

Manifeste

de la filière immobilier Côte d'Azur

pour un territoire intelligent et durable

en synthèse

10 enjeux

50 propositions en faveur du logement des actifs



 CCI NICE
CÔTE D'AZUR



Lutter contre la rareté et le coût du foncier

- ▶ **Libérer du foncier** : les collectivités doivent en tenir compte dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.
- ▶ **Mettre en cohérence la fiscalité du foncier** détenu par des acteurs privés avec l'objectif de libération de foncier.
- ▶ **Tendre vers un urbanisme de projets** et réhabiliter la notion de densité.
- ▶ **Permettre aux programmes immobiliers** de pouvoir consommer intégralement le droit à construire préconisé par les PLU.
- ▶ **Produire du foncier aménagé** par l'intermédiaire des collectivités.



Un aménagement équilibré du territoire

- ▶ Créer une **Agence d'Urbanisme** et un **Observatoire du Foncier**.
- ▶ Les collectivités doivent définir **clairement la stratégie foncière de leur commune**.
- ▶ Adapter la politique de la ville à l'objectif **de construire la ville sur la ville**.
- ▶ **Adapter les obligations de logement social** aux contraintes et aux spécificités de chaque commune.
- ▶ Chaque projet immobilier doit faire l'objet **d'une évaluation globale**.

Contracter les délais



- ▶ **Réactiver une Commission d'Urbanisme et instaurer une collégialité décisionnaire** afin de saisir l'ambition du projet et d'obtenir une uniformisation des procédures et interprétations des textes.
- ▶ **Accélérer le processus de mise en place** de dématérialisation des permis de construire.
- ▶ **Lutter contre les recours abusifs**.
- ▶ **Ouvrir la possibilité de saisir une commission de médiation** (50 % élus locaux, 50 % juristes) entre élus et maîtres d'ouvrage en cas de refus de PC, ou de PC accordé très en-deçà de la constructibilité du PLU.
- ▶ **Accélérer les autorisations préfectorales** pour le logement social.



Optimiser les prix de sortie des logements

- ▶ **Produire plus** pour faire baisser les prix.
- ▶ **Maîtriser le prix de revient en maîtrisant le prix du foncier**, en favorisant la densité et en évitant les contraintes réglementaires notamment liées au stationnement.
- ▶ **Mieux élaborer** les dossiers d'études préalables.
- ▶ **Éviter les exigences disproportionnées qui s'ajoutent localement aux normes nationales**, et dans ces cas, faire une étude d'impact pour bien mesurer les « effets prix » des exigences exprimées.
- ▶ **Fixer à l'avance le prix du foncier** appartenant au domaine public pour les appels à projets.

Améliorer l'organisation et éviter les retards sur les chantiers



- ▶ **Optimiser toutes les phases préparatoires aux projets** pour supprimer les marges d'incertitude et favoriser la qualité.
- ▶ **Intégrer plus de digitalisation** dans l'organisation d'un chantier.
- ▶ **Harmoniser les relations** avec les concessionnaires.
- ▶ **Généraliser les contrôles qualité** à chaque étape d'un chantier.
- ▶ **Utiliser davantage les nouveaux outils de la commande publique** et notamment les marchés globaux de performance.

Financer le logement



- ▶ **Rattacher le financement aux biens et non aux personnes** pour favoriser la mobilité et l'emploi.
- ▶ **L'ensemble des acteurs doit mieux utiliser les outils mis en place par la loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), notamment les Organismes Fonciers Solidaires et le Bail Réel Solidaire.
- ▶ **Les banques doivent 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.
- ▶ **Encourager financièrement les logements vertueux** par des aides des collectivités.
- ▶ **Obtenir une diminution du montant de capital requis (RWA)** des banques qui financent des projets immobiliers durables, car ils présentent moins de risque à la revente.

Avoir une fiscalité moins pesante



- ▶ **Moins peser sur le foncier** : il faudrait inverser le principe de la plus-value qui favorise l'immobilisme foncier.
- ▶ **Appliquer une TVA à 10 % pour tous les programmes de logements intermédiaires** quelle que soit la part des logements sociaux qu'ils comportent et une TVA à 5,5% à l'ensemble des logements sociaux.
- ▶ **Fixer rapidement le niveau de performance/ qualité requis pour le Pinel** pour que les opérateurs puissent proposer aux investisseurs particuliers des programmes immobiliers en cohérence dès 2023.
- ▶ **Sur le marché des ventes en bloc, faire compenser par l'Etat l'exonération temporaire de taxes foncières**, pour le logement social comme pour le logement intermédiaire.
- ▶ **Remettre à plat l'ensemble de la fiscalité** liée à l'immobilier (impact budgétaire de l'ordre de 40 %).

Un parc de logements moins énergivores



- ▶ **Concernant la RE 2020**, il est nécessaire d'accompagner financièrement les ménages et de mettre à disposition des professionnels les logiciels et outils indispensables .
- ▶ **Procéder à un examen attentif des hypothèses techniques sur le confort d'été**, imaginer des dispositifs d'allègements ou d'aides plus incitatifs que la plupart des aides actuelles et permettre à l'acquéreur de disposer d'éléments pour connaître le coût global de fonctionnement de leur logement.
- ▶ **Encourager la production locale et la consommation d'énergies renouvelables**, encourager les bailleurs et promoteurs qui privilégient les énergies vertes et promouvoir à tous les niveaux de la filière immobilière l'application des référentiels Smart Grids Ready.
- ▶ **Démontrer la faisabilité et la compétitivité des projets** de construction bas-carbone dans la durée.
- ▶ **Insérer dès l'étude du projet des sources d'énergies renouvelables** (photovoltaïque, biomasse, géothermie, etc.) ou des nouveaux usages énergétiques (notamment la mobilité électrique).



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

- ▶ Favoriser la mise en œuvre de **matériaux biosourcés dans la construction**.
- ▶ Mettre en place une **véritable filière bois énergie**.
- ▶ **Encourager la production locale et la consommation de l'énergie renouvelable** issue de nos déchets.
- ▶ **Résoudre le problème des déchets de chantier** en trouvant des solutions aux déchets inertes.
- ▶ **Réfléchir à une organisation à mettre en place qui dépend d'une volonté politique** quant au choix de l'utilisation du foncier permettant un recyclage des matériaux.



Digitaliser la filière



- ▶ **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.
- ▶ **Favoriser l'usage du BIM** par toute la filière.
- ▶ Intégrer dans nos processus de rénovation et de construction **les nouvelles technologies pour rendre les logements intelligents**.
- ▶ **Encourager les formations pour tous les corps de métiers de la filière**.
- ▶ **Soutenir les projets issus de la filière Smart Grids azuréeenne**.