

Manifeste

de la filière immobilier Côte d'Azur

pour un territoire intelligent et durable

Constat

Alertes

Propositions



CCI NICE
CÔTE D'AZUR

P04



Préfaces

- P 04 Dominique Estrosi-Sassone
- P 06 Jean-Pierre Savarino

P08



La filière immobilier

- P 08 Présentation de l'Observatoire Immobilier d'Habitat
- P 09 Les contributeurs

P10



Introduction

- P 10 Introduction de Jean-Marie Ebel

P12



Propositions

- P 12 Lutter contre la rareté et le coût du foncier ?
- P 18 Un aménagement équilibré du territoire ?
- P 24 Contracter les délais ?

P30



Propositions

- P 30 Optimiser les prix de sortie des logements ?
- P 34 Améliorer l'organisation et éviter les retards sur les chantiers ?

P38



Propositions

- P 38 Financer le logement
- P 42 Avoir une fiscalité moins pesante

P46



Propositions

- P 46 Un parc de logements moins énergivores
- P 52 Favoriser l'économie circulaire et optimiser le recyclage des déchets de chantier

P56



Propositions

- P 56 Digitaliser la filière



Dominique Estrosi-Sassone

SÉNATRICE DES ALPES-MARITIMES

Tirer les leçons de la crise de la COVID-19 pour construire plus et mieux demain.

Nous l'avons certes oublié mais il y a un lien entre l'architecture de nos villes et les épidémies. En termes d'urbanisme, cela vient donc à dire que la COVID-19 va modifier les villes et les logements.

La crise sanitaire a mis en lumière combien les Français sont inégaux face au logement, sa taille, son éventuelle surpopulation, l'accès aux espaces extérieurs, son adaptation aux nécessités du télétravail ou sa proximité à un travail essentiel pour la Nation.

La qualité du logement est donc un chantier d'avenir, au même titre que la nécessité de fournir un logement aux travailleurs essentiels à proximité de leur lieu d'activité. Elle a également rappelé que si le logement occupe une place majeure dans la vie quotidienne des ménages, il contribue aussi à l'attractivité des territoires, il participe trop souvent à la fracture territoriale et il est un élément essentiel de la transition écologique et énergétique.

Cette crise sanitaire a déclenché une crise économique et sociale qui a renforcé une crise du logement exis-

tant depuis quelques années. Les chiffres de la construction pour 2020 font état de 100 000 logements de moins, avec très certainement des effets d'entraînement négatifs en 2021.

Pour rattraper ce retard au plus vite et durablement, il convient de mobiliser les ressources et pour ce faire comme face à la crise du logement de l'avant-guerre, il faut développer le logement abordable en relevant le défi de la « sobriété foncière » ou l'objectif de « zéro artificialisation nette » en évitant tout blocage, en s'adaptant à la réalité du terrain, en déregulant pour rendre les PLU plus simples et plus applicables. Pour ce faire, une meilleure connaissance du foncier est indispensable pour la mise en place d'un urbanisme plus vertueux et pas nécessairement plus coûteux pour les collectivités territoriales.

Osons promouvoir une densité acceptable et acceptée, adaptée à la crise que nous avons vécue avec des espaces extérieurs et partagés, pour éviter la promiscuité. Osons réintégrer la nature en ville en élevant ou surélevant des bâtiments et en libérant de l'espace au sol.

La ville dense est aussi celle d'une solidarité retrouvée ou de la proximité des soins et des services accessibles à pied.

En promouvant la compacité de nos villes, on évitera le renchérissement du coût du logement qui de fait est un frein considérable à la relance du parcours résidentiel et donc à l'accession à la propriété.

La crise sanitaire a également souligné combien le logement est un bien de première nécessité. Il conviendra de continuer à travailler, à sécuriser l'accès et le maintien dans le logement face à une montée inquiétante de la pauvreté.

Enfin, face à l'expérience du télétravail, l'évolution durable de ces pratiques en entreprises, l'immobilier de bureau pourrait conduire à reconverter en logement des immeubles dans les centres-villes et de fait conduire les investisseurs institutionnels à se repositionner sur le marché du logement qui offre une rentabilité stable et de faibles risques.

Concevons enfin que le logement au sens large est un secteur de temps long, que l'on construit pour des décennies voire beaucoup plus longtemps et que plus que jamais l'immobilier doit être un instrument d'aménagement du territoire.



Jean-Pierre Savarino

PRÉSIDENT DE LA CCI NICE CÔTE D'AZUR

La CCI Nice Côte d'Azur est engagée depuis 2003 dans une démarche en faveur du logement des actifs, facteur-clé de l'attractivité du territoire. Elle s'appuie notamment sur les analyses réalisées par son Observatoire Immobilier d'Habitat, créé il y a plus de 40 ans et auquel participent les fédérations professionnelles de l'Acte de Bâtir, FPI, FBTP06, FNAIM, mais aussi la Banque des Territoires, la BPMED, INL'I PACA, la CAF des Alpes-Maritimes, EDF et GRDF que je remercie pour leur implication à nos côtés.

Nous avons mis en place, début 2020, une Commission Immobilier destinée à soutenir la croissance de ce pôle majeur de l'économie locale. En effet, au-delà de l'impact de la crise sanitaire, qui a nécessité la mise en place d'un plan de relance dès avril 2020, la Filière Immobilier souffre de maux structurels qui ont des conséquences sur l'ensemble de la chaîne de production du logement et pénalisent l'économie azuréenne. Rappelons que l'ensemble de la Fi-

lière contribue à hauteur de 11 % du PIB et génère deux emplois par logement construit.

La problématique foncière, les délais administratifs, les recours et les contraintes réglementaires sont autant de difficultés qui ont pour corollaire un déficit structurel de production observé depuis de longues années. En effet, la moyenne des logements mis en vente sur les 10 dernières années dans notre département est de 3 500, alors que le besoin est estimé à 5 000 logements/an selon les documents de planification et les analyses de l'INSEE et du Conseil Economique et Social.

Notre objectif a toujours été d'instaurer un dialogue constructif avec les pouvoirs publics et les collectivités territoriales, ce qui a permis un certain nombre d'avancées. Néanmoins, la situation est telle aujourd'hui que les professionnels du secteur ont souhaité la rédaction d'un manifeste destiné à poser les

constats des principaux enjeux qui préoccupent la filière, et surtout faire des propositions concrètes. 20 personnalités ont décidé de s'associer à ce projet et je les en remercie.

Ce manifeste est le reflet de l'ensemble des propositions émises par les contributeurs en direction des décideurs économiques des Alpes-Maritimes. Il aborde des enjeux majeurs parmi lesquels le foncier, les délais et les coûts, mais aussi la transition énergétique, le financement, la fiscalité, la digitalisation des métiers, le respect de l'environnement et l'économie circulaire.

Des solutions existent, elles exigent un travail collégial et l'engagement de tous. C'est en tout cas ce que nous espérons au travers de ce document, dans le souci premier de l'intérêt général, du développement de nos entreprises, et du bien-être des actifs de notre département.

L'Observatoire Immobilier d'Habitat de la CCI Nice Côte d'Azur

PLUS DE 40 ANS AU SERVICE DES PROFESSIONNELS POUR :



Analyser le marché immobilier
des Alpes-Maritimes



Offrir un outil d'aide à la décision
pour la profession



Favoriser les échanges
entre professionnels et décideurs locaux

► **L'Observatoire Immobilier d'Habitat (OIH), c'est :**

- Une base de données statistiques de référence nationale qui permet des analyses fiables, neutres et validées par l'ensemble de la profession pour le logement neuf et la revente
- Des indicateurs clés réactualisés au trimestre (mises en vente, ventes, délais d'écoulement, niveaux de prix, typologie des logements...)
- Une analyse très fine du marché permettant des études sur-mesure
- Des publications : un bulletin annuel et des lettres trimestrielles disponibles sur abonnement
- Des manifestations publiques pour informer et échanger avec les pouvoirs publics et les collectivités locales
- Un club de partenaires réunissant les professionnels de l'Acte de Bâtir

Les partenaires de l'OIH :



Les contributeurs



Jean-Marie Ebel
Président de la
Commission Immobilier
CCI Nice Côte d'Azur



Marc Raspor
Président de la Fédération
des Promoteurs Immobiliers
de la Côte d'Azur
et de la Corse



Patrick Moulard
Président de la
Fédération du BTP06



Laure Carladous
Past-président
de la Fédération
du BTP06



Cyril Messika & William Siksik
Co-Présidents FNAIM



Richard Curnier
Directeur
Régional Banque
des Territoires Région
Sud Groupe Caisse
des dépôts



Elisabeth Zins
Directrice Grandes
entreprises et Métiers
spécialisés BPMED



Marcello Valenza
Directeur Territorial
GRDF



Patrick Guibbolini
Directeur du
Développement
Territorial Côte d'Azur
EDF



Sophie Delage
Présidente du Syndicat
des Architectes
de la Côte d'Azur



Matthieu Marin
Past-président
Syndicat des Architectes
de la Côte d'Azur



Maître Nicolas Meurot
Président de la Chambre
des notaires
des Alpes-Maritimes



Anne-Marie Ulmer
Responsable du Marché
des Professionnels
de l'Immobilier des
Banques Populaires



Marion Picquet
Syntech-Ingenierie
(PACA)



Fabienne Gastaud
Présidente de la
Commission Énergie CCI Nice
Côte d'Azur



Emmanuel Souraud
Vice-Président de la
Commission Immobilier
CCI Nice Côte d'Azur



Yves Giacomuzzo
Directeur général
INLI PACA



Pascal Friquet
Président de l'Association régionale
des organismes HLM
(AR HLM Paca & Corse)



Introduction

Jean-Marie Ebel

Président de la Commission Immobilier CCI Nice Côte d'Azur

La filière immobilier dans le département est dans une situation préoccupante aussi bien structurellement que conjoncturellement. Une ambiance de fond très négative pèse sur le logement en France et de façon plus marquée encore dans les Alpes-Maritimes. Et la crise sanitaire a encore aggravé les choses. Le logement affiche en 2020 le niveau de vente le plus bas de ces 10 dernières années. Or, avec 11 % du PIB et des milliers d'emplois non délocalisables, **la filière est un des poumons de l'économie azurienne.**

Loger les actifs dans les Alpes-Maritimes s'avère très compliqué. Or, cette tension foncière freine le dynamisme des bassins d'emplois. **Assurer un logement aux actifs reste donc un défi majeur et une nécessité pour la vitalité d'un territoire.**

Il ne faut pas nier les spécificités d'un territoire « tendu » comme l'est celui des Alpes-Maritimes. Pourtant le foncier existe. Mais il est prisonnier de règles administratives qu'il faut faire évoluer. Une nouvelle politique de la ville est nécessaire pour apporter des réponses concrètes à la hauteur des enjeux. Il faut simplifier les procédures, lutter contre le carcan réglementaire

qui pèse sur les opérations immobilières. Les lois et les règles qui s'appliquent en la matière doivent s'adapter aux exigences du moment. A cet égard arrêtons d'aborder le défi environnemental et climatique avec des règles et des comportements d'il y a 50 ans.

Contracter le cycle de production reste un objectif essentiel. Entre 8 et 12 mois, voire davantage sont nécessaires pour délivrer un permis de construire. Sans compter que plus de la moitié font l'objet de recours. Le département a été choisi pour être pilote en matière de permis dématérialisé en septembre dernier, mais sa mise en œuvre tarde.

L'instauration d'un véritable dialogue entre l'ensemble des intervenants de la filière est nécessaire pour une organisation plus efficace et plus pertinente guidée par un urbanisme de projets par opposition à un urbanisme de normes.

Le contexte actuel place la filière face à une situation paradoxale. D'un côté, on observe une contraction des autorisations de construire de l'ordre de 30 % par rapport à l'an passé alors que le territoire est déjà structurel-

lement en déficit de logements. D'un autre côté, l'État pénalise les communes qui ne parviennent pas à atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU (la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains) qui fixe à 25 % la part des logements sociaux du parc immobilier résidentiel total à l'horizon 2025.

De nombreux élus sont confrontés en toute bonne foi à la difficulté de se conformer aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. D'autant que certaines communes dites carencées » travaillent non pas sur la règle de 25 % de logements mais sur 30 voire 50 % des nouveaux projets afin de rattraper leur retard. Or, ils ne disposent ni des réserves foncières ni du temps suffisant pour faire émerger de nouveaux programmes dans les délais impartis par le code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, le décalage entre la construction effective de logements sociaux et la faible progression du taux SRU s'explique par la contribution du secteur privé dans le cadre des contraintes de mixité. Avec pour conséquence des communes déficitaires et pénalisées financièrement ;



des opérateurs obligés de prendre en charge dans les projets une part toujours plus grande de logements sociaux. 70 % des logements sociaux sont réalisés par les promoteurs privés. L'an passé le pourcentage a grimpé à 80 % ! Au total les actifs y compris ceux de la classe moyenne ont de plus en plus de difficultés à accéder au logement. Pour sortir de cette spirale, des solutions sont possibles, c'est l'objet de ce Manifeste.

Au moment de la mise en place de la Commission Rebsamen pour construire plus et accompagner les maires bâtisseurs, au moment où des réflexions sont engagées pour amodier l'article 55 de la loi SRU, ce Manifeste, à travers les propositions formulées par la Filière, qui sont autant de réponses aux contraintes d'un territoire tendu prend de fait toute son importance. Que chacune et chacun des contributeurs en soient vivement remerciés.

“ **L'instauration d'un véritable dialogue entre l'ensemble des intervenants de la filière est nécessaire pour une organisation plus efficace et plus pertinente** ”

Jean-Marie Ebel
Président de la
Commission Immobilier
CCI Nice Côte d'Azur



Lutter contre la rareté et le coût du foncier

La topographie des Alpes-Maritimes est remarquable et contrastée : zone d'interface avec la mer, relief très montagneux, importance des surfaces boisées, paysages remarquables, avec son corollaire : la rareté foncière.

A cela s'ajoutent d'ailleurs des contraintes supplémentaires liées aux lois Littoral et montagne et au PPRN (plan de prévention des risques naturels) applicables à ce territoire. Avec une population de plus d'un million d'habitants y résidant en permanence, le département des Alpes-Maritimes est en parallèle l'un des départements les plus peuplés de province. On y observe un fort déséquilibre entre le littoral, qui concentre plus de 90 % de la population, et le haut et moyen pays.

Propositions

► **Les collectivités locales doivent libérer du foncier.** C’est avant tout une question de volonté. Cette libération permettrait d’accroître l’offre et donc de peser positivement sur le coût du foncier et par conséquent sur le prix des logements.

Yves Giacomuzzo
Directeur général INL’I PACA

► **La filière dans son ensemble doit aujourd’hui réfléchir sur le coût du foncier, public ou privé,** car cela déstabilise tout le processus de production du logement sur notre Territoire.

Sophie Delage
Présidente du Syndicat des Architectes de la Côte d’Azur &

Matthieu Marin
Past-président
Syndicat des Architectes de la Côte d’Azur

► **La fiscalité de la détention, de la cession et de la transmission du foncier détenu par des acteurs privés (particuliers et entreprises) doit être mise en cohérence avec l’objectif de libération de foncier** et permettre de lutter contre la rétention. Il faudrait également parler davantage de

constructibilité que de disponibilité de foncier, car en parlant de foncier, on laisse trop facilement croire que la production en zones tendues résulte de l’artificialisation des sols. Or l’essentiel de notre production se fait aujourd’hui en reconstruction de la ville sur la ville. Dans ce contexte, nous avons besoin de permis de construire qui nous permettent d’optimiser ces fonciers plus complexes et de trouver un meilleur équilibre économique des opérations. Pour cela, il faut des permis de construire en pleine cohérence avec la constructibilité offerte par les PLU.

Marc Raspor
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d’Azur et de la Corse

► **Nous devons réinterroger sans tabou les documents d’urbanisme, faire preuve d’imagination pour fluidifier le foncier.** Nous devons tendre vers un urbanisme de projets, favoriser les opérations d’aménagement et réhabiliter la notion de densité ne serait-ce que pour lutter contre l’artificialisation des sols : surélever le bâti, densifier le foncier dans les zones urbaines, détruire les îlots anciens au profit de nouveaux programmes, créer de nouvelles centralités dans l’espace urbain,



“ **Les collectivités locales doivent libérer du foncier**

Yves Giacomuzzo
Directeur général INL’I PACA



comme cela se fait dans les villages du moyen pays, mixer les pleins et les creux et dégager des espaces végétalisés à partager.

Nous devons aussi développer des dispositifs qui existent déjà mais qui sont très peu utilisés comme celui qui consiste à dissocier le foncier du bâti. C’est sur la base de ce principe, par exemple, que les habitats de l’OFS (Organisme de Fonciers Solidaires) favorisent l’accès à la propriété des primo-accédants.

Jean-Marie Ebel
Président de la Commission Immobilier CCI Nice Côte d’Azur





► **Pour lutter contre la pénurie de foncier dans les Alpes-Maritimes**, il faudrait d'abord que les programmes immobiliers puissent consommer intégralement le droit à construire c'est-à-dire le potentiel constructible du terrain. Par ailleurs dans un contexte de protection des milieux naturels et des paysages, la lutte contre l'artificialisation des sols ne doit pas interdire toute possibilité de nouvelles zones à urbaniser. Aux collectivités ensuite de conduire une politique foncière renforçant les interventions de l'EPF PACA. Plus spécifiquement concernant le logement social, nous devons nous assurer que les fonds SRU versés à l'EPF PACA par les communes des Alpes-Maritimes carencées ne relevant pas d'une délégation des aides à la pierre (principalement l'aire Cannoise) sont a minima réinvestis sur ce territoire. Enfin, il faut veiller à réduire un déséquilibre spécifique aux Alpes-Maritimes à savoir : la part trop importante des logements sociaux issus des programmes des opérateurs privés (Vefa). Ce rééquilibrage dépendra notamment de politiques foncières locales plus engagées. La loi SRU envisage en effet cette part comme un complément de la production propre des bailleurs sociaux.

Pascal Friquet
Président de l'Association régionale des organismes HLM (AR HLM Paca & Corse)

► **Ce qui manque ce n'est pas tant le foncier mais les projets et une plus grande utilisation des dispositifs existants.** Par ailleurs, il faut que les promoteurs puissent acheter du foncier déjà aménagé. Les collectivités locales doivent se saisir du problème et créer un véritable outil d'aménagement au service du Territoire.

Richard Curnier
Directeur Régional
Banque des Territoires Région Sud
Groupe Caisse des dépôts

► **Vouloir compenser le prix du foncier sur les intervenants intermédiaires** a des conséquences sur l'ensemble du projet : baisse de la qualité, retards voire arrêts de chantiers, sans compter les pénalités de retard qui là encore sont supportées par les constructeurs, etc. Autant de conflits préjudiciables à toute la chaîne des intervenants et, au final, à l'acheteur. C'est pour cela que **le prix du foncier doit être contrôlé.** Un projet c'est avant tout un équilibre à trouver pour assurer une rentabilité à tous les intervenants.

Patrick Moulard
Président de la
Fédération du BTP06
&
Laure Carlados
Past-président de la Fédération
du BTP06



“ **Ce qui manque ce n'est pas tant le foncier mais les projets et une plus grande utilisation des dispositifs existants** ”

Richard Curnier
Directeur Régional Banque
des Territoires Région Sud
Groupe Caisse des dépôts

Un aménagement équilibré du territoire

L'instauration d'un véritable dialogue entre l'ensemble des intervenants de la filière est indispensable pour une organisation plus efficace et plus pertinente.

Il est essentiel de créer une Agence d'Urbanisme afin d'avoir une vision plus prospective. Il est également nécessaire de créer dans le département un Observatoire du Foncier pour orienter l'action foncière des collectivités, assister et évaluer leur politique en matière d'aménagement, faire de la prospective territoriale, autrement dit repérer suffisamment en amont, en s'appuyant sur différents indicateurs, les secteurs où des évolutions réglementaires sont nécessaires.

Jean-Marie Ebel
Président de la Commission Immobilière
CCI Nice Côte d'Azur



Propositions

► **Les collectivités devraient définir clairement la stratégie foncière de leur commune.** Cela éviterait les incompréhensions et les recours. Il faut adapter les obligations de logement social aux contraintes et aux spécificités de chaque commune, territorialiser les obligations qui incombent aux communes en fonction de la réalité de leur situation. Pourquoi ne pas intégrer également dans les 25 % de logements sociaux (Loi SRU) les logements du locatif intermédiaire ?

Par ailleurs les dispositifs existent comme le Bail Réel Solidaire qui permet de séparer la propriété foncière du bâti, ou encore l'Usufruit Locatif Social mais aussi les aides destinées aux maires bâtisseurs. L'enjeu est de savoir comment chacun va en faire usage.

Jean-Marie Ebøl
Président de la Commission
Immobilier CCI Nice Côte d'Azur

► **Afin de limiter l'artificialisation des sols** et d'éviter de construire sur des terrains en pente, à flanc de colline, loin de toute viabilisation, et qui coutent très cher en termes de travaux, de voirie et réseaux, il faut vraiment réfléchir à construire la ville sur la ville. L'environnement, la préservation des espaces végétalisés

sont parfaitement compatibles avec une densification des espaces urbains, avec l'augmentation de hauteur de certains bâtiments, mais cela doit être réfléchi à travers les règles urbaines, avec une agence d'urbanisme par exemple... Peut-être qu'une bonne gestion du territoire et de la densité urbaine, peuvent avoir aussi un impact sur le coût de production des logements.

Sophie Delage
Présidente du Syndicat
des Architectes de la Côte d'Azur
&
Matthieu Marin
Past-président
Syndicat des Architectes
de la Côte d'Azur

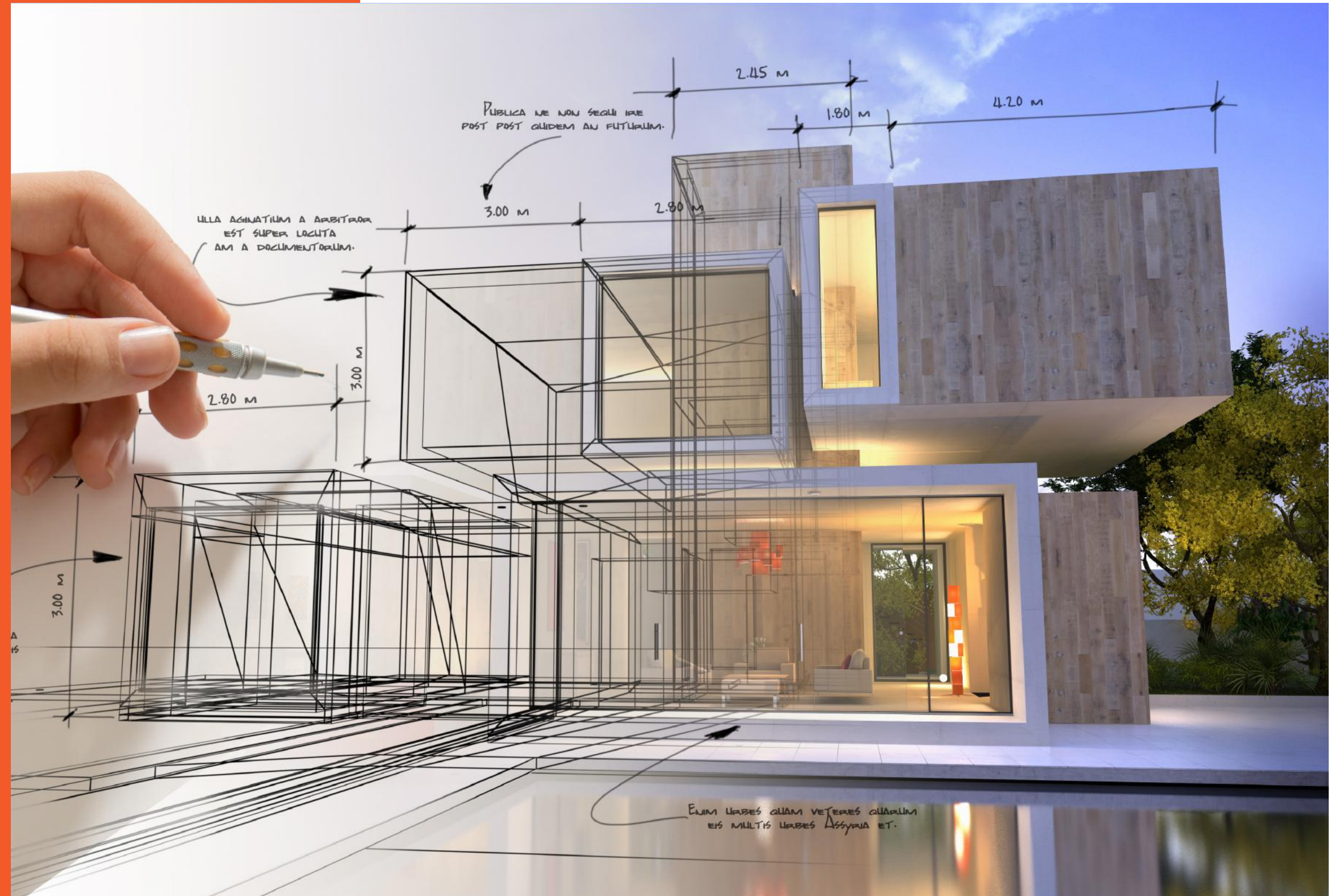
► **Chaque projet immobilier doit faire l'objet d'une évaluation globale.** C'est-à-dire qu'il faut non seulement estimer son coût de construction ou de rénovation, mais aussi les frais d'exploitation qu'il engendrera : sa maintenance, ses consommations, sa sécurité, son entretien, etc. Les maîtres d'ouvrage doivent tenir compte de cet aspect de coût global dans la rédaction du cahier des charges.

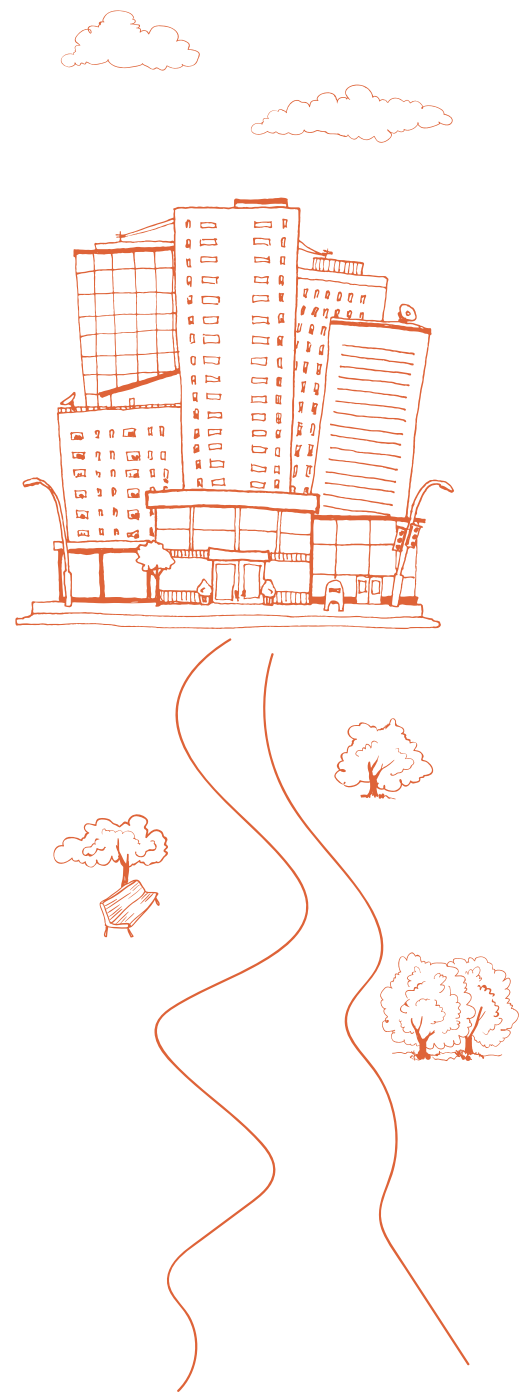
Marcello Valenza
Directeur Territorial GRDF



“ Il faut vraiment réfléchir à construire la ville sur la ville

Sophie Delage
Présidente du Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur
&
Matthieu Marin
Past-président Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur





► **Les pouvoirs publics consacrent beaucoup de ressources à la redynamisation de territoires** où les promoteurs immobiliers interviennent peu aujourd'hui, faute de débouchés pour le neuf là où les prix de l'ancien sont faibles, et où les besoins portent d'abord sur la rénovation. Cela tient pour partie au fait que les financements publics (aides d'Action logement, aides de l'ANAH etc.), nécessaires à l'équilibre d'opérations structurellement déséquilibrées, sont d'abord pensés pour les particuliers bailleurs et les opérateurs publics ou parapublics (organismes HLM, SEM). S'ils étaient plus facilement accessibles à des opérateurs privés, de nouvelles opérations pourraient voir le jour, au bénéfice des ménages qui cherchent à s'y loger.

Marc Raspor

Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse

► **De la même façon que l'on parle de développement durable, il faut un aménagement durable.** Les documents d'urbanisme doivent être pensés sur le long terme de façon à renforcer davantage l'adéquation entre la réglementation opérationnelle locale (PLU) et les Schémas de cohérence territoriale (SCoT). Ce

caractère prospectif faciliterait, au-delà des besoins présents et futurs en logements et de leur typologie, l'évaluation des services et des infrastructures connexes : présence de services publics, nécessité d'une desserte suffisante, besoins en équipements (écoles, commerces, etc.), espaces verts, qualité de vie, etc. Ainsi pensé, ce document d'urbanisme permettrait aux collectivités d'anticiper et d'aménager les quartiers de leur commune ou de leur territoire de façon plus concertée et rationnelle. Certaines restrictions au droit de construire proviennent non de la réglementation d'urbanisme mais des Plans de Prévention des Risques naturels (PPRN). L'élaboration de ces plans, indispensables, est de la compétence de l'État par le truchement des Préfectures. A ce titre, des phases de concertation avec les collectivités et la population existent mais il semble nécessaire de les renforcer, de sorte à adopter un plan de prévention en parfaite adéquation avec la configuration et spécificité de chaque territoire d'une commune.

Maître Nicolas Meurot

Président de la Chambre des notaires des Alpes-Maritimes

► **Il faut valoriser les initiatives déjà engagées sur les centres anciens :** Grasse et Nice notamment où de belles réalisations ont été livrées ou sont en projet. Nous devons également mener une réflexion sur la surélévation des bâtiments, ce qu'on appelle le foncier aérien pour éviter l'étalement et aller vers la densification des sites urbains. Mais cet effort devra être accompagné de l'implantation de services et d'équipements pour en améliorer l'attractivité : écoles, commerces, transports, stationnements, etc. Une politique qualitative d'accession sociale à la propriété dans l'ancien doit être mise en place en s'appropriant les nouveaux outils innovants de l'ANAH : vente d'immeuble à rénover, dispositif d'intervention immobilière et foncière voire d'autres instruments locaux à inventer.

Pascal Friquet

Président de l'Association régionale des organismes HLM (AR HLM Paca & Corse)

► **Le Programme Action Cœur de Ville doit également bénéficier aux logements intermédiaires plutôt qu'aux seuls logements sociaux.** Cela favorisera à la fois la mixité et rendra les cœurs de ville encore plus attractifs. Comptabiliser dans la loi SRU les logements intermédiaires permettrait leur développement.

Yves Giacomuzzo

Directeur général INL'I PACA





Contracter les délais

Entre la mise en vente d'un terrain et la livraison d'un immeuble, les délais sont souvent très longs et dépassent largement les délais normaux et légaux. Cette lenteur est imputable avant tout au temps perdu en amont du projet et pendant l'instruction du permis. Normalement les délais légaux d'instruction sont fixés à 2 ou 3 mois après le dépôt d'un permis de construire. En réalité, entre le projet et l'obtention d'un permis, il se passe près d'une année parfois davantage. Par ailleurs, on constate que les règles d'urbanisme fixées par les PLU font souvent l'objet d'interprétations ou de restrictions de la part des collectivités qui en faussent l'application : frilosité par exemple à accepter certaines hauteurs autorisées d'immeubles, dépassement du coefficient de végétalisation, etc. Résultat avant de déposer un permis, un temps de négociation est toujours nécessaire sauf à risquer de voir son projet refusé.

Sophie Delage

Présidente du Syndicat
des Architectes de la Côte d'Azur
&

Matthieu Marin

Past-président
Syndicat des Architectes
de la Côte d'Azur

Le premier levier pour lutter contre l'offre structurellement déficitaire est de **réduire les délais**. Entre le repérage d'un terrain et la livraison des appartements, le cycle de production dure de 3 à 4 ans selon la taille de l'opération immobilière. Or le seul délai d'instruction du permis peut prendre jusqu'à 12 voire 14 mois pour une mise en œuvre de 24 à 30 mois selon la taille du projet ! Il est clair que la première chose à faire est de réduire ce temps d'instruction chronophage.

Notre département est pilote en matière de permis numérique mais la mise en œuvre tarde alors que l'échéance de son obligation a été fixée au 1er janvier 2022.

Jean-Marie Ebel

Président de la Commission Immobilier
CCI Nice Côte d'Azur



Propositions

► Un urbanisme de projets doit se substituer à un urbanisme de normes.

Aussi pourquoi ne pas réactiver une Commission d'Urbanisme préalablement à l'instruction ou au moins un rendez-vous de présentation du projet de façon à avoir une réelle concertation constructive avec tous les services instructeurs, l'ABF le cas échéant, et les élus concernés ?

Jean-Marie Ebel

Président de la Commission Immobilière CCI Nice Côte d'Azur

► Cette Commission, composée par l'ensemble des services techniques liés à l'instruction et réunie avant

l'instruction d'un dossier par la Préfecture ou les collectivités, permettrait de gagner un temps précieux en anticipant et résolvant tous les points bloquants. On s'aperçoit à l'usage que sur les secteurs à enjeux, les règles d'urbanisme fixées par les PLU ne sont pas toujours adaptées. Il ne faut pas penser l'urbanisme à travers des règles macro-territoriales mais s'adapter à la réalité des sites. La création d'une Agence de l'Urbanisme, comme il en existe dans la plupart des grandes agglomérations, chargée de penser la prospective du Territoire, de proposer des documents d'urbanisme en tenant compte de la spécificité de chaque secteur, notamment des schémas de

cohérence territoriale, serait un réel atout.

La dématérialisation des permis de construire, prévue pour être la norme à partir du 1er janvier 2022, est une bonne chose et représentera un gain de temps appréciable. Malheureusement, malgré nos demandes les collectivités n'associent pas les professionnels au processus de mise en place de la dématérialisation, et il est dommage qu'il n'y ait pas eu plus d'anticipation. Le papier est encore trop souvent la règle. Et de ce point de vue, on ne note pas une volonté de la part des collectivités pour s'en affranchir.

Sophie Delage

Présidente du Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur &

Matthieu Marin

Past-président Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur

► **La France est un pays très protecteur des droits.** Cet avantage présente aussi des inconvénients avec des possibilités de recours dilatoires parfois utilisés de façon abusive en matière d'urbanisme. Depuis une dizaine d'années, des lois successives tentent d'en diminuer l'usage mais l'on constate en pratique que ce n'est pas vraiment le cas. Ces recours encombrant des juridictions



“ Il serait judicieux d'instaurer une collégialité décisionnaire

Maître Nicolas Meurot

Président de la Chambre des notaires des Alpes-Maritimes



déjà débordées et entraînent des délais très longs. Avec les possibilités d'appel, certaines procédures peuvent durer des années. Par ailleurs, les délais d'instruction des permis de construire dépassent les délais légaux. La centralisation de l'instruction au niveau de la Métropole ne permet pas de réduire cet écueil. Les professionnels constatent également non seulement que l'interprétation de règles d'urbanisme n'est pas identique par tous les instructeurs mais aussi que les demandes de pièces complémentaires sont quasiment systématiques. Il semblerait enfin que des pièces non réglementairement prévues par le Code de l'Urbanisme puissent être exigées. Afin d'obtenir une uniformisation des procédures et interprétations des textes, **il serait judicieux d'instaurer une collégialité décisionnaire.**

Maître Nicolas Meurot

Président de la Chambre des notaires des Alpes-Maritimes



“L'ingénierie doit être source de création et d'innovation

Marion Picquet
Syntech-Ingenierie (PACA)

► **Les normes sont souvent perçues comme un faisceau de contraintes** alors que leur genèse et leurs traductions dans les cahiers de prescription architecturales urbaines paysagères et environnementales sont bâties comme un gage de qualité des projets. Pour sortir de cette situation paradoxale, les opérateurs de la filière immobilière doivent changer de paradigme : se saisir des prescriptions comme un gage de qualité. Les obligations ne sont pas des multiplications de contraintes mais des leviers de performance pensés pour réinscrire le logement dans un véritable confort et cadre de vie. Seule une compréhension mutuelle et une participation de tous à cet effort de qualité produira à chaque étape du projet des réponses adaptées et fera gagner du temps. Car si tout le monde comprend et partage les enjeux, œuvre dans le même sens, les phases de validation pourront être raccourcies. Il y a donc urgence à fédérer l'ensemble des acteurs et à assurer une fluidité entre l'urbanisme, l'ingénierie, les architectes, les promoteurs, les constructeurs, les exploitants pour saisir l'ambition du projet et la faire sienne chacun à son niveau. Ainsi chaque étape sera un véritable passage de relais. C'est là où la CCI peut nous réunir, syndicats professionnels, acteurs de la construction, usagers, pour valoriser la filière dans toutes

les richesses et innovations locales qu'elle peut apporter à la création sur le territoire. La contrainte sert la créativité. L'ingénierie doit être source de création et d'innovation par son aptitude à se saisir, à synthétiser, à valoriser ces contraintes et plus largement, avec les évolutions numériques (BIM) et environnementales (RE2020) dans lesquelles l'ingénierie peut apporter tout son savoir-faire.

Marion Picquet
Syntech-Ingenierie (PACA)

► **La délivrance des permis de construire est devenue un processus très complexe et très long, ce qui nuit à la fluidité de la production.** Il paraît possible d'agir sur plusieurs fronts :

- Dématérialiser le dépôt des Permis de construire et de leur instruction.
- Expérimenter l'externalisation de l'instruction des PC, comme la loi le permet, pour dégager du temps des services instructeurs et leur permettre de se focaliser sur les vrais enjeux du développement urbain.
- Supprimer les phases de pré-instruction, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'accélérer l'instruction proprement dite.
- Limiter le recours aux sursis à statuer lorsque la planification est modifiée.
- En cas de refus de PC, ou de PC

accordé très en-deçà de la constructibilité du PLU, ouvrir la possibilité de saisir une commission de médiation (50% élus locaux, 50 % juristes) entre élus et maîtres d'ouvrage, pour introduire un mode non juridictionnel de traitement des différends.

Marc Raspor
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse

► **L'ensemble de la filière est unanime sur ce point : les délais d'instruction et de recours des permis sont trop longs.** La numérisation semble la meilleure solution pour réduire les délais et s'affranchir des tonnes de papier gaspillées chaque année. Il faut accélérer les autorisations préfectorales pour le logement social. Toute opération financée en PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLS (Prêt locatif Social) doit faire l'objet d'une décision portant octroi de subvention prise par le Préfet. Or, en règle générale les enveloppes de financement ne sont connues au mieux qu'au début du 2e semestre de chaque année. Ce qui fait que tout est à l'arrêt les 6 premiers

mois. Ce processus doit être lissé pour éviter le creux du 1er semestre synonyme de perte de temps.

Yves Giacomuzzo
Directeur général INL' PACA

► **Afin d'éviter les retards dus aux délais d'instruction, une « doctrine » concertée, connue et partagée d'instruction des PC par les collectivités locales est nécessaire.** Elle « sécurisera » l'activité de production des opérateurs quels qu'ils soient.

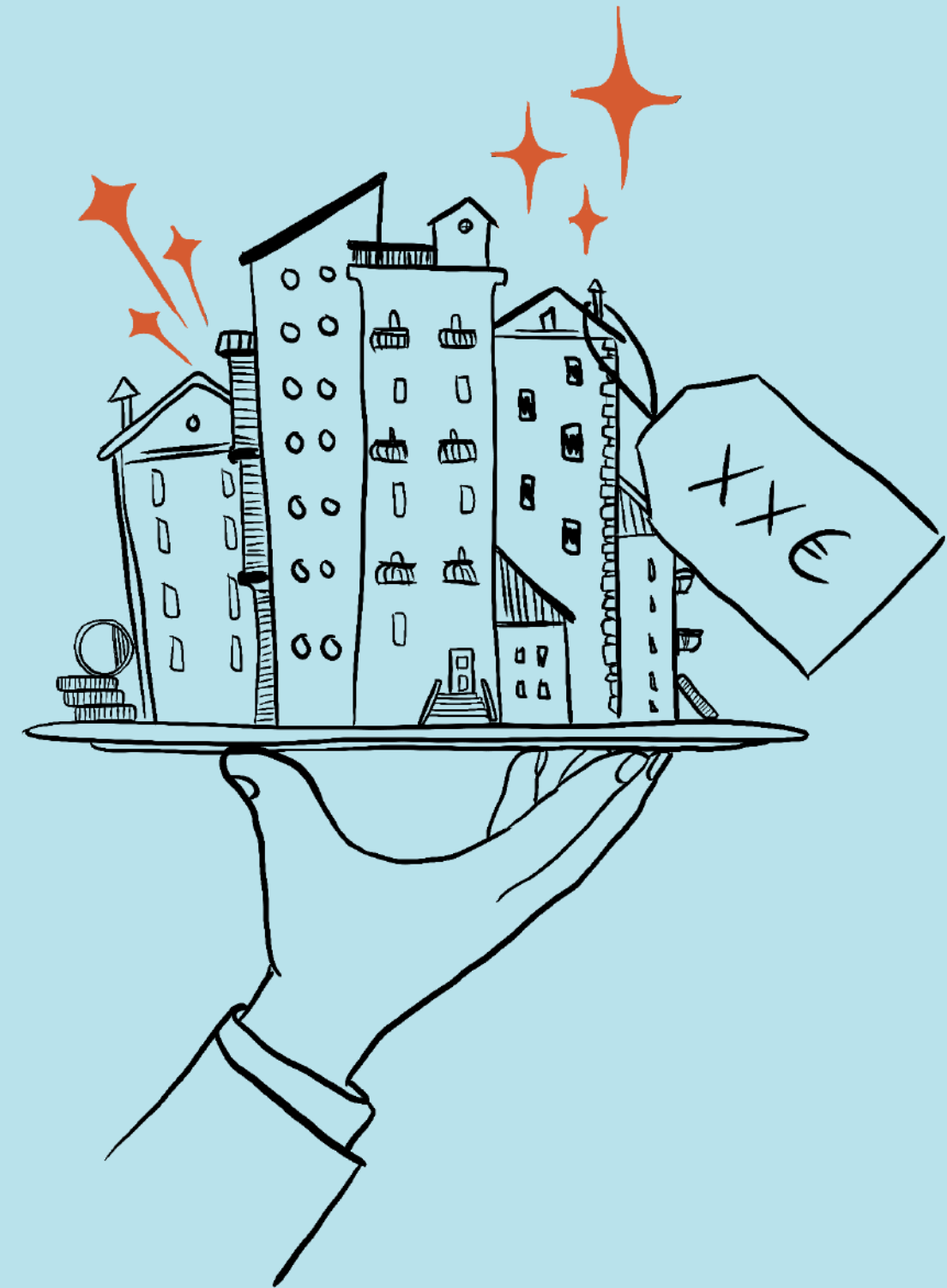
Pascal FRIQUET
Président de l'Association régionale des organismes HLM (AR HLM Paca & Corse)



Optimiser les prix de sortie des logements

On peut déjà prédire sans crainte de se tromper qu'en 2021 les prix des logements vont encore augmenter. Deux facteurs favorisent mécaniquement cette cherté. Premièrement, la loi de l'offre et de la demande. Au plus l'offre est rare au plus le prix est élevé. Deuxièmement: l'augmentation du coût de la construction, des VRD (Voierie et Réseaux Divers) et des terrassements. En 10 ans, il a augmenté de 50 % et pèse désormais pour plus de la moitié du coût de revient global. Or il faut savoir que le tiers de cette augmentation est dû au seul respect de l'application des normes réglementaires ! De ce point de vue le département cumule les obligations les plus contraignantes: loi littoral, loi montagne, Natura 2000, Plan de Prévention des Risques, normes parasismiques, etc. Et l'entrée en vigueur des réglementations énergétiques comme l'objectif de zéro artificialisation des sols va générer un nouveau surcoût. Sans nier la nécessité de ces lois, doivent-elles être pour autant toujours synonymes de coûts supplémentaires ?

Jean-Marie Ebel
Président de la Commission Immobilière
CCI Nice Côte d'Azur





Propositions

► **Il est nécessaire de sortir de cette logique malthusianiste qui régit la production des logements.** Une production plus conforme à la réalité des besoins permettrait en effet de faire baisser les prix.

Jean-Marie Ebel
Président de la Commission Immobilière
CCI Nice Côte d'Azur

► **Trop souvent le coût du foncier détruit l'équilibre financier des projets.** Nous devons réfléchir à des solutions pour le rationaliser et le contrôler. Pour que tous les intervenants retrouvent leur compte, la valeur du foncier ne devrait pas dépasser un certain pourcentage du coût global quitte à établir des règles pour l'y contraindre. Celles-ci pourraient aller jusqu'au refus de délivrer le permis de construire en cas de dépassement. Outre le prix du foncier, un second élément complique le prix de sortie d'un logement : c'est la part croissante des logements sociaux dans chaque projet. Le logement libre ne doit plus être la variable d'ajustement du logement social dont le coût de construction est identique. Pourquoi ne pas subventionner la construction des logements sociaux en évitant ainsi d'impacter les logements libres ?

Patrick Moulard
Président de la Fédération du BTP06
&
Laure Carladou
Past-président de la Fédération du BTP06

► **Il faudrait éviter les exigences disproportionnées qui s'ajoutent localement aux normes nationales,** par exemple lorsque des chartes imposent des niveaux de performance ou d'exigence qui ne sont pas en cohérence avec l'objectif du logement abordable, lorsque le mieux peut devenir l'ennemi du bien. Il serait utile, dans ces cas, de faire une étude d'impact pour bien mesurer les « effets prix » des exigences exprimées, et mieux les proportionner en conséquence. Il faudrait aussi permettre aux programmes immobiliers d'atteindre un meilleur équilibre économique, en accordant plus de constructibilité là où la forme urbaine le permet, et en n'hésitant pas à utiliser les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour cela (dérogations aux règles des PLU pour absorber les surcoûts de la performance environnementale ou de la mixité sociale).

Marc Raspor
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse



► **Ne serait-il pas préférable, au moins pour les appels à projet émis par les collectivités,** que le prix du foncier appartenant au domaine public soit fixé à l'avance ? Cela implique un véritable changement des mentalités et une réelle volonté d'agir. L'Établissement Public Foncier n'aurait-il pas de ce point de vue un rôle à jouer ?

Sophie Delage
Présidente du Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur
&
Matthieu Marin
Past-président
Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur

► **Pour éviter la surenchère des prix,** pourquoi ne pas élaborer sur le modèle du logement social, une charte au niveau de la Métropole et du 06 pour s'entendre sur le prix des logements intermédiaires ?

Yves Giacomuzzo
Directeur général INL1 PACA

► **Nous devons encourager le travail et le financement des promoteurs-rénovateurs** qui contribuent fortement à améliorer les logements des centres villes. Non seulement, par un traitement plus rapide et sans doute plus bienveillant des autorisations administratives : permis de construire, déclaration préalable mais aussi pourquoi ne pas leur accorder, comme aux particuliers, des subventions de type « Prime Rénov' » pour tous les travaux de construction ou de rénovation durables ? Cela permettrait également une meilleure maîtrise

des prix à la revente synonyme d'un aménagement équilibré du territoire.

Anne-Marie Ulmer
Responsable du Marché des Professionnels de l'Immobilier des Banques Populaires
&
Elisabeth Zins
Directrice Grandes entreprises et Métiers spécialisés BPMED

► **La « transparence » sur les coûts est un exercice difficile.** Je ne partage pas l'idée de laisser au seul maître d'ouvrage la charge du surcoût lié à la crise sanitaire. Je suis d'avis de laisser au maître d'ouvrage et aux constructeurs la liberté d'organiser un partage de cette prise en charge. Quant aux normes nouvelles, si l'amélioration de la qualité des logements ne se discute pas, les surcoûts qu'elles génèrent ne peuvent être ignorés.

Pascal FRIQUET
Président de l'Association régionale des organismes HLM (AR HLM Paca & Corse)

► **Pour diminuer les coûts de sorties, il faut s'assurer d'abord qu'il n'y a pas de coûts cachés.** Pour cela, les dossiers d'études doivent être mieux ficelés.

Patrick Moulard
Président de la Fédération du BTP06
&
Laure Carladou
Past-président de la Fédération du BTP06



“ **Il faudrait éviter les exigences disproportionnées qui s'ajoutent localement aux normes nationales** ”

Marc Raspor
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse



Améliorer l'organisation et éviter les retards sur les chantiers

C'est au maître d'ouvrage qu'incombe la responsabilité de supprimer les marges d'incertitude en amont et tous les risques susceptibles de freiner la bonne marche du projet.

Les imprévus et les retards sont d'abord la conséquence d'un manque de communication entre les intervenants. Une bonne préparation en amont du projet est seule garante d'un bon déroulement du chantier. Généralement, tout ce qui a été prévu à l'avance se passe bien. La seule façon de maîtriser les délais est de se concerter tous ensemble dès les études préalables.

Patrick Moulard

Président de la
Fédération du BTP06
&

Laure Carlados

Past-président de la Fédération
du BTP06



Propositions

► **L'ensemble des intervenants doit être associé au début de la préparation du projet** pour lever non seulement toutes les questions et les doutes qui peuvent se poser mais aussi pour organiser au mieux la coordination des différents corps de métier tout au long du chantier.

Nous devons également faire des efforts pour raccourcir certains délais d'intervention qui peuvent faire perdre beaucoup de temps. Un exemple : il faut prévoir 6 à 7 semaines à l'avance la pose des compteurs définitifs. Or, on sait bien que c'est difficilement envisageable. Conséquence : cela entraîne des retards de fin de chantier de plusieurs semaines. Ensemble, nous devons travailler à réduire les temps d'intervention et à améliorer la planification.

Nous devons adopter des fonctionnements différents, nous ouvrir aux nouveaux outils de la commande publique. Parmi eux, les marchés globaux de performance, trop peu utilisés. Non seulement, ils tiennent compte des grands enjeux qui traversent aujourd'hui toute la filière : qualité d'usage, transition écologique, maîtrise des coûts. Mais encore, ils prévoient que le maître d'ouvrage conçoive, réalise et exploite le bâtiment un certain nombre d'années après sa réalisation. Ils représentent

une réelle opportunité de travailler autrement, d'envisager un projet dans sa globalité y compris en termes de coût et de rentabilité.

Patrick Moulard

Président de la
Fédération du BTP06
&

Laure Carlados

Past-président de la Fédération
du BTP06

► **Dès la phase de conception, tous les intervenants devraient se réunir,** échanger avec les concessionnaires pour leur soumettre les projets afin d'éviter les pertes de temps en phase de réalisation.

Pour éviter une déperdition de la qualité, il est indispensable de généraliser les contrôles qualité à chaque étape d'un chantier pour veiller au bon respect du cahier des charges. Des contrôles devraient également être effectués durant la première année d'exploitation.

Marcello Valenza

Directeur Territorial GRDF



“ Une bonne préparation en amont du projet est seule garante d'un bon déroulement du chantier

Patrick Moulard

Président de la Fédération du BTP06

&

Laure Carlados

Past-président de la Fédération du BTP06



Financer le logement



Propositions

► **Les banques souhaitent privilégier une approche « reste à vivre »** plutôt que « taux d'endettement » pour évaluer la capacité de l'emprunteur lors de l'accord d'un prêt. Cette appréciation personnalisée de la solvabilité des personnes, en fonction de leur niveau de revenu, permettrait d'assouplir la barre des 35% d'endettement préconisé par le Haut Conseil de Stabilité Financière.

Anne-Marie Ulmer

Responsable du Marché des Professionnels de l'Immobilier des Banques Populaires &

Elisabeth Zins

Directrice Grandes entreprises et Métiers spécialisés BPMED

► **Les bailleurs sociaux doivent se saisir des dispositifs qui existent** comme le bail solidaire facilitant l'accès à la propriété. Les collectivités locales doivent de leur côté mieux se servir des outils mis en place par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), notamment les Organismes Fonciers Solidaires. Il est à noter que les projets menés dans le cadre des OFS entrent dans le calcul de la loi SRU (Loi solidarité et

renouvellement urbain) qui impose aux communes un pourcentage de logements sociaux.

Richard Curnier

Directeur Régional Banque des Territoires Région Sud
Groupe Caisse des dépôts

► **Pourquoi ne pas prévoir des outils financiers** récompensant les logements vertueux et encourager les opérateurs qui pensent global et se soucient, par le choix des matériaux, des coûts et poids carbone des consommations énergétiques, etc. de limiter au mieux les frais d'exploitation ? Ces aides dispensées par les collectivités, dès la phase de conception, permettraient sur le long terme de réaliser des économies, préserveraient le pouvoir d'achat et seraient une bonne chose pour la planète.

Marcello Valenza

Directeur Territorial GRDF



“ **Les banques souhaitent privilégier une approche "reste à vivre" plutôt que "taux d'endettement"** ”

Anne-Marie Ulmer

Responsable du Marché des Professionnels de l'Immobilier des Banques Populaires

& **Elisabeth Zins**

Directrice Grandes entreprises et Métiers spécialisés BPMED

► **Dans la mesure où les projets immobiliers durables présentent moins de risque à la revente** (biens plus attractifs pour les investisseurs), pourquoi ne pas accepter une diminution du montant de capital requis (RWA) des banques qui financent ce type d'opérations ? Cela leur permettrait d'accroître leur capacité de prêt en les « fléchant » vers des opérations vertueuses.

Anne-Marie Ulmer

Responsable du Marché des Professionnels de l'Immobilier des Banques Populaires &

Elisabeth Zins

Directrice Grandes entreprises et Métiers spécialisés BPMED

► **Le problème est aujourd'hui du côté de l'offre plus que de la demande :** sans constructibilité suffisante, ni permis de construire, nous produirons moins, et cette pénurie tirera les prix vers le haut. Faciliter la production aujourd'hui, c'est soutenir la demande de demain. S'agissant de la solvabilité des ménages, les collectivités locales pourraient s'inspirer de mesures prises ailleurs, d'encouragement de l'accession à la propriété, centrées sur les

ménages modestes et moyens: chèques accession, prêts à taux nul, BRS etc.

Marc Raspor

Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse

► **C'est un point important. Les logements sociaux font l'objet d'une politique d'aide de la part de l'État :**

une TVA réduite pour les PLAI et des subventions. Mais de plus en plus souvent les collectivités exigent pour les nouveaux logements des caractéristiques particulières qui engendrent des surcoûts auxquels les bailleurs sociaux ont du mal à répondre. Dans ces conditions, les collectivités ne pourraient-elles pas fournir des aides adaptées aux caractéristiques locales qui viendraient compléter les aides à la pierre de droit commun ?

Pascal Friquet

Président de l'Association régionale des organismes HLM (AR HLM Paca & Corse)



Avoir une fiscalité moins pesante

Le logement est le seul bien qui est taxé tout au long de sa vie, sur...

- Sa production (taxes d'urbanisme, TVA)
- Sa cession (droits de mutation)
- Sa détention (fiscalité foncière, éventuellement IFI)
- Sa location (fiscalité des revenus mobiliers)
- Sa transmission (droits de succession)

Propositions

► **La loi prévoit déjà la dégradation du Pinel en 2023 et 2024**, sauf pour les programmes qui justifieront d'un niveau de performance/qualité qui reste à définir par décret. Il est fondamental que cette exigence soit rapidement connue pour que les opérateurs puissent proposer aux investisseurs particuliers des programmes immobiliers en cohérence dès 2023. A défaut, l'encouragement fiscal de l'investissement immobilier des particuliers dans le neuf sera dégradé, et leur fiscalité alourdie. Sur le marché des ventes en bloc, il serait intéressant que l'exonération temporaire de taxes foncières, pour le logement social comme pour le logement intermédiaire, soit bien compensée par l'Etat, dans la durée et de façon certaine, ce qui lèverait un obstacle à la réalisation des opérations qui en comportent.

Marc Raspor
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse

► **Moins peser sur le Foncier**
La fiscalité qui touche le foncier n'est pas adaptée à la situation d'urgence que l'on connaît. Notamment le principe de la plus-value qui veut que plus les cessions sont rapides plus elles sont fiscalement imposées. Il faudrait inverser cette logique fiscale

qui favorise l'immobilisme foncier. Et pourquoi pas repenser l'ensemble de la fiscalité liée à l'immobilier ?

Jean-Marie Ebel
Président de la Commission Immobilier CCI Nice Côte d'Azur

► **Tout le monde souhaite une fiscalité allégée** mais en a-t-on les moyens? A l'heure de la suppression de dotation par l'État, les collectivités ont besoin des ressources fiscales locales pour créer des infrastructures et les entretenir.

Maître Nicolas Meurot
Président de la Chambre des notaires des Alpes-Maritimes

► **Pourquoi ne pas comptabiliser en tant que logements sociaux** les logements loués par les particuliers ayant investi dans un bien pour un complément de salaire ou de retraite et dont le loyer perçu paie le crédit ? On pourrait aussi réformer le statut des bailleurs privés qui pratiquent des loyers modérés en leur consentant des avantages fiscaux. Ces avantages pourraient revêtir plusieurs formes : des exonérations fiscales notamment de la taxe foncière, un délai d'exonération de l'imposition sur la plus-value ramené à 15 ans, au



“ **Pourquoi ne pas étendre la TVA à 5,5 % à l'ensemble des logements sociaux**

Pascal Friquet
Président de l'Association régionale des organismes HLM (AR HLM Paca & Corse)

lieu de 30 ans actuellement, afin de favoriser la rotation du parc existant, des subventions pour rénover son bien. Cette politique serait positive à bien des égards : elle inciterait les bailleurs privés à pratiquer des loyers modérés et à rénover leurs biens afin de les rendre moins énergivores en généralisant par exemple les aides accordées par l'Agence d'amélioration de l'habitat (Anah). Elle permettrait également d'inclure dans le pourcentage exigé des 25 % de la loi SRU ce parc privé. Enfin, elle inciterait les bailleurs privés à louer davantage leur bien plutôt que de le laisser vacant.

Cyril Messika & William Siksik
Co-Présidents FNAIM

► **TVA à 10% pour les logements intermédiaires**
Appliquons une TVA à 10 % pour tous les programmes de logements intermédiaires quelle que soit la part des logements sociaux qu'ils comportent.

Yves Giacomuzzo
Directeur général INL PACA

► **TVA à 5,5% à l'ensemble des logements sociaux.** Pourquoi ne pas étendre la TVA à 5,5 % qui s'applique pour le moment aux seuls logements

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) à l'ensemble des logements sociaux : PLUS (prêt locatif à usage social) et PLS (prêt locatif social).

Pascal Friquet
Président de l'Association régionale des organismes HLM (AR HLM Paca & Corse)



“ **On pourrait aussi réformer le statut des bailleurs privés qui pratiquent des loyers modérés en leur consentant des avantages fiscaux**

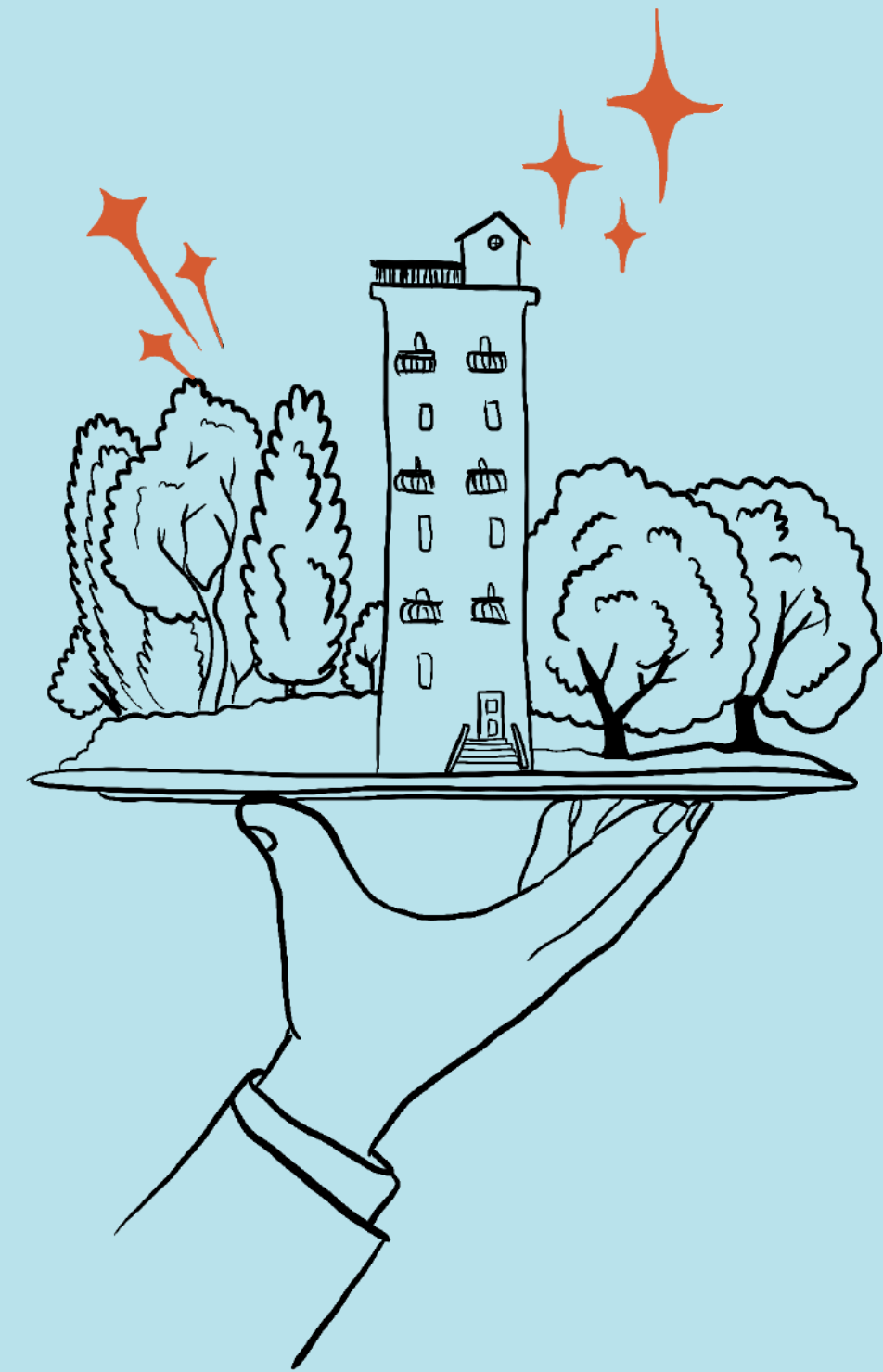
Cyril Messika & William Siksik
Co-Présidents FNAIM

Un parc de logements moins énergivores

La consommation d'énergie dans les logements représente 43 % de la consommation totale d'énergie en France et près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre. Pour réduire la consommation d'énergie dans l'habitat et les gaz à effet de serre qui en résultent, nous devons limiter les besoins énergétiques dans la conception des projets, en adoptant dans le bâtiment des techniques performantes en termes d'efficacité énergétique : isolation, ventilation, inertie thermique (capacité à stocker de la chaleur dans les murs, le plancher...), éclairages naturels, équipements économes. Le développement des énergies renouvelables s'avère un complément indispensable pour tendre vers la transition énergétique: géothermie, énergie bois, solaire thermique, solaire photovoltaïque, éolien, gaz vert. Dans une perspective de développement durable, le secteur du bâtiment doit s'orienter vers la haute performance énergétique et la haute qualité environnementale, qui, couplées avec les efforts de chaque citoyen, permettront de réduire la consommation d'énergie dans l'habitat.

Au-delà des exigences de la prochaine réglementation environnementale RE2020, pour s'engager dans la transition énergétique, les bâtiments devraient :

- Privilégier l'optimisation de leurs besoins énergétiques puis la consommation d'énergies renouvelables,
- Intégrer l'autoconsommation d'énergies renouvelables produites localement,
- Piloter leur appel puissance électrique (Smart Charging, tarification dynamique, etc) pour optimiser les infrastructures énergétiques, notamment l'entretien des réseaux.



Propositions



“ Il est nécessaire d'encourager les bailleurs et promoteurs qui privilégient la consommation d'énergies vertes

Marcello Valenza
Directeur Territorial GRDF

► **La nouvelle réglementation environnementale « RE 2020 » vient d'être adoptée.** Elle nécessite dans l'immédiat d'accompagner financièrement les ménages et de mettre à disposition des professionnels les logiciels et outils indispensables pour inscrire les logements dans la démarche ambitieuse de la RE2020. Plus spécifiquement pour les Alpes-Maritimes, les hypothèses techniques sur le confort d'été devront faire l'objet d'un examen attentif. Il est important de rappeler que la réglementation thermique actuelle (RT2012) a été une avancée énergétique considérable et c'est à l'heure actuelle la plus performante d'Europe. De plus, il faut également souligner le fait que si l'effort sur le neuf permet d'accroître les performances environnementales globales du secteur du bâtiment, c'est avant tout l'amélioration de la performance réelle du « stock » existant qui permettra son atteinte.

Marc Raspor
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse

► **Les futurs occupants devraient disposer à l'achat d'éléments** pour connaître le coût global de

fonctionnement de leur logement. Cela inciterait les opérateurs à se préoccuper davantage de ce paramètre dans toute la chaîne des opérations. Pour les maîtres d'ouvrages publics et privés, cela implique de concevoir des projets sobres et efficaces en consommations d'énergies et de s'appuyer sur la complémentarité des ressources (matériaux, infrastructures, énergies renouvelables) et des solutions disponibles. "Favoriser les énergies renouvelables pour et par tous" à coûts maîtrisés, mesure prévue dans le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il est nécessaire d'encourager les bailleurs et promoteurs qui privilégient la consommation d'énergies vertes.

Marcello Valenza
Directeur Territorial GRDF

► **Démontrer la faisabilité et la compétitivité des projets de construction bas-carbone dans la durée** et conformes aux ambitions du Gouvernement (via la Stratégie Nationale Bas Carbone, SNBC). Contribuer au développement des innovations dans les bâtiments en faisant la promotion des solutions connectées et des services contribuant



au bien-être des occupants, en s'appuyant notamment sur le référentiel Smart Grids Ready développé par la CCI Côte d'Azur déjà déployé sur les ZAC de l'Opération Nationale Ecovallée de Nice. Favoriser la mobilité douce et décarbonée (installation de bornes de recharge, voire de véhicules électriques en auto-partage au sein ou à proximité des programmes immobiliers concourants). Encourager la production locale et la consommation d'énergies renouvelables (pompes à chaleur, biomasse, RCU alimentés par des énergies renouvelables ou de récupération, biométhane) qui participent à la résilience de notre territoire et à l'indépendance énergétique de la France.

Patrick Guibbolini
Directeur du Développement Territorial Côte d'Azur EDF

► **Rendre les logements moins énergivores** est une tendance de fond que nous soutenons entièrement. Pour autant, faut-il faire peser sur le seul bailleur privé toute la charge de ces mises aux normes ? Ne peut-on pas imaginer des dispositifs d'allègements ou d'aides plus incitatifs que la plupart des aides actuelles (comme



“ **Démontrer la faisabilité et la compétitivité des projets de construction bas-carbone dans la durée**

Patrick Guibbolini
Directeur du Développement Territorial Côte d'Azur EDF



ma Prime Renov') dont les conditions d'éligibilité ne s'adressent pas à la majorité des bailleurs ? Par exemple en généralisant le dispositif fiscal « Denormandie » pour financer les travaux de rénovation des logements existants. Ou encore en diminuant voire en supprimant la taxe foncière de ces logements en échange d'une mise aux normes ? L'idée étant de compenser les travaux de rénovation par des allègements fiscaux ou des subventions. Cela garantirait aux actifs un plus grand choix en matière de location, favoriserait la mise aux normes et la qualité locative du parc immobilier et inciterait davantage les propriétaires à entreprendre les travaux de rénovation de leur bien.

Cyril Messika & William Siksik
Co-Présidents FNAIM

► **Nous devons promouvoir à tous les niveaux de la filière immobilière l'application des référentiels Smart Grids Ready** afin de favoriser les systèmes énergétiques intelligents dans les constructions neuves et les projets de réhabilitation. Les occupants des logements doivent devenir de vrais éco-acteurs. Pourquoi ne pas mettre à leur disposition les données énergétiques (temps et niveaux des consommations, température de leur habitation, utilisation de leurs

appareils...) afin qu'ils aient un regard en temps réel sur leurs comportements et s'engagent dans une démarche de consommation d'énergie responsable plus raisonnée et mieux contrôlée ? L'insertion dès l'étude du projet de sources d'énergies renouvelables (photovoltaïque, biomasse, géothermie, etc.) ou des nouveaux usages énergétiques (notamment la mobilité électrique) constitue un levier indispensable pour faire entrer le logement dans le 21e siècle: réservation de puissances pour les véhicules électriques, gaines techniques depuis les toitures pour l'insertion de panneaux photovoltaïques, réservation de conduits de cheminée pour une filière bois-énergie, etc.

Fabienne Gastaud
Présidente de la Commission Énergie CCI Nice Côte d'Azur

► **Les bailleurs sociaux sont engagés depuis longtemps dans la sobriété énergétique** notamment lorsqu'ils portent eux-mêmes leurs opérations en maîtrise d'ouvrage directe. De même nous sommes en pointe dans la démarche RSE et nos chantiers font l'objet d'une déclaration de performance extra-financière qui implique la mise en place systématique de processus écoresponsables.



“ **Nous devons promouvoir à tous les niveaux de la filière immobilière l'application des référentiels Smart Grids Ready** ”

Fabienne Gastaud
Présidente de la Commission Énergie CCI Nice Côte d'Azur

automatiquement intégrée dans nos politiques quand on est en production propre. De la même façon, les bailleurs sociaux ont noué des partenariats avec des entreprises utilisant des matériaux de récupération et encouragent le recyclage à tous les niveaux : de la construction au fonctionnement de leurs parcs immobiliers.

Pascal Friquet
Président de l'Association régionale des organismes HLM (AR HLM Paca & Corse)

La nouvelle réglementation environnementale RE 2020 va imposer des changements organisationnels sans précédent pour les entreprises de BTP : montée en compétence des salariés, nouveaux équipements techniques, incontournable digitalisation...

Un accompagnement est donc nécessaire, surtout dans la perspective de permettre aux entrepreneurs et artisans de conserver la maîtrise de leurs savoir-faire et de leur valeur ajoutée dans ce nouveau contexte. Parallèlement, il conviendra de poursuivre l'effort de simplification réglementaire et normatif et lancer une action déterminée pour limiter le nombre de réglementations contradictoires, (Cf. projet de loi énergie-climat et de la RE 2020 pour le

photovoltaïque).

Du côté des ménages, nous ne pourrons faire l'économie de moyens conséquents en faveur de la rénovation énergétique dans le parc ancien.

Cet accompagnement ne pourra pas se limiter aux seuls ménages modestes et devra permettre, quels que soient les revenus, d'engager des travaux d'un montant élevé, avec un retour sur investissement inférieur à dix ans.

Afin d'adapter ces principes aux besoins locaux, **une territorialisation des actions semble plus que nécessaire** : chartes locales, cahiers des charges locaux, campus d'excellence, lieux de formation. La valorisation du tissu local, de son expérience, de son expertise et de ses savoir-faire doit être recherchée.

Tous ces items qui portent l'innovation dans le bâtiment constituent des enjeux qui peuvent être relevés par les entreprises de BTP, sous réserve que les clients les intègrent et les valorisent en amont de la conception de leurs projets.

Patrick Moulard
Président de la Fédération du BTP 06



Favoriser l'économie circulaire et optimiser le recyclage des déchets de chantier



Propositions

► **Il est essentiel de favoriser la mise en œuvre de matériaux biosourcés dans la construction**, notamment pour tout ce qui concerne l'isolation des bâtiments : fibre de bois, de chanvre, liège, etc. Les acteurs de la filière Immobilière doivent contribuer au développement de la méthanisation en anticipant l'évolution de la réglementation. Le Biogaz produit par les unités de méthanisation contribue à la lutte contre le changement climatique, au développement des énergies renouvelables et favorise une économie circulaire et bas carbone.

Fabienne Gastaud
Présidente de la Commission
Énergie CCI Nice Côte d'Azur

► **A court terme il faut résoudre le problème des déchets de chantier** en trouvant des solutions aux déchets inertes : le coût d'évacuation des déchets est en effet deux fois supérieur à celui d'autres départements (45 € m3).

Jean-Marie EBEL
Président de la Commission
Immobilier CCI Nice Côte d'Azur

► **Il faut mettre en place une véritable filière bois énergie** en concertation avec les collectivités

locales afin de mieux exploiter les forêts du domaine public et nouer des partenariats avec les propriétaires de forêts privées. Cette filière sera source d'emplois, augmentera les ressources locales, favorisera le circuit-court. Parallèlement il faut encourager l'installation de poêles à bois (plaquettes, pellets...) dans les habitations.

Patrick Guibbolini
Directeur du Développement
Territorial Côte d'Azur EDF

► **Passer à une économie circulaire, c'est imaginer des conceptions plus durables** avec notamment l'analyse du cycle de vie, l'éco-conception, le recyclage des matériaux associés au projet, etc. Avec comme bénéfices une meilleure maîtrise des matières premières et des ressources économiques. L'intégralité des déchets d'aujourd'hui doit devenir une ressource de demain. Le traitement et la valorisation de ceux-ci contribuent au développement économique du territoire par la création d'emplois locaux et la mise en place d'une économie de la fonctionnalité.

Marcello Valenza
Directeur Territorial GRDF



“ **L'intégralité des déchets d'aujourd'hui doit devenir une ressource de demain** ”

Marcello Valenza
Directeur Territorial GRDF



► **Concernant les déchets de chantier, il faut avoir à l'esprit que le traitement et la valorisation des déchets ne sont pas forcément moins onéreux** mais, au-delà des obligations en la matière qui pèsent aujourd'hui sur la filière, qu'ils répondent aujourd'hui à une nécessité de protéger l'environnement. Le maître d'ouvrage doit les intégrer dans le projet dès le départ y compris en tenant compte de leur coût. Le recyclage des matériaux et leur réutilisation sont également des enjeux importants. Cet aspect ne doit pas être traité à l'échelle d'un seul chantier mais dans une vision plus large. Certains matériaux peuvent en effet être réutilisés sur d'autres chantiers. Cela permettrait également de répartir la charge financière des frais de recyclage. C'est toute une organisation à mettre en place qui dépend d'une volonté politique quant au choix de l'utilisation du foncier.

Patrick Moulard
Président de la
Fédération du BTP06
&

Laure Carladous
Past-président de la Fédération
du BTP06

Digitaliser la filière

Réussir la transition numérique est un défi important pour toute la filière qui accuse de nombreux retards en la matière. Après le développement durable, le numérique et plus largement l'innovation sont en train de réinterroger toute la filière dans ses pratiques et ses habitudes : dans le choix et l'utilisation de nouveaux matériaux, dans la performance énergétique, dans les façons d'échanger et de communiquer, de construire, de gérer les parcs immobiliers, de gagner en temps, en fluidité, en souplesse et en performance.

Emmanuel Souraud
Vice-Président de la Commission Immobilier, CCI Nice Côte d'Azur

10



Propositions

► **Le permis numérique c'est moins de papiers, un échange plus rapide entre les autorités et les déposataires, entre les différents services instructeurs, et au final des délais raccourcis.**

Autre exemple, le BIM. Plus qu'un logiciel de modélisation le BIM est une nouvelle approche de gestion basée sur la collaboration. Il permet à la fois la réalisation de maquettes numériques (Building Information Modeling) mais également la gestion et l'échange d'informations (Building Information Management). Mais aussi intéressant et innovant soit-il, le BIM doit encore être adopté par la filière. Si les grands groupes ont plus de facilité à s'en doter et à l'utiliser, une PME y réfléchira à deux fois avant de changer ses pratiques en raison des investissements que cela nécessite en termes de coût, de formation, etc. Il faudrait, comme pour le permis de construire numérique, que l'État incite, y compris financièrement, les entreprises à s'équiper. Bien souvent portée par des start-ups, l'innovation est aussi un bon moyen pour rebattre les cartes de la filière en permettant à de petites structures agiles et innovantes d'investir le marché en offrant leurs solutions aux grands groupes.

Emmanuel Souraud

Vice-Président de la Commission Immobilier, CCI Nice Côte d'Azur

► **Depuis plusieurs années maintenant, les promoteurs déplorent des process administratifs fastidieux notamment concernant les dépôts de permis de construire.**

La crise sanitaire et sa période de confinement ont révélé au grand jour le manque de digitalisation de l'ensemble de la chaîne immobilière.

La crise du Covid agit comme un révélateur qui nous pousse à penser différemment et à accélérer le chantier de la digitalisation, car la loi Elan ne prévoit la télé-instruction des PC que pour 2022 et certaines autorisations demeurent exclues de cette dématérialisation.

En agissant dès maintenant, la digitalisation produira de la simplification - une simplification après laquelle les promoteurs courent depuis des années, sans résultat tangible. L'expérience montre en effet que pour digitaliser un processus métier, il faut faire sa réingénierie, donc reconsidérer chaque tâche à la lumière de son utilité. La digitalisation est l'ennemie des redondances, des circuits longs, des délais superflus, et c'est bien là ce contre quoi nous devons lutter de toutes nos forces.

Marc Raspor

Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Côte d'Azur et de la Corse



“ Le BIM doit encore être adopté par la filière

Emmanuel Souraud

Vice-Président de la Commission Immobilier CCI Nice Côte d'Azur

► **Pourquoi ne pas étendre le carnet d'information du logement à toutes les habitations ?** Ce carnet informe les particuliers sur la performance énergétique des logements existants comme neufs et permet le suivi des travaux réalisés ou à programmer dans le cadre de la transition énergétique.

Nous devons promouvoir les usages numérisés du logement, des bâtiments, des quartiers en soutenant les projets issus de la filière Smart Grids azurienne

Patrick Guibbolini

Directeur du Développement Territorial Côte d'Azur EDF

► **Il est urgent d'intégrer dans nos processus de rénovation et de construction** les nouvelles technologies pour rendre les logements intelligents c'est-à-dire connectés, économes, confortables, adaptés, durables, etc. Pour cela il faut rendre les habitations Smart Grids Ready.

Fabienne Gastaud

Présidente de la Commission Énergie CCI Nice Côte d'Azur

► **Il faut encourager les formations pour tous les corps de métiers de la filière.**

Par ailleurs, pour éviter une

déperdition de la qualité, il est indispensable de généraliser les contrôles qualité à chaque étape d'un chantier pour veiller au bon respect du cahier des charges. Des contrôles devraient également être effectués durant la première année d'exploitation.

Marcello Valenza

Directeur Territorial GRDF

Si les entreprises de BTP doivent adapter leurs compétences à leurs besoins et aux évolutions du marché et des technologies, notamment au regard du développement du digital, **il est important de raisonner global au sein de la filière.**

Il s'agira, en particulier :

- De développer les expérimentations en matière de formation numérique (vidéo, réalité virtuelle, réalité augmentée),
- De permettre aux Professionnels du BTP de disposer d'une maquette numérique qualitative et exploitable pour la partie « construction » dévolue aux entreprises,
- De recourir à des AFEST (actions de formation en situation de travail), et de mettre en place les financements nécessaires,
- De favoriser et faire reconnaître

l'autoformation et les compétences acquises via ces outils grâce à une VAE simplifiée,

- D'accompagner les entreprises pour travailler sur leurs compétences internes susceptibles de développer la formation intra-entreprise,
- De faire reconnaître la logique de tutorat, de formateur occasionnel.

Mais cela pose également une question en termes d'attractivité: il faut attirer et sélectionner des jeunes capables d'évoluer. Derrière la formation continue, il y a toujours une problématique de formation initiale.

C'est la raison pour laquelle les pouvoirs publics et l'Éducation nationale doivent mieux reconnaître la réalité des métiers du BTP ainsi que leur rôle d'intégration, d'insertion et de promotion sociale.

Ainsi, la communication sur les métiers dans les collèges, les lycées et l'enseignement supérieur (déjà importante) doit être renforcée autour des thèmes de l'innovation, de la modernité, des valeurs et de la réponse de ces métiers aux enjeux de la société.

Patrick Moulard

Président de la Fédération du BTP 06



CS 11259
20, boulevard Carabacel
06005 NICE cedex 1
FRANCE

T. 04 93 13 75 73

www.cote-azur.cci.fr

