

Accession à la propriété

Provence-Alpes-Côte d'Azur

N°4 :: HIVER 2016-2017

le mot de

Marc TEYSSIER D'ORFEUIL

Délégué général du Club d'accession à la propriété



Les futures échéances électorales de 2017 (présidentielles et législatives) représentent une réelle opportunité de sensibilisation des décideurs publics à la nécessité de développer l'accession à la propriété. La construction redémarre nettement et permet au secteur du BTP d'être à nouveau dynamique. Pour continuer sur cette lancée positive, le Club de l'accession à la propriété en Région PACA se propose d'être le lien entre les professionnels et les élus locaux en organisant des événements et en communiquant sur les belles initiatives des promoteurs et des bailleurs de la Région.

RENCONTRE AUTOUR DE

NICOLAS ISNARD

Maire de Salon-de-Provence et Président de l'Établissement public foncier PACA

Le 18 mars dernier, le Club de l'accession à la propriété en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a organisé une rencontre autour de Nicolas ISNARD, Maire de Salon-de-Provence et nouvellement nommé Président de l'Établissement public foncier de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur. L'occasion pour lui de rappeler son engagement pour accompagner les maires de la Région dans le portage du foncier et l'importance de l'EPF.



PRÉSENTATION DE L'EPF PACA

Aider les élus : premier rôle de l'EPF

Nicolas ISNARD

Maire de Salon-de-Provence et Président de l'EPF

« J'ai accepté la présidence de l'EPF dans l'envie, l'espérance et la volonté d'être à votre service et de vous aider. C'est une institution avec un véritable pouvoir, des moyens et des leviers d'action. L'EPF a porté des projets très importants et présente une utilité pour les villes qui ont de moins en moins de moyens. L'EPF dispose de 500 millions de stocks et, chaque année, 50 millions s'y ajoutent grâce à la taxe sur l'équipement. L'établissement n'attend donc que les projets.

L'EPF peut intervenir sur de petites et très grandes opérations. Les maires de petites communes doivent le savoir.

Je suis là pour défendre les élus et non les aménageurs. Seul le maire sait ce qui convient le mieux pour son territoire. »

Un outil efficace afin de maîtriser le prix des opérations



Nicolas GEX

Directeur d'agence, Pitch Promotion

« L'EPF est un très bel outil qui nous aide beaucoup et permet d'avoir des fonciers à prix maîtrisés. En tant que promoteur, nous sommes aussi là pour aider et accompagner les élus dans leurs projets. La fédération des promoteurs immobiliers est à l'écoute des maires et est prête à travailler aux côtés des élus. »



Laurent DORNE

Responsable de programme, Gambetta

« Gambetta est un promoteur, un organisme HLM ainsi qu'une société d'accession à la propriété et de logements locatifs sociaux. L'EPF est un outil important car il permet à une commune de maîtriser des fonciers et de pouvoir développer des opérations comprenant du logement social et de l'accession à la propriété. »

ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS À LA DEMANDE

Difficultés à offrir les infrastructures nécessaires

Nicolas ISNARD

« Il est important de construire en fonction des besoins et de la demande de la collectivité tout en préservant la qualité des services publics. Beaucoup d'entre nous éprouvent des difficultés quant aux équipements publics ou aux voies d'accès, aux infrastructures scolaires et aux transports. L'objectif est de construire de manière modérée pour répondre à la demande locale. »



Jean-Pierre SERRUS

Maire de La Roque d'Anthéron

« Ma commune n'est pas carencée mais est en excédent. Lorsque vous êtes dans cette situation, les logements ne sont pas pour vos concitoyens mais pour les communes carencées. Je suis totalement solidaire au sujet de la taxe pour les communes carencées mais j'aimerais que l'on soit aussi solidaire pour l'équipement des communes qui n'ont pas les moyens de suivre la demande des populations que l'on nous impose. »

DES QUOTAS DE LOGEMENTS SOCIAUX DIFFICILES À ATTEINDRE

De nombreuses communes carencées



Louis-Hervé TRELLU

Adjoint à l'urbanisme de Lambesc

« Nous avons un projet de 108 logements dont 30% de social avec un terrain cher. Néanmoins, le projet est joli et innovant. Il s'agit de petites villas et non de grands immeubles. C'est une belle opération que l'on souhaite voir achevée en 2018 car nous sommes une commune carencée et nous avons besoin de logements sociaux. Il nous en manque 700. »



Jean-Pierre MONTAGNAC

Maire de Carry le Rouet

« Carry-le-Rouet compte environ 3500 logements dont 46 logements sociaux. J'ai payé 400 000 € d'amende l'année dernière car je suis loin des objectifs de la loi SRU qui est appliquée dans les stations balnéaires et touristiques comme ma ville. »

Laurent DORNE

Responsable de programme

« Il est important de faire passer le message au législateur que l'accession sociale à la propriété devrait pouvoir entrer dans les quotas de l'article 55 de la loi SRU. »

Critères d'intervention de l'EPF



Loïc Le MOAN

Président, AIC

« Est-ce qu'il y a une obligation de logements sociaux lorsqu'il y a une intervention de l'EPF et est-ce que ce taux est le même quelque soit la proportion de logements sociaux au sein des villes ? »

Nicolas ISNARD

« L'EPF intervient à la demande des maires. Seuls eux savent s'ils ont sur leur commune un site sur lequel ils ne peuvent porter le foncier et mobiliser des sommes importantes. La marge de négociation reste très large d'autant plus que l'arrivée d'une nouvelle majorité peut changer l'utilisation de certains terrains. Il n'y a pas de règle, l'EPF peut faire du 100% HLM ou 25%. L'EPF a trois vocations : produire du logement social pour 80% de son activité, aider au développement économique et préserver les espaces naturels. »

AUTRES SUJETS ABORDÉS

EPF, outil pour réaliser de l'accession à la propriété ?

Jean-Pierre SERRUS

Maire de La Roque d'Anthéron

« J'ai 2-3 hectares sur lesquels j'ai de l'extension urbaine et je veux faire de l'accession aux primo-accédants. Si je veux créer de la disponibilité, il faut que les gens sortent de leurs logements. Certaines familles sont dans le même logement depuis 40 ans et n'en sortent pas. Quels sont les produits de l'EPF pour aider à la création de 30 à 40 logements pour l'accession à la propriété afin de libérer 30 à 40 places sans construire de la part locative ? »

Nicolas ISNARD

« La vocation de l'EPF est de construire des logements et des logements sociaux. À partir du moment où il y a un pourcentage de HLM qui est celui de la loi, je pense que l'on pourrait s'entendre. Mon message reste que l'EPF doit être un outil au service des maires et à partir de là, la marge de manœuvre est importante. Par contre, une opération à 0% de HLM n'est pas possible. »

Intervention de l'EPF dans les centres anciens



Olivier FREGERAC

Maire de Peyrolles-en-Provence

« Peyrolles-en-Provence est une commune historique avec un centre médiéval protégé par la zone de protection du patrimoine et un château qui accueille la mairie. J'ai sollicité 4 fois l'EPF en 2 ans sur mon centre ancien. Il a refusé d'intervenir pour des raisons budgétaires invoquant le manque de rentabilité d'une opération en centre ancien. »

Nicolas ISNARD,

« L'EPF intervient beaucoup sur les centres anciens dans le Vaucluse. Il dispose d'une direction dans chaque département avec un budget alloué qui correspond aux comptes du département même si cela est modulable. Les préoccupations sont différentes selon les territoires. Les techniciens de l'EPF veillent à ce que l'opération soit équilibrée à la fin. Une analyse préliminaire pour mesurer la rentabilité du projet est systématiquement menée. »



LES ÉLUS PRÉSENTS

Christophe ALMARIC, maire de La Barben; Maurice BRES, maire de Mollégès; Olivier FREGERAC, maire de Peyrolles en Provence; Jean-Pierre FRICKER, adjoint à l'urbanisme et à l'environnement de Mourières; Daniel GAGNON, maire de Cornillon Confoux; Fabienne GRUNINGER,

adjointe au maire de Grans; Didier KHELFA, maire de Saint Chamas; Jean MONTAGNAC, maire de Carry-le-Rouet; Henri PONS, maire d'Eyguières; Armelle PULOC'H, adjointe au maire de Pélissanne en charge de l'urbanisme; Jean-Pierre SERRUS, maire de La Roque d'Anthéron; Louis-Hervé TRELLU, adjoint à l'urbanisme de Lambesc

PAGE 1

Le mot de Marc TEYSSIER D'ORFEUIL, Délégué général du Club de l'accession à la propriété
Rencontre autour de Nicolas ISNARD, Maire de Salon-de-Provence et Président de l'EPF PACA

PAGE 2

Visite de terrain
Châteauneuf-Grasse (06)
Coalition « Divisons le temps administratif par 2 »

PAGE 3

Rencontre autour d'Éric DIARD, Maire de Sausset-les-Pins
La Parole à Bruno GUERRA, Président régional, Les constructeurs aménageurs

PAGE 4

Rencontre autour de Colette CHARRIAU, alors Vice-présidente de la Région déléguée au foncier, logement, habitat
Interview de Christophe FIORENTINO, Adjoint au Maire de Cannes délégué à l'urbanisme

RENCONTRE AUTOUR DE

ÉRIC DIARD

Maire de Sausset-les-Pins

Le 14 octobre dernier, le Club de l'accession à la propriété en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a organisé une rencontre autour d'Éric DIARD, Maire de Sausset-Les-Pins. L'occasion d'échanger avec d'autres collectivités sur les différentes problématiques que rencontrent les stations balnéaires en matière de logement : respect des quotas de logements sociaux, forte demande...

À cette occasion, Éric DIARD a également accepté la coprésidence du Club de l'accession à la propriété en région PACA.



LA NON-PRISE EN COMPTE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Éric DIARD

Maire de Sausset-les-Pins

«D'autres opérations en cours de lancement n'ont pas été comptabilisées par l'État. Il y a également des logements en accession à la propriété qui ne sont bien sûr pas comptés.»

Alain DUPRAT

Adjoint au Maire de Carry-le-Rouet

«Il y a 46 logements sociaux soit un pourcentage de 0,76 % pour 6 500 habitants.»

Marc TEYSSIER d'ORFEUIL

Délégué Général du Club

«Il s'agit d'un vrai sujet politique. Le législateur ne souhaite pas que les logements en accession soient comptabilisés ad vitam aeternam. Le mieux serait qu'ils soient au moins comptabilisés pour cinq ou dix ans.»

L'ATTRACTIVITÉ DE LA RÉGION ET LES CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Une explication au coût élevé des logements

Bruno GUERRA

Président régional, Les constructeurs aménageurs de la FFB



«Le problème de la Région est la surenchère. Elle attire beaucoup, tout le monde rêve d'y habiter. Le seul moyen de limiter un peu l'afflux est d'augmenter le coût du logement pour que cela corresponde au souhait des habitants de protéger leur environnement immédiat.»

Alain DUPRAT

Adjoint au Maire de Carry-le-Rouet



«Il y a un problème d'offre et de demande. Nos territoires ne sont pas obérés seulement par une idée qui consisterait à dire que l'on a volontairement augmenté le fossé. Il a augmenté tout seul, puisque lorsque l'on diminue la surface constructible sur un territoire, alors que l'on a de plus en plus de gens qui veulent venir, automatiquement, le prix du foncier augmente. Les promoteurs profitent très largement de l'effet de l'offre et de la demande. À

Carry-Le-Rouet par exemple, huit logements se sont vendus 10 000 €/m².»

Éric DIARD

Maire de Sausset-les-Pins

«Dans L'Express, trois communes des Bouches-du-Rhône ont les prix les plus élevés au m²: Cassis, Carry-Le-Rouet, Sausset-Les-Pins.»

Laurent GESLIN

Maire du Mas Blanc des Alpilles



«À la fin des années 90, avec l'arrivée du TGV, les prix ont vraiment décollé.»

Une forte proportion de résidences secondaires

Éric DIARD

Maire de Sausset-les-Pins

«À Sausset-les-Pins, il y a une augmentation globale des constructions nouvelles sans augmentation de la population. Sur les 6 500 logements, j'ai 1 887 résidences secondaires. Le nombre de résidences secondaires augmente, mais le nombre de résidences principales diminue malgré les constructions nouvelles.»

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES COMMUNES DE LA CÔTE BLEUE

Les difficultés face aux quotas de logements sociaux

Une communication partielle de l'État

Éric DIARD,

Maire de Sausset-les-Pins

«Le 11 avril 2016, Sausset-les-Pins a été citée dans les 11 nouvelles communes en déficit important de logement social. La loi en impose 713 pour les 7 500 habitants de la ville.

Il est vrai que le pourcentage est actuellement faible (3%).

Néanmoins, certains logements n'ont pas été pris en compte par l'État comme les 43 logements livrés en juin 2013 et le sous-préfet n'était pas informé de cette annonce. Quelques semaines plus tard, j'ai appris par voie de presse que l'État a préempté trois terrains de la commune. Après avoir consulté les délibérations de la préfecture, elle avait pris un arrêté à l'encontre de la commune de Sausset-les-Pins, sur trois terrains sans que la Mairie n'en soit informée.

De plus, la loi impose des logements sociaux mais à aucun moment les infrastructures et les zones d'emploi ne sont prises en compte.»

Des approximations dans la comptabilisation

Alain DUPRAT

Adjoint au Maire de Carry-le-Rouet

«À Carry-le-Rouet, l'État a refusé dans un premier temps de comptabiliser, dans les quotas de logements sociaux, les logements réalisés dans le cadre du démembrement de propriétés.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) considérait que ce n'était pas des logements pérennes, puisqu'ils pouvaient être récupérés au bout d'un certain nombre d'années (18 ans). Ils sont récupérables mais le bailleur social a l'obligation de relogement donc, pour nous, ce sont des logements pérennes. Les logements ont finalement été comptabilisés.»

La parole à



Bruno GUERRA
Président des constructeurs aménageurs de la FFB

Pourriez-vous nous parler de l'initiative des constructeurs de maisons concernant la Maison Abordable ?

Le projet de La Maison Abordable est né en Val de Loire il y a quelques années, et fait suite aux tentatives politiques de permettre une accession économique au logement individuel.

Il est issu de discussions entre les constructeurs de maisons et les municipalités qui partageaient ce même objectif. Il essaime depuis quelques années dans les autres régions et à ce jour plus de la moitié des départements sont couverts par une entreprise locale qui propose ce concept.

Quels en sont les grands principes ?

De nombreuses situations peuvent bénéficier du concept La Maison Abordable, notamment dans le cadre de grandes opérations comportant plusieurs types de logements collectifs+individuels et locatifs+accession. Afin d'illustrer nous pouvons en donner un exemple simplifié.

Un cas typique commence avec une municipalité qui dispose d'un petit terrain (2 000 à 8 000 m²) et qui a besoin de loger quelques familles en difficulté. Le constructeur La Maison Abordable intervient immédiatement pour imaginer un projet d'ensemble et le propose à la municipalité, en prenant en compte les besoins exprimés, par exemple :

- Loger 2 couples de seniors ayant des difficultés de déplacement
- Loger une mère célibataire et ses 3 enfants
- Loger 3 jeunes ménages travaillant sur la commune
- Assurer une architecture d'ensemble harmonieuse



- Permettre une personnalisation des plans par les accédants
- Assurer une cohérence des parties communes, clôtures...
- Garantir la bonne fin de chaque construction
- Minimiser tous les coûts, notamment administratifs

Ces projets font une dizaine de maisons, les parcelles sont souvent petites (200 à 500 m²) et les maisons mitoyennes, parfois de 2 côtés. Ce projet est validé par la municipalité qui supporte le coût des travaux d'aménagement puis propose ces terrains selon des critères définis en conseil municipal. L'agence d'information sur le logement (ADIL) peut notamment aider à rédiger ces critères dans un cadre formel. Les accédants réservent alors ces terrains à un prix très économique (20 000 € à 60 000 €), sans TVA sur le terrain et avec des frais d'acquisition faibles.

Les accédants étudient ensuite leur projet de construction en définissant leur plan définitif et leurs prestations, dans le cadre d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Les accédants bénéficient ainsi de :

- Absence de frais de notaire sur la construction
- Garantie de livraison à prix et délais convenus pour la construction
- Garantie de parfait achèvement pendant un an, et de bon fonctionnement pendant 2 ans.
- Assurance Dommage Ouvrage à leur nom
- Toute la souplesse d'un projet individuel : choix d'appliquer ou non les prescriptions d'accessibilité PMR, dimensions des pièces, sanitaires personnalisés, système de chauffage...

Avec toutes les garanties du CCMI (plus d'information auprès de l'ADIL).

Les accédants deviennent ainsi propriétaire de leur maison pour un montant inférieur à 200 000 €, ce qui paraît couramment impossible dans notre région.

Les accédants s'engagent naturellement sur une clause anti-spéculative, leur empêchant toute plus-value en cas de revente à court terme.



Ce concept est-il réalisable en Région PACA ? Avez-vous déjà des pistes pour réaliser un programme ?

En PACA, il est plutôt rare que des municipalités disposent encore de terrains à bâtir. Nous explorons actuellement ce territoire pour y exposer ce concept de Maison Abordable et sommes à la disposition de tous les acteurs du logement neuf pour présenter notre démarche et étudier un projet potentiel.

COLETTE CHARRIAU

Alors Vice-présidente de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur déléguée au foncier, logement et habitat

Avril 2015 à Vitrolles (Bouches-du-Rhône)

Le Club de l'accession à la propriété en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a organisé une rencontre autour de Colette CHARRIAU, alors vice-présidente de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur déléguée au foncier, logement et habitat. Cette rencontre fut l'occasion pour la Vice-présidente d'échanger avec les membres du Club sur le rôle et l'implication politique de la Région en matière de logement.

Les thématiques du logement social et les difficultés rencontrées par les communes dans l'application de la loi SRU ont également été abordées.



LES LEVIERS D'ACTION DES COMMUNES EN FAVEUR DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Agir sur le prix du foncier

Colette CHARRIAU

«La Région intervient sur les acquisitions foncières afin de venir en aide et réduire le prix du foncier soit directement au sein de la commune, soit auprès des bailleurs qui vont faire du logement social.»

Relancer la construction des maisons individuelles

Bruno GUERRA Président régional, Les constructeurs aménageurs



«En 2006-2007, entre 11000 et 12000 maisons individuelles ont été construites en PACA contre à peine plus de 4000 en 2014. On pourrait penser que le problème du logement n'est pas celui des maisons individuelles car notre marché n'est pas celui des personnes qui ont du mal à se loger. Néanmoins, les personnes qui achètent une maison individuelle libèrent un logement dans le cadre d'un parcours résidentiel qui a pu débiter par un logement social.»

Stopper le protectionnisme vis-à-vis des espaces naturels et agricoles

Bruno GUERRA Président régional, Les constructeurs aménageurs

«Les difficultés de l'agriculture ne viennent pas de la construction. Concernant la protection des espaces naturels, l'artificialisation des sols augmente moins vite que la population, ce qui montre que l'on a déjà commencé à installer une densité urbaine. Les terrains constructibles sont trop protégés ce qui crée une pénurie foncière artificielle. Le système a rendu le foncier volontairement rare afin de protéger les propriétaires installés.»

LOI SRU : LIMITES ET SANCTIONS

La difficile application sur le terrain

Alain DUPRAT

Adjoint au maire de Carry-le-Rouet



«Pour de petites communes, on est passé de 0% à 20% d'obligation de logements sociaux - ce qui était déjà un objectif irréalisable - puis de 20 à 25%.

Une commune comme Carry-le-Rouet, qui n'a pas de foncier, qui est littorale et dans laquelle 80% de la surface foncière a été classée par l'État en zone NL, ne peut atteindre ces objectifs. Il faut accepter de regarder le niveau des logements sociaux sur une entité beaucoup plus vaste: les législateurs se sont trompés de dimensionnement. Le regard micro-économique sur la question des logements stérilise complètement les leviers d'action, il faut réviser les périmètres territoriaux et les calculs.»

Colette CHARRIAU

«Il faut faire remonter l'obligation de la loi SRU à l'intercommunalité qui a en charge l'aide à la pierre ou qui a pris cette compétence. Ainsi, on étudie à quel endroit, il est le plus opportun de faire du logement social. Nous sommes dans le début de l'application d'une loi, il y a donc comme toujours des ajustements.»

Le manque de terrains constructibles et le prix du foncier

Alain DUPRAT

Adjoint au maire de Carry-le-Rouet

«Le législateur français est dans l'égalitarisme à tout crin, mais il s'agit d'un égalitarisme forcené. À Carry-le-Rouet, on a besoin de construire 789 logements pour respecter la règle. Si on consacrait la totalité des logements nouveaux à du logement social, il faudrait 85 ans pour être en règle. Beaucoup de communes littorales sont dans notre situation.»

PRÉSENTATION DE L'ACTION DE LA RÉGION EN MATIÈRE DE LOGEMENT

État des lieux

«Le marché de la Région est déséquilibré: entre public, privé, privé locatif, privé propriétaire. Il y a un certain nombre de parcours résidentiels bloqués. 200000 logements sociaux manquent aujourd'hui sur le territoire. On constate qu'une partie du logement privé devient social, une sur-occupation des logements mais aussi un éloignement des citoyens de leur lieu de travail. Cela entraîne une augmentation des loyers en raison d'une demande trop importante par rapport à une offre trop limitée.»

Le logement: un enjeu régional prioritaire

«Le logement est une préoccupation du Conseil régional même si cette compétence n'est pas obligatoire. Le logement représente le premier budget des compétences volontaristes. Dans la Région cela représente entre 40 et 50 millions d'euros par an.

Concernant la construction, des outils existent, mais un retard important de planification est constaté sur le territoire régional. Contrairement à d'autres régions, il y a très peu

d'élus préoccupés par la question du logement et de l'habitat.»

Programme de réhabilitation thermique

«La Région a mis en place un grand programme de réhabilitation thermique des logements sociaux. En quatre ans, nous sommes intervenus sur 25000 logements - aujourd'hui réhabilités - qui sont passés de la classe E-F à la classe C minimum, voire B. Le bâti représente 40% des gaz à effet de serre: réduire la facture, c'est également réduire ces effets. Construit avec les bailleurs, ce programme représente 750 millions de travaux et 7500 emplois maintenus ou créés. De plus, 300000 euros d'évaluation ont été engagés, afin de contrôler la bonne utilisation de l'argent public, et vérifier si les travaux réalisés par les bailleurs étaient appropriés.»

Programme sur l'habitat privé

«Un important programme a également été mis en place sur l'habitat privé situé en centre-ville. Ce parc n'a pas été assez entretenu: il a pourri et s'est dégradé. Ce programme s'adresse aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Il représente des aides assez importantes en faveur de la réhabilitation.»

Interview

Christophe FIORENTINO

Adjoint au maire de Cannes délégué à l'urbanisme, au patrimoine communal, à la gestion portuaire et littoral, à la conception des DSP plages, au logement et habitat



Quelles sont les principales difficultés rencontrées en matière de logement et d'accession à la propriété dans la région PACA et plus particulièrement à Cannes ?

Les barrières sont propres à l'ensemble de la Côte d'Azur, à savoir la rareté du foncier et le coût de la construction. Par ailleurs, la Ville souhaite aussi assurer un développement harmonieux de sa commune, en préservant le cadre de vie pour ses habitants. Il s'agit donc de placer le curseur à sa juste valeur afin d'assurer l'équilibre subtil entre développement et environnement.

Existe-t-il des dispositifs visant à encourager l'accession à la propriété à Cannes ?

C'est un engagement municipal présent dans le programme de David LISNARD, maire de Cannes. La Ville est une bonne élève en matière de logements sociaux avec ses 16,06% en vigueur au 1^{er} janvier 2014 et elle souhaite suivre le parcours résidentiel des personnes passant du stade de locataire à celui de propriétaire, c'est pourquoi la Mairie souhaite désormais développer l'accession à la propriété de ses ménages.

La Ville mobilise ses terrains et, dès qu'elle vend, elle propose aux acquéreurs des logements aux environs de 4000 euros le mètre carré.



Enfin, les réalisations de logements en PSLA [Prêt Social Location Accession] permettent à des ménages répondant aux critères de ressources de pouvoir accéder à la propriété. Ainsi, 24 logements construits par le bailleur LOGIREM ont pu voir le jour à Cannes La Bocca.

Un autre exemple concerne la ZAC MARIA (Zone d'Aménagement concerté Maria) où, pour la première tranche de travaux, ont été livrés au premier semestre 2014:

- 54 logements sociaux prévus dans l'opération et vendus à ERILIA: 11 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 7 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 36 PLS (Prêt Locatif Social) à PERL (Pierre ou Patrimoine), Épargne, Retraite, Logement) avec ERILIA comme bailleur social (= ULS: Usufruit Locatif Social),
- 56 logements à coûts maîtrisés (sur 95) avec des clauses anti-spéculatives, vendus à des particuliers,
- 42 logements libres (sur 120),

La seconde tranche dont l'achèvement est prévu courant 2016, prévoit:

- 39 logements à coûts maîtrisés supplémentaires, avec des clauses anti-spéculatives, vendus à des particuliers,
- 30 logements en Usufruit Locatif Social (montage de la société PERL, logements sociaux type PLS pendant 15 ans, retour aux investisseurs privés ensuite),
- le solde des logements libres, à savoir 48 logements.

LE DIFFICILE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL EN PACA

Retard dans les objectifs de construction de logements sociaux

Colette CHARRIAU

«Il y a un retard de construction de logements sociaux en Région PACA du fait de 25 ans d'inaction de la part des élus. On a trop tendance à croire que la question du logement se pose toute seule et que le marché s'autorégule mais ce n'est pas le cas.»

Bruno GUERRA

«En 2015, d'après le bilan fait par le ministère du logement sur l'application de la loi SRU sur la période 2011-2013, 48% des communes sont carencées et ne respectent pas le quota de logements sociaux imposé par la loi SRU. La moitié de ces communes se situe en région PACA.»

L'implication des communes en faveur du logement social

Colette CHARRIAU

«Il ne peut y avoir de logement social si la commune ne crée pas les conditions nécessaires en réservant par exemple du foncier dans le PLU

pour implanter des logements sociaux. Les élus locaux ne réalisent pas qu'en ne faisant pas de logement social, ils bloquent toute la chaîne d'accès au logement.

On ne peut pas incriminer uniquement le marché et le prix du foncier: ce sont des co-responsabilités. Si la construction de logements sociaux sur la commune est impossible, quelle que soit la raison, il faut négocier à l'intercommunalité pour que les choses puissent se réaliser.»

Les conséquences du logement social sur l'accession à la propriété

Nicolas GEX

Directeur d'agence, PITCH Promotion



«À Lambesc, l'intégration du social dans une opération augmente les prix de vente du logement à l'accession à la propriété. Quand on fait du dumping, il y a une augmentation perpétuelle du prix du foncier qui est en train de casser l'accession à la propriété.

Les 25% d'accession sociale ou d'accession à prix maîtrisés ne peuvent pas être intégrés dans le quota des logements sociaux des communes. Ainsi, la seule manière de faire de l'accession - tous les maires le demandent - c'est l'accession sociale et le coût maîtrisé.»



VISITE DE TERRAIN CHÂTEAUNEUF-GRASSE (06)

Le 21 juin, le Club de l'accèsion à la propriété en Région PACA a organisé une visite de terrain d'une opération réalisée par La Maison Familiale de Provence. Livré fin juin dernier, ce programme est composé exclusivement de logements en accession dont 11 en PSLA.



PRÉSENTATION DU PROGRAMME

MAÎTRE D'ŒUVRE :

L'architecte de cette opération est le cabinet d'architecture ACTOM, basé à Valbonne (06).

CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME :

Le travail itératif avec la commune et la CASA sur le programme a conduit à la réalisation d'un projet de 48 logements en accession dont 11 en PSLA.

La typologie finale de l'opération se répartit de la façon suivante :

48 LOGEMENTS EN ACCESSION

	T2	T3	T4
PSLA	3	6	2
Accession encadrée	15	14	8
Total	18	20	10

PLANNING DE L'OPÉRATION

Désignation Maison Familiale de Provence par la Commune et la CASA après Appel à manifestation d'intérêt :

août 2012

Permis de construire :

août 2013

Commercialisation :

Engagée en avril 2014 et finalisée en juin 2015

Démarrage travaux (OS) :

1^{er} juillet 2014

Livraison de l'opération :

juin 2016

Témoignages au sujet du programme



Emmanuel DELMOTTE
Maire de Châteauneuf

« Les maires sont souvent volontaires pour héberger nos concitoyens et ceux des communes voisines. La première accession à la propriété s'est construite à Châteauneuf-Grasse il y a environ 35 ans. Les logements sociaux existent depuis longtemps avant même l'obligation. Pour maintenir nos jeunes et nos actifs, il faut faire de l'accèsion sociale. La Mairie est fière de construire un tel programme. »



Christian ABBES
Directeur général de La Maison Familiale de Provence

« Sur ce programme, les logements ont été vendus avec une décote d'environ 30 % par rapport au marché. 70 % du programme a été commercialisé dans les 6 premiers mois et les 11 PSLA ont été commercialisés le 1^{er} mois, ce qui démontre l'attractivité de ce type de projet d'accèsion abordable. Notre satisfaction et notre fierté sur ce projet réside dans le fait que l'on a complètement répondu aux objectifs de la CASA qui étaient de produire une opération pour les actifs du territoire en respectant des critères extrêmement rigoureux de sélection des candidats et d'encadrement des ventes. Nous avons avec cette opération démontré le savoir-faire des coopératives HLM : produire des logements abordables de grande qualité au bénéfice de ménages modestes. »

Christian NONNIS

Direction Habitat Logement de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis

« Cette opération répond à des principes de commercialisation très précis : primo-accédants sous conditions de ressources et dont le logement sera destiné à la résidence principale. Des critères qui ont également été vus et validés par la commune. Une hiérarchisation des candidatures a été réalisée et validée par une commission réunissant des élus, à la CASA. Cette liste a ensuite été communiquée à la Maison familiale de Provence qui devait prendre les rendez-vous et étudier les dossiers dans cet ordre. La priorité étant de pouvoir offrir la possibilité à des ménages soit d'accéder à la propriété en quittant un logement locatif social soit de décohabiter de chez leurs parents. »

Com'Publics lance la coalition DIVISIONS LE TEMPS ADMINISTRATIF PAR 2

Marc TEYSSIER D'ORFEUIL
Directeur général de Com'Publics



**DIVISIONS LE TEMPS
ADMINISTRATIF PAR 2**

de conventions en amont des projets.

« La France est le pays où le temps administratif est le plus long avec des délais de réalisation des projets qui ne cessent d'augmenter. Qu'il s'agisse d'agriculture, de construction de logements, d'infrastructures publiques ou encore d'énergie, professionnels et élus s'accordent à dire que cela n'est plus possible.

La plupart des délais administratifs datent du droit napoléonien ou de l'après-guerre. À l'heure du numérique, cela n'a plus de sens. Malgré la bonne volonté des ministres en charge de la simplification qui se sont succédés, le temps administratif n'a cessé d'augmenter avec l'ajout successif d'études d'impact, de diagnostics ou de signatures

Cela n'est pas sans impact sur le coût des projets et par conséquent notre compétitivité économique. Une telle lourdeur administrative freine considérablement le développement économique de nos entreprises et notre pays. J'appelle donc tous ceux pour qui le desserrement du carcan administratif est une priorité pour favoriser la relance, à rejoindre la coalition "Divisions le temps administratif par 2".

En rejoignant cette coalition, vous participez à un lobbying éphémère pour peser sur le programme des candidats aux élections présidentielles de 2017. Participons à l'élaboration de nouvelles approches administratives plus efficaces, plus transparentes et inscrites dans l'ère du numérique. Faisons de cet engagement, l'un des piliers de la campagne de 2017. »

Pour nous rejoindre, contacter
Coralie Adam à l'adresse suivante :
coralie.adam@compublics.com

