

COMMUNIQUÉ DE PRESSE – NICE, LE 22 JANVIER 2026

Logement et mobilité : 30 propositions pour le développement azuréen

L’Institut Enterritoires, à l’issue d’une large consultation d’acteurs publics comme privés et en s’appuyant sur une enquête d’opinion réalisée par Odoxa auprès de 600 habitants des Alpes-Maritimes¹, publie une étude inédite et formule 30 propositions pour faciliter l’accès au logement et développer l’offre de mobilité pour les actifs du territoire azuréen.

L’attractivité du territoire azuréen représente un paradoxe. Son dynamisme économique et touristique et sa place en matière de recherche technologique placent la Côte d’Azur parmi les lieux où les Français déclarent vouloir le plus travailler. Et pourtant, du fait d’obstacles majeurs persistants à l’emploi, liés aux difficultés d’accès au logement et aux mobilités, les entreprises peinent à recruter et voient leurs projets de croissance mis en danger. Et pour cause, dans le département des Alpes-Maritimes, le premier motif de refus d’emploi enregistré à France Travail est la dépendance à la voiture, celle-ci étant par ailleurs induite par la contrainte d’habiter de plus en plus loin des bassins d’emploi du fait du prix croissant des logements sur le littoral.

Face à la complexité des enjeux et pour participer à améliorer la situation sur le territoire, à l’initiative de dirigeants du territoire rassemblés autour de Franck Cannata, président du Groupe Transcan et de l’UPE06, et de Jean De Mendiguren, directeur régional Alpes-Maritimes-Var-Monaco-Corse de Stan, l’Institut Enterritoires a mené un travail de réflexion collective qui a mobilisé plus de 50 dirigeants d’entreprises, acteurs publics, acteurs du logement, de la mobilité, de l’emploi et du monde académique pendant près de huit mois. Le fruit de cette démarche « Logement et mobilité : 30 propositions pour le développement azuréen » publié aujourd’hui, met en

lumière les défis de l’attractivité de l’espace azuréen et formule des propositions concrètes construites collectivement pour contribuer à améliorer l’accès au logement et éléver l’offre de mobilité sur le territoire.

Six grands axes prioritaires structurent les propositions de l’étude :

RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENT, CIBLER PLUS EFFICACEMENT LES ACTIFS

Pour loger plus de ménages, sans surprise, il faut produire plus de logements. Mais il convient aussi de faire en sorte que ceux-ci puissent être abordables pour que les actifs, et notamment les plus jeunes, puissent y prétendre. Favoriser l’accès à la propriété (40%) est d’ailleurs la 2e priorité citée juste après la réduction du coût du logement (48%) pour les Maralpins. Or, la difficulté principale du territoire azuréen se trouve être la pression foncière et les faibles marges de manœuvre, limitant les possibilités de construction et faisant augmenter mécaniquement les prix. Agir sur ce volet nécessitera donc de faire un meilleur usage du foncier encore disponible, notamment pour limiter la croissance des résidences secondaires sur le territoire, qui se fait bien souvent au détriment du parc à destination des ménages à l’année.

1. Réalisée en ligne par Odoxa en juillet 2025, l’enquête repose sur un échantillon de 603 habitants des Alpes-Maritimes dont 1/3 de Niçois et 2/3 du reste du département.

Une fois un certain nombre de contraintes desserrées, il conviendra de tout mettre en oeuvre pour que l'attractivité du territoire ne se paie pas à travers des prix à la location et à l'achat prohibitifs. De nombreux

dispositifs existent et gagneraient à être renforcés comme le logement intermédiaire ou le bail réel solidaire. D'autres pourraient être expérimentés compte tenu de la situation exceptionnelle du territoire.

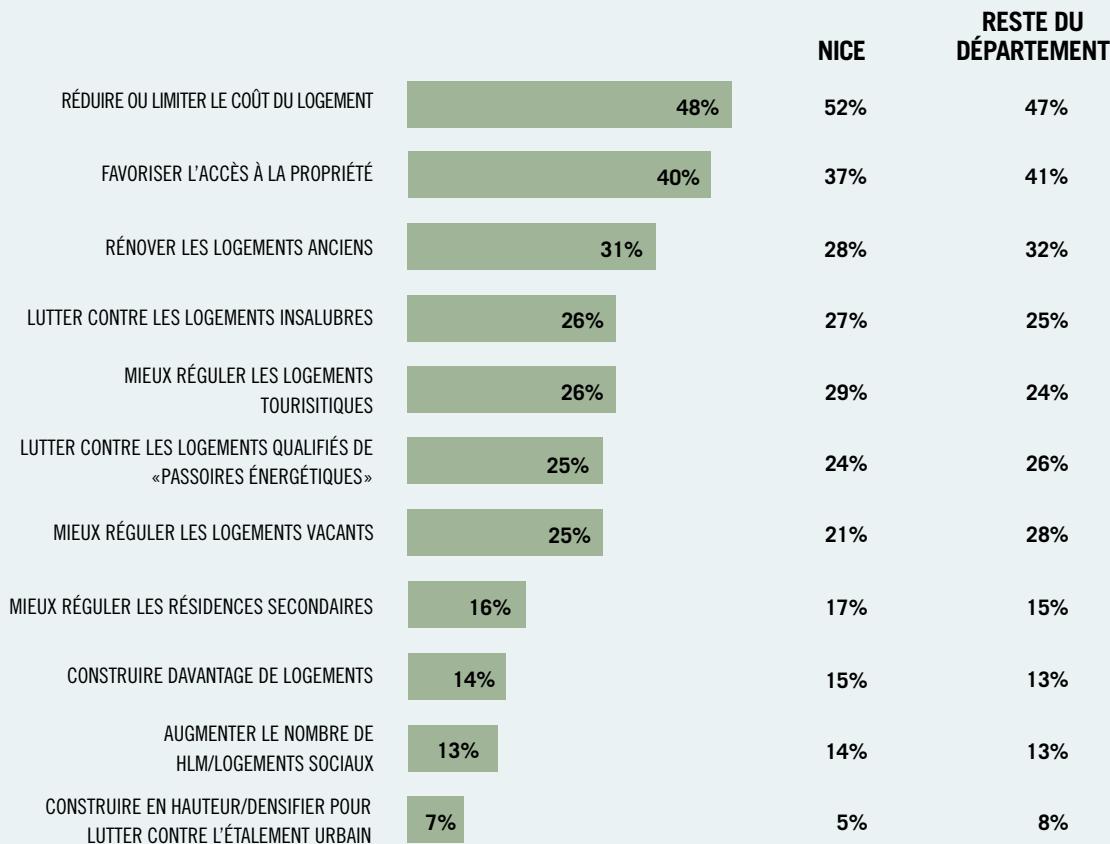
AGIR PLUS PROACTIVEMENT SUR L'HABITAT EXISTANT

Sans attendre de trouver du foncier, il convient de mobiliser toutes les solutions possibles pour accroître l'offre disponible afin de faire baisser mécaniquement les prix des logements. Cela suppose d'assumer une stratégie de densification plus marquée, qu'il convient d'accompagner par des dispositifs incitatifs tant pour les communes que pour les propriétaires, et d'être proactif en matière de rénovation du parc privé. Sur ce point, l'attractivité du territoire pourrait être utilisée à son avantage en mobilisant les meublés de tourisme à cet effet. Ainsi selon notre enquête, les habitants souhaitent rénover les logements anciens (31%), lutter contre les logements insalubres

(26%), mieux réguler les logements touristiques (26%), lutter contre les « passoires énergétiques » (25%) et mieux réguler les logements vacants (25%). De nombreux leviers plus modestes, comme la division de parcelles, la cohabitation intergénérationnelle ou le coliving pourraient également constituer une stratégie de densification « douce ». Ces solutions ne résoudront pas à elles seules la problématique du territoire, mais elles peuvent contribuer à enrichir l'offre localement, à condition d'un accompagnement ciblé, d'un cadre clair, et d'un effort de pédagogie auprès des habitants pour susciter l'adhésion.

Priorités des habitants en matière de logement dans le département des Alpes-Maritimes

POUR VOUS, QUELLES DOIVENT ÊTRE LES PRIORITÉS DES POUVOIRS PUBLICS DANS LES ALPES-MARITIMES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ?



EXPLOITER À SON PLEIN POTENTIEL LE MOYEN-PAYS

La saturation foncière du littoral étant inexorable, les marges de manœuvre en matière de construction et d'aménagement futurs se trouveront essentiellement dans le moyen pays maralpin. Or, il ne suffit pas de construire du logement pour que des actifs viennent y vivre : pour exploiter à son plein potentiel cette zone, il convient d'en améliorer l'accessibilité depuis les bassins d'emploi principaux et d'en faire de véritables lieux de vie.

DÉCONGESTIONNER LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DU TERRITOIRE

En matière de mobilités, l'urgence est de proposer une offre efficace et fiable aux usagers, dont les déplacements pendulaires sont contraints par une congestion généralisée de toutes les infrastructures. Cela passera nécessairement par une réflexion sur les possibilités d'aménagement futur de l'A8, véritable ossature des déplacements d'Est en Ouest du territoire avec deux tiers des Maralpins interrogés dans notre enquête déclarant l'utiliser quotidiennement.

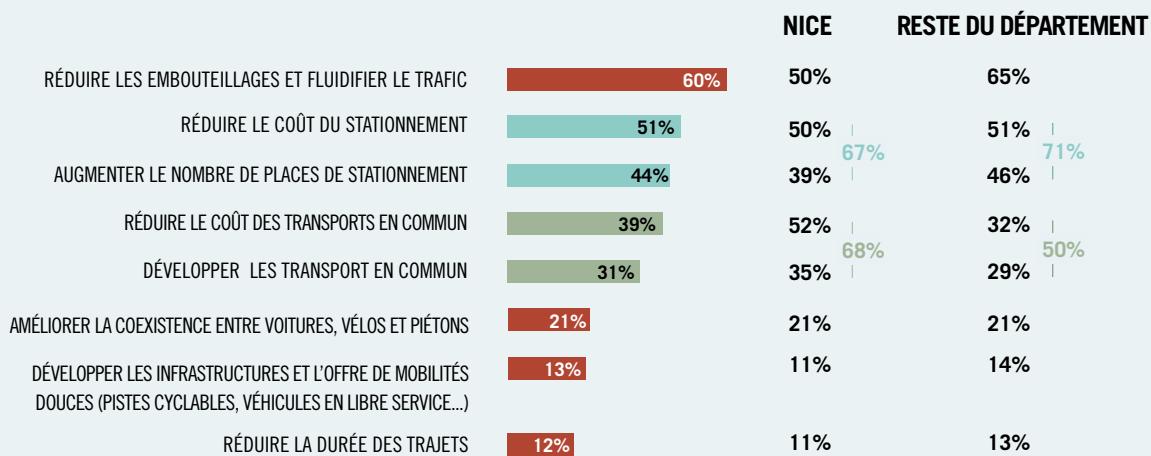
Mais l'intérêt de cette réflexion est aussi de se donner les moyens de sortir de la dépendance à la voiture individuelle. Face aux difficultés liées aux embouteillages et aux stationnement citées respectivement par 2 tiers des Maralpins comme priorité en matière de mobilité, renforcer la compétitivité du réseau ferré

Pour ce faire, il faut une stratégie d'ensemble, qui pourrait être portée par un aménageur compétent sur l'ensemble de ce périmètre. Celle-ci devra notamment se concentrer sur la redynamisation de ces petites communes au solde migratoire négatif, mais aussi sur la desserte en transports du littoral, qui concentrera la majeure partie des possibilités en matière d'emploi.

apparaît également être une nécessité pour permettre un meilleur report modal. S'il faut poursuivre les projets en cours de renforcement des lignes de transports en commun existantes, il est également nécessaire de renouer avec la logique de grands projets structurants.

En ce sens, la concrétisation du projet de métro azuréen suscite l'unanimité des acteurs du territoire interrogés et doit faire l'objet d'une concertation sérieuse à l'échelle nationale en considérant son coût d'investissement. Concernant les Niçois, ils sont deux tiers (68%) à citer le développement et la réduction de coût des transports en commun comme priorité en matière de mobilités.

POUR VOUS, QUELLES DOIVENT ÊTRE LES PRIORITÉS DES POUVOIRS PUBLICS DANS LES ALPES-MARITIMES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS ?



STATIONNEMENT 69%
Utilisateurs quotidiens de la voiture et/ou des deux roues : 77%

TRANSPORT EN COMMUN 56%
Utilisateurs hebdomadaires des transports en commun : 64%
Piétons quotidiens : 65%

DÉFINIR UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE AUX ENJEUX LOCAUX

La gouvernance fragmentée du territoire – plus de sept intercommunalités, trois bassins de mobilités, deux départements – contraste avec la réalité d'un large bassin de vie interconnecté, où les actifs sont régulièrement amenés à franchir ces frontières administratives. C'est toute l'organisation des mobilités qui en pâtit : faible interconnexion des réseaux de transports, manque de concertation lors de projets aux intérêts pourtant communs et à l'arrivée, une difficulté supplémentaire pour les usagers et un frein majeur aux déplacements du quotidien.

**+ de 50
personnalités
mobilisées**

Experts et parties prenantes
du territoire

Sans prétendre révolutionner l'organisation administrative locale, l'urgence est de permettre l'émergence d'une plateforme commune rassemblant l'ensemble des acteurs du territoire. Ceci devrait représenter le premier pas d'une nécessaire concertation de plus long terme, avec pour objectif la constitution d'une vision commune à dix, quinze ans du futur du territoire, à même de répondre aux réalités concrètes des territoires et aux attentes des habitants.

**600 habitants du
département des
Alpes-Maritimes
interrogés**

Dont 1/3 résidant dans
la métropole Nice Côte d'Azur

Nos 30 propositions

Priorité 1

DIMINUER LE COÛT DU LOGEMENT POUR LES ACTIFS

PROPOSITION 1

Accélérer la production de logements sociaux (LLS) en assouplissant le cadre fiscal tout en ciblant plus largement les actifs

PROPOSITION 2

Expérimenter l'intégration du logement intermédiaire (LLI) dans l'article 55 de la loi SRU pour en favoriser le développement et sanctuariser son statut

PROPOSITION 3

Accroître la mobilité au sein du parc social pour lutter contre sa sous-occupation et optimiser l'occupation des surfaces

PROPOSITION 4

Faciliter l'accession sociale en incitant au développement du Bail Réel Solidaire (BRS)

PROPOSITION 5

Développer le produit du viager solidaire

PROPOSITION 6

Considérer les actifs exerçant en zone tendue comme un public prioritaire lors de l'attribution de logements sociaux

PROPOSITION 7

Renforcer les dispositifs incitatifs à la location sociale par des bailleurs privés

Priorité 2

ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

PROPOSITION 8

Concrétiser le projet d'un « usufruit locatif social employeur »

PROPOSITION 9

Faciliter et sécuriser les procédures administratives liées à l'instruction des permis de construire dans les zones d'intérêt général

PROPOSITION 10

Développer une politique proactive de rénovation des logements insalubres et vacants du parc privé

PROPOSITION 11

Créer un cadre légal et fiscal plus incitatif à la densification

PROPOSITION 12

Mobiliser les solutions de densification douce pour lutter contre la sous-occupation foncière dans les principaux pôles d'activité

PROPOSITION 13

Desserrer les contraintes de construction près de l'aéroport au regard des évolutions en matière de construction

Priorité 3

MIEUX CONCILIER LOGEMENT DES ACTIFS ET ÉCONOMIE TOURISTIQUE

PROPOSITION 14

Favoriser la location longue durée en créant un statut du « bailleur privé » incitatif et protecteur

PROPOSITION 15

Promouvoir une distinction juridique dans le régime des résidences secondaires entre « biens dédiés au tourisme » (investissements touristiques) et « biens occupés » (résidences familiales occasionnellement louées)

PROPOSITION 16

Réserver les secteurs les plus tendus proches des bassins d'emploi à la construction exclusive de résidences principales

PROPOSITION 17

Soutenir l'approche territorialisée de quotas de meublés de tourisme en procédant à un maillage par quartier

PROPOSITION 18

Développer proactivement l'hébergement saisonnier

Priorité 4

DECONGESTIONNER LE LITTORAL AZUREEN

PROPOSITION 19

Favoriser le développement d'un « métro azuréen » pour décongestionner le littoral

PROPOSITION 20

Eriger comme priorité le renforcement du maillage des transports en commun dans les principales agglomérations

PROPOSITION 21

Renforcer la compétitivité du réseau ferré

PROPOSITION 22

Définir un cahier des charges clair sur les potentielles optimisations de l'A8 dans le cadre de la fin du contrat de concession de service public en 2032

PROPOSITION 23

Réaliser des études d'opportunité sur la réalisation de liaisons express en cas de possibilité d'élargissement de l'A8

PROPOSITION 24

Développer la pratique du covoiturage pour les trajets pendulaires

PROPOSITION 25

Renforcer l'accès aux mobilités douces pour les déplacements quotidiens

« Les difficultés liées au logement et à la mobilité sont bien connues de tous les habitants du territoire azuréen, mais jamais l'urgence d'agir n'a été aussi forte.

Il nous apparaît donc essentiel, à travers le travail de l'Institut Enterritoires, de porter à nouveau ces enjeux majeurs sur le devant de la scène. Ils sont une condition sine qua non de ce que sera le territoire azuréen de demain, et nécessitent en ce sens une planification de long terme, concertée entre tous les acteurs concernés. »



Franck Cannata

Président de l'UPE 06, du Groupe Transcan et de l'UPTCA 06-83

Priorité 5

DÉVELOPPER LE POTENTIEL DU MOYEN-PAYS MARALPIN

PROPOSITION 26

Faire des « chemins de fer de Provence » une véritable ligne de desserte verticale structurante de la vallée du Var

PROPOSITION 27

Doter le territoire d'un aménageur puissant via l'intervention d'une SPLA couvrant l'ensemble des intercommunalités du moyen-pays

Priorité 6

ADAPTER LA GOUVERNANCE AUX DÉFIS TERRITORIAUX

PROPOSITION 28

Fusionner les trois bassins de mobilité du territoire azuréen pour favoriser la planification et la concertation

PROPOSITION 29

Faire émerger une instance de coordination inter-AOM pour penser la mobilité à l'échelle du territoire

PROPOSITION 30

Favoriser l'interopérabilité des services de transports

« L’Institut Enterritoires a conduit, pendant près de huit mois, un travail d’analyse approfondie et de réflexion collective. S’appuyant sur une forte mobilisation de personnalités du territoire et issues d’horizons variés (acteurs économiques, institutionnels, politiques, experts, associations...), la démarche vise à repenser les conditions d’accès au logement et aux mobilités, dans l’ambition de construire un avenir durable pour le territoire.

Nous sommes convaincus que, pour répondre aux défis complexes et multiples auxquels l’action locale est aujourd’hui confrontée, une réflexion partagée associant l’ensemble des parties prenantes est indispensable pour répondre à des enjeux étroitement liés. Les propositions issues de ce travail ont ainsi vocation à nourrir le débat public et à offrir aux acteurs locaux des pistes d’action dont ils pourront librement se saisir et s’inspirer.»



Katia Fiorentino
Présidente exécutive
de l’Institut Enterritoires

À PROPOS DE L’INSTITUT ENTERRITOIRES :

L’Institut Enterritoires est le lieu d’études, de réflexions collectives et de propositions autour des grands enjeux des territoires. Tiers de confiance, il réunit et anime une communauté de décideurs de différents horizons, tous attachés à la dynamique des territoires et acteurs de leur développement : entreprises, collectivités, institutions, associations, syndicats, monde académique, chercheurs, think tanks, etc.

Notre ambition est d’accompagner les territoires français dans les défis majeurs des 20 prochaines années et de contribuer à leur développement et à leur transformation durable. En travaillant au plus près des enjeux : en territoires, avec ceux qui y vivent et les construisent chaque jour, dans toute leur diversité. Avec cette richesse et cette complémentarité des expériences et points de vue réunis, pour apporter des propositions concrètes aux enjeux de développement des territoires.

Lien vers l’étude

www.institutenterritoires.com/

Contact presse

Julien Gonzalez-Lambert - julien.gonzalez@institutenterritoires.com