

# Manifeste

## de la filière immobilier Côte d'Azur

pour un territoire intelligent et durable

► Constat

► Alertes

► Propositions



 CCI NICE  
CÔTE D'AZUR

Au cœur de votre histoire

**P 04**



Introduction

**P 04**  
Préambule

**P 05**  
Les contributeurs

**P 06**



Préfaces

**P 06**  
Dominique ESTROSI  
SASSONE

**P 08**  
Jean-Pierre SAVARINO

**P 10**  
Franck CANNATA

**P 12**



Constat

**P 12**  
Cyril MESSIKA

**P 14**



Enjeux

**P 14**  
1. Faciliter l'accès au foncier et agir sur les documents d'urbanisme

**P 20**  
2. Accélérer les permis, utiliser la totalité des droits à construire et peser sur les prix

**P 24**  
3. Agir sur la réglementation et la fiscalité

**P 30**



Enjeux

**P 30**  
4. Innover pour diversifier et optimiser les modes de financement du logement

**P 36**  
5. Développer le logement temporaire

**P 40**



Enjeux

**P 40**  
6. Œuvrer pour un aménagement plus équilibré du territoire et anticiper l'impact du ZAN

**P 46**  
7. Avoir une stratégie d'aménagement adaptée aux contraintes environnementales et tendre vers la neutralité carbone

**P 54**



Enjeux

**P 54**  
8. Tenir compte des évolutions sociétales, des impératifs de cohésion sociale et de la mobilité

**P 58**  
9. Analyser et accompagner les idées innovantes en matière d'immobilier d'habitat et d'immobilier d'entreprise

**P 62**



Enjeux

**P 62**  
10. Immobilier d'entreprise. Quelles propositions pour l'accueil, le développement et le maintien des entreprises du territoire?

# Préambule

**LA CCI NICE CÔTE D'AZUR ET SES PARTENAIRES ONT SOUHAITÉ RÉACTUALISER LE « MANIFESTE DE LA FILIÈRE IMMOBILIER POUR UN TERRITOIRE INTELLIGENT ET DURABLE », ÉDITÉ EN 2021, DANS LE CADRE DES MISSIONS MENÉES EN FAVEUR DU LOGEMENT DES ACTIFS ET DU DÉVELOPPEMENT DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE SUR NOTRE TERRITOIRE.**

Cette nouvelle édition constitue une démarche collective et stratégique, articulée autour de **10 enjeux majeurs** et plus de **70 propositions** visant à favoriser le logement des actifs et à soutenir le développement des entreprises du département.

Les **propositions formulées dans le Manifeste** ne sont pas nécessairement portées par l'ensemble des professionnels et contributeurs, mais elles ont toutes vocation à servir de base à des échanges et à des réunions de travail entre les acteurs de la filière et les pouvoirs publics avec un objectif commun à tous : **construire ensemble des solutions concrètes** à la problématique immobilière dans notre département.

**30 propositions ont été jugées « prioritaires ».** Elles apparaissent en vert dans le document.

Au moment de la publication de ce document, certaines propositions, par nature évolutives, pourraient ne plus être pleinement d'actualité et nécessiter une mise à jour ultérieure, en fonction des évolutions de la politique du logement.

Par ailleurs, les exemples mentionnés en annexe de cette publication ont été sélectionnés sur la base de **critères objectifs**, ayant fait l'objet d'un Appel à Manifestation d'Intérêt entre le 17 novembre 2025 et le 23 janvier 2026.

**Ces citations ne constituent ni une publicité ni une recommandation commerciale, et ne préjugent pas de la qualité des autres opérateurs du secteur.**

La citation d'une entreprise ou d'un dispositif ne vaut pas exclusivité ni préférence, et d'autres entreprises pourront être citées dans des publications futures.

Annexe  
du Manifeste



Les partenaires de l'OIH :



## Les contributeurs



**Laurent TIROT**  
Président FPI06



**Marc RASPOR**  
FPI06



**Cyril MESSIKA & William SIKSIK**  
Co-présidents FNAIM



**Patrick MOULARD**  
Président de la  
Fédération du BTP06



**Lionel DOLCIANI**  
Vice-Président de la  
Fédération du BTP06



**Laurent LIBOUBAN**  
Président de la Chambre  
des Notaires des  
Alpes-Maritimes



**Alexis ROUQUE**  
Directeur régional de  
la Banque des Territoires  
Provence-Alpes-Côte d'Azur



**Jean-Philippe LEYRAT**  
Directeur Territorial  
Alpes-Maritimes  
Banque des Territoires



**Philippe SAGNES**  
Directeur général IN'LI  
PACA et Corse



**Hélène DA COSTA**  
Directrice de  
l'Immobilier CECAZ



**Jean-Marc CASALATI**  
Responsable Filière  
Prescription CECAZ



**Patrick GUIBBOLINI**  
Délégué Territorial  
Côte d'Azur EDF



**Sébastien LEBRUN**  
Directeur Territorial  
Alpes-Maritimes GRDF



**Barbara RIZZO**  
Co-présidente SACA



**Pierre-Olivier FOUQUÉ**  
Co-président SACA



**Matthieu MARIN**  
Vice-Président SACA



# Dominique Estrosi Sassone

SÉNATEUR DES ALPES-MARITIMES

**L'ACTUALISATION DU MANIFESTE DE 2021 RÉVÈLE UNE VÉRITÉ INQUIÉTANTE: NOS PRÉOCCUPATIONS RESTENT, EN GRANDE PARTIE, LES MÊMES QU'IL Y A QUATRE ANS.**

Et pour cause: depuis, nous nous sommes enfoncés dans une crise du logement profonde, dont les conséquences économiques, sociales mais aussi politiques ne sont plus à démontrer. Cette permanence montre qu'il y a urgence à repenser la politique du logement dans son ensemble. Il ne suffit plus d'agir par à-coups ou de répondre à des crises ponctuelles: il nous faut porter une approche globale, où le logement cesse d'être une politique d'appoint. Il doit être pleinement intégré à toutes nos politiques publiques - mobilité, emploi, développement économique - car il conditionne la possibilité même de vivre et de se projeter dans un territoire. Comment changer d'emploi, fonder une famille ou s'installer durablement si l'accès au logement reste un obstacle insurmontable?

Au cœur de ces obstacles se trouve le foncier. En vingt ans, le prix des terrains à bâtir a triplé et, dans certains territoires très tendus, comme les Alpes-Maritimes, il peut représenter jusqu'à 50 % du coût total d'une opération de

construction. Or le foncier est la base de tout en matière de logement: sans accès maîtrisé à la terre, il n'y a pas de logement possible. Les communes doivent pouvoir reprendre la main sur leurs stratégies foncières et disposer d'outils efficaces pour maîtriser les coûts, afin de rendre les projets viables et accessibles.

La réglementation et la fiscalité, lorsqu'elles sont trop rigides, brisent le dynamisme des élus et des acteurs économiques. Sur ce dernier point, la création d'un véritable « statut du bailleur privé », soutenu par le Sénat, est essentielle: il doit encourager l'investissement dans le neuf comme dans l'ancien et offrir aux investisseurs la sécurité et la visibilité nécessaires pour agir.

Il nous faut aussi nous appuyer sur la deuxième jambe de la politique du logement: le logement social. Il est indispensable de refonder un pacte entre l'État et les élus locaux: l'implication de ces derniers est cruciale pour l'acceptabilité et la réussite des projets. Il s'agit de leur redonner la maîtrise du peuplement de leur commune, afin de lutter contre un sentiment de dépossession préjudiciable à la production de logements sociaux. La loi SRU, si elle a permis d'augmenter l'offre de logements

sociaux, reste particulièrement imparfaite: appliquée uniformément, dogmatiquement, elle décourage de nombreux élus. Ces constats ont guidé la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction que j'ai déposée et que le Sénat a adoptée le 20 janvier dernier.

Enfin, il faut libérer l'innovation et l'initiative locale. Les collectivités et les acteurs privés sont trop souvent bridés par un carcan administratif et réglementaire alors qu'à l'inverse, ils doivent pouvoir expérimenter de nouvelles solutions: démembrements de propriété, financements innovants, logements temporaires adaptés à des besoins identifiés... autant de pistes qui ont fait leurs preuves et qu'il faut désormais déployer plus largement.

Repenser la politique du logement ne peut se faire d'en haut: elle ne prend vie que sur le terrain, là où les élus, les habitants et les entreprises agissent chaque jour pour construire et aménager nos territoires. C'est, comme le propose ce Manifeste, en nous appuyant sur leur expérience, leur engagement et leur créativité que nous pouvons imaginer des solutions durables et efficaces.



# Jean-Pierre Savarino

PRÉSIDENT DE LA CCI NICE CÔTE D'AZUR

**LORSQUE NOUS AVIONS PUBLIÉ LA PREMIÈRE ÉDITION DU MANIFESTE DE LA FILIÈRE IMMOBILIER EN 2021, NOTRE OBJECTIF ÉTAIT AVANT TOUT DE TROUVER DES SOLUTIONS AU DÉFICIT STRUCTUREL DE L'OFFRE DE LOGEMENTS QUE CONNAÎT NOTRE DÉPARTEMENT DEPUIS DE LONGUES ANNÉES, ET DE LES PORTER À LA CONNAISSANCE DES ÉLUS LOCAUX.**

Depuis, la crise sanitaire, la guerre en Ukraine, l'inflation et l'évolution des taux bancaires ont conduit à une véritable et durable crise du logement et on assiste aujourd'hui à une inadéquation forte entre l'offre et la demande de logement.

Un cadre réglementaire peu adapté aux spécificités locales et des dispositifs de soutien à l'investissement immobilier insuffisants ont aggravé la situation.

Difficulté d'accès au logement et parcours résidentiel bloqué ont des conséquences néfastes sur l'économie et l'attractivité de notre département. Le taux d'effort des ménages consacré au logement a très fortement augmenté et les entreprises font face à de grandes difficultés de recrutement.

Au plan national et local, les acteurs se sont fortement mobilisés : l'Alliance pour le Logement et la Task Force Logement 06 ont permis de renforcer et d'enrichir le débat et cette fédération d'acteurs aux côtés de la CCI Nice Côte d'Azur a permis une vision concertée, et des propositions partagées par l'ensemble des acteurs de l'Acte de bâtir.

Forts de cette expérience, nous avons souhaité nous adresser à nouveau aux acteurs locaux, au premier rang desquels les maires car qui mieux que les maires ont une vision fine de leur territoire et des besoins de leurs concitoyens ?

C'est le but de cette nouvelle édition du Manifeste de la Filière Immobilier.

Nous y avons également joint l'analyse et la réflexion des professionnels de l'immobilier d'entreprise. Le développement économique de notre département implique de mieux loger nos actifs, mais aussi de pouvoir non seulement accueillir de nouvelles entreprises dans de bonnes conditions, mais également maintenir celles qui sont déjà installées.

Le Manifeste servira notamment à affiner la feuille de route de la CCI Nice Côte d'Azur définie par « Côte d'Azur 2040 », document prospectif destiné à esquisser les grandes orientations du territoire à l'horizon 2040, en intégrant notamment les enjeux de foncier, de mobilité, d'urbanisme commercial et bien sûr d'immobilier d'habitat et d'immobilier d'entreprise.

Je veux remercier ici les nombreux contributeurs, dont je salue l'expertise et l'engagement sans faille.

Nous espérons que cela sera de nature à entamer avec les nouveaux élus du département un dialogue constructif et déboucher sur une réponse locale, et des décisions et actions concrètes pour notre territoire.

Les professionnels sont prêts à travailler à leurs côtés pour fluidifier, simplifier, adapter et faire aboutir des projets, au service de l'intérêt général !





**Franck  
Cannata**

PRÉSIDENT DE L'UPE06

**NOTRE DÉPARTEMENT CONNAÎT UN DÉFICIT STRUCTUREL DE L'OFFRE, OBSERVÉ DEPUIS DE LONGUES ANNÉES ET ON CONSTATE AUJOURD'HUI EN PARALLÈLE UN CHOC DE LA DEMANDE, ENTRAÎNANT UNE CRISE SANS PRÉCÉDENT.**

Le logement est un bien de première nécessité, il convient de le rappeler.

Et aujourd'hui non seulement les ménages peinent à devenir propriétaires, mais les tensions observées sur le marché locatif ajoutent à la difficulté de se loger.

Pour la majorité des actifs le coût du logement est le premier poste budgétaire (en moyenne 30 % du revenu), avec une hausse des prix immobiliers de 17 % sur les 5 dernières années et une tension locative très préoccupante.

Par ailleurs le recul constant de la construction de logements (- 22 % de permis de construire délivrés) ne permet pas d'envisager une amélioration de la situation.

Enfin dans les Alpes-Maritimes 50 000 demandes de logements sociaux sont aujourd'hui en attente pour 4 000 attributions par an, avec une rotation quasi-nulle dans le parc social.

Le manque de logements pour actifs et la hausse de la demande de logements sociaux conduisent inévitablement à une perte d'attractivité du territoire et impactent directement la compétitivité des entreprises et leur capacité à recruter et fidéliser leurs talents.

La crise du logement affecte gravement notre économie locale, près de 9 entreprises sur 10 rencontrent des problématiques pour loger leurs salariés dans les Alpes-Maritimes, 77 % des employeurs ont vu des candidats partir parce qu'ils n'avaient pas trouvé de solution pour se loger.

Près d'un candidat sur cinq renonce aujourd'hui à un emploi faute de solution de logement abordable à proximité de son lieu de travail.

Notre objectif commun est de rester un territoire intelligent et durable.

C'est justement la raison d'être de la Task Force Logement 06 qui réunit la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, la Fédération départementale du Bâtiment et des Travaux Publics, la Fédération Nationale de l'Immobilier Côte d'Azur, le Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur, la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Alpes Maritimes et l'UPE06.

Ensemble, en tant que représentants des entrepreneurs des Alpes-Maritimes, nous souhaitons proposer des solutions concrètes.

On ne pourra pas remporter la bataille du logement abordable en gardant les recettes anciennes, et il est nécessaire d'autoriser un pilotage local de la politique du logement en intégrant la notion de « logement pour actifs » dans l'ensemble des documents d'urbanisme et schémas prescriptifs.

Le « Manifeste de la filière Immobilier pour un territoire intelligent et durable » s'inscrit dans le prolongement de cette démarche.

Il est le reflet de l'ensemble des témoignages et propositions des différentes familles professionnelles de l'acte de bâtir.

Assurer un logement pour les actifs pour garantir la vitalité et l'attractivité de notre territoire est un défi que nous devons relever collectivement.

CONSTAT  
Cyril MESSIKA



# Le logement

Cyril MESSIKA

Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat

**La problématique logement, si elle a été accentuée par la crise, n'est pas nouvelle dans les Alpes-Maritimes: le déficit est avant tout structurel et aujourd'hui force est de constater que loger les actifs devient de plus en plus complexe. Une enquête menée par la CCI Nice Côte d'Azur en 2024 auprès des entreprises azuréennes a clairement démontré à quel point le logement représentait un facteur prépondérant dans la politique de recrutement et de développement des entreprises.**

Près de 9 entreprises sur 10 déclarent être confrontées à cette problématique. Le coût du logement, que ce soit à la vente ou à la location pénalise les actifs. Cette situation est particulièrement pesante en phase de recrutement, et 77 % des entreprises répondantes déclarent que des candidats ont renoncé à un poste faute d'avoir trouvé un logement. 45 % des entreprises déplorent quant à elles des démissions liées au logement.

Les causes structurelles de cette situation sont connues et sont liées pour partie aux spécificités du territoire azurien et notamment la topographie, la forte concentration (90 %) de la population sur le littoral,

la tension foncière et l'empilement de normes: loi Montagne, Loi Littoral, PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels), les délais d'instruction des permis et le nombre important de recours, auxquels il faut ajouter la concurrence forte entre les actifs locaux, les investisseurs, les acquéreurs de résidences secondaires et le besoin en logements « temporaires » et notamment saisonniers.

À cela sont venus s'ajouter des éléments conjoncturels: hausse des prix et des taux liés entre autres à la crise sanitaire, à la guerre en Ukraine et à l'inflation. C'est donc une polycrise que subit aujourd'hui l'ensemble de la filière Immobilier, qui, rappelons-le représente 11 % du PIB et des milliers d'emplois non délocalisables. Depuis 2020, on a également vu l'accroissement des meublés touristiques, l'augmentation des exigences environnementales (Zéro Artificialisation Nette, Diagnostics de Performance Énergétique etc...), et des contraintes de mixité, et dans le même temps une insuffisance de soutien et de considération de l'enjeu logement au niveau de l'État, avec pas moins de 10 ministres en moins de 10 ans, alors que le logement a besoin d'une vision

sur le long terme...

Le résultat: un ralentissement des permis de construire, un volume de logements insuffisant (2908 logements neufs seulement mis en vente en 2025), des prix élevés (plus de 6900 euros m<sup>2</sup> pour le logement neuf et 4750 euros pour l'existant), une offre locative qui s'effondre, avec son cortège de conséquences: blocage du parcours résidentiel, difficultés d'accès au logement pour une majorité d'actifs (70 % de la population des Alpes-Maritimes sont éligibles au logement social) au profit des populations les plus aisées: retraités, hauts revenus et clientèle étrangère.

L'Observatoire Immobilier d'Habitat de la Chambre de Commerce et d'Industrie analyse depuis plus de 40 ans les dysfonctionnements du marché, et la pluridisciplinarité des partenaires qui le composent (FPI, FNAIM, FBTP06, Chambre des Notaires, IN'LI PACA, Banque des Territoires, CECAZ, EDF, GRDF et UPE) a permis un dialogue constructif avec les pouvoirs publics.

Ils ont largement contribué à ce nouveau Manifeste, et je souhaite ici les en remercier.

La situation du logement dans les Alpes-Maritimes souffre de manière chronique d'une production très insuffisante au regard des besoins de la population. Dans cette perspective, il est essentiel que l'ensemble des acteurs publics et privés prennent conscience de cette urgence qui paralyse le développement économique de la Côte d'Azur et qui prive bon nombre de nos concitoyens d'un habitat adapté à leur situation.

Patrick MOULARD, Président FBTP06

Nous faisons face à une crise de l'offre sur notre territoire avec une baisse inquiétante des permis de construire, associée à une hausse des normes et coûts de construction, ce qui nous empêche de pourvoir à la demande des logements abordables accessibles, notamment pour les salariés, les jeunes de la région.

Laurent TIROT, Président FPI06

Le logement est un investissement gagnant pour l'État et les collectivités. Avoir un toit est un vecteur de paix sociale. La clé du pouvoir d'achat, c'est le logement. Main dans la main pour le logement, c'est le moment.

William SIKSIK et Cyril MESSIKA Co-présidents FNAIM06

Les statistiques notariales révèlent que les ventes de biens neufs se sont effondrées ces dernières années et sont historiquement basses. C'est à la fois une crise de l'offre et de la demande, ce qui demeure inédit dans l'histoire contemporaine. Compte tenu des délais de production des immeubles neufs, (entre 3 et 5 ans) il est indispensable de réagir immédiatement pour éviter que le secteur ne s'enfoncé irrémédiablement dans une crise de long terme.

Laurent LIBOUBAN, Président de la Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes

Le développement du logement est un levier essentiel pour accompagner l'attractivité des territoires et soutenir l'emploi. C'est un facteur clé du dynamisme économique et de la compétitivité des entreprises. Proposer une offre de logement suffisante, adaptée, accessible et de qualité, permet de répondre aux besoins des entreprises, d'attirer des talents et de soutenir durablement l'emploi et la compétitivité des entreprises. Favorisons ensemble le lien emploi-logement.

Philippe SAGNES, Directeur général IN'LI PACA et Corse

Les acteurs du logement font actuellement face à des complexités multiples et à des hausses de coûts (de construction et d'usage) dont l'énergie est une des composantes, avec la particularité que les exigences réglementaires et les aides varient souvent et se contractent. Ce manque de continuité entraîne une confusion pour les maîtres d'ouvrage avec des risques de ralentissement des projets et de perte d'ambition environnementale. Ces risques impactent à la fois les ménages (avec des risques de précarité énergétique) et les acteurs de la filière (contraction du nombre de marchés). L'énergie mérite un cadre pérenne et des réponses résilientes pour maîtriser les risques.

Sébastien LEBRUN, Directeur Territorial Alpes-Maritimes GRDF

Les acteurs du bâtiment sont confrontés à une crise structurelle et nous sommes présents pour les aider à passer cette difficulté et se projeter dans une nouvelle séquence que chacun espère plus constructive. À leurs côtés, nous imaginons déjà les solutions facilitantes, tant dans le neuf que l'ancien, pour donner à nos concitoyens des logements adaptés à leurs aspirations.

Patrick GUIBBOLINI Délégué Territorial Côte d'Azur EDF



# 01

## Faciliter l'accès au foncier et agir sur les documents d'urbanisme

**POUR PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS RÉPONDANT AUX BESOINS LOCAUX, IL EST ESSENTIEL DE RENDRE LE FONCIER PLUS ACCESSIBLE.**

Cela passe notamment par une révision stratégique des documents d'urbanisme, afin de lever les freins réglementaires, mieux orienter les usages du sol et favoriser une planification plus souple et adaptée aux enjeux du territoire.

## Propositions

► **SUPPRIMER TOUTES LES CHARTES CONTRAIGNANTES** qui s'ajoutent aux documents d'urbanisme et aux lois existantes.

► **RÉFLÉCHIR À LA CRÉATION D'UN OUTIL DE MAÎTRISE FONCIÈRE POUR AJOUTER UN ACTEUR ET CONFORTER LES BESOINS FINANCIERS, UNE FONCIÈRE PARAPUBLIQUE (SEM, SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE PAR EXEMPLE), AVEC COMME OBJECTIF UNIQUE DE DÉVELOPPER DU LOGEMENT ABORDABLE.**

Laisser le foncier aux seules logiques de marché empêche la mise en œuvre d'une politique d'aménagement cohérente et durable. Il revient donc aux collectivités territoriales et aux acteurs publics d'intervenir sur le foncier, et notamment par la mise en place de dispositifs spécifiques de maîtrise foncière.

► **ÉTUDIER LA POSSIBILITÉ D'OFFRIR LA CAPACITÉ AUX COMMUNES SITUÉES EN « ZONES TENDUES » DE DÉSIGNER, AU SEIN DE LEURS DOCUMENTS D'URBANISME, DES ZONES DESTINÉES À LA CONSTRUCTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES POUR ACTIFS.**

► **CONTRIBUER À UNE ÉTUDE PRÉCISE AFIN D'IDENTIFIER ET D'EXPLOITER TOUTES LES ZONES DÉJÀ ARTIFICIALISÉES MAIS INOCCUPÉES, ET LES TERRAINS INUTILISÉS (FRICHES).**

► **SOUMETTRE AU PRÉFET, QUE DANS LES COMMUNES CARENCÉES, LES DOSSIERS DE PERMIS CONCERNANT DES LOGEMENTS SOCIAUX, NE PUISSENT ÊTRE REFUSÉS, SI LE DOSSIER RESPECTE LES RÈGLES DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME).**

► **INTÉGRER DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME LES PUP (PROJETS URBAINS PARTENARIAUX) POUR NE PAS PERDRE DE TEMPS LORS DU MONTAGE DE PROGRAMME.**

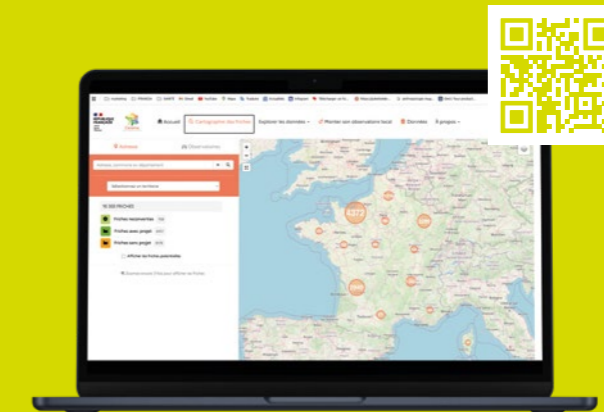
► **CRÉER DES ZONES DE DÉVELOPPEMENT, DES ZONES OÙ LE BESOIN DE LLI (EN LES INTÉGRANT À LA SRU) EST IDENTIFIÉ SUR DES TERRAINS PUBLICS MIS À DISPOSITION DES BAILLEURS POUR AUGMENTER L'OFFRE ET RÉPONDRE À LA DEMANDE SPÉCIFIQUE.**

► **OBTENIR UN ZONAGE DE DENSIFICATION DÉROGATOIRE.**

► **Il faut créer des zones de densification identifiées au niveau du SCOT, dans lesquelles les permis de construire pourront déroger aux règles classiques de gabarit et de hauteur (type « permis de construire densificateur »).**

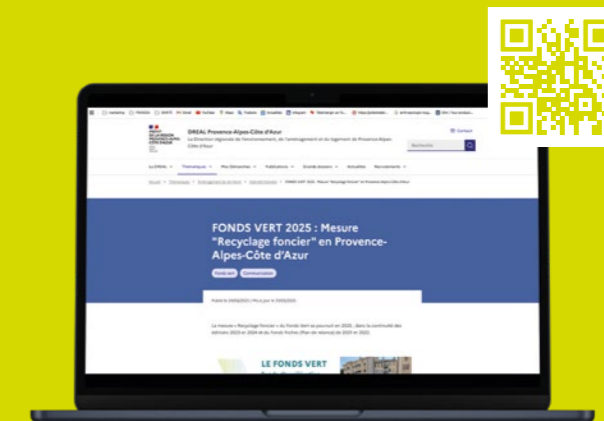
*En cas de refus, la collectivité devra motiver sa décision auprès de l'État.*

**Matthieu MARIN**  
Vice-Président SACA



### Cartofriches

Est un outil national s'appuyant sur la connaissance locale qui permet d'identifier les friches (industrielles, commerciales, d'habitat, tertiaires, etc.) disponibles sur le territoire et d'étudier leur potentielle mutabilité afin de privilégier le recyclage foncier et de limiter l'artificialisation.



### Mesure du recyclage foncier

Anciennement Fonds friches, la mesure du « recyclage foncier » est un dispositif national de soutien financier destiné à accélérer la requalification des friches et à accompagner les collectivités et opérateurs dans des projets de dépollution, démolition, reconversion ou revalorisation de sites déjà artificialisés.



Il faut favoriser les appels à projets avec un coût du foncier fixe et une programmation acceptable.

Il faut réfléchir à un urbanisme de projet et de mixité d'usage, et passer à une logique de projet urbain intégrant logements, services, économie, et nature.

**Matthieu MARIN**  
Vice-Président SACA

► **POUVOIR FAIRE DES LOGEMENTS DANS LES ZONES INDUSTRIELLES OU ZONES D'ACTIVITÉ, ASSOCIÉS AUX ENTREPRISES ET PERMETTRE UN QUOTA DE LOGEMENTS DANS TOUT PROJET ÉCONOMIQUE OU COMMERCIAL SIGNIFICATIF.**

► **FACILITER AU TRAVERS DES ZONAGES LA RÉVERSIBILITÉ DES USAGES ET DONC DES LOCAUX.**

► **ÉTUDIER LA COUVERTURE DE L'AUTOROUTE A8 SUR LES SECTEURS DENSES (EX: MONTÉE DE NICE, CAGNES-SUR-MER, ANTIBES), AFIN DE CRÉER DU FONCIER ET SUPPRIMER LES NUISANCES (BRUIT, POLLUTION, COUPURE URBAINE).**

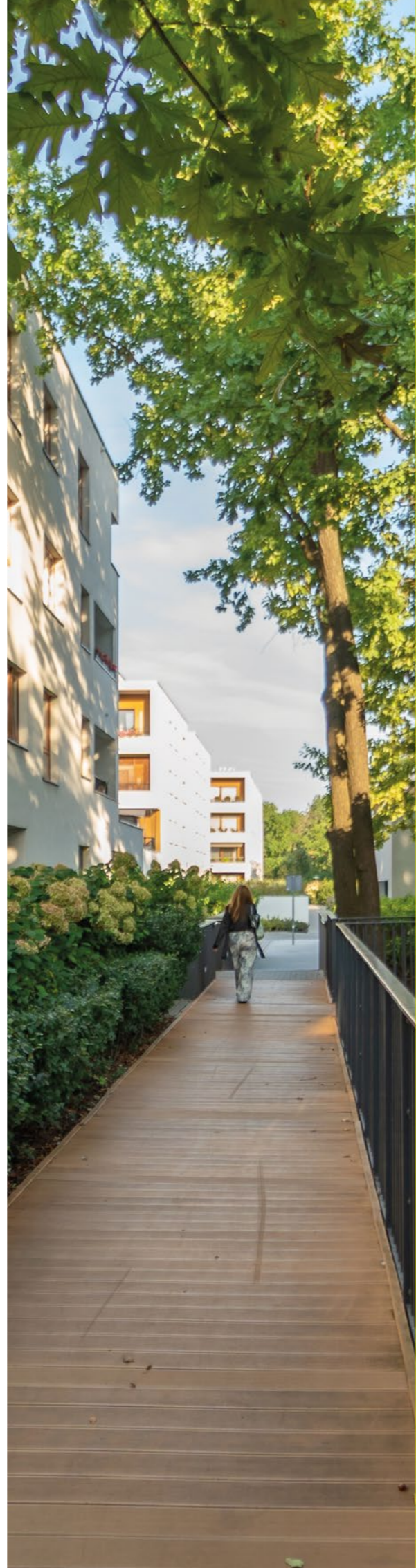
Ces espaces représentent une opportunité stratégique pour favoriser une utilisation plus sobre du foncier, répondre aux enjeux du logement et accompagner la transition écologique.

► **ADAPTER ET AMÉLIORER LES RÈGLES D'EMPRISE AU SOL ET DE STATIONNEMENT.**

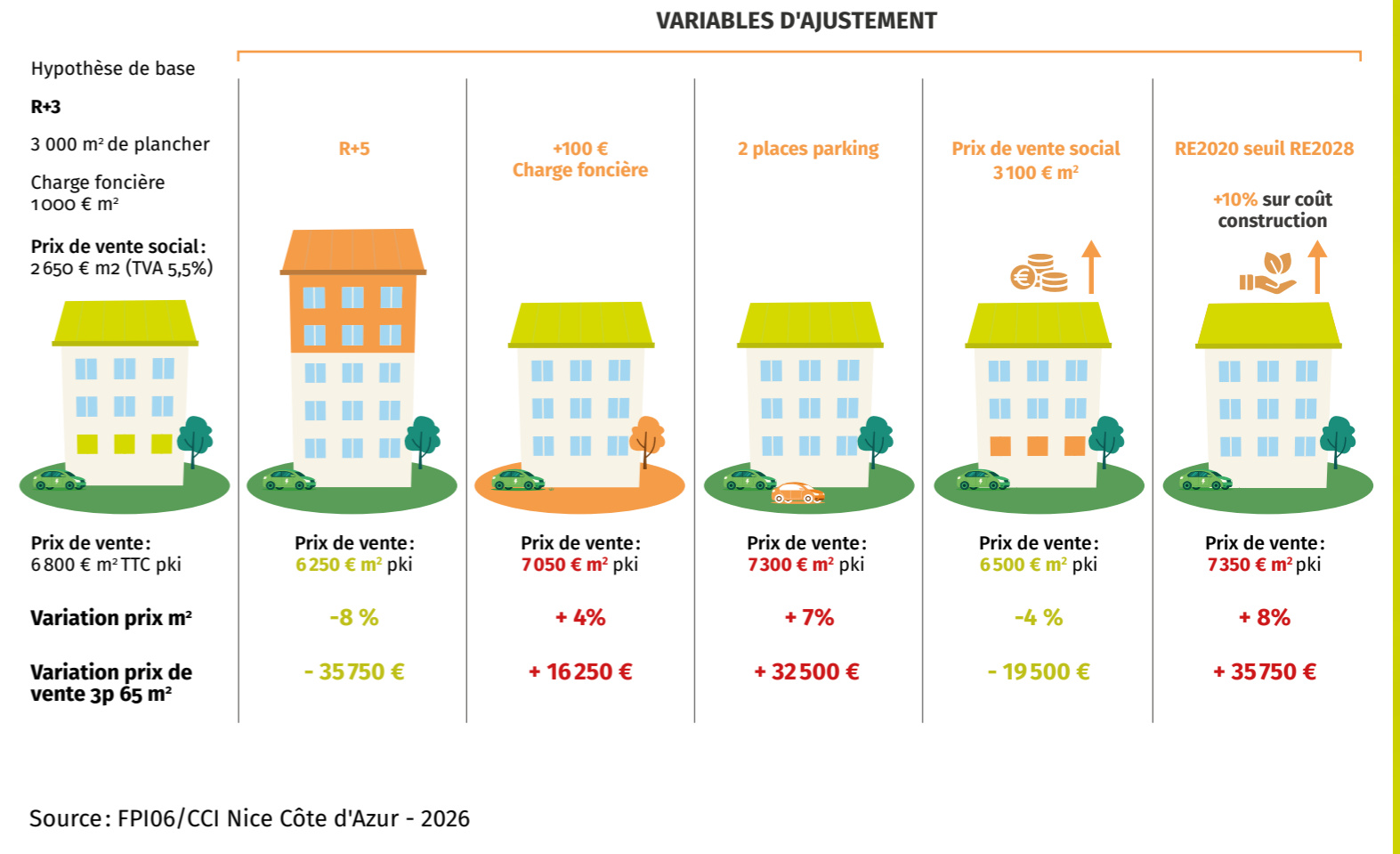
Il faut supprimer les obligations de parkings dans le périmètre des lignes de tramway ou zones très bien desservies.

Il faut aussi tenir compte du fait que les règles de stationnements bloquent parfois la réalisation d'un projet sur certains secteurs par impossibilité technique.

**Matthieu MARIN**  
Vice-Président SACA



## Impact des variables d'ajustement sur le prix de vente des logements neufs



Faute de transports adaptés, accepter davantage de densité pour que le coût de réalisation des parkings ne soit pas un frein au développement de logements.

**Philippe SAGNES**  
Directeur général IN'LI PACA et Corse



# Accélérer les permis, utiliser la totalité des droits à construire et peser sur les prix

Dans un contexte de tension sur le marché du logement, il devient crucial d'agir sur plusieurs leviers pour favoriser la production de logements accessibles, comme l'accélération des délais d'instruction des permis de construire, la pleine mobilisation des droits à construire existants, souvent sous-utilisés, ou la densification qualitative.

**AGIR SUR  
PLUSIEURS LEVIERS  
POUR FAVORISER  
LA PRODUCTION  
DE LOGEMENTS  
ACCESSIBLES**

# 02



**PLAT'AU** Plateforme des Autorisations d'Urbanisme

PLAT'AU est la plateforme d'échange et de partage des dossiers entre tous les acteurs de la chaîne d'instruction. Grâce à PLAT'AU, les acteurs concernés par un même dossier peuvent y avoir accès en temps réel et de manière simultanée.



**RIE'AU** pour Réception, Information et Échanges des Autorisations d'Urbanisme

RIE'AU est un espace d'échange entre l'utilisateur, la commune et le service instruction, lorsque la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont instruites par les services de l'État.



**Propositions**

► **VEILLER AU RESPECT DES DOCUMENTS EN VIGUEUR** quelle que soit la période et notamment obtenir une meilleure exploitation des autorisations délivrées pour viser les 100 % et augmenter l'offre (avec pour conséquence une baisse des prix).

👉 *Il faut envisager sérieusement la densification par la verticalisation. Cette approche permettrait de réconcilier les exigences écologiques (ZAN), et économiques (le prix du terrain serait mutualisé entre des logements plus nombreux), ce qui entraînerait mécaniquement une baisse du prix du m<sup>2</sup> neuf.*

► **FAVORISER ET GÉRER LES DENSITÉS (DENSITÉ URBAINE, DENSITÉ VERTE, DENSITÉ D'USAGE ET MIXITÉ, DENSITÉ D'INFRASTRUCTURE ET SERVICES)** dans un objectif d'optimisation foncière et de baisse des prix, en révisant les hauteurs minimales de construction notamment en zones urbaines denses.

**Laurent LIBOUBAN**  
Président de la Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes



👉 *Les freins à la densification des zones déjà urbanisées doivent être identifiés et levés.*

**Patrick MOULARD**  
Président FBTP06

► **TENDRE À RESPECTER ET/OU RÉDUIRE LES DÉLAIS D'INSTRUCTION DES PERMIS ET ALLÉGER LES PROCÉDURES** en favorisant notamment la dématérialisation des permis.



👉 *La durée d'instruction des permis et des délais de recours est un frein dans les dossiers de construction. Une promesse de vente d'un terrain à bâtir se réalise en moyenne en 20 mois aujourd'hui, ce qui est beaucoup trop long.*

**Laurent LIBOUBAN**  
Président de la Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes



👉 *Les maires bâtisseurs sont aujourd'hui très exposés mais les maires doivent continuer de bâtir.*

**Laurent TIROT**  
Président FPI06



► **GÉNÉRALISER UNE PRIME FINANCIÈRE À TOUT MAIRE BÂTISSEUR.**

👉 *Il faut permettre aux maires bâtisseurs de récupérer une partie de la taxe réalisée sur les opérations afin de les aider à investir dans l'aménagement de leur territoire. Une sorte de prime à celui qui joue le jeu et qui bâtit.*

**Laurent TIROT**  
Président FPI06

► **GÉNÉRALISER LA MISE EN PLACE D'UN MÉCANISME DE CONCERTATION PRÉALABLE À L'ÉTUDE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE MENÉE SOUS L'ÉGIDE DU MAIRE.**

Cette concertation est destinée à réduire les délais et limiter les contestations. C'est une procédure de concertation qui existe déjà légalement (pour les programmes de plus de 50 ou 100 logements)

mais qui pourrait se généraliser, afin d'améliorer la prise de conscience au cœur de l'acceptabilité de l'acte de construire.

👉 *Après le parcours long et difficile de l'obtention d'un permis de construire qui sont attaqués. Si nous ne remettons pas en cause le droit au recours, nous souhaitons qu'il soit mieux encadré dans la légitimité à agir et dans les délais, pour lutter dans cette crise de l'offre que notre département connaît.*

**Laurent TIROT**  
Président FPI06

► **TRAVAILLER SUR L'ACCEPTATION SOCIALE DES PROJETS.**

L'acceptation sociale des projets immobiliers repose sur la capacité des acteurs à concilier les besoins de développement urbain avec les attentes des habitants et

des parties prenantes locales. Cela devient essentiel dans les territoires sensibles comme les Alpes-Maritimes pour garantir la réussite des projets. Elle implique une démarche de transparence, de concertation et de communication afin de réduire les tensions liées aux impacts environnementaux, à la densification ou à la modification du paysage. Cela peut consister à impliquer les habitants dès la phase de conception, organiser des ateliers participatifs, des réunions publiques etc...

L'esthétisme des projets, l'insertion dans le tissu urbain, la création d'espaces verts, la mise en place d'infrastructures publiques ou de logements abordables, favorisent une perception positive et renforcent la légitimité auprès de la communauté.




## Agir sur la réglementation et la fiscalité

La réglementation et la fiscalité qui encadrent l'immobilier relèvent principalement du cadre national: lois sur l'urbanisme, normes environnementales, dispositifs fiscaux comme la loi SRU où les régimes de TVA sont définis par l'État.

**TOUTEFOIS, IL EXISTE DES LEVIERS D'ACTION AU NIVEAU LOCAL, COMME LA MISE EN PLACE D'INCITATIONS FISCALES. CETTE ARTICULATION ENTRE CADRE NATIONAL ET INITIATIVES LOCALES EST ESSENTIELLE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES TERRITOIRES ET ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.**





*Il est plus que temps pour l'État et les collectivités publiques de mettre en place le cercle vertueux de l'incitation et de l'intermédiation.*

*Il en va de la santé du parc locatif privé, garant d'une certaine paix sociale.* 

**William SIKSIK et Cyril MESSIKA**  
Co-présidents FNAIM06

► **AMÉLIORER LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ POUR RÉPONDRE À LA TENSION CROISSANTE DU MARCHÉ LOCATIF.**

 *Le dispositif « Jeanbrun » adopté dans la loi de finance 2026 va dans le bon sens et on peut se réjouir du message incitatif adressé aux investisseurs privés dans le neuf. En revanche la proposition relative à l'amortissement pour les investisseurs dans l'ancien reste trop restrictive et devra faire l'objet d'amélioration pour atteindre l'objectif affiché, à savoir, augmenter le parc locatif susceptible d'une location non meublée dans les bassins d'emplois.* 

**Laurent LIBOUBAN**  
Président de la Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes

► **PERMETTRE AUX ENTREPRISES DE DEVENIR ACTEURS DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER POUR LEURS SALARIÉS ET CRÉER UN STATUT DE BAILLEURS D'ACTIFS.**



► **AMENDER LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) EN INTÉGRANT TOUTES LES FORMES DE LOGEMENT SOCIAL DANS LE DÉCOMPTE DES LOGEMENTS ADMISSIBLES, ET NOTAMMENT LE LLI (LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE).**

Actuellement seuls les logements sociaux classiques (des organismes HLM ou du parc privé conventionné à loyer social ou très social) sont comptabilisés. L'intégration des LLI dans le quota SRU pourrait accroître la construction de logements abordables et ainsi répondre aux besoins des classes moyennes tout en offrant une plus grande flexibilité aux communes en tension.

► **NE PAS FAIRE PESER LA SEGMENTATION DU LOGEMENT SOCIAL SUR LES AUTRES ACQUÉREURS EN RÉVISANT LA CHARTE DU PRIX DES LOGEMENTS SOCIAUX.**

La péréquation, mécanisme d'équilibrage financier entre différentes composantes d'un projet immobilier permet de compenser les coûts d'une partie du programme par les bénéfices d'une autre. Le prix des

logements sociaux fait augmenter mécaniquement le prix du libre.


 *La loi SRU, pour favoriser la mixité sociale, impose des logements sociaux dans nos opérations. Cependant, il n'est pas normal que le prix de vente fixé par certaines collectivités soit inférieur à notre prix de revient, sans parler des exigences croissantes dans les conditions de vente. Cela met en danger les équilibres économiques de nos opérations, et nous empêche de les sortir, et donc accroît notre crise de l'offre sur le département.* 


**Laurent TIROT**  
Président FPI06

► **REDONNER AUX MAIRES LE CONTRÔLE DANS L'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX QUI CONCERNENT SA COMMUNE**



► **FAIRE BÉNÉFICIER LES LOGEMENTS LLI DE LA TVA À 10 % QUEL QUE SOIT LE LIEU D'IMPLANTATION ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DU PROGRAMME.**


 *Le développement du logement intermédiaire devrait être envisagé indépendamment de toute obligation de production de logements sociaux. Il correspond à un segment spécifique de la demande, situé entre le parc social et le marché libre au bénéfice des classes moyennes et des actifs du territoire aujourd'hui trop souvent exclus du marché du logement. Il complète les objectifs de mixité sociale portés par le logement social et constitue un levier*


*autonome de diversification de l'offre résidentielle, contribuant à l'attractivité des territoires, à la fluidité et l'accompagnement des parcours résidentiels avec sa phase accession différée inscrite dans son modèle.* 

**Philippe SAGNES**  
Directeur général IN'LI PACA et Corse

► **QU'AUCUNE COMMUNE DES ALPES-MARITIMES, NI LA PRÉFECTURE, NE METTE EN PLACE DE BLOCAGE DES LOYERS, NI DE PERMIS DE LOUER.**

Ces dispositifs suscitent des critiques car ils peuvent aggraver la pénurie de logements locatifs et avoir au final un effet contre-productif.

 *Le permis de louer est censé lutter contre l'habitat indigne. Mais cette contrainte supplémentaire va alimenter le « marché gris », dans lequel bailleur et locataire s'affranchissent de toute réglementation, et favoriser le logement touristique de courte durée.*

*Les professionnels de l'immobilier, qui ont une garantie financière et une assurance de responsabilité civile professionnelle qui les engage au respect de la loi, ne gèrent malheureusement que 35 % du parc locatif privé.* 

**William SIKSIK et Cyril MESSIKA**  
Co-présidents FNAIM06



La limitation du développement des locations courte durée type Airbnb doit être recherchée au bénéfice des locations longue durée à destination des actifs du département.

**Patrick MOULARD**  
Président FBTP06

► **RÉGULER LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LES MEUBLÉS TOURISTIQUES.**

La multiplication des logements destinés à un usage touristique ou secondaire réduit significativement l'offre disponible pour l'habitat permanent et notamment l'offre locative.

Ce phénomène engendre également des effets négatifs sur la qualité de vie locale, les services de proximité, l'environnement. Cette situation accentue les tensions sur le marché du logement, notamment dans les territoires où la pression immobilière est déjà forte.

► **AGIR SUR LES TAXES LOCALES.**

Les taxes locales ont un impact significatif sur le logement, car elles influencent à la fois le coût pour les ménages et la dynamique du marché immobilier.

En augmentant les charges des propriétaires et des investisseurs, elles peuvent freiner la construction et la rénovation, limitant ainsi l'offre disponible.



**La loi Le Meur**

Est une réforme qui vise à encadrer les locations meublées touristiques dans un contexte de pénurie de logements en zones tendues. Son objectif principal est de rééquilibrer le marché locatif, protéger l'accès au logement pour les habitants, et renforcer la transition énergétique.



**La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**

Est une surtaxe appliquée par certaines communes situées en zones tendues (forte demande de logements).

Elle vise à dissuader la détention de résidences secondaires et à libérer des logements pour l'habitation principale.



# Innover pour diversifier et optimiser les modes de financement du logement

Face à la hausse des prix, à la raréfaction du foncier et aux exigences environnementales, les acteurs de l'immobilier développent des **solutions de financement alternatives** pour faciliter l'accès au logement, soutenir la production et répondre aux attentes sociétales.

**DES SOLUTIONS  
DE FINANCEMENT  
ALTERNATIVES**

# 04



## Propositions

► **PROMOUVOIR ET DÉVELOPPER LES NOUVEAUX MODES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT POUR LES ACTIFS ET LES INVESTISSEURS ET NOTAMMENT LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)** qui permet d'acheter uniquement les murs du logement, tandis que le foncier reste propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), **LES DÉMEMBREMENTS** (séparation entre usufruit et nue-propiété) **ET LE LLI.**

■ La Banque des Territoires a développé avec Tonus Territoire un véhicule d'investissement innovant.

En se portant acquéreur en nue-propiété d'opérations de logements sociaux neufs dans les zones tendues, Tonus Territoire permet aux bailleurs d'économiser des fonds propres tout en restant gestionnaires de parcs neufs.

C'est un levier puissant pour accélérer la production de logements sociaux là où les besoins sont forts. ■

**Alexis Rouque**  
Directeur régional de la Banque des Territoires Provence-Alpes-Côte d'Azur



Le BRS, via un mécanisme de dissociation foncier bâti, et la durée du prêt, permet de proposer des logements à des niveaux de prix bien en-deçà du marché.

La Banque des Territoires intervient pour accompagner le financement de l'acquisition foncière de l'opération, à l'appui de prêts pouvant aller jusqu'à 80 ans.



**Alexis Rouque**  
Directeur régional de la Banque des Territoires Provence-Alpes-Côte d'Azur



► **DÉVELOPPER LES PRÊTS BONIFIÉS** (prêts dont le taux est réduit grâce à une subvention publique ou privée), **LES PRÊTS À PALIER** (dont les mensualités évoluent progressivement), **ET LES PRÊTS À DIFFÉRÉ D'AMORTISSEMENT LONG** (mode de financement immobilier qui permet à l'emprunteur de reporter le remboursement du capital pendant une période définie) **POUR ACCOMPAGNER NOTAMMENT LES PRIMO-ACCÉDANTS.**

► **CONTINUER À PRIVILÉGIER LA STRUCTURATION DES PRÊTS ACQUÉREURS SUR LA BASE DES TAUX FIXES AFIN DE PROTÉGER L'EMPRUNTEUR SUR LE LONG TERME FACE AUX VARIATIONS POTENTIELLES DES CONDITIONS DE MARCHÉ.**

► **AIDER LES ACQUÉREURS À ACHETER DES LOGEMENTS VERTUEUX OU RÉNOVER LEURS LOGEMENTS PAR LE BIAIS DE PRÊTS SPÉCIFIQUES (GREEN).**

► **Étudier les mécanismes de la portabilité et de la transférabilité des prêts et leur impact.**

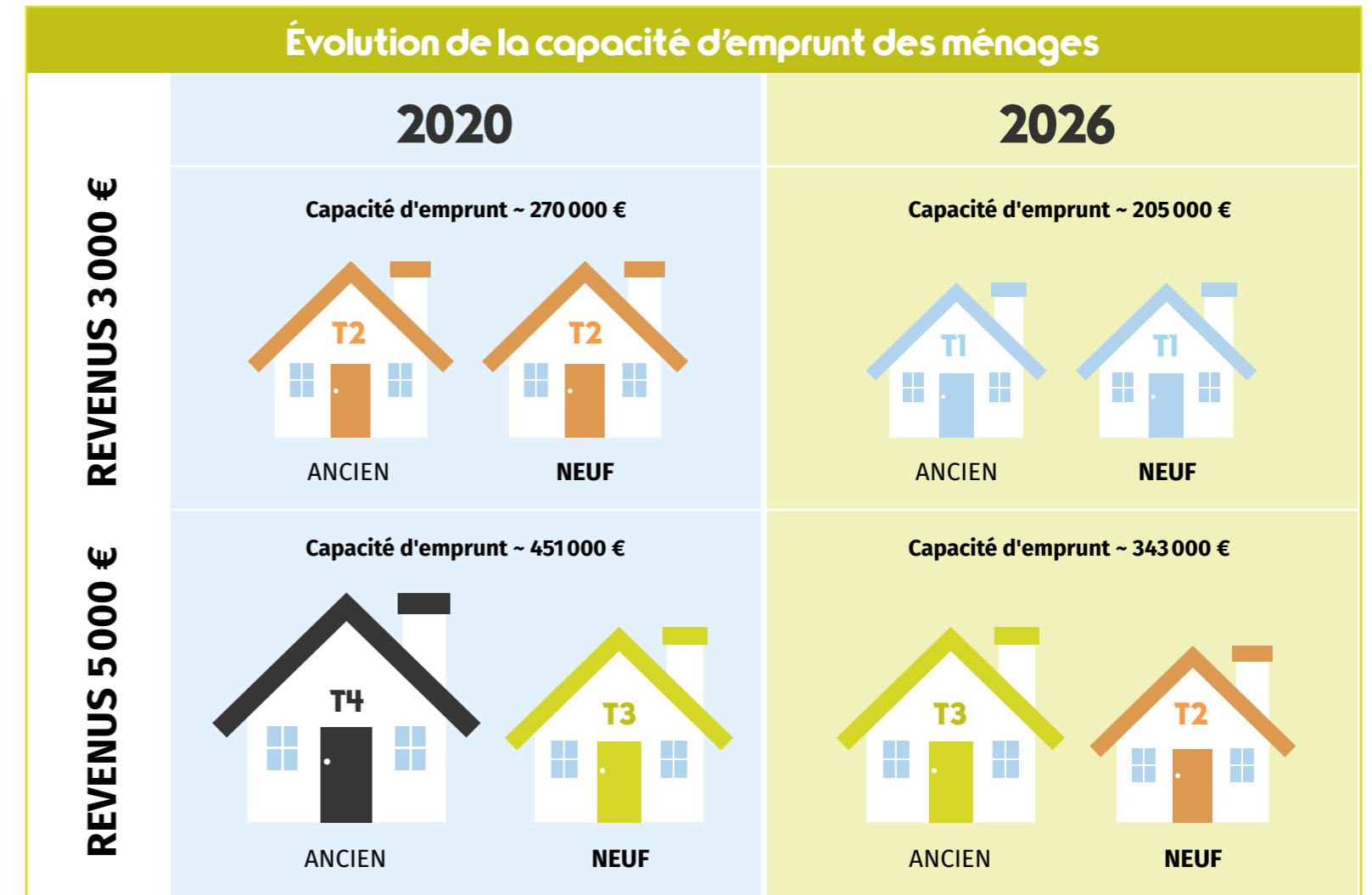
La portabilité des prêts permet au vendeur de reporter son crédit à un taux intéressant sur une nouvelle acquisition et la transférabilité des prêts permet au vendeur de transférer son prêt à un taux intéressant à l'acquéreur.

Il convient toutefois de noter qu'actuellement ces dispositifs sont à la discrétion des banques qui privilégient la renégociation des prêts. Il conviendra d'échanger avec les établissements bancaires sur les conséquences de ces mécanismes.

► **Les banques doivent privilégier une approche « reste à vivre » plutôt que taux d'effort.**

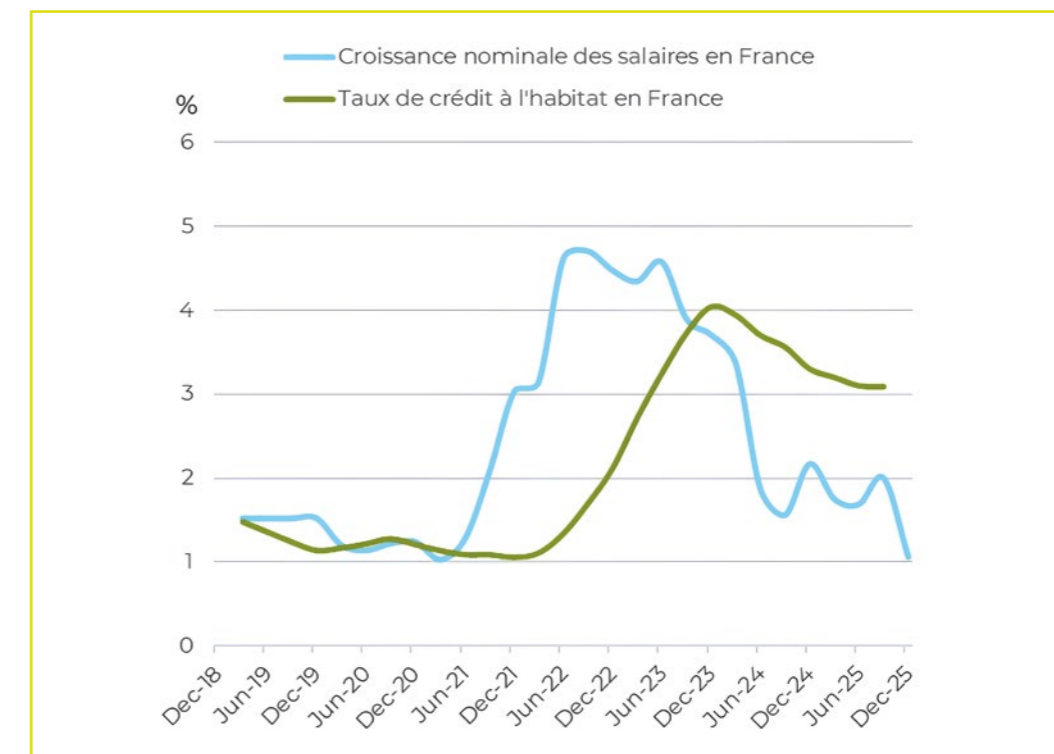
Traditionnellement, les banques évaluent la solvabilité d'un emprunteur en se basant sur le taux d'effort, c'est-à-dire la part des revenus consacrée au remboursement du crédit immobilier.

Suite à la décision du HCSF, ce taux est actuellement plafonné à 35 % des revenus nets, incluant l'assurance emprunteur. Aujourd'hui les banques se basent de plus en plus sur le « reste à vivre », qui correspond à la somme disponible chaque mois après paiement des charges fixes. Cela reflète mieux la capacité de remboursement réelle qu'un simple ratio.



Taux sur 25 ans 2020 : 1 % hors assurance Taux sur 25 ans 2026 : 3,4 % hors assurance

Source: OIH/CECAZ



Source: BANQUE DE FRANCE, INSEE.



# Développer le logement temporaire

**EN PARALLÈLE DU BESOIN DE LOGEMENTS PÉRENNES, NOTRE DÉPARTEMENT A BESOIN DE DÉVELOPPER DES LOGEMENTS « TEMPORAIRES » RÉPONDANT À DE NOMBREUX PROFILS : NOUVEAUX ACTIFS, ÉTUDIANTS, SAISONNIERS...**

Ce type de logements répond à des besoins spécifiques, souvent urgents ou transitoires, et s'inscrit dans une logique de flexibilité, d'accessibilité et de réactivité.



# 05



## Propositions

► **ENCOURAGER LES PARTENARIATS ENTRE EMPLOYEURS ET FÉDÉRATIONS PATRONALES, BAILLEURS ET COLLECTIVITÉS POUR FAVORISER LES SOLUTIONS DE LOGEMENTS TEMPORAIRES POUR SAISONNIERS, SALARIÉS EN MISSION, EN PÉRIODE D'ESSAI...**

► **INTÉGRER LE LOGEMENT SAISONNIER DANS LA PROGRAMMATION URBAINE.**

► **RÉFLÉCHIR À UNE OFFRE DE SERVICE VISANT À ACCOMPAGNER À L'INSTALLATION OU LA RELOCALISATION DE SALARIÉS SUR LE MODÈLE DU « SOFT LANDING ».**

Le terme "soft landing" (atterrissage en douceur) désigne une stratégie d'accueil et d'intégration progressive des nouveaux habitants ou usagers dans un territoire ou un logement, en particulier lorsqu'ils sont en situation de mobilité, de transition ou de précarité résidentielle, en proposant des solutions temporaires, souples et accompagnées, qui préparent l'accès à un logement pérenne.

► **ÉVALUER LES DISPOSITIFS DE MISE À DISPOSITION DES LOGEMENTS DU PARC PUBLIC ET INSTITUTIONNEL INOCCUPÉS, POUR LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS NOTAMMENT.**

► **PROMOUVOIR L'HABITAT MOBILE.**

Dans un contexte de pénurie, la mobilité résidentielle peut offrir des solutions innovantes. Qu'elle soit choisie ou subie, la forme d'habitat léger, démontable et sans fondations - comme les Tiny Houses ou les mobil-homes- peut répondre pour partie à des besoins non servis, dans certains cas.

► *La Banque des Territoires soutient le déploiement de solutions d'habitat modulaire sur du foncier vacant, permettant ainsi de proposer des logements transitoires. Ce soutien à l'urbanisme temporaire offre une réponse agile et réversible permettant d'apporter une solution de logement et d'optimiser l'espace urbain.* ►

**Alexis Rouque**

Directeur régional de la Banque des Territoires Provence-Alpes-Côte d'Azur

# Oeuvrer pour un aménagement plus équilibré du territoire et anticiper l'impact du ZAN

L'objectif du « **Zéro Artificialisation Nette** » (ZAN) impose une transformation profonde des pratiques d'aménagement. Pour éviter les blocages et garantir un développement harmonieux du territoire, il est indispensable d'anticiper. Cela signifie repenser la planification urbaine en privilégiant la densification qualitative, la reconversion des friches et la réversibilité des usages, plutôt que l'étalement.

L'**équilibre territorial** doit être abordé à l'échelle des bassins de vie, en intégrant les besoins en logements, en mobilité et en services. Une **stratégie proactive**, fondée notamment sur une vision prospective, permettra de concilier sobriété foncière, attractivité économique et qualité de vie, tout en respectant les objectifs environnementaux fixés par le **ZAN**.



# 06



Le principe du « Zéro Artificialisation Nette » doit être appréhendé et appliqué avec mesure et sans anticipation sur le calendrier national.

**Patrick MOULARD**  
Président FBTP06

### Zéro artificialisation nette (ZAN)

Issu de la Loi Climat et Résilience, vise à arrêter l'augmentation des surfaces artificialisées d'ici 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2031, par rapport à la décennie précédente 2011-2021.

Les territoires doivent donc limiter l'étalement urbain, densifier, réhabiliter les friches et renaturer les sols pour compenser toute nouvelle artificialisation.



À propos du ZAN, dans une période où nous constatons une métropolisation sur notre territoire, nous pensons que nous ne pouvons plus étaler notre développement et que la ville doit se réinventer sur elle-même.

L'étalement pose des problèmes d'infrastructure, de proximité de service, d'investissement pour les métropoles.

Pour répondre à la demande des personnes de se loger dans nos métropoles, nous devons faire accepter une démarche des densités : densité urbaine, verte, d'infrastructure, de services, de mixité et proximité.

**Laurent TIROT**  
Président FPI06



## Propositions

### ► FAVORISER LA RESTRUCTURATION DU TISSU URBAIN SANS ÉTALEMENT ET DES MICRO-COLLECTIFS EN SECTEUR PAVILLONNAIRE.

Mettre en place des zones spécifiques dans les périphéries où les villas individuelles pourront être remplacées par des micro-collectifs ou du logement en bandes, avec constructibilité accrue. Dans une démarche de sobriété foncière, il est essentiel de privilégier la valorisation des zones déjà urbanisées. Avant toute extension du tissu pavillonnaire, il convient d'optimiser l'existant. En augmentant légèrement la densité dans ces secteurs, par exemple en passant de 15 à 20

logements par hectare, on pourrait générer de nombreux logements supplémentaires.

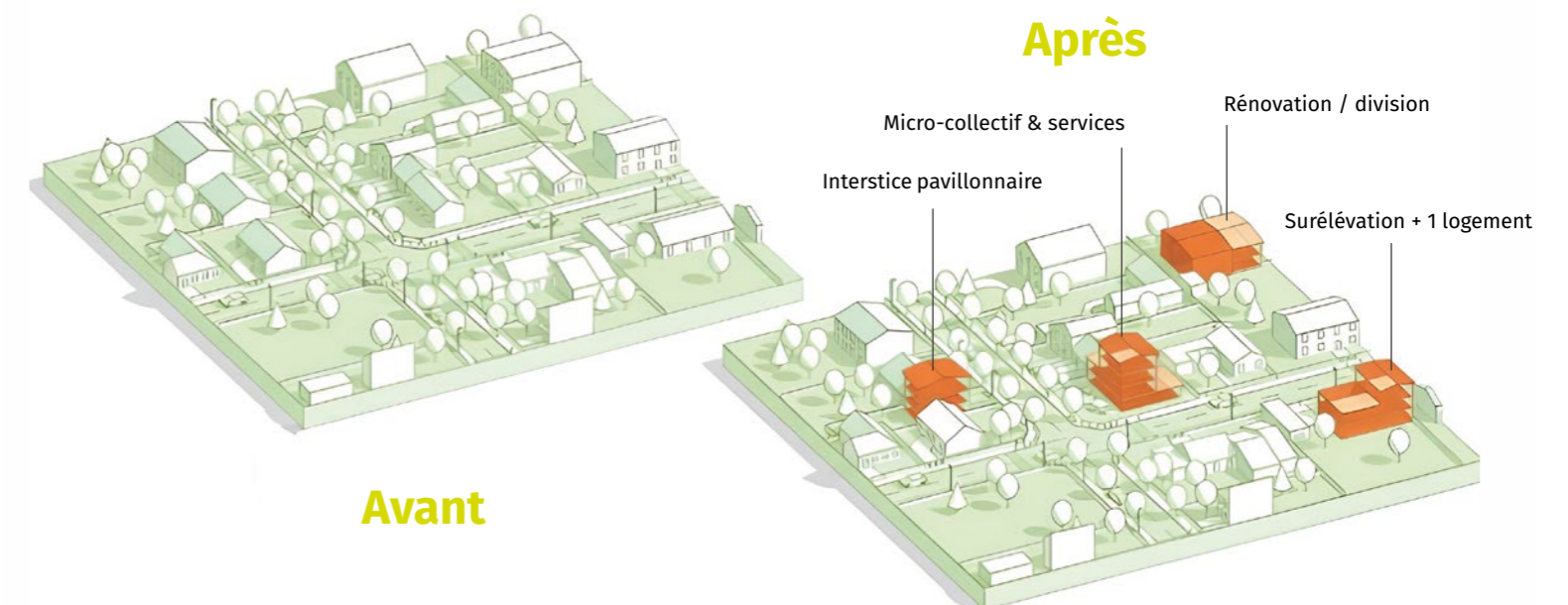
### ► VEILLER À LA PORTÉE DÉPARTEMENTALE (ET TRANS DÉPARTEMENTALE) DE L'AGENCE D'URBANISME ET INTÉGRER LA PROBLÉMATIQUE DES DÉPLACEMENTS POUR UNE MEILLEURE COORDINATION ENTRE LES TERRITOIRES.

### ► ANALYSER LE RÉEL POTENTIEL DES LOGEMENTS VACANTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE REMIS SUR LE MARCHÉ EN LIEN AVEC LE DISPOSITIF ACQUISITION / AMÉLIORATION.

La remise sur le marché des logements vacants représente un gisement stratégique pour renforcer l'offre, notamment dans les zones tendues ou en déficit de logements sociaux.

En France, on estime à plus de 3 millions le nombre de logements vacants, dont une part significative pourrait être mobilisée via des dispositifs incitatifs ou des partenariats publics-privés.

Il convient toutefois d'en analyser le potentiel réel en tenant compte des limites opérationnelles, des situations complexes, de l'état de vétusté des biens et des freins psychologiques et administratifs.



Source: IUDO



### Taxe sur les Logements Vacants (TLV),

s'applique aux logements non meublés, vacants depuis au moins 1 an au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, dans des communes d'un secteur « tendu » (forte pression locative). Les communes situées en zone détendue, non concernées par la TLV, peuvent de leur côté instaurer la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).



### Aides à la rénovation et prime « Sortie de vacance »

Lorsque le logement requiert des travaux, des aides financières peuvent être mobilisées afin de soutenir le propriétaire, favorisant ainsi la réhabilitation plutôt que la vacance. Dans certaines communes rurales ou territoires engagés dans des programmes de revitalisation, des primes de « sortie de vacance » peuvent également être attribuées aux bailleurs qui remettent un logement vacant en location.



### Plan de lutte contre les logements vacants - plateforme zéro logement vacant

Ce plan vise à repérer les logements durablement vacants, comprendre les causes (travaux, énergie, mutation, etc.). L'action principale est la mise à disposition d'un outil numérique : Zéro Logement Vacant (ZLV), qui aide les collectivités à identifier les logements vacants (et souvent longuement vacants), à contacter les propriétaires et à les inciter à remettre les logements en usage.



### La réquisition

La réquisition des logements vacants permet à l'État ou aux collectivités de mettre temporairement à disposition des logements inoccupés pour l'hébergement d'urgence ou de personnes vulnérables, tout en indemnisant le propriétaire.



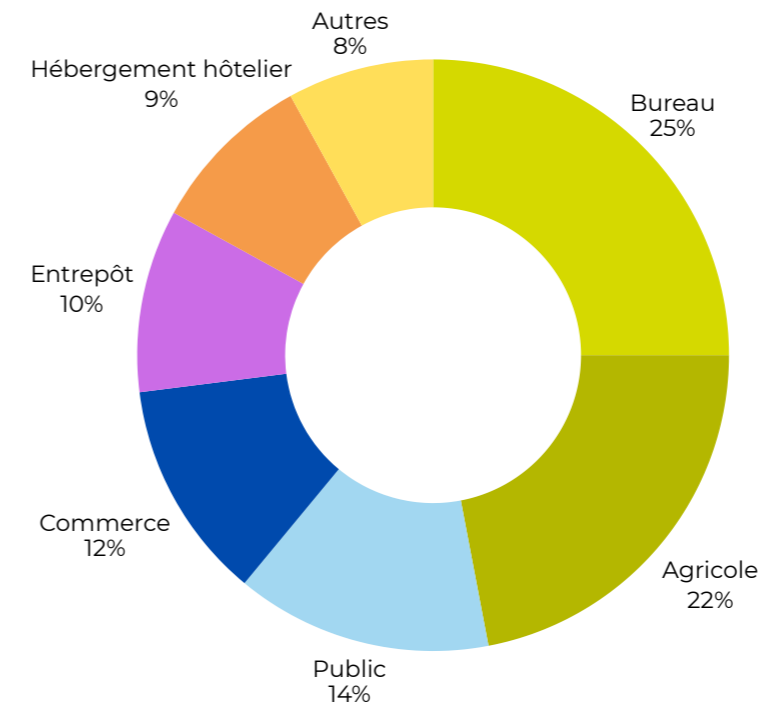
### ► FAVORISER LA RÉNOVATION ET LA RÉVERSIBILITÉ DES LOCAUX ET METTRE EN ŒUVRE LES MOYENS POUR Y ARRIVER

La transformation de locaux en logements ne concerne pas uniquement les bureaux : en réalité, seules 25 % des conversions partent de bureaux. De nombreux types de bâtiments sont

concernés : anciens commerces, entrepôts, bâtiments agricoles ou publics. Les projets peuvent varier en taille, allant des opérations portées par des promoteurs aux initiatives individuelles. Ces transformations, souvent modestes mais nombreuses, représentent un levier important pour répondre aux besoins en

logement. Toutefois, plusieurs obstacles freinent ces démarches, notamment le coût des travaux, des réglementations peu adaptées, ou encore la rétention des biens par des propriétaires espérant une reprise du marché tertiaire. Il est donc essentiel de lever ces freins pour encourager une réutilisation intelligente du bâti existant.

### Répartition de la production de logements issus de la transformation selon des locaux d'origine



Source : Caisse des Dépôts

### ► MIEUX ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Face à l'évolution des modes de vie et à la transformation des besoins en logement, il devient essentiel d'adopter une approche plus souple et réactive permettant de fluidifier les parcours résidentiels.

Par ailleurs, une part significative du parc existant – notamment dans le logement social et chez les personnes âgées du parc privé – est aujourd'hui sous-occupée, ce qui soulève des enjeux d'optimisation. Pour répondre à ces défis, le logement social se mobilise. Certains bailleurs mettent en place des stratégies internes pour fluidifier les parcours résidentiels et participent à des plateformes d'échange inter-bailleurs, facilitant ainsi les mutations et les ajustements aux besoins des locataires.



### Loi de transformation des bureaux

Autorise les maires (ou les présidents d'intercommunalités) à déroger, au cas par cas, aux destinations prévues dans le PLU pour les changements de destination en vue de créer du logement, tout en simplifiant les règles pour copropriétés et en prévoyant des incitations fiscales.



### Permis de construire réversible

Le permis de construire réversible est une autorisation d'urbanisme qui permet d'anticiper plusieurs destinations successives pour un même bâtiment sans redemander une autorisation, et sécurise la reconversion pour une durée de 20 ans.





## Avoir une stratégie d'aménagement adaptée aux contraintes environnementales, et tendre vers la neutralité carbone

### LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE IMPOSE DE NOUVELLES EXIGENCES AUX BÂTIMENTS ET À LEURS USAGERS.

Les phénomènes extrêmes: canicules, inondations, sécheresses, etc. deviennent plus fréquents et plus violents et les constructions doivent désormais intégrer ces réalités. Il s'agit aujourd'hui de concevoir des espaces capables de résister et de s'adapter à un environnement en mutation.

La résilience devient ainsi un pilier central de toute stratégie d'aménagement durable. Les enjeux sont également très forts en termes d'empreinte écologique, et les nouvelles constructions doivent intégrer les notions de biodiversité, et de sobriété énergétique.

## Propositions

► **ENCOURAGER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE LOCALE EN FONCTION DES GISEMENTS DISPONIBLES, LA CONSOMMATION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LA MIXITÉ ÉNERGÉTIQUE.**

Le recours à la production d'énergie locale doit privilégier les ressources en fonction des gisements disponibles localement, sans surenchérir le coût des projets et sans pénaliser les infrastructures vertueuses existantes. La mixité énergétique contribue à cette ambition.

À l'échelle du bâtiment, les solutions hybrides, associant électricité et gaz, optimisent les coûts d'investissement et de fonctionnement, en sollicitant la meilleure énergie au meilleur moment et en réduisant le renforcement d'infrastructures (et les dépenses des maîtres d'ouvrage ou de la collectivité).

**Sébastien LEBRUN**  
Directeur Territorial  
Alpes-Maritimes GRDF

Le territoire dispose de nombreuses sources d'énergies renouvelables locales : hydroélectricité, photovoltaïque, géothermie que ce soit en utilisant les calories de la mer, des nappes, du sol ou des eaux usées. Elles sont exploitables pour les projets neufs, mais aussi pour les rénovations. Les projets d'autoconsommation d'énergies locales ont l'avantage de mobiliser les consommateurs, tout en réduisant la dépendance aux énergies fossiles. L'adaptation se doit à présent d'être rapide et de se concentrer sur les solutions les plus efficaces et pérennes.

**Patrick GUIBBOLINI**  
Délégué Territorial Côte d'Azur EDF



La contribution d'EDF propose une stratégie globale de décarbonation du bâtiment, structurée autour de trois grands axes :

1. Décarboner le secteur
2. Développer l'énergie locale
3. Optimiser les aides publiques

**Patrick GUIBBOLINI**  
Délégué Territorial Côte d'Azur EDF

Poursuivre la décarbonation de tous les secteurs du bâtiment (neuf et ancien) par l'électrification.

Le bâtiment est le premier consommateur d'énergie en France et émet 57 Mteq CO<sub>2</sub>/an.

L'objectif national est une baisse de 55 % des émissions d'ici 2030 (vs 1990), ce qui implique un rythme d'effort inédit : faire autant dans les cinq prochaines années que depuis 30 ans. Pour atteindre cet objectif, plusieurs leviers doivent être combinés :

1. Efficacité énergétique (13 % de l'effort) : isolation, rénovation thermique, pilotage intelligent.
2. Sobriété (8 % de l'effort) : ajustement des usages, modulation des consommations.

3. Sortie des énergies fossiles (79 % de l'effort) : remplacement fioul / gaz par des équipements électriques bas carbone (PAC, chauffe-eau thermodynamique) ou par la consommation d'énergies renouvelables (électricité et gaz renouvelables).

4. Adaptation au réchauffement climatique : développement du confort d'été, en concevant des bâtiments adaptés et en s'appuyant sur les pompes à chaleur, aptes à produire efficacement froid et chaleur, en utilisant une électricité décarbonée à 95 %.

**Patrick GUIBBOLINI**  
Délégué Territorial Côte d'Azur EDF

► **ENCOURAGER LES AIDES PUBLIQUES EN S'ASSURANT DE CONTRIBUER À LA MAÎTRISE DES DÉPENSES DES UTILISATEURS :**

Les aides à la rénovation sont très volatiles et se contractent. Elles créent de la confusion et de l'insatisfaction chez les ménages et les professionnels. En partant de ces constats et d'une tendance à leur contraction, elles devraient être prioritairement fléchées vers la rénovation performante en tenant compte du confort d'été et selon des règles pérennisées.

**Sébastien LEBRUN**  
Directeur Territorial  
Alpes-Maritimes GRDF

Stabiliser, mieux cibler les aides et prioriser les logements les plus énergivores. Les aides à la rénovation doivent se stabiliser et s'accompagner d'une modulation de la fiscalité pour favoriser les solutions bas carbone. La réorientation récente des CEE (Certificats d'Economie d'Energie) permet de diminuer significativement l'investissement initial dans les pompes à chaleur en rénovation. Ce mouvement doit s'amplifier car il permet d'accompagner financièrement la recherche d'amélioration des classes de DPE (Diagnostic de Performance Energétique) par

les propriétaires. En effet, grâce à son efficacité énergétique, la PAC permet le gain d'au moins 2 classes de DPE lorsqu'elle vient en remplacement d'un système fossile. Cette efficacité énergétique assure ensuite des coûts maîtrisés pour les utilisateurs.

**Patrick GUIBBOLINI**  
Délégué Territorial Côte d'Azur EDF

Au-delà de l'importance de la construction neuve pour répondre à ces besoins, un effort particulier doit être parallèlement déployé pour accompagner la rénovation énergétique des logements anciens.

Des aides locales ciblées, complémentaires des aides de l'État (MaPrimRénov), pourraient utilement être proposées pour lutter contre la précarité énergétique de certains logements identifiés « passoire thermique » afin d'améliorer le confort des propriétaires occupants ou d'élargir l'offre de location disponible.

**Patrick MOULARD**  
Président FBTP06

► **RAISONNER EN COÛT GLOBAL, EN DISTINGUANT DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT ET D'INVESTISSEMENT.**



► **OBTENIR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES DE BIODIVERSITÉ DANS LES PLU, UNE PLUS GRANDE SOUPLESSE DANS LES RÈGLEMENTS D'URBANISME ET ABORDER LES PROJETS D'URBANISME AVEC UNE VUE MULTICRITÈRES** pour s'adapter plus rapidement aux conséquences du réchauffement climatique.

► **PLANIFIER LES INFRASTRUCTURES DE RÉSEAUX EN ANTICIPANT LES BAISSSES DE CONSOMMATIONS À VENIR ET EN ÉVITANT LES CONCURRENCES ENTRE INFRASTRUCTURES.**

Pour l'aménagement, les modèles économiques d'infrastructures (réseaux eau, déchets, voirie ou énergies) reposent sur une hypothèse de croissance continue des consommations. Or la tendance est en train de s'inverser dans un contexte de sobriété, et d'évolutions réglementaires. Pour maîtriser la dépense publique, le recours à la production d'énergie locale doit être dimensionné sans pénaliser les infrastructures vertueuses existantes.

**Sébastien LEBRUN**  
Directeur Territorial  
Alpes-Maritimes GRDF



► **CONTINUER À PRIVILÉGIER DES OPÉRATIONS ÉNERGÉTIQUES COLLECTIVES BAS CARBONE** telles que les réseaux de chauffage urbains ou les bâtiments consommant du gaz vert acheminé par le réseau gaz existant tant dans le neuf que dans l'ancien.

👉 Le biométhane, également appelé gaz vert, constitue l'une des solutions au sens du droit européen des « énergies renouvelables » compatibles avec les exigences de la directive 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB). Issu de la méthanisation de déchets organiques, sa consommation est assurée par le



**Sébastien LEBRUN**  
Directeur Territorial  
Alpes-Maritimes GRDF

► **CRÉER LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE POUR LES LOGEMENTS CLASSÉS G, F OU E**, en mettant à la charge de l'acquéreur une obligation de réaliser les travaux de rénovation énergétique sous un certain délai.

👉 Depuis 2011, l'obligation de travaux de mise aux normes de l'assainissement non collectif lors d'une vente est parfaitement intégrée par les agents immobiliers dans la négociation du prix entre vendeur et acquéreur. Pourquoi ne pas appliquer ce modèle vertueux aux travaux de rénovation énergétique, pour les faire financer par le marché de la transaction immobilière plutôt que par des aides publiques? 🏡

**William SIKSIK et Cyril MESSIKA**  
Co-présidents FNAIM06

👉 Il faut créer une égalité de traitement fiscal de la performance énergétique pour les logements nus ou meublés, anciens ou neufs.



**Conseil Supérieur du Notariat**

► **PROPOSER DES SOLUTIONS LOCALES À LA PROBLÉMATIQUE DES DÉCHETS DE CHANTIER ET DES DÉCHETS FUTURS ASSOCIÉS À LA VIE DU BÂTIMENT DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE.**

👉 Certains déchets de chantier et des déchets organiques peuvent être transformés en gaz vert. C'est pour le territoire une triple opportunité: réponse aux enjeux de décarbonation, solution locale de traitement de déchets et de dépollution. 🏡

**Sébastien LEBRUN**  
Directeur Territorial  
Alpes-Maritimes GRDF

► **RENATURER**

La renaturation, aussi appelée désartificialisation, vise à redonner au sol ses fonctions naturelles. Elle permet de transformer un espace artificialisé en un sol plus proche de son état naturel ou semi-naturel, avec pour objectif de restaurer un écosystème altéré.



👉 À condition de le flécher prioritairement vers les bâtiments performants, le gaz vert est une des solutions pour décarboner à coûts maîtrisés. 🏡

**Sébastien LEBRUN**  
Directeur Territorial Alpes-Maritimes GRDF

# Tenir compte des évolutions sociétales, des impératifs de cohésion sociale et de la mobilité

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT DOIT S'ADAPTER AUX MUTATIONS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIALES, À LA DIVERSIFICATION DES MODES DE VIE ET AUX IMPÉRATIFS DE MOBILITÉ.**

Vieillesse de la population, décohabitation, montée des familles monoparentales et des actifs mobiles imposent de repenser les typologies de logements et d'intégrer des solutions innovantes comme le coliving (concept d'habitat partagé qui combine logement privé et espaces communs), les résidences intergénérationnelles ou les habitats inclusifs (modes de logement destinés à des personnes en situation de fragilité: personnes âgées, en situation de handicap ou isolées...).

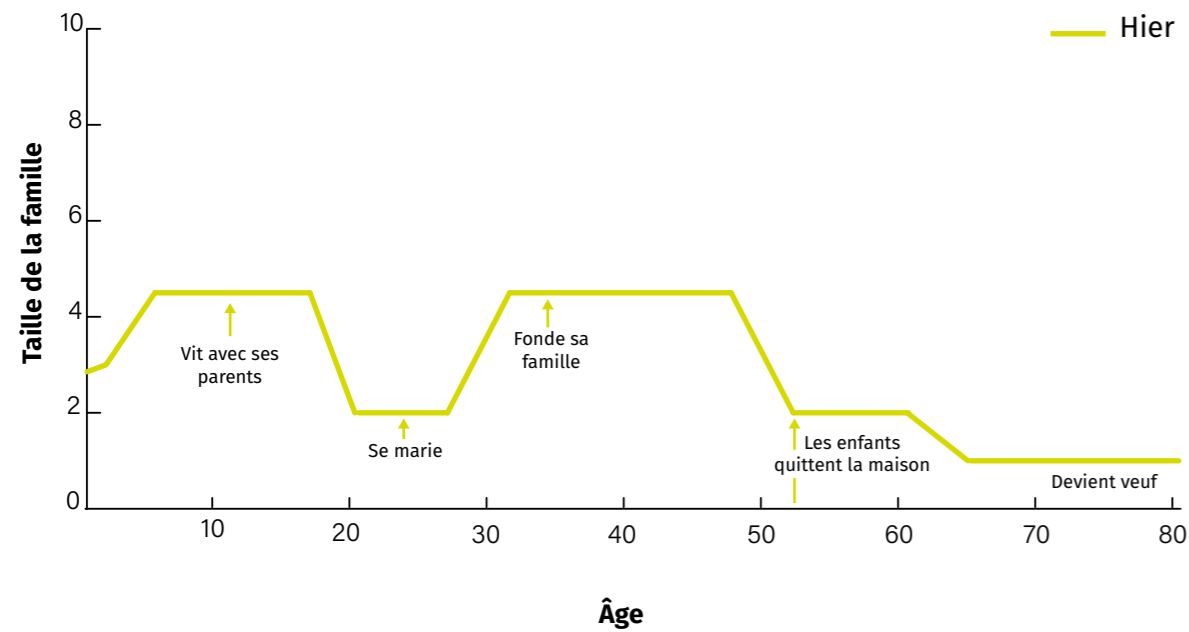
L'Insee anticipe en effet, à l'horizon 2050, une croissance de la population régionale relativement faible (**0,1 % par an en moyenne en PACA**) avec une diminution de la population active et une forte hausse de la

part des 75 ans et plus. Ce phénomène aura un impact fort sur les besoins en logements et, par conséquent, devrait impacter le développement économique du territoire. La **cohésion sociale** passe par la mixité des usages et des générations, tandis que la **mobilité** doit être pensée en lien avec l'emploi et les services pour éviter la création de territoires isolés. Une approche globale, fondée sur le **triptyque logement-emploi-mobilité**, est essentielle pour garantir des territoires équilibrés et durables.

# 08

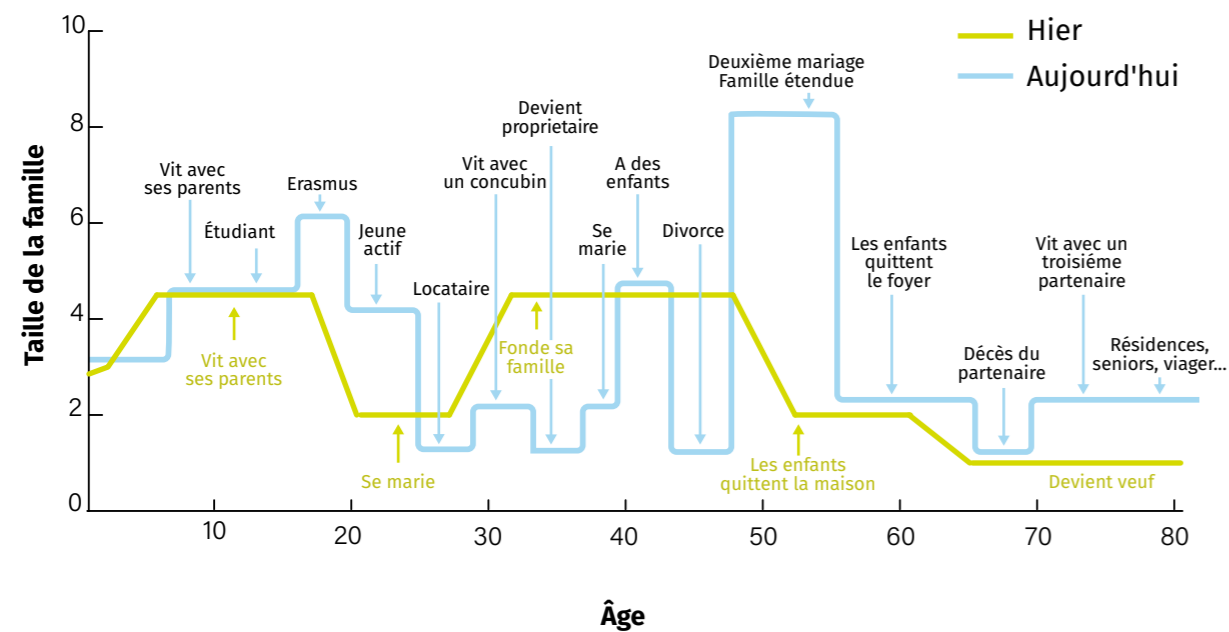


### Autrefois, la vie était comme ça...



Source : NEXITY

### Aujourd'hui, elle est plutôt comme ça...



Source : NEXITY

## Propositions

### ► FAVORISER LES SOLUTIONS DE COLIVING, DE COWORKING, D'ESPACES PARTAGÉS.

Le principe de partage entre espaces privés et communs est au cœur des dispositifs comme les colocations, les résidences services (étudiantes, coliving, seniors), qui se développent fortement sous l'effet de la hausse du nombre de personnes vivant seules. Dans les immeubles tertiaires, cette logique se traduit par le flex office (absence de bureau attitré), la mutualisation des espaces entre plusieurs entreprises ou encore l'ouverture de certains lieux aux habitants du quartier en dehors des horaires de bureau. Ces usages mixtes et évolutifs permettent d'optimiser l'occupation des bâtiments et de répondre à des besoins sociaux et économiques variés.

### ► DÉCLOISONNER LES SOLUTIONS DE LOGEMENT POUR LES SENIORS ET FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE À TRAVERS DES OUTILS COMME LE VIAGER.

Afin de garantir un équilibre avec le logement des actifs, il serait intéressant d'approfondir le décroisement des solutions de logement à destination des seniors. En effet aujourd'hui, le logement senior est cloisonné et les acteurs ainsi que la réglementation ne sont pas les mêmes selon le type de logement, et le degré de

dépendance. Ainsi, les seniors dépendants sont dirigés vers les EHPADs, les seniors en perte d'autonomie vers les résidences autonomes et ensuite les résidences services. Dans ce cadre, l'ARS (Agence Régionale de Santé), le département, les EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale), et le privé interviennent chacun avec des réglementations différentes. Ainsi les bailleurs sociaux s'intéressent de près aux seniors et il conviendrait d'avoir une vision transversale de ces sujets afin de proposer des produits dédiés.

### ► INTÉGRER DANS TOUT PROJET LE TRIPTYQUE MOBILITÉ-EMPLOI-LOGEMENT.

Selon le modèle du « polycentrisme », il convient de structurer le territoire autour de plusieurs pôles urbains équilibrés, plutôt que de concentrer l'activité économique dans un seul centre. Cela implique de penser simultanément la création de logements, d'emplois et de services de mobilité. Planter des logements dans des zones mal desservies, sans services (écoles, commerces) ni opportunités professionnelles à proximité, revient à créer des territoires peu vivables et à accentuer les inégalités.

Ainsi, envisager l'aménagement sous l'angle du triptyque mobilité-emploi-logement transforme la production de logements en un véritable levier de développement territorial durable.

### ► MESURER L'IMPACT RÉEL DU TÉLÉTRAVAIL SUR LES LOGEMENTS ET LA MOBILITÉ.



*La Banque des Territoires soutient le développement de solutions de viager solidaire et mutualisé, afin d'accompagner le maintien à domicile des seniors et la remise sur le marché de résidences principales.*

**Alexis Rouque**  
Directeur régional de la  
Banque des Territoires  
Provence-Alpes-Côte d'Azur



09

## Analyser et accompagner les idées innovantes en matière d'immobilier

**LES CAS D'USAGE DES NOUVELLES TECHNOLOGIES ET TOUT PARTICULIÈREMENT DE L'IA DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION SONT DÉJÀ NOMBREUX ET VONT SANS NUL DOUTE ENCORE LARGEMENT ÉVOLUER DANS LES ANNÉES À VENIR.**

Parmi ceux-ci on peut souligner en particulier l'évolution des modes de conception des projets de construction, l'amélioration de la planification et du pilotage des chantiers, les nouvelles méthodes de construction, le suivi en temps réel des chantiers, l'exploitation des bâtiments plus performante, la maîtrise renforcée de l'impact environnemental.

## Propositions

► **MIEUX UTILISER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES AU SERVICE DE L'IMMOBILIER POUR :**

• **Optimiser les chantiers et accélérer les permis de construire notamment grâce au BIM** (Building Information Modeling, outil de modélisation des données d'un bâtiment), **aux jumeaux numériques, à l'Intelligence Artificielle.**

• **Mieux gérer les espaces résidentiels et professionnels à l'aide de l'IA notamment.**

De nombreux outils innovants permettent de simplifier la gestion des espaces :

1. Plateformes collaboratives pour la gestion locative ou la transaction.
2. Applications de réservation d'espaces (salles de réunion, postes de travail) avec visualisation en temps réel.
3. Algorithmes de prédiction d'occupation pour ajuster la capacité des espaces en fonction des besoins.
4. Plans dynamiques générés par IA pour redistribuer les zones selon les usages.

► **FACILITER ET SIMPLIFIER LES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS.**

👉 *L'IA doit être un outil d'assistance, qui améliore notre productivité et qui ne doit pas être un danger pour la sécurité juridique. À nous de trouver le bon équilibre.* 🏡

**Laurent LIBOUBAN**

Président de la Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes

► **ÉTUDIER LES NOUVELLES MÉTHODES DE CONSTRUCTION (IMPRIMANTE 3D, SURÉLÉVATION, CONSTRUCTION HORS SITE, MATÉRIAUX INTELLIGENTS).**



► **S'INSPIRER DES ÉTUDES SUR L'HABITAT DE DEMAIN.**

**L'ADEME ET LE CSTB**

ont analysé quatre scénarios prospectifs inédits permettant d'anticiper les futurs possibles pour le bâtiment et l'immobilier, à l'horizon 2050, dans un document « Imaginons ensemble les bâtiments de demain ».



**L'IMREDD**

La Chaire UX for Smart Life de l'Institut Méditerranéen du Risque de l'Environnement et du Développement Durable réunit entreprises et laboratoires de recherche axés sur l'habitat de demain. Elle se focalise sur la création de nouveaux usages et d'innovations centrées sur l'utilisateur. Les cinq piliers applicatifs de la Chaire reposent sur l'adaptabilité, la durabilité, l'assistance aux tâches quotidiennes, la vigilance et l'empathie du logement.

L'objectif principal : concevoir l'habitat de demain.



## L'immobilier d'entreprise

**Le territoire subit une pénurie majeure de locaux d'activité et d'entrepôts, entraînant des départs d'entreprises et un basculement de la sous-traitance vers le Var. L'offre est insuffisante, inadaptée et décalée par rapport aux besoins du marché.**

L'offre neuve de bureaux connaît une contraction significative, résultant principalement des contraintes accrues pesant sur le financement des opérations, et du contexte économique actuel limitant le lancement de nouveaux projets et contribuant ainsi à la raréfaction de l'offre neuve sur le marché.

Les zones stratégiques doivent être renforcées en priorité, avec des projets simples, opérationnels et cohérents avec les besoins réels. Les acteurs l'expriment clairement : « il faut laisser faire le marché et privilégier les petits projets conformes aux besoins, plutôt que les gros concours qui bloquent les opérations », en avançant « avec plus de souplesse et de bon sens ».

La question des laboratoires illustre particulièrement cette

inadéquation : les promoteurs sont souvent orientés vers une intégration de ces activités dans des immeubles de bureaux, car cette solution est jugée plus en cohérence avec l'image urbaine souhaitée.

Mais dans les faits, cela ne fonctionne pas, car ces activités nécessitent des espaces techniques et des configurations qu'un immeuble de bureau ne peut offrir.

Un rééquilibrage territorial est indispensable pour réduire la pression sur les zones saturées et créer des complémentarités entre secteurs « mettre les zones côte à côte et non pas face à face ».

Les délais d'instruction, qui dépassent 3 ans et demi, sortent les projets trop tardivement. La superposition des contraintes (PPRI : Plans de Prévention des Risques Inondation, zones rouges, ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), perméabilisation...) et l'absence d'un interlocuteur unique entre Préfecture, DDTM (Direction

Départementale des Territoires et de la Mer) et urbanisme ajoutent des freins importants. Le parc existant est largement obsolète, en particulier les entrepôts et les locaux d'activité, devenus inadaptés aux usages et aux standards actuels. Le manque de constructions « en blanc » empêche une réponse immédiate aux besoins, tandis que la hausse du foncier et des coûts de construction limite la production de nouvelles surfaces.

Le maintien d'une activité industrielle forte suppose un portage politique clair et durable. La logistique demeure sous-dimensionnée, avec seulement trois sites de messagerie, générant une forte empreinte carbone et peu de capacité d'évolution.

Enfin, l'accessibilité et le stationnement, premier critère pour les entreprises, doivent redevenir un axe prioritaire de l'aménagement. Et le constat partagé demeure : « il ne faut pas raisonner uniquement en rentabilité », mais en utilité réelle pour le tissu économique.

## Les contributeurs



**Jeanne-Marie FAUVET**  
Directrice associée Agence de Nice-Sophia Antipolis BNP Paribas Real Estate



**Gregory RENAULT**  
Président NICEA CONSEIL - SAVILLS



**Alexandre CAPONY**  
Président ARTHUR LOYD, Nice, Sophia Antipolis et Var Est



**Allan GUMPEL**  
Président BERGE IMMOBILIER



**Antoine PACCHIONI & Lewis BALABANIAN**  
Directeurs associés CBRE



**Alexandre VERNIERS & Cyril MONTEAU**  
Directeurs associés LOCOPRO



# Immobilier d'entreprise : quelles propositions pour l'accueil, le développement et le maintien des entreprises du territoire ?

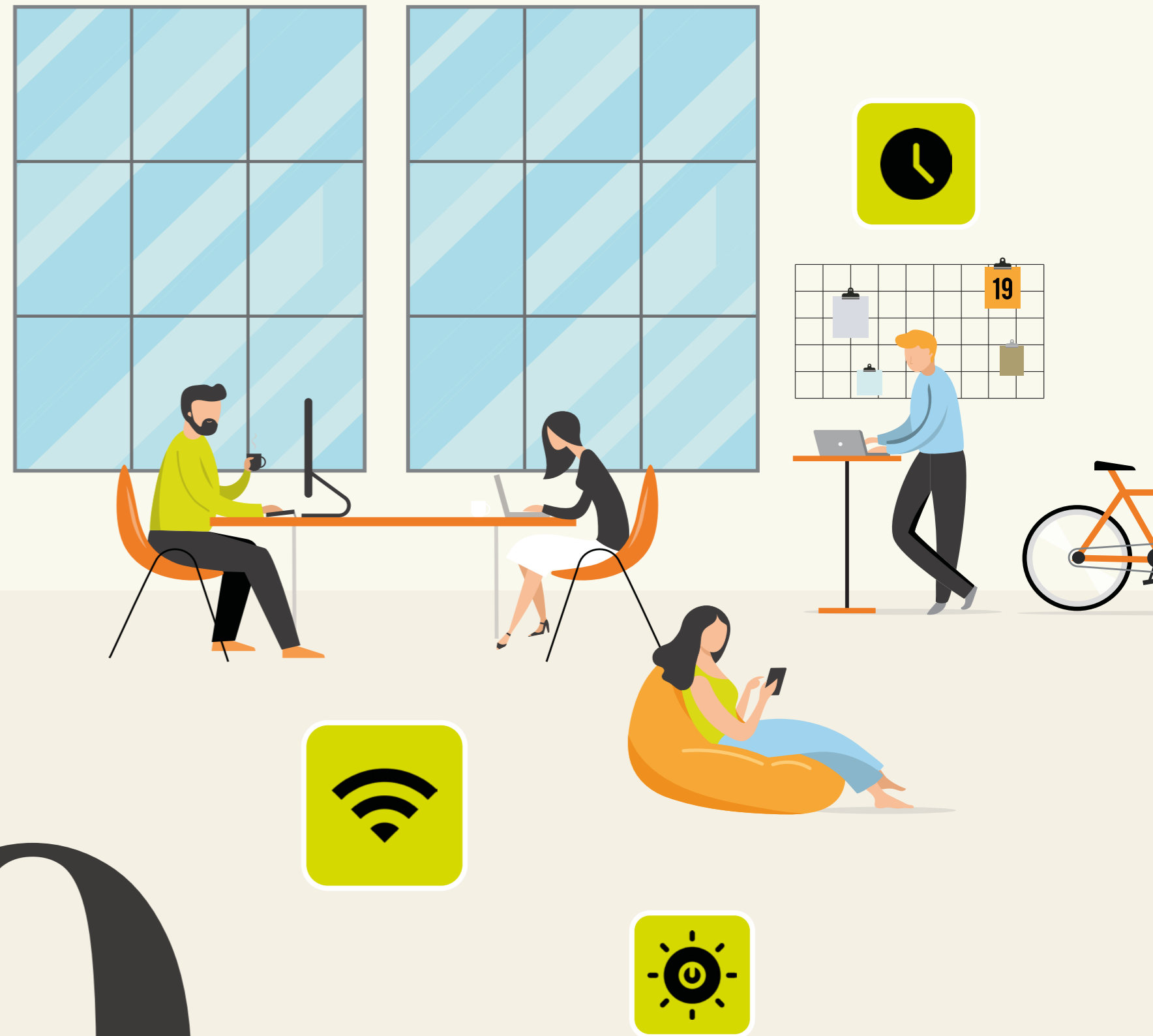
## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE JOUE UN RÔLE STRATÉGIQUE DANS L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE D'UN TERRITOIRE.

Il ne s'agit pas seulement de proposer des locaux disponibles, mais de **répondre aux besoins spécifiques des entreprises** en matière de localisation, de typologie de bâtiments, de modularité et de services associés.

Pour favoriser l'accueil de nouvelles activités et accompagner le développement des entreprises existantes, un des enjeux est de conserver du foncier et d'offrir des locaux adaptés, mais aussi d'intégrer les nouveaux usages professionnels auxquels les entreprises doivent s'adapter : en effet, les besoins en surfaces de bureaux, autrefois relativement constants, évoluent

désormais rapidement sous l'effet du télétravail, largement accéléré par la crise sanitaire et facilité par les outils numériques, ce qui pousse les entreprises à revoir leur organisation spatiale. Elles réduisent leurs surfaces locatives, privilégient des espaces partagés et flexibles, et adoptent des solutions permettant d'ajuster rapidement les mètres carrés occupés en fonction de leurs besoins.

# 10



## Propositions

### FONCIER ÉCONOMIQUE ET URBANISME

► **ADAPTER LES DOCUMENTS D'URBANISME AUX BESOINS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET NOTAMMENT RÉSERVER DU FONCIER ET DES LOCAUX D'ACTIVITÉ POUR L'INDUSTRIE ET DU TERTIAIRE EN CENTRE-VILLE.**

Concernant la mixité des usages au sein d'un immeuble, il est difficile de faire cohabiter différents usages (bureaux, laboratoires, ERP (Établissement Recevant du Public) ...) dans un même bâtiment et les retours d'expériences à ce sujet ne sont pas positifs.

**Gregory RENAULT**  
Président NICEA CONSEIL-SAVILLS

► **ANALYSER LES RÉSERVES FONCIÈRES OU IMMOBILIÈRES PORTÉES PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE ET LES METTRE À DISPOSITION DES PROFESSIONNELS PAR DES CONTRATS « DE GRÉ À GRÉ ».**

► **INSTAURER UNE COMMISSION DE CONCERTATION AMONT POUR ÉVITER LES RECOURS ABUSIFS.**

► **ÉTUDIER LES CAPACITÉS RÉSIDUELLES AU SEIN DES ZAE (ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES), ET MODIFIER LES ZONAGES EN FAVEUR DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.**

► **UTILISER LES ZONES ROUGES (PPRI INONDATION) NEUTRALISÉES POUR LA RÉALISATION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ.**

### CONCEVOIR ET OFFRIR DES LOCAUX D'ENTREPRISE RÉPONDANT AUX BESOINS

► **ANALYSER ET TROUVER DES SOLUTIONS À LA PÉNURIE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ, DE LOCAUX INDUSTRIELS ET DE LOGISTIQUE :**

- **Densifier et requalifier** les sites existants.
- **Développer** des offres mutualisées de type « village d'activités ».
- **Analyser** les conditions de réalisation de parcs logistiques supplémentaires.

► **FAVORISER LA CONCERTATION AVEC LES CABINETS SPÉCIALISÉS POUR TOUT APPEL D'OFFRES / PROJET DE LOCAUX D'ENTREPRISE.**

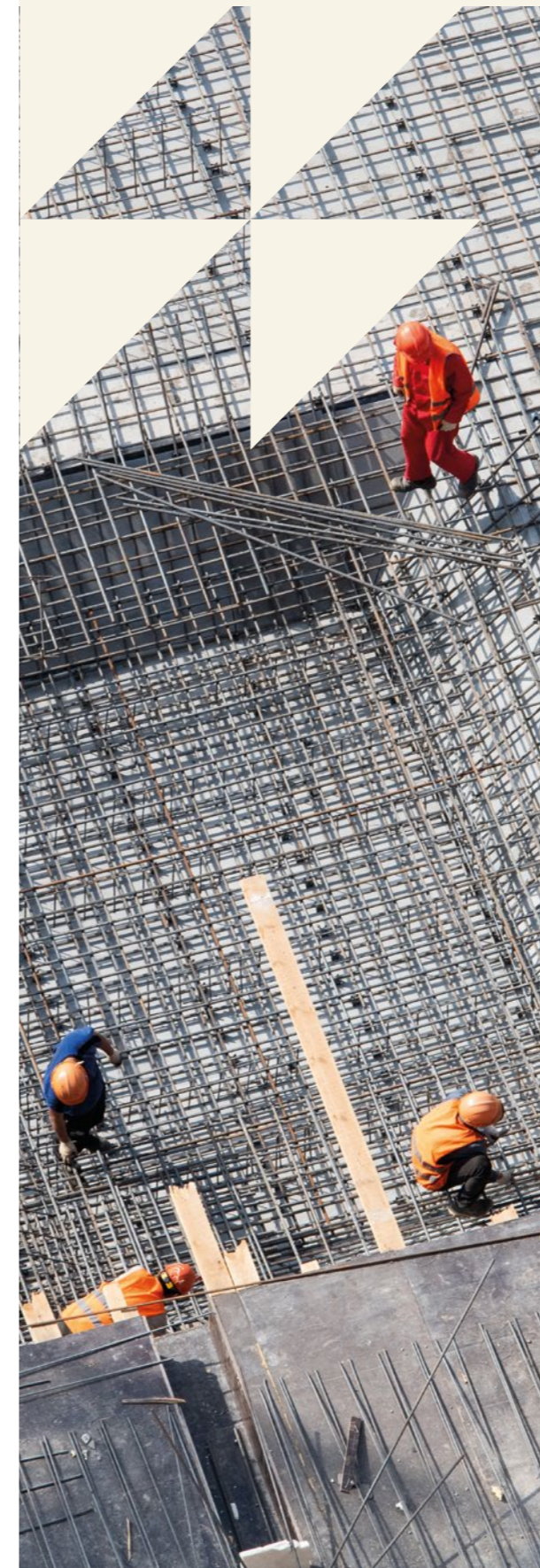
Les aménageurs doivent prendre en compte les attentes des investisseurs et du marché. Par exemple, il est difficile de trouver des investisseurs tant pour le montage d'opérations (emphythéose) que pour la conception des projets (immeubles à usage mixte).

Il faut trouver des solutions urgentes à la demande en locaux d'activité, par exemple par le biais d'une ZAC au nord de l'OIN (Opération d'Intérêt National) sur le modèle du village d'activités du Roguez face à la zone d'activités de Carros.

**Gregory RENAULT**  
Président NICEA CONSEIL-SAVILLS

Les besoins des entreprises sophilopolitaines ne sont pas les mêmes que ceux de la Métropole Nice Côte d'Azur. Il convient d'adapter l'offre en conséquence en tenant compte d'une « spécialisation » d'une zone et de la complémentarité avec une autre.

**Alexandre VERNIERS**  
Directeur associé LOCOPRO



Pour les projets structurants et les entreprises (utilisateurs) « locomotives », le territoire doit se doter de mécanismes d'exception et d'instruction prioritaire, garants de réactivité, de compétitivité et d'attractivité économique. Il faut donc définir des parcours sécurisés permettant de garantir un délai et d'avoir un seul interlocuteur identifié afin de faciliter les échanges.

**Alexandre VERNIERS**  
Directeur associé LOCOPRO

► **ANALYSER LES DYNAMIQUES NOUVELLES DU SECTEUR ET ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS CES MUTATIONS** (flexibilité, coworking, hybridation des espaces/mixité des fonctions, durabilité...)

► **« RÉENCHANTER » LES BUREAUX ET S'ADAPTER À LA DEMANDE (LIEUX INFORMELS, TERRASSES, ESPACES CONVIVIAUX).**

► **INTÉGRER LA RÉVERSIBILITÉ DES LOCAUX DÈS LA CONCEPTION ET ANALYSER LA RÉVERSIBILITÉ DES LOCAUX DÉJÀ CONSTRUITS QUAND CELA EST POSSIBLE, PERTINENT ET ÉCONOMIQUEMENT VIABLE.**

S'il est très difficile pour ne pas dire impossible de transformer des bureaux en logements sur notre territoire, il convient a minima de prévoir une réversibilité

pour les futurs projets.

Il faudrait également prévoir que les bâtiments soient au minimum ERP 5 avec des effectifs suffisants pour pouvoir aussi accueillir des écoles et centres de formations.

**Gregory RENAULT**  
Président NICEA CONSEIL-SAVILLS

Ma vision sur le sujet de la réversibilité est que cela pourrait être intéressant sur Sophia Antipolis qui manque de lieux de vie animés qu'apportent les secteurs résidentiels. En revanche, c'est beaucoup moins le cas pour Nice dont le marché tertiaire souffre suffisamment d'un phénomène de sous-offre, ce qui ralentit les transactions, particulièrement dans le contexte actuel où les banques ne financent plus d'immeubles à construire sans pré-commercialisation, il ne faudrait donc pas en plus nous retirer l'offre de seconde-main car les entreprises ne pourront plus se loger...

**Jeanne-Marie FAUVET**  
Directrice associée Agence de Nice-Sophia Antipolis  
BNP Paribas Real Estate

## FISCALITÉ

### ► EXONÉRER ET/OU MINORER LES TAXES PENDANT AU MOINS 5 ANS POUR LES NOUVEAUX IMMEUBLES DE BUREAUX ET DE LOCAUX D'ACTIVITÉ VERTUEUX ET NOTAMMENT :

- la taxe bureau et la taxe foncière au niveau départemental
- la taxe d'aménagement au niveau local

Le sujet des taxes doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble départementale et intégrer la notion de complémentarité entre les différents territoires.

#### TAXE BUREAU

La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement (TSBCS) s'applique depuis 2023 dans les départements des Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône et Var. Elle vise notamment à financer la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA).



## ACCUEIL DES NOUVELLES ENTREPRISES

### ► PROPOSER DES SOLUTIONS, NOTAMMENT TRANSITOIRES AUX PME SOUHAITANT S'INSTALLER SUR LE TERRITOIRE, ET ADAPTER LES DOCUMENTS D'URBANISME EN CONSÉQUENCE APRÈS CONCERTATION POLITIQUE.

### ► ANALYSER LA MISE EN PLACE D'UN GUICHET DÉPARTEMENTAL UNIQUE DÉDIÉ À TOUTE ENTREPRISE SOUHAITANT S'INSTALLER OU SE DÉLOCALISER DANS LES ALPES-MARITIMES ET SUSCEPTIBLE D'ACCOMPAGNER ET D'ORIENTER SUR L'ENSEMBLE DE SES PROBLÉMATIQUES AMONT ET AVAL : LOCAUX, PROBLÉMATIQUES D'URBANISME, LOGEMENTS ET DÉPLACEMENTS DES SALARIÉS...

Ce guichet unique travaillera en étroite collaboration avec les instances concernées, et notamment les agences d'attractivité déjà présentes sur le territoire azuréen.

► Ce guichet unique doit donc aider et flécher les utilisateurs sur le ou les quelques programmes neufs attendant une pré commercialisation suffisante pour être lancés notamment à Nice et permettre dans un second temps de proposer des M2 aux

entreprises ayant un besoin plus court terme. ►

**Alexandre VERNIERS**  
Directeur associé LOCOPRO

## PROBLÉMATIQUE DE L'ACCESSIBILITÉ ET DES PARKINGS

L'accessibilité en transports et la possibilité de stationnement figurent au premier rang des critères de localisation des entreprises. (Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025).

### ► REVOIR LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE PARKINGS POUR LES BUREAUX ET RÉFLÉCHIR À DES SOLUTIONS ALTERNATIVES.

L'analyse du foisonnement des véhicules et le suivi des ratios d'occupation des parkings permettent d'optimiser la capacité disponible en ajustant la répartition des espaces et en anticipant les pics de fréquentation pour maximiser l'efficacité et réduire les zones sous-utilisées.

### ► RENFORCER DES ABONNEMENTS AUTOROUTIERS PRÉFÉRENTIELS DÉDIÉS AUX ACTIFS (TRAJETS ET HORAIRES RÉCURRENTS, TARIFS MOINDRES SI COVOITURAGE...) ET / OU DES VOIES DÉDIÉES AUX HEURES DE POINTE.

► Les contraintes qu'imposent les PLU de diminuer le nombre de parkings pour les constructions futures de bureaux n'ont de sens que si nous avons des transports en commun intercommunautaires efficaces et pas uniquement intramuros, et des parkings publics à proximité. ►

**Jeanne-Marie FAUVET**  
Directrice associée Agence de Nice-Sophia Antipolis  
BNP Paribas Real Estate

► Il serait souhaitable d'obtenir la gratuité des péages en agglomération notamment aux heures de pointe pour les usagers. ►

**Grégory RENAULT**  
Président NICEA CONSEIL SAVILLS

**AUTRES PROPOSITIONS**

► **ANALYSER L'IMPACT DU DÉCRET TERTIAIRE.**

**ECO ÉNERGIE TERTIAIRE (EET)**

Issue du décret tertiaire, l'Éco Énergie Tertiaire est une obligation réglementaire qui engage tous les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. Elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.



► *Le décret tertiaire, malgré une ambition environnementale légitime, crée aujourd'hui des incertitudes que nous constatons sur le terrain et qui pèsent sur la conclusion des baux comme sur les décisions d'investissement.* 🟡

**Alexandre CAPONY**  
Président ARTHUR LOYD NICE SOPHIA ANTIPOLIS et VAR EST

► **ANALYSER L'IMPACT RÉEL ET LES TENDANCES À VENIR DU TÉLÉTRAVAIL SUR LES VOLUMES PLACÉS DES BUREAUX.**

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, **16 % des salariés** télétravaillent de manière régulière, c'est-à-dire au moins un jour par semaine.

Ce taux atteint **31 %, 25 % et 22 %** respectivement sur Sophia Antipolis, Monaco et la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le télétravail régulier est plus fréquent pour les personnes occupant des postes de cadre, en emploi à durée indéterminée ou travaillant dans de grandes entreprises et parmi les salariés estimant occuper un emploi compatible, 38 % souhaiteraient télétravailler.



Enquête Insee  
2025

Cette situation a un impact sur le mode de vie et notamment sur l'équation emploi-mobilité. Il convient d'en étudier les conséquences, les avantages et les inconvénients tant pour les salariés que pour les entreprises, qui le plus souvent adoptent une approche hybride mesurée en la matière. On observe toutefois la volonté de certaines grandes entreprises de maintenir une présence au bureau jusqu'à 4-5 jours par semaine, destinée notamment à renforcer la culture d'entreprise.

► *Le télétravail est aujourd'hui un atout majeur pour les jeunes générations pour qui la flexibilité est désormais un critère clé d'attractivité et le bureau doit redevenir un lieu de collaboration puisqu'il est aujourd'hui considéré par de nombreuses entreprises comme un outil de recrutement et de fidélisation.* 🟡

**Jeanne-Marie FAUVET**  
Directrice associée Agence de Nice-Sophia Antipolis  
BNP Paribas Real Estate

► *Les entreprises du tertiaire connaissent une évolution structurelle de leurs usages immobiliers, marquée par une recentralisation autour d'un site principal et une réduction des bureaux satellites. Si cette recentralisation est envisageable grâce au télétravail, cela implique en parallèle un retour régulier sur le lieu principal où se construisent l'ADN de l'entreprise, la culture managériale et le sentiment d'appartenance, le tout dans un immobilier de qualité d'où l'importance de faciliter le développement de programmes neufs et/ou la réhabilitation de sites existants.* 🟡

**Alexandre VERNIERS**  
Directeur associé LOCOPRO





CS 11259  
20, boulevard Carabacel  
06005 NICE cedex 1  
FRANCE

T. 04 93 13 73 00

[www.cote-azur.cci.fr](http://www.cote-azur.cci.fr)

