

# 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

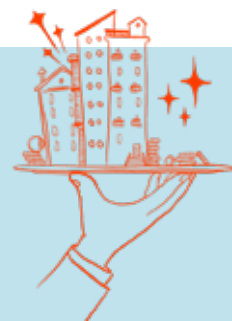
- ▶ **Produire plus** pour faire baisser les prix.
- ▶ **Maîtriser le prix de revient en maîtrisant le prix du foncier**, en favorisant la densité et en évitant les contraintes réglementaires notamment liées au stationnement.
- ▶ **Mieux élaborer** les dossiers d'études préalables.
- ▶ **Éviter les exigences 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**.