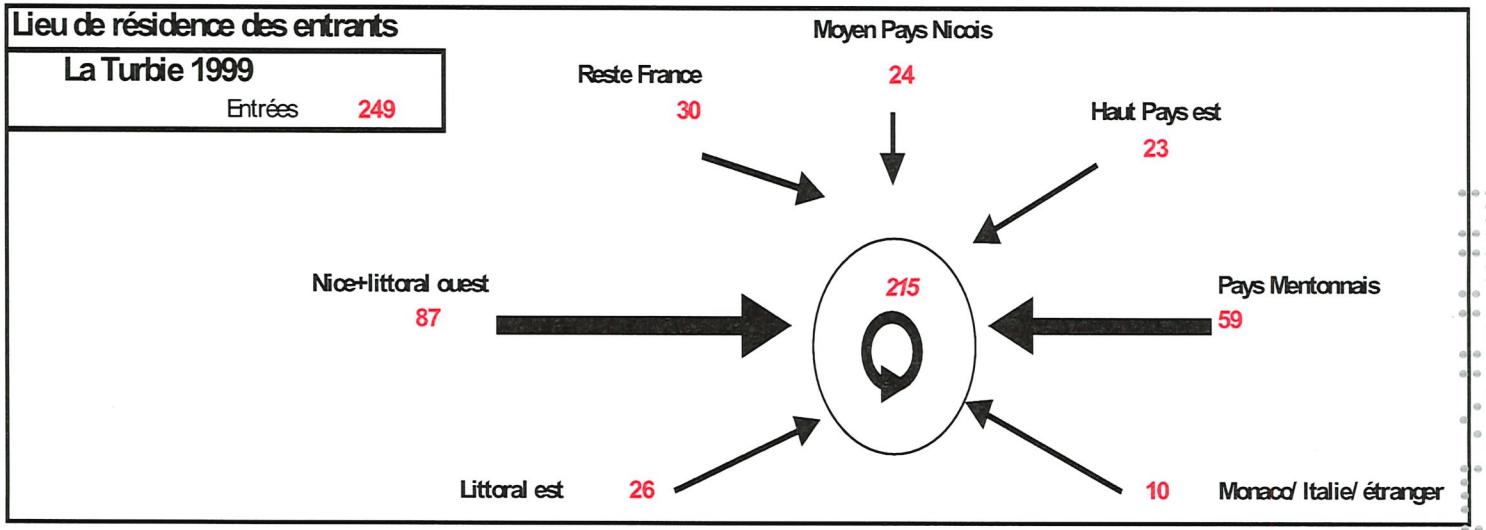
L'évolution du pôle d'emplois monégasque est par conséquent capital pour l'évolution de la population active et par conséquent de la population de La Turbie.

La croissance de l'emploi monégasque s'est poursuivie ces dernières années (environ + 1.500 par an) et il est vraisemblable que son impact sur La Turbie s'est encore accru. Selon les statistiques de la Caisse de Compensation des Services Sociaux de la principauté, en 2001 796 salariés à Monaco habitent à La Turbie.

Emplois Monaco 1999 : 36.644

Emplois Monaco 2001 : 39.543

Lieu de résidence des actifs travaillant à La Turbie en 1999



La Turbie un lieu d'emploi pour des actifs relativement dispersés

Selon le recensement de 1999, les 470 emplois de La Turbie sont occupés pour 50% environ par des habitants de La Turbie. Les autres actifs travaillant à La Turbie sont largement dispersés : 12% sur le Pays mentonnais, 17% sur Nice et le littoral Ouest. Seulement 6 monégasques travaillent à La Turbie.

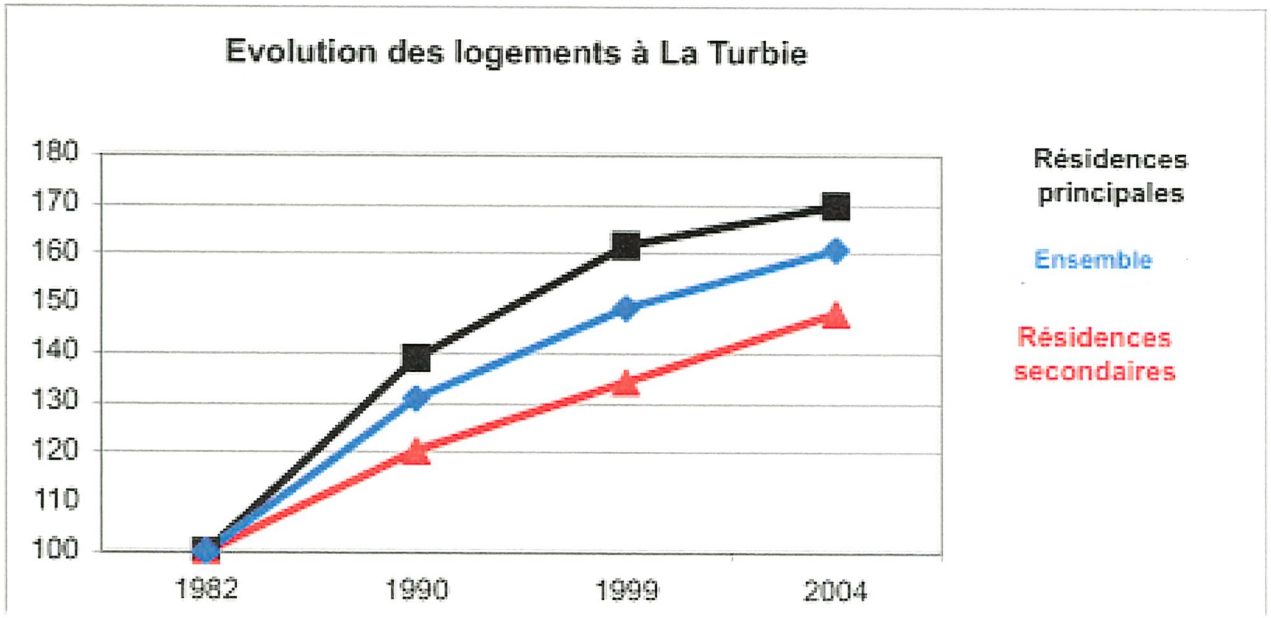
EVOLUTION DU PARC LOGEMENTS

Le parc de logements atteint 2003 unités en 2004, avec une progression d'environ 30 logements par an entre 1999 et 2004 (pour 25 logements par an entre 1990 et 1999, mais nettement inférieure à celle de la période 1982-1990 : + 48 logements par an).

La croissance du parc de résidences principales s'est ralentie entre 1990 et 2004 (+1% par an en moyenne contre + 1,6% entre 1990 et 1999 et 4,2% entre 1982 et 1990).

Le parc de résidences secondaires est important (31% des logements). La croissance du parc qui avait été très importante entre 1975 et 1982 s'est fortement ralentie: alors que le rythme annuel de construction de résidences secondaires était de 27 par an entre 1975 et 1982, il est passé à 11 par an entre 1982 et 1990 et 6 entre 1990 et 1999.

La majeure partie de ces résidences secondaires appartiennent à des monégasques domiciliés officiellement à Monaco et qui occupent leurs résidences secondaires les fins de semaine et même bien souvent plus longuement dans la semaine. Ces résidences secondaires sont le plus souvent des maisons individuelles.



La proportion de logements vacants est faible : environ 5% en 1999.

Croissance annuelle et structure du parc de logements

	par an 1982-1990	par an 1990-1999	par an 1999-2004	% La Turbie 2004	% Pays Menton 1999
Ensemble des logements	48	25	30	100,0%	100,0%
Résidences principales	36	19	12	64,9%	56,3%
Résidences secondaires	11	6	11	30,0%	34,0%
Logements vacants	1	0	6	5,2%	9,7%

Un parc de logement jeune

Plus de 50% des logements ont été construits depuis 1975 et 17% depuis 1990, ce qui donne au parc immobilier de La Turbie un caractère jeune alors que l'environnement géographique de la commune est beaucoup plus ancien.

Structure du parc de logements suivant la période de construction

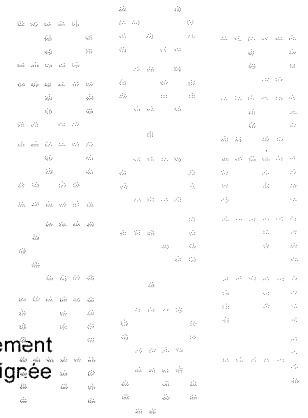
	% La Turbie	% Pays mentonnais	% Département
Avant 1975	47%	64%	67%
1975-1990	36%	23%	24%
Après 1990	17%	13%	9%

Un rythme de construction soutenu

Le rythme moyen de progression de logements entre 1990 et 1999 s'est établi à environ 25 unités par an,. La progression des résidences principales s'est établie à 19 logements par an, les résidences secondaires à 6 logements par an.
Pour la période récente, le rythme de construction, tel qu'il ressort des statistiques récentes de permis de construire, s'élève à environ 15 unités par an, ce qui montre une ***poursuite du ralentissement de la progression du parc de logements.***

Evolution récente des permis de construire de logements (logements commencés)

	1997	1998	1999	2000	2001	moyenne
individuel pur	3	8	9	10	3	7
individuel groupé	5	8	4	2	2	4
collectif		8			12	10
total	8	24	13	12	17	15



Une taille des ménages relativement importante

Malgré la baisse de la taille des ménages constatée entre 1990 et 1999 (de 2,52 personnes par ménage en 1990 à 2,49 en 1999), celle-ci reste relativement importante dans le contexte géographique de l'Est des Alpes-Maritimes. Ceci résulte de l'importance des ménages d'actifs que nous avons soulignée précédemment et corrélativement de la faiblesse des ménages de retraités.

Taille des ménages

	1990	1999
La Turbie	2,52	2,49
Pays mentonnais	2,18	2,15
Département	2,26	2,17

Une domination de l'habitat individuel qui s'accentue

La domination de l'habitat individuel s'accentue (de 67,3% des logements en 1990 à 71,1% des logements en 1999).

Répartition des logements selon le type

	Individuel 1990	Individuel 1999	% individuel1990	% individuel1999
La Turbie	1096	1318	67,3%	71,1%
Pays mentonnais	10331	10997	22,2%	20,8%
Département	142096	164493	23,4%	24,7%

La construction de nouveaux logements entre 1990 et 1999 s'est orientée pour les 2/3 vers du logement individuel pur et pour 1/3 vers du logement individuel groupé, contrairement à la période 1982-1990 où les logements individuels groupés étaient majoritaires (2/3) dans les nouvelles constructions. Aucun logement dans un immeuble collectif n'a été réalisé dans la période 1990-1999. Cependant 20 logements en immeuble collectif figurent dans la statistique des logements commencés en 1998 et 2001 (respectivement 8 et 12 logements)..

Un forte présence de la résidence secondaire dans l'habitat individuel

Notons que contrairement aux tendances générales observées tant au niveau local qu'au niveau du département la résidence secondaire conserve une forte présence dans l'habitat i ndividuel : 78% des résidences secondaires sont dans de l'habitat individuel en 1999.

La proportion de résidences secondaires dans l'habitat collectif n'est que de 22%, alors que dans l'habitat individuel cette proportion est de 33% en 1999.

Un fort déficit de logements locatifs sociaux

Les logements occupés par leur propriétaire représentent plus de deux logements sur trois, ce qui constitue une proportion très forte. Par contre le logement locatif et notamment le logement social sont très peu représentés à La Turbie.

L'évolution des résidences principales suivant le statut d'occupation

	La Turbie1999	La TurbieEvolution	% 1999 La Turbie	% 1999 Pays mentonnais	% 1999Département
Propriétaire	824	199	68,5%	51,8%	51,3%
Locataire vide non HLM	251	5	20,9%	31,2%	31,0%
Locataire vide HLM	37	10	3,1%	7,2%	8,3%
Ensemble	1203	169	100,0%	100,0%	100,0%

Une taille des logements relativement importante

L'importance du parc de logements individuels explique une taille moyenne des résidences principales relativement importante : 3,71 pièces par logement en moyenne en 1999. La taille moyenne s'est accrue notablement entre 1990 (3,48pièces par logement) et 1999. Cette évolution est surtout imputable au fort accroissement des grands logements (vraisemblablement construction de villas spatieuses).

Evolution de la taille des résidences principales

	La Turbie1999	% 1999 La Turbie	%1999 Pays mentonnais	% 1999 Département
1 pièce	77	6,4%	12,3%	10,8%
2 pièces	164	13,6%	26,4%	23,4%
3 pièces	324	26,9%	33,6%	33,5%
4 pièces	340	28,3%	18,4%	20,4%
5 pièces	179	14,9%	6,0%	7,7%
6 pièces et +	119	9,9%	3,3%	4,3%
Taille moyenne		3,71	2,92	3,08

Le PLan Local de l'Habitat, élaboré et approuvé par la Communauté d'Agglomération de la Riviéra Française (CARF) fixe trois principes directeurs

1 - Assurer une production de logements suffisante et renforcement de la mixité sociale
2 - Peser sur les conditions de développement du parc en limitant la progression du parc de résidences secondaires et en diversifiant l'offre par le développement de l'habitat intermédiaire.
3 - Prendre en compte des disponibilités foncières en donnant priorité au renouvellement urbain et à la réhabilitation.

Globalement, **le scénario d'objectifs** envisage une production de logements neufs qui permettrait la production de 465 logements neufs par an et l'accueil en résidence principale de 100 nouveaux ménages par an.

10 actions prioritaires ont été retenues :

ACTIONS	Constats	objectifs	moyens
Renforcer l'offre de logements à prix maîtrisé	La croissance des prix immobiliers exclut la majorité des actifs locaux.	Relancer les parcours résidentiels.	Déterminer une part minimum de RS et de logements aidés.
Développer le parc accessible aux catégories intermédiaires	Offre restreinte et niveaux de loyers. Incompatibles avec les ressources moyennes des ménages actifs.	130 logements par an, soit 30% de la production de logements. Résorption de la vacance et mobilisation des bailleurs privés.	Définir des aides à l'accession maîtrisée pour développer une offre d'accession sociale avec renforcement du PTZ et attribution d'aide au programme.
Garantir l'intégration spatiale de la population	Un processus d'exclusion spatiale s'est développé de la bande littorale vers l'arrière pays.	Renforcer le niveau d'attractivité du territoire et maintien des équilibres démographiques, social et spatial.	Identifier les volontés communales Développer une offre de services conséquente
Mettre en œuvre une politique foncière active et claire	Le contexte du marché spéculatif compromet les montages d'opérations à coût maîtrisés.	Optimiser les capacités foncières existantes. Intervenir sur le foncier pour favoriser le logement pour actifs.	La stratégie devra se traduire dans les documents d'urbanisme réglementaires PLU et SCOT. Convention avec l'EPF, stratégie foncière commune par commune, introduire une notion de densité optimale, hiérarchiser les projets.
Créer un fond d'intervention communautaire des différentes collectivités	La multiplication des coûts est identifiée comme difficulté majeure à la production de logements sociaux. L'offre en logements ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et environnementale.	Mixité sociale en diffusant les opérations de logements sociaux sur l'ensemble du territoire.	Intervention de la collectivité autour d'un système d'aide modulable. Les opérations subventionnées seront examinées par un atelier (CAUE, architecte,...).
Mobiliser le parc ancien, encourager la location à loyers intermédiaires, la résorption de la vacance et garantir un logement décent aux locataires.	Important de mobiliser les ressources du parc existant, car les prix de marché ne permettent pas de résultat significatif en logement conventionné. Le parc vacance est un potentiel à ne pas négliger.	Accentuer l'offre en logement intermédiaire. Coordination avec les partenaires Conseil Général et ANAH.	PIG ou OPAH
Mieux maîtriser le devenir du parc social et son peuplement	Faible part des ménages bénéficiant d'un HLM Pénurie de logements sociaux.	Politique d'attribution des logements sociaux équilibrée. Bonne connaissance du parc et des volontés des bailleurs.	Mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) Mobilisation de la PALULOS communale...
Ingénierie	Disparité de moyens selon la taille des communes	Organisation d'une ingénierie à l'échelle intercommunale.	1 personne à temps plein. Centre de ressources à disposition des communes. Délégation de la maîtrise d'ouvrage à une SEM
Organiser la coopération transfrontalière	Perméabilité du territoire mais étanchéité des logiques de fonctionnement en matière d'habitat ou de répartition de moyens	Dans un cadre de principe de solidarité entre les 3 pays, formalisation d'un cadre de fonctionnement.	Echelle d'intervention est à élargir Envisager une participation de Monaco au fonds d'intervention communautaire.
Observer et concerter	Situation de crise a conduit à une méconnaissance des marges de manœuvre sur la situation foncière.	Observation, évaluation et proposition de la communauté d'agglomération.	Elaboration et suivi d'une grille d'indicateurs pertinents.

Répartition géographique

Pour La Turbie qui appartient au Moyen Pays

	production annuelle La TURBIE
Foncier à court terme	12
Proposition de répartition	20
déficit à combler	8
indice de construction	7
rappel production annuelle	34