

## Charte de Partenariat Public/Privé

« POUR UN CADRE CONSTRUCTIF EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DURABLE »

2012- 2016

Liant Nice Côte d'Azur, les promoteurs et les organismes HLM

L'amélioration de la situation du logement sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur demeure un enjeu majeur pour l'ensemble des acteurs de l'habitat. Depuis des années la forte tension du marché de l'immobilier pénalise les plus modestes et les actifs disposant de revenus moyens qui rencontrent d'importantes difficultés pour accéder à un logement de qualité répondant à leurs besoins.

Le marché doit permettre le développement d'une offre adaptée à l'ensemble des besoins et Nice Côte d'Azur, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, a souhaité partager cet enjeu avec les principaux protagonistes de la construction.

La présente charte illustre cette volonté commune et décline les mesures proposées par les trois parties signataires, à savoir :

- La Métropole Nice Côte d'Azur,
- Les promoteurs constructeurs signataires,
- Les organismes HLM.

### 1. Contexte et objectifs

#### 1.1 Les enjeux environnementaux

La France vise à diviser par quatre d'ici 2050 ses émissions de gaz à effet de serre. Cet objectif a été successivement inscrit dans sa « Stratégie nationale de développement durable » en juin 2003, dans son « Plan climat » de juillet 2004 puis dans la « Loi de programme fixant les orientations de sa politique énergétique » en juillet 2005, avec confirmation en 2007 dans le Grenelle de l'environnement I et II.

Réaliser le "Facteur 4" consiste, en d'autres termes en France, à réduire de 75 % en 45 ans (soit 3 points par an d'ici 2050) les émissions de gaz à effet de serre du pays.

Le « Facteur 4 » ne semble cependant pas pouvoir être atteint pour tous les bâtiments existants pour des raisons économiques ou techniques. En compensation, **la totalité des bâtiments neufs doit devenir très faiblement énergivore ou énergétiquement positive en termes de bilan global.** Dans l'avenir, les concepteurs de bâtiments neufs devraient continuer à améliorer les performances énergétiques en mettant en application les résultats de la recherche et en intégrant très fortement les énergies renouvelables, locales, propres et sûres.

D'autres enjeux environnementaux liés à l'habitat sont également à prendre en compte :

- La collecte des déchets de construction et ménagers constitue une réelle problématique : les tonnages de déchets sont en augmentation et les installations d'élimination (usines d'incinération, décharges,) sont saturées (chaque français jette environ 400 kg de déchets par an, source ADEME).
- La gestion de ressources en eau (chaque français consomme environ 200 L d'eau potable par jour-source ADEME)
- La qualité de l'air dans les logements et la santé des occupants.

Si les solutions sont plus difficiles à identifier dans le secteur des transports, celui du bâtiment semble déjà constituer une des clés pour ce défi environnemental, car il offre d'importantes possibilités d'évolutions à court et moyen termes.

### 1.2 Les objectifs de Nice Côte d'Azur en matière d'environnement

Compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et afin de participer et de répondre à ces enjeux, Nice Côte d'Azur et ses partenaires déclinent dans la présente « Charte Public/Privé », un cadre référentiel de performance énergétique et de prestations techniques des logements à vocation sociale qui tiennent compte :

- d'une part de l'évolution de la réglementation thermique issue du Grenelle,
- d'autre part, de la volonté de la Métropole, d'aller au-delà des exigences du Grenelle : produire du logement vert, économe en charges pour les futurs occupants et conforme à l'éthique du développement durable. La première étape fut d'**exiger le BBC dès 2011 pour tous les agréments de logements locatifs sociaux neufs et encourager l'énergie positive** (c'est à dire qu'une grande partie des bâtiments neufs soient encore plus performants en n'étant plus consommateurs d'énergie mais producteurs nets d'énergie grâce à une très forte intégration dès leur conception de moyens de production d'énergie renouvelable).

### 1.3 Les objectifs et les outils de Nice Côte d'Azur en matière d'habitat

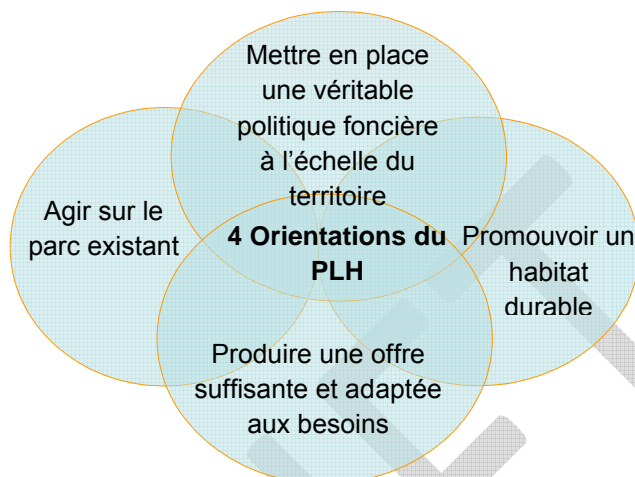
#### ➤ **Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) 2010-2015.**

L'ambition de ce PLH est la production de 19 000 logements d'ici 2015. Des logements pour tous les budgets et pour toutes les attentes, avec la volonté de ne pas gaspiller le foncier, en concevant au mieux des formes urbaines innovantes, source de qualité de vie pour les futurs occupants.

Parmi les actions de ce programme local de l'habitat 2010-2015, la priorité est d'orienter la production vers des logements accessibles aux ménages locaux, c'est-à-dire d'améliorer quantitativement et qualitativement l'offre en logement locatif social mais aussi de proposer des dispositifs permettant d'aider les jeunes ménages ou primo accédants à accéder à la

propriété sans qu'ils aient à quitter le territoire et s'éloigner des pôles d'emplois et de services.

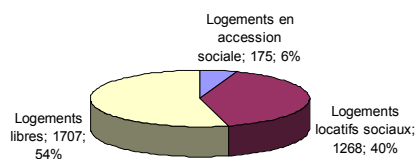
Rappel des orientations et des objectifs du PLH 2010-2015 :



1. **Clé de voute du PLH, la stratégie foncière** : mobilisation de l'ensemble des outils d'aménagement et réglementaires, traduction du PLH dans les PLU (Emplacements Réservés ou servitudes de mixité sociale, secteurs à % de logements sociaux, majoration de volume), travail sur la densité et la gestion économe de l'espace, développement des actions en partenariat public/privé.
2. **Promotion d'un habitat durable conforme à l'éthique du développement durable** : soucieux de l'environnement, garant d'un habitat de qualité accessible à tous et contribuant au développement économique.
3. **Le développement d'une offre suffisante et adaptée** aux besoins, de l'hébergement à l'accession maîtrisée, pour favoriser les parcours résidentiels ascendants et permettre une plus grande fluidité du parc social.
4. **Agir sur le parc existant** en accompagnant la rénovation des grands quartiers d'habitat social et en poursuivant la requalification du parc privé.

**REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS**

(Moyenne annuelle 6 années du PLH)



- 20% de PLAI / Logements Conventionnés très social
- 60% de PLUS / Logements Conventionnés
- 20% de PLS, réservés prioritairement aux foyers logements, logements étudiants et autres structures

L'objectif est de porter **la production à 3 150 logements par an, soit :**

Production totale : 3.150 logements, dont en offre sociale :

- **Logements en accession sociale : de 150 à 175,**
- **Logements locatifs sociaux : 1268,** dont :
  - parc public : 1068
  - conventionnement Anah, parc privé : 200

➤ **Les Plans Locaux d'Urbanisme vecteurs de foncier pour le logement**

Pour répondre à cette nécessité de produire du logement accessible, les Plans Locaux d'Urbanisme approuvés ou en cours d'élaboration mobilisent les outils réglementaires favorisant la production de foncier dédié au logement en accession aidée ou en locatif social.

En effet, pour que les PLU soient compatibles avec le PLH 2010-2015, un travail commun entre les communes et les services Nice Côte d'Azur a été effectué pour définir des secteurs de mixité sociale (article L123-1-16 du Code l'Urbanisme) et des servitudes de mixité sociale ou emplacements réservés « logement social » (article L123-2-b) avec par exemple, pour le PLU de Nice approuvé le 23/12/2010 :

- 49 servitudes de mixité sociale (article L123-2-b) représentant 2750 logements dont 2200 logements locatifs sociaux, dont 1477 à développer en offre nouvelle et près de 200 logements en accession sociale,
- 17 grands secteurs à pourcentage de logements sociaux (article L123-1-16, accession aidée et/ou locatif social) :
  - Pour les projets de 2000 à 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce pourcentage est de 30%
  - Pour les projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce pourcentage est de 25%

L'objectif est d'améliorer la production de logements locatifs sociaux, d'inciter les promoteurs à la mixité, y compris dans les périmètres les plus tendus, et donc de réguler les prix du foncier. De fait, pour des raisons économiques, ces nouvelles règles donnent un cadre qui contraint à la négociation lors des acquisitions foncières.

➤ **L'éco-conditionnalité des aides au logement locatif social permettant de moduler les subventions selon la performance énergétique des bâtiments**

Depuis le 29 janvier 2010, Nice Côte d'Azur a adapté ses modalités de financement du logement locatif social afin d'encourager les logements les plus économes en énergie voire positifs dans le souci permanent de produire un habitat responsable et peu coûteux en charges pour leurs occupants. Cette grille d'éco-conditionnalité pourra faire l'objet d'amendements au fil du temps afin de toujours pouvoir anticiper les réglementations en faveur du développement durable et de la mixité sociale.

Les objectifs de ce dispositif sont les suivants :

- Anticiper les réglementations thermiques à venir et faire de la Métropole, un territoire exemplaire en exigeant pour tout agrément, en neuf, dès 2011 un niveau de performance « BBC »,
- Encourager la mixité sociale en différenciant les subventions selon les catégories de logement, en finançant le logement de type « PLAI » et « PLUS », de façon plus soutenue que le logement en « PLS » dont le loyer est nettement plus élevé et qui répond moins aux besoins en logements,
- Développer le recours aux énergies renouvelables,
- Réaliser des opérations de logement social exemplaires et économes en charges locatives, illustration de l'enjeu développement durable,
- Améliorer sensiblement la production de logements tant du point de vue quantitatif, que qualitatif.

➤ **Un cadre partenarial promoteurs/organismes HLM/Nice Côte d'Azur, décliné dans la présente charte.**

Nice Côte d'Azur, avec ses communes membres, met en œuvre une politique publique de l'habitat volontaire, traduite par le programme local de l'habitat. **Le présent paragraphe décline les engagements de Nice Côte d'Azur vis-à-vis des signataires de la charte.**

La présente charte se veut très pragmatique, Nice Côte d'Azur souhaite renforcer le partenariat avec la promotion privée en y associant les organismes HLM afin d'atteindre les objectifs du PLH et de produire du logement neuf de qualité et en quantité. Cette charte doit contribuer à donner du sens à l'action des partenaires en apportant des réponses concrètes à la problématique du logement : il s'agit de permettre aux azuréens de se loger décemment, à des prix compatibles avec leurs ressources et de réaliser des parcours résidentiels ascendants.

**Foncier maîtrisé et consultations** : dans le cadre du PLH, Nice Côte d'Azur et ses communes membres ont rappelé leur engagement à mettre en œuvre une politique foncière volontariste. A ce titre, notamment sur les territoires à enjeux, des projets de logements compatibles avec les objectifs du PLH devraient émerger. Ces projets feront l'objet de consultations auprès des partenaires signataires de la présente charte. Dans ce cas de figure le montant de cession de la charge foncière dédiée au logement locatif social (art. 4) et au logement en accession sociale (art. 3.1) sera déterminé par la collectivité dans les cahiers des charges relatifs aux procédures de consultation. Lorsque la consultation concernera des programmes mixtes, elle exigera la constitution de groupement comprenant à minima un promoteur privé et un organisme HLM, le promoteur en assurera, en règle générale, la mission de mandataire.

**Droits à bâtir** : parallèlement, en contrepartie des efforts demandés aux promoteurs sur les conditions de cession des logements tels que précisés aux articles 3 et 4 de la présente charte, et pour atteindre les objectifs ambitieux de production de logements déterminés par le PLH, la métropole Nice Côte d'Azur s'engage, avec l'accord des communes, à dégager dans l'élaboration des documents d'urbanisme des droits à bâtir pour l'habitat, droits nécessaires à la mise en œuvre de cette politique publique.

Ces droits traduiront des formes urbaines qui à la fois garantiront une qualité architecturale et d'urbanisme et prendront en compte le niveau des dessertes par les équipements publics

et les transports. Ces droits à bâtir présenteront aussi les densités adaptées et cohérentes avec une gestion économe de l'espace.

NCA s'engage ainsi à mobiliser les outils du code de l'urbanisme de majoration de volume lorsque le contexte urbain et environnemental du programme immobilier s'y prêtera : formes urbaines, desserte et déplacement, équipements ...

**Taxe d'aménagement** : Nice Côte d'Azur a instauré par délibération du 10 février 2012 la taxe d'aménagement, en remplacement de la taxe locale d'équipement, au taux de 5% sur l'ensemble du territoire métropolitain. Pour accompagner les objectifs du PLH, en matière de production de logement social, elle a décidé d'exonérer à raison de 80% de leurs surfaces (habitation et annexes) les logements locatifs sociaux de type PLUS et PLS ainsi que les logements en accession sociale de type PSLA. Elle a également décidé d'exonérer à raison de 50% de leurs surfaces les logements financés à l'aide d'un PTZ. Les logements locatifs sociaux de type PLAI sont exonérés de plein droit.

**Implication des communes assujetties à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbains** : les communes sont des partenaires indissociables de la Métropole et des acteurs de premier rang pour la réalisation de la politique locale en matière d'habitat. Les communes de plus de 3.500 habitants et concernées par l'obligation de produire du logement locatif social seront donc invitées à signer la charte.

Enfin, en fonction de l'évolution des projets sur les territoires à enjeux, et notamment sur l'éco Vallée, des précisions pourront être apportées à la présente charte, à l'occasion des évaluations annuelles.

Les signataires de la présente Charte, qu'ils soient promoteurs ou organismes HLM, seront les partenaires privilégiés de la Métropole pour la mise en œuvre de sa politique publique en matière d'habitat et de développement de l'offre en logement.

## **2. Cadre référentiel pour la construction de logements durables et performants (accession aidée et locatif social)**

Pour viser la qualité, **il est indispensable d'organiser un partenariat en amont de la définition de chaque programme.** La volonté de Nice Côte d'Azur et de ses partenaires est de favoriser les opérations mixtes et de proposer une offre diversifiée de produit ce qui implique **un dialogue, des échanges** nécessaires entre les **bailleurs sociaux, promoteurs constructeurs et élus locaux dès la conception.**

La Métropole Nice Côte d'Azur s'engage à ne pas communiquer et diffuser les diverses informations sur les programmes qui lui seront ainsi transmises en amont de la maîtrise foncière.

## 2.1 Organisation

Les signataires s'engagent à respecter une démarche bio-climatique du logement pour toute opération en construction neuve. Le cadre référentiel décline les exigences de Qualité environnementale conforme à la Démarche Bâtiments Durables Méditerranéens, ou à la certification Habitat & Environnement, NF Logement **ou à toute autre certification équivalente existante ou à venir**

## 2.2 Exigences

Les exigences de Nice Côte d'Azur pourraient être, par thème, de 2 ordres :

**I**= Incontournable, **N** = Négociable

<b>Thème 1 : Management</b>	<b>Proposition d'exigences de Nice Côte d'Azur</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Engagement Politique du maitre d'ouvrage : optimisation des moyens, limitation des nuisances de chantier et des consommations des énergies et de fluides, gestion de déchets de chantier</li> <li>➤ Programmation : organisation générale du chantier</li> <li>➤ Contrôle et amélioration des pratiques : sensibilisation des personnels</li> <li>➤ Analyse du site : être bien informé (spécificités géographiques, contraintes règlementaires, historiques des lieux</li> </ul>	<b>I</b>
<p><b>Thème 2 : le chantier Vert</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rédaction d'un document qui détermine les objectifs et les modalités : Charte chantier vert signée par le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises.</li> <li>➤ Elaboration de plans d'aménagement de chantier. Si démolition : utilisation de la déconstruction sélective</li> <li>➤ Réponse des entreprises sur leur organisation chantier :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• un responsable environnemental/entreprise</li> <li>• élimination des déchets (traçabilité des produits contaminés)</li> </ul> </li> <li>➤ Organisation du chantier, gestion des flux des engins</li> </ul>	<b>I</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maîtrise des impacts environnementaux du chantier <ul style="list-style-type: none"> <li>• Information des riverains,</li> <li>• Nuisances sonores, nettoyage de chantier, pollution des sols, des eaux et de l'air,</li> <li>• Valorisation des solutions préfabriquées</li> <li>• Traitement des déchets</li> <li>• Prescription et choix des méthodes</li> </ul> </li> <li>➤ Bilan de chantier obligatoire</li> </ul>	
<p><b>Thème 3: Energie-Réduction de l'effet de serre</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La performance énergétique avec 2 options possibles <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de la performance du bâti</li> <li>• Intégration d'Energies Renouvelables</li> </ul> </li> <li>➤ La maîtrise des consommations électriques <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eclairage des espaces non privatifs principalement</li> <li>• Locaux privatifs, les équipements</li> </ul> </li> <li>➤ Obtention du label « BBC Effiénergie» pour tout dépôt de PC après le 1<sup>er</sup> janvier 2011</li> <li>➤ Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Rendu obligatoire à la livraison de chaque logement neuf ayant fait l'objet d'un dépôt de PC postérieur au 30 juin 2007</li> </ul>	I
<p><b>Thème 4: Filière constructive-Choix des matériaux</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Information objective sur le cycle de vie des produits de construction <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminution du cout d'entretien</li> <li>• Performance et confort de l'habitat</li> <li>• Pérennité du patrimoine</li> <li>• Incitation à des matériaux renouvelables</li> <li>• Durabilité de l'enveloppe</li> </ul> </li> <li>➤ Favoriser l'utilisation du bois (issu d'une gestion forestière durable) et justifier leur provenance</li> </ul>	N





<ul style="list-style-type: none"> <li>• qualité de l'air intérieur (recensement des sources polluantes et note informative sur les COV et formaldéhydes)</li> <li>➤ Valorisation des dispositions favorisant l'éclairage naturel dans les logements</li> <li>➤ Intégrer les normes d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap : balisages lumineux et sonores des obstacles, niveau minimum d'éclairage, présence d'un ascenseur pour un R+3, obligation d'accessibilité aux terrasses et balcons, ....</li> <li>➤ Adaptation des locaux au tri des déchets       <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensionnement des dispositifs pour la gestion sélective des déchets ; prise en compte du contexte local <b>une prise de contact avec le service de la collecte de Nice Côte d'Azur sera obligatoire en amont de tout projet d'opération, afin de déterminer l'outil et la gestion des déchets la plus appropriée au site.</b></li> <li>• Valorisation des dispositions permettant le tri et le stockage intermédiaires à l'intérieur des logements</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Thème 7: Les gestes verts</b></p> <p>Le développement durable passe par un changement des comportements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un livret pédagogique est remis à chaque occupant pour le sensibiliser et l'encourager aux gestes économes.</li> <li>➤ Passage des ambassadeurs du tri de Nice Côte d'Azur chez les locataires afin de les sensibiliser au tri des déchets ou mise à disposition d'un numéro pour toutes questions sur la collecte et le tri des déchets ménagers : Allo Mairies au 39 06</li> </ul>	<b>N</b>

### 2.3 Champ d'application

Ce présent cadre référentiel est obligatoire pour toutes opérations de construction neuve de logements sociaux (Logement locatif social produit en maîtrise d'ouvrage bailleur ou en VEFA, PSLA, accession à TVA réduite) sur le territoire de la Métropole.

## 2.4 Cahier de prescriptions techniques et modalités de paiement des VEFA

En complément de ce cadre référentiel un cahier de prescriptions techniques convenu entre les promoteurs et les organismes HLM est en cours d'élaboration.

Dès sa finalisation, ce cahier des prescriptions sera annexé à la présente charte par le biais d'un avenant qui interviendra au plus tard, un an après la signature du présent document.

S'agissant des paiements en VEFA un échéancier type, élaboré par les promoteurs et les organismes HLM, sera également annexé à la présente charte par voie d'avenant.

## **3. Développer une offre en accession maîtrisée**

L'objectif des signataires de la présente charte est de parvenir à répondre aux enjeux des parcours résidentiels ascendants des populations modestes aux classes moyennes qui ne peuvent accéder à la propriété compte tenu de l'extrême tension du marché. Il est proposé de décliner deux catégories de produits en matière d'offre en accession maîtrisée :

- L'accession sociale à la propriété
- L'accession intermédiaire

**3.1 L'accession sociale à la propriété** ne concurrence pas le marché privé mais elle permet aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété et par conséquent, favorise la mobilité et le parcours résidentiel ascendant. Elle constitue l'un des segments de l'offre nouvelle à développer considérant qu'elle présente également l'avantage d'améliorer la fluidité du parc social en facilitant la sortie de certains locataires du parc locatif social vers l'accession.

La Métropole fait de l'accession à la propriété un des enjeux majeurs de sa politique en matière d'habitat.

Les PLU imposent aux promoteurs la réalisation d'une partie de leurs programmes en accession aidée sur certains secteurs (L123-1-16) et dans certaines SMS (L123-2-b). Les dispositions suivantes viennent donc préciser les attentes de Nice Côte d'Azur en matière d'accession sur ces secteurs identifiés dans les PLU.

### a) Le cadre juridique

Ne pouvant plus s'appuyer sur le dispositif programmatique du PASS-FONCIER, et afin de proposer un cadre juridique à l'accession sociale sur Nice Côte d'Azur, les principes mis en œuvre relèveront principalement du PSLA, prêt social location-accession (PSLA Article R.331-76-5-1 du CCH), mis en place par les pouvoirs publics en 2004 (cf circulaire n°2044-11 du 26 mai 2004) et seul dispositif réglementaire encore existant. Les programmes bénéficiant d'une TVA réduite seront également assimilés à de l'accession sociale et devront être conformes au mécanisme tel quel que décliné au point b) et aux plafonds de ressources ci-dessous.

A compter du 1er janv. 2012, les plafonds du PSLA sont :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu annuel imposable Zone A	Converti en revenu mensuel Net Zone A	Revenu annuel imposable Zones B et C	Converti en revenu mensuel Net Zones B et C
1	31 250	2 865	23 688	2 171
2	43 750	4 010	31 588	2 896
3	50 000	4 583	36 538	3 349
4	56 875	5 214	40 488	3 711
5 et plus	64 875	5 947	44 425	4 072

Plafond prix de vente PSLA (en €/m<sup>2</sup> de surface habitable augmentée de la moitié des surface annexes\*) 1<sup>er</sup> janvier 2012 :

Le prix de vente plafond PSLA est pour la zone A de 3 963 €/m<sup>2</sup> SHAB augmentée de la moitié des surface annexes, pour la zone B1 de 2658 €/m<sup>2</sup> SHAB augmentée de la moitié des surface annexes, pour la zone B2 de 2320 €/m<sup>2</sup> SHAB augmentée de la moitié des surface annexes et pour la zone C de 2030 €/m<sup>2</sup> SHAB augmentée de la moitié des surface annexes.

\*Arrêté du 9 Mai 1995 : « les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafonds est au moins égale à 1.80m. Elles comprennent les caves, le sous-sol, les remises, les ateliers, séchoirs, et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié, dans la limite de 9m<sup>2</sup>».

#### b) L'accession sociale adaptée au territoire de Nice Côte d'Azur

- *Le mécanisme de l'accession sociale comporte les fondements suivants :*
  - le **prix de vente à l'acquéreur au m<sup>2</sup> de surface habitable** ne doit pas dépasser le plafond de **2900 € toutes taxes comprises** (TVA réduite, au taux en vigueur, en cas de variation de ce taux, le prix sera ajusté en conséquence), **avec une place de stationnement comprise\***,
  - le logement doit constituer la résidence principale du ménage et une première accession à la propriété, au sens de la réglementation en vigueur du PTZ+
  - les avantages fiscaux tels que la TVA à taux réduit et l'exonération de TFPB,
  - les accédants doivent répondre aux plafonds de ressources du PSLA revu annuellement (cf : 3.1).

\*plafond pouvant être porté exceptionnellement à 3200 €/m<sup>2</sup> sous réserve de justification des difficultés inhérentes au projet : bilan financier, difficultés techniques particulières (parking en infra structure avec parois moulées...), topographie ... Les programmes ne comportant aucune difficulté particulière, et intégrant notamment du stationnement aérien, ne pourront dépasser les prix plafonds figurant dans le tableau ci-dessus.

Dans le cadre d'une opération d'accession en PSLA négociée entre le promoteur et le bailleur, il est évident que le bailleur prend à sa charge les contraintes du PSLA inscrites dans le permis construire ;

Sans les conditions requises énumérées ci-dessus, la Métropole Nice Côte d'Azur ne pourra pas délivrer son agrément.

- *Les pièces constitutives du dossier à fournir à l'appui d'une demande d'agrément sont décrites en annexe.*

La Métropole Nice Côte d'Azur a approuvé par délibération n°15.2 du Conseil Communautaire du 18 avril 2011, ce cadre définissant les attentes en matière d'accession aidée – opérations réalisées au titre des obligations de mixité sociale arrêtées dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette délibération limitant le champ de l'accession sociale au seul PSLA sera amendée afin d'intégrer les programmes bénéficiant d'une TVA réduite.

### **3.2 L'accession intermédiaire :**

Pour les candidats qui ne peuvent acheter au prix du marché et dont les revenus sont trop élevés pour l'accession sociale, la Métropole Nice Côte d'Azur et les promoteurs, souhaitent que soit développée l'accession intermédiaire afin de couvrir l'ensemble des besoins, sur les différents segments de l'offre en logements.

L'objectif est de produire des logements dans une gamme de prix de vente inférieure de 30% au prix de marché moyen dans le neuf selon les marchés constatés par secteur

Pour exemple, au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, le prix moyen de vente d'un bien neuf sur Nice Côte d'Azur est de l'ordre de 5 225€/m<sup>2</sup> habitable hors stationnement (source : observatoire de l'immobilier de la CCI). Sur cette base, l'accession intermédiaire s'évaluerait donc en moyenne à 3 600 €/m<sup>2</sup> TTC habitable, hors stationnement.

La Métropole ne prend pas part à la commercialisation de ces logements, qui relève des promoteurs constructeurs. Cependant, une attention plus particulière sera réservée aux conditions de commercialisation des programmes immobiliers issus de partenariats public-privé, de procédures d'aménagement concertées, de réalisation sur des fonciers maîtrisés par la collectivité. Il s'agit par exemple, et sans exhaustivité, des opérations de Nice Méridia et plus largement des programmes à venir dans l'Eco Vallée,....ou tout autre secteur à enjeux du territoire de Nice Côte d'Azur.

Dans ce cas de figure il conviendra de s'assurer que le programme immobilier réponde bien aux objectifs partagés par la Métropole Nice Côte d'Azur et les promoteurs, à savoir :

- Commercialisation principalement tournée vers les actifs du territoire de la Métropole, dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLI (prêt locatif intermédiaire)
- Introduction éventuelle de clauses anti spéculatives, dans les actes notariés.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, les plafonds du PLI sont :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu annuel imposable	Converti en revenu mensuel	Revenu annuel imposable	Converti en revenu mensuel	Revenu annuel imposable	Converti en revenu mensuel
	Zone A	Net Zone A	Zone B	Net Zone B	Zone C	Net Zone C
1	40 201	3 685	31 067	2 848	27 184	2 492
2	60 080	5 507	41 488	3 803	36 302	3 328
3	72 223	6 620	49 893	4 574	43 656	4 002
4	86 510	7 930	60 232	5 521	52 703	4 831
5	102 411	9 388	70 854	6 495	31 998	2 933

### **3.3 Commercialisation des opérations en accession maîtrisée :**

La Métropole Nice Côte d'Azur peut mettre à disposition des promoteurs s'engageant sur des dispositifs d'accession maîtrisée des outils de communication permettant de faire connaître les programmes en cours et les logements disponibles.

## **4. Encadrement des aides de NCA en faveur du logement locatif social produit en VEFA (vente en état futur d'achèvement) et en maîtrise d'ouvrage directe**

### **4.1 Les motivations de cet encadrement**

Les obligations de mixité sociale issues des PLU approuvés ou en cours d'élaboration, ont pour conséquence directe un recours plus systématique à la production de logement locatif social par le biais de la VEFA.

En effet les outils réglementaires favorisant la production de foncier dédié au logement en accession aidée ou en locatif social (L123.2b et L123.1.16 du Code de l'Urbanisme) imposent dans certains périmètres qu'un pourcentage de la surface plancher totale ou de la surface plancher logement de l'opération immobilière soit affecté à du logement locatif social. Les promoteurs qui maîtrisent le foncier, pour répondre à cette obligation, sont donc contraints de céder à un bailleur social : soit la part locative sociale de son opération en VEFA, soit la charge foncière inhérente à cette réalisation. Dans ce cas de figure, où la mixité s'impose, le démembrement, en usufruit locatif et nue propriété, ne sera autorisé qu'à titre très exceptionnel, sous réserve que soit fournie la décomposition du prix de

revient du programme justifiant le recours à ce dispositif. Nice Côte d'Azur, dans le cadre de l'instruction des dossiers, évaluera au cas par cas l'opportunité du démembrement et se laisse la possibilité de ne pas donner son agrément.

Les outils réglementaires sont donc en place, le partenariat renforcé entre Nice Côte d'Azur, la promotion privée et les organismes HLM vise à aller plus loin et à donner un caractère effectivement opérationnel à ces outils.

De plus, le contexte de la production du logement locatif social a fortement évolué ces dernières années, les constats sont les suivants : des prix à la hausse et des ressources financières qui se raréfient. Ce contexte pèse sur la production de logement locatif social qui sans régulation volontaire pourrait être compromise.

Face aux contraintes budgétaires et à l'évolution du financement du logement social, la Métropole, soucieuse d'atteindre les objectifs du PLH et de maintenir une production en nombre et en qualité, souhaite apporter un minimum de régulation dans le fonctionnement du marché.

Aussi afin d'éviter de laisser se poursuivre la spirale de la surenchère d'un commun accord, les bailleurs sociaux, les promoteurs et la Métropole Nice Côte d'Azur conviennent d'instaurer un prix plafonné. Il s'agit d'un prix plafond, au-delà duquel la Métropole n'apportera plus de subvention au bailleur social, ni sur ses fonds propres, ni au titre des crédits Etat délégués, et par ailleurs, Nice Côte d'Azur se réserve la possibilité de ne pas agréer les programmes dépassant ce prix plafond.

Pour les signataires de la charte, les objectifs de ces mesures sont donc les suivants :

- Afficher un cadre transparent et économiquement viable opposable à tous dans les périmètres concernés par les obligations de mixité sociale
- Donner aux opérateurs des règles qui leur permettent de négocier le foncier à un prix acceptable du point de vue de la mixité sociale
- Concilier maîtrise budgétaire et amélioration qualitative et quantitative de l'offre en logement locatif social
- Limiter une concurrence exclusivement sur le prix entre les bailleurs sociaux lorsqu'un promoteur cède tout ou partie de son programme en VEFA
- Compléter ces données économiques par un cadre référentiel de qualité qui participe à la qualité de vie des futurs occupants.

#### 4.2 Instauration de prix plafonds en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe sur le territoire de NCA

Les principes :

**- Instauration de prix plafonds au-delà duquel Nice Côte d'Azur se réserve la possibilité de ne pas agréer les programmes, et n'apporte plus de subventions sur ses aides propres et sur les crédits Etat délégués :**

Zone 2	Zone 3
Plafond de 2500 €.TTC*	Plafond de 2300 €.TTC*

\* Prix d'achat Toutes Taxes Comprises (TVA réduite, au taux en vigueur, en cas de variation de ce taux, le prix sera ajusté en conséquence) au m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) y compris une place de stationnement, \*plafond pouvant être porté exceptionnellement à 2800 €.TTC pour la zone 2 et à 2600 €TTC pour la zone 3 sous réserve de justification des difficultés inhérentes au projet : bilan financier, difficultés techniques particulières (parking en infra structure avec parois moulées...), topographie,... De plus, considérant les surcoûts inhérents aux structures collectives et aux petits logements, tels que les foyers logements, les EHPAD, le logement étudiant... à titre dérogatoire et après vérification des équilibres d'opérations en fonction du loyer de sortie, le prix d'achat pourra être porté à 2800€ TTC. Les programmes ne comportant aucune difficulté particulière, et intégrant notamment du stationnement aérien, ne pourront dépasser les prix plafonds figurant dans le tableau ci-dessus.

Dès le 18 avril 2011 le Conseil communautaire a approuvé par la délibération n°15.3 le dispositif encadrant la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Ces dispositions s'appliquent également aux programmes réalisés par les organismes HLM en maîtrise d'ouvrage directe.

**- Les aides de Nice Côte d'Azur :**

Subvention au m <sup>2</sup> SU	BBC < à 40 KW/m <sup>2</sup> /an : subv. de base, soit 100%	BBC+ < à 20 KW/m <sup>2</sup> /an: 110 % de la subv. de base
PLAI	180 €	198 €
PLUS	150 €	165 €
PLS	50 €	55 €

Les équilibres d'opération seront calculés, sur la base du plan de financement intégrant les aides publiques, les emprunts et l'ensemble des indicateurs, en évitant l'alignement systématique sur le loyer plafond, ceci pour tenir compte de la nécessaire préoccupation de la maîtrise des loyers destinés à une population modeste.



## **5. Dispositions particulières relatives aux droits à bâtir sur le territoire de la Métropole**

Pour atteindre les objectifs du PLH, la métropole Nice Côte d'Azur, en accord avec les communes, peut mettre en place trois outils autorisant des majorations de volumes, prévues par les textes, et encadrées par diverses conditions :

- Une délibération pourra être prise au cas par cas pour délimiter des secteurs pouvant bénéficier d'une « majoration du volume constructible pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux », au titre de l'article L127.1 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure pourrait être mise en œuvre lorsque l'environnement urbain et architectural de proximité se prêtera à une plus forte densité et donc à une majoration de volume. Cette disposition renforce la nécessité de travailler en amont sur la faisabilité des projets afin de garantir leur aboutissement en termes de qualité et dans le respect du calendrier prévisionnel.
  - Nice, Levens et Beaulieu sur mer ont mis en œuvre cette possibilité sur tout ou partie de leur territoire.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, Nice Côte d'Azur se réserve la possibilité d'autoriser par commune, sous réserve de son avis préalable, et par délibération du conseil métropolitain, un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite des 30% définie par l'article L128.1 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions à performances énergétiques élevées. Pour mémoire, ce dépassement a déjà été autorisé sur les communes de Nice, Saint Blaise, Saint Martin du Var, Colomars, Cap d'Ail et Eze.

En complément de ces deux outils existants, la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012, relative à la majoration des droits à construire, autorise pendant une durée de 3 ans une majoration de 30% des droits à construire pour l'extension ou la construction de logements.

Pour la mise en œuvre de cette loi sur le territoire de la métropole, Nice Côte d'Azur engage un important travail de réflexion avec les communes concernées, c'est-à-dire celles dotées d'un POS ou d'un PLU. Cette analyse permettra de vérifier la pertinence de cette majoration des droits à bâtir selon les communes et les territoires.

Il s'agira ensuite, comme le prévoit la loi, de mettre à la disposition du public une note d'information sur les conséquences de la majoration de 30% prévue par le texte. Une délibération présentant la synthèse des observations du public et précisant l'application de la loi relative à la majoration des droits à construire devrait être soumise au conseil de la Métropole avant la fin de l'année 2012 ; cette délibération, toujours en concertation avec les communes, pourra prévoir d'exclure certaines parties du territoire de l'application des 30% de droits à construire supplémentaires.

## **6. Cession du droit à construire du promoteur au bailleur social**

Certaines opérations négociées au départ par un promoteur pourront faire l'objet d'un permis de construire unique et conjoint valant division, dans ce cas de figure :

- Une concertation entre le promoteur et le bailleur est indispensable en amont du dépôt du PC,
- Un accord des 2 parties sur le prix de la charge foncière spécifique au logement social doit être conclu à un niveau inférieur ou égal à 300 € m<sup>2</sup>/surface de plancher HT pour du locatif social et à un niveau inférieur ou égal à 450 € m<sup>2</sup>/surface de plancher HT pour de l'accession sociale. Ce prix d'équilibre s'entend en cas de cession du promoteur au bailleur social, mais il implique un prix négocié compatible à ce montant lors de la cession du propriétaire foncier au promoteur (ou au bailleur social en cas de réalisation en maîtrise d'ouvrage directe).

## **7. Durée et évaluation de la présente Charte de Partenariat**

- Cette charte de partenariat est d'une durée de 5 ans, soit 2012-2016
- Un bilan sera réalisé, à l'initiative de Nice Côte d'Azur, à l'issue de chaque année afin de compléter ou d'amender, si nécessaire la présente Charte. Il sera proposé de constituer un groupe de travail représentatif des signataires. Le bilan permettra d'évaluer les effets de la Charte, selon les conditions de sa mise en œuvre et l'évolution du contexte économique et financier, le groupe de travail préconisera des modifications. L'objectif de la Métropole et de ses partenaires étant d'améliorer l'offre en logements sur le territoire tant en quantité, qu'en qualité, les modifications devront y contribuer.

<p>Pour la METROPOLE NICE CÔTE D'AZUR, Le Président</p> <p>Christian ESTROSI</p>	<p>Pour COTE D'AZUR HABITAT La Directrice Générale</p> <p>Cathy HERBERT</p>
<p>Pour NOUVEAU LOGIS AZUR Le Directeur Général</p> <p>Pierre FOURNON</p>	<p>Pour LOGIS FAMILIAL Le Président du Directoire</p> <p>Philippe TOESCA</p>
<p>Pour ERILIA Le Président Directeur Général</p> <p>Hubert VOGLIMACCI</p>	<p>Pour LOGIREM Le Président du Directoire</p> <p>Jean-Marc PINET</p>
<p>Pour ADOMA Le Directeur d'Etablissement Méditerranée</p> <p>Christian ARNAUDO</p>	<p>Pour POSTE HABITAT PROVENCE Le directeur général</p> <p>Serge BANTOS</p>

<p>Pour AZUR PROVENCE HABITAT</p> <p>Le Directeur Général</p> <p>Jean-Pierre SAUTAREL</p>	<p>Pour ICF Sud-Est Méditerranée</p> <p>Le Président du Directoire</p> <p>Patrick AMICO</p>
<p>Pour HABITAT 06</p> <p>Le Directeur Général</p> <p>Alain TOCQUET</p>	<p>Pour PARLONIAM</p> <p>Le Président</p> <p>Lionel PICOLET</p>
<p>Pour la SEM DE VENICE</p> <p>Le Directeur Général</p> <p>Guy RODRIGUEZ</p>	<p>Pour MAISON FAMILIALE DE PROVENCE</p> <p>Le Directeur Général</p> <p>Christian ABBES</p>
<p>Pour UNICIL - PHOCEENNE D'HABITATION</p> <p>Le Directeur Général</p> <p>Stéphane BONNOIS</p>	<p>Pour VAUCLUSE LOGEMENT – VILOGIA</p> <p>Le Directeur Régional</p> <p>Xavier SORDELET</p>

<p>Pour PROMOGIM Le Directeur Général</p> <p>Franck ROLLOY</p>	<p>Pour BNP PARIBAS</p> <p>Nathalie LASRY</p>
<p>Pour CAPRI ICADE</p> <p>Michel PUY</p>	<p>Pour BOUYGUES IMMOBILIER</p> <p>Yorick DEBEAUREGARD</p>
<p>Pour NEXITY</p> <p>Bertrand CATANIA</p>	<p>Pour COGEDIM</p> <p>Jean-Marie EBEL</p>
<p>Pour VINCI CONSTRUCTION – ADIM Le Directeur</p> <p>Gilles GIRIBALDI</p>	<p>Pour VINCI IMMOBILIER</p> <p>Antony COTTAZ</p>
<p>Pour FILIATERRE</p> <p>Michel OGGERO</p>	<p>Pour AMETIS</p> <p>Michel TAMISIER</p>

<p>Pour BOUWFONDS MARIGNAN</p> <p>Cyrille NOTTET</p>	<p>Pour EIFFAGE Immobilier</p> <p>Valérie DE MENDIGUREN</p>
<p>Pour GAMBETTA PACA</p> <p>Norbert FANCHON</p>	<p>Pour KAUFMAN &amp; BROAD</p> <p>Philippe LABARTHE</p>
<p>Pour PROGREAL</p> <p>Xavier CHAPPET</p>	<p>Pour SAGEC</p> <p>Jean Christophe PARPAITE</p>
<p>Pour TAGERIM</p> <p>Patrick GIANDICO</p>	<p>Pour ART PROMOTION</p> <p>Le Directeur Régional</p> <p>Philippe SCOTTO</p>
<p>Pour SARL ADIM, Capri.capital</p> <p>Joseph CAPRIGLIA</p>	<p>Pour RIVAPRIM,</p> <p>Le Président</p> <p>Gilles GRANDJEAN</p>

**ANNEXE :****- Composition du dossier PSLA**

***Circulaire n° 2006-10 UHC/FB1-FB3 du 20 février 2006.***

***ANNEXE VI - Les pièces justificatives à l'appui de la demande***

(Annexe qui se substitue à celle jointe à la circulaire PSLA n° 2004-11 du 26 mai 2004)

***Pièces demandées par Nice Côte d'Azur***

- Statuts du maître d'ouvrage de l'opération (lors de la 1ère demande).
- Note de présentation de l'opération.
- Projet de contrat de location-accession.
- Convention signée entre l'opérateur et le délégataire
- Récépissé du dépôt du permis de construire.
- Jeu complet de plans ou état des surfaces permettant d'établir le nombre de logements,
- La surface habitable des logements
- Justification de la disponibilité du terrain :
  - soit acte de vente,
  - soit bail emphytéotique ou à construction.
- Plan de financement de l'opération.
- Eléments de l'équilibre financier de l'opération
- Prix de revient total des logements faisant l'objet de la demande (charge foncière, montant des travaux de construction).
- Engagement d'un établissement de crédit mentionné au II de l'article R.331-76-5-1 du CCH.
- Certification des exigences de Qualité Environnementale