

DOSSIER DE PRESSE

Logement

**La politique volontariste
de la Métropole *Nice Côte d'Azur***



**Point presse du
Vendredi 3 février 2012 à 11 heures 30**

Quartier de l'Arénas
Immeuble Le Phoenix – Salle du Conseil - 6^e étage - Nice

Par Christian Estrosi,
Maire de Nice, Président de la Métropole *Nice Côte d'Azur*

et

Dominique Estrosi-Sassone,
Adjointe déléguée au Logement, à la Rénovation Urbaine et à la Lutte contre les discriminations,
Conseiller Métropolitain,
Présidente de la Commission Logement et Cohésion sociale

Contacts presse Nice Côte d'Azur :

Emmanuelle Gantié – 04 97 13 42 12 - emmanuelle.gantie@nicecotedazur.org

Elodie Ching - 04 97 13 51 08 – elodie.ching@nicecotedazur.org

INTRODUCTION

La Fondation Abbé Pierre a rendu public, mercredi 1^{er} février, son 17^e rapport sur le mal-logement.

Elle évalue à plus de 8 millions le nombre de personnes touchées par la crise du logement, précise que 80% des français estiment qu'il est difficile de trouver un logement (sondage Ipsos pour Nexity réalisé en sept. 2012), note que 1,2 million de ménages est en attente d'un logement HLM et rappelle que l'accès à un toit est une source de préoccupation majeure des français, avec celle de l'emploi.

La Fondation Abbé Pierre insiste sur l'importance de politiques publiques adaptées pour faire face à l'aggravation du mal-logement et sur la nécessité de mener des actions favorisant la mixité sociale et l'accession à la propriété.

La Métropole Nice Côte d'Azur est citée à plusieurs reprises, dans ces quelques 220 pages, pour les actions efficaces qu'elle a mises en place ces quatre dernières années et qui donne un caractère très opérationnel à la politique de l'habitat sur le territoire : mobilisation d'outils d'aménagement réglementaires développant la production de logement social favorisant la mixité sociale, compatibilité PLH/PLU, réhabilitation du parc existant etc.

Chacun doit pouvoir bénéficier d'un logement digne pour faire vivre sa famille et élever ses enfants. C'est un préalable essentiel pour refaire du territoire un espace de citoyenneté, de lien social, de convivialité et de solidarité. **Christian Estrosi**, Maire de Nice, Président de la Métropole *Nice Côte d'Azur* et son Adjointe déléguée au Logement, à la Rénovation Urbaine et à la Lutte contre les discriminations **Dominique Estrosi-Sassone**, mènent en ce sens une **politique ambitieuse dont l'enjeu principal est d'atteindre l'objectif de 10.000 logements, dont la moitié dans le parc social, dans le cadre du PLH 2010-2015.**

Cette politique volontariste participe à l'attractivité, au développement économique du territoire métropolitain, et donc à son avenir.



Les Terrasses du soleil -Côte d'Azur habitat
Novembre 2010



Résidence Saint Barthélémy – Poste Habitat Provence
Juin 2011

La production de logements sur le territoire métropolitain : le contexte

Une politique du logement ambitieuse et pragmatique est menée sur le territoire de *Nice Côte d'Azur* avec l'ensemble des partenaires institutionnels et privés. Les actions phares consistent en la mobilisation de la ressource foncière et de tous les outils existants afin de répondre aux besoins concrets des citoyens et de faciliter la réalisation des parcours résidentiels.

Cette politique tient compte du contexte général de production de logements. En effet :

- **La ressource foncière est rare et chère ;**
- **Les nombreuses constructions neuves sont des résidences secondaires et haut de gamme réalisées au détriment de logements nécessaires aux actifs locaux ;**
- **Le coût de production du logement est élevé ;**
- **Les ressources financières se raréfient.**



Quelques chiffres évocateurs qui illustrent le contexte difficile dans lequel la production de logements doit être tout de même effectuée :

- **Marché du neuf : + 135 % en 10 ans**

2002 : 2 210 € le m²,

2011 : 5 193 € le m²

- **Marché de l'ancien : +81 % en 10 ans**

2002 : 1 957 € le m²,

2011 : 3 544 € le m²



Quels sont les outils mis en place ?

● Une stratégie foncière forte, enjeu n°1 et condition de réussite du PLH

Pour mémoire, le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 fixe les grandes orientations. Il permet le développement de l'offre, entend faciliter les parcours résidentiels de toutes les catégories de population, préconise les interventions fortes de réhabilitation et d'amélioration à mener sur le parc existant et détermine les objectifs annuels de production de logement locatif social.

EX :

- **En 2011 les objectifs du PLH sont atteints à 92%, soit 1.166 logements locatifs sociaux agréés et 20 M€ mandatés par Nice Côte d'Azur** (6 M€ pour les crédits délégués par l'Etat / 7,1 M€ du budget NCA / 7 M€ de la ville de Nice) ;
- **En 2012, l'objectif des 1.268 logements devrait être atteint, il est prévu de mandater 26 M€** (8 M€ pour NCA, 8 M€ pour la ville de Nice et 10 M€ de crédits délégués par l'Etat).

L'ensemble des outils d'aménagement réglementaires favorisant la production de foncier dédié au logement social et répondant aux objectifs de mixité sociale est mobilisé par Nice Côte d'Azur avec :

- La traduction du PLH dans les PLU (servitudes de mixité sociale, secteurs à ...% de logements sociaux, majoration de volume...) ;
- L'harmonisation du PLH avec les documents d'urbanisme (SCOT, PLU...) ;
- Un travail mené sur la densité et la gestion économe de l'espace et
- Le développement des actions en partenariat public/privé.



● Développement d'une offre suffisante et adaptée aux besoins, de l'hébergement à l'accession maîtrisée.

L'objectif est de favoriser, par différents moyens, les parcours résidentiels ascendants et de permettre une plus grande fluidité du parc social. **Dans chaque PLU, conforme avec le PLH, des outils en faveur de la mixité sociale sont imposés, qui permettent d'agir sur les prix du foncier et d'augmenter sensiblement le nombre de logements produits.**

EX :

Les Servitudes de Mixité Sociale (secteurs dans lesquels la réalisation de programmes de logements n'est possible qu'à condition d'affecter une partie de ce programme à des catégories de logements locatifs). **Pour l'ensemble des PLU des communes de Nice Côte d'Azur concernées, 165 servitudes de mixité sociale sont inscrites soit un potentiel de 7.500 logements dont 5.500 sociaux.**

Sont en cours de construction sur Nice, les opérations suivantes : avenue Gallieni, avenue Borriglione, rue Vernier, où les promoteurs (Bouygues, Promogim, SA BTP...) réalisent 50% de leurs programmes en logement locatif social. La partie sociale est achetée en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) par des bailleurs sociaux qui en assureront la gestion (Côte d'Azur Habitat, Logis Familial...).

EX : Encadrement des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Lorsque l'opération est réalisée par un promoteur, au-delà d'un certain prix d'achat par le bailleur social, NCA n'apporte plus de subvention. Pour éviter toute surenchère sur le prix de vente de ces logements qui ont une vocation sociale, Nice Côte d'Azur a décidé, lors du conseil du 18 avril 2011, d'arrêter un prix de vente de 2.500€ TTC/m² habitable, stationnement inclus (le prix, sur justification, peut aller jusqu'à 2700€).

Compte tenu des outils mis en place dans les Plans Locaux d'Urbanisme, le nombre de logements produits en VEFA va augmenter.

Cette action est un signe fort donné aux promoteurs : ils doivent dorénavant négocier autrement leurs acquisitions foncières et ne peuvent mettre en concurrence les organismes HLM sur la question du prix.



EX :

L'encadrement de l'accession sociale à la propriété

Le dispositif « Pass Foncier » (terminé fin 2010) a permis à Nice Côte d'Azur d'agréer ces dernières années des opérations de logements en accession aidée.

Ainsi, des ménages ont pu acquérir un logement, économe en énergie, à coût maîtrisé, à un prix souvent inférieur à 30% des prix pratiqués sur le marché libre. *Nice Côte d'Azur* a décidé de limiter les prix de cession de ces logements de 2.900€ à 3.200€ TTC/m² habitable, stationnement inclus.

Le prix moyen pour un appartement dans la résidence Les Aulnes, inaugurée le 12 décembre dernier, était de 3.125 euros/m² TTC de surface habitable avec parking inclus, (prix au m² le moins cher de toutes les opérations « Pass Foncier » quand le prix du marché est à 5.190€), soit un prix de vente entre 222.000 € et 280.000 €.



En 2010, quatre programmes neufs ont été labellisés "Pass Foncier"

A Nice

- Arbora, de COGEDIM ICADE, îlot Ste Marguerite / bd Paul Montel
- Carré Lyautey, HABITAT 06, 2 rue de la Gendarmerie
- Domaine de Bellet, SCCV-CAPRIGLIA, 93, chemin de crémat

A Saint Laurent du Var

- Villa Chanteclerc, LOGIREM, 282 avenue Pierre Sauvego

Le dispositif « Pass foncier » étant terminé depuis décembre 2010, *Nice Côte d'Azur* a élaboré en 2011 une charte de partenariat public/privé permettant de proposer à des futurs accédants, des logements en accession à coût maîtrisé, en attendant l'élaboration du nouveau dispositif de Prêt Social Location/Accession.

Nice Côte d'Azur prévoit d'agréer chaque année 150 logements de ce type.

● Promotion d'un habitat durable conforme à l'éthique du développement durable

Soucieux de l'environnement, garant d'un habitat de qualité accessible à tous et contribuant au développement économique.



EX :

Résorption de l'habitat indigne et insalubre, adaptation au handicap et au vieillissement, lutte contre la précarité énergétique qui touche plus particulièrement les propriétaires occupants modestes, poursuite du mouvement d'amélioration et de remise aux normes du parc social le plus dégradé.

● Action sur le parc existant

En accompagnant la rénovation des grands quartiers d'habitat social (plus de 500 millions d'euros investis sur la période 2005-2017 pour les projets de rénovation urbaine) et en poursuivant la requalification du parc privé.



EX :

Lutte contre l'insalubrité des logements et la vacance, subvention aux propriétaires bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux et une remise aux normes dans son logement, action particulière sur les hôtels meublés...

🌐 Action particulière en faveur de la création de logements pour étudiants

A ce jour, le nombre de logements sociaux pour les étudiants est de 2.657 sur Nice. Il sera en 2014 de 3.471.

203 logements étudiants, propriétés du CROUS ou des bailleurs sociaux, sont en cours de réalisation sur la commune.

Les projets en cours de réalisation

- **170 logements sociaux étudiants à Saint Jean d'Angély**

Terrain cédé par la ville de Nice à Erilia pour réalisation

- Livraison prévue en septembre 2012

- **24 logements sociaux étudiants sis 24 rue Reine Jeanne**

Immeuble communal vendu au bailleur Logirem/Samopor pour réalisation

- Livraison prévue en 2013

- **9 logements sociaux étudiants sis angle Gassin / Lesueur**

Réalisation en VEFA par Erilia

- Livraison prévue en 2013

Les quatre projets en cours d'étude pour un total de 611 logements

- **120 logements à Nice Méridia** par Habitat 06

- **91 logements – 20 avenue Georges Clémenceau** (ex Hôtel Scribe) par Erilia

- **200 logements à Saint Jean d'Angely** dans le cadre de l'opération "Campus Prometteur »

- **200 logements à Valrose**



Quels sont les enjeux de cette politique ?

L'enjeu principal est d'atteindre **l'objectif fixé de 1.268 logements locatifs sociaux (dont 779 pour Nice) par an et de 150 logements en accession sociale à la propriété.**

La dynamique lancée en 2008 a permis d'améliorer sensiblement la situation : **nous sommes passés d'une production de 572 logements locatifs sociaux agréés par an de 2004 à 2007 à 946 logements de 2008 à 2010, soit une augmentation de 65% !**

Nice améliore progressivement la situation, cependant pas de miracle, les changements à opérer sont longs à mettre en place et les effets ne sont pas immédiats. Les livraisons n'interviendront pas avant 18 mois pour les opérations en acquisition-amélioration et 2-3 ans pour les opérations de construction neuve.

Pour 2011, ce sont 963 logements locatifs sociaux (contre 728 en 2010) qui sont inscrits pour validation et financement pour la seule ville de Nice, dont 708 au titre des agréments PLH et 255 au titre des compensations des PRU.

Point sur la Loi SRU (Solidarité de Renouvellement Urbain)

Le nombre de logements sociaux arrêté au 1^{er} janvier 2011 pour la ville de Nice est de 21.894, soit 11,8 %.

Les pénalités payées en 2010 (inventaire au 1er janvier 2009) au titre de la loi SRU par la ville de Nice s'élevaient à 826.746 €. Le montant tenait compte du dernier inventaire SRU réalisé en 2009 et basé sur l'année de production 2008. Il correspondait donc aux résultats des choix effectués par la précédente municipalité.

S'agissant de l'inventaire au 1er janvier 2010, aucune pénalité n'a été payé sur l'exercice 2011 car la Ville a déduit + de 7.000.000 € d'aides apportées en faveur du logement social pour 2009.

Actuellement, la ville est en cours d'inventaire avec l'Etat pour la période au 1er janvier 2011. Compte tenu des aides déductibles apportées en faveur du logement social en 2010, 6.400.000 €, aucune pénalité ne sera versée sur l'exercice 2012.

> La commune est donc depuis 2 ans en solde positif de plusieurs millions d'euros qui ne sont pas pris en compte par l'Etat.

De même, les objectifs triennaux 2008-2010 avaient été fixés à 2313 logements. La ville de Nice en est à 2561, soit un taux de 110,7% pour 53% pour la période précédente.

