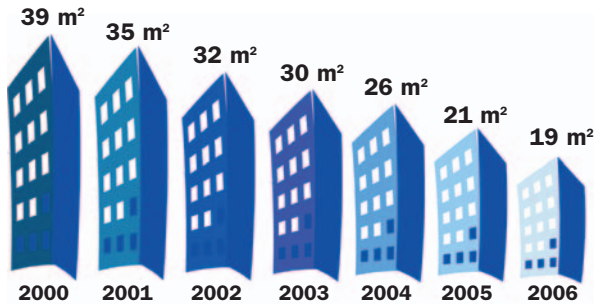


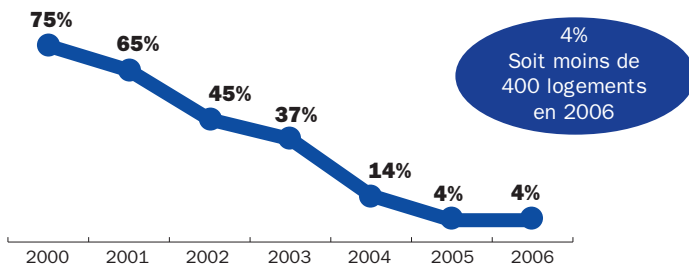


# Capacité d'offre en m<sup>2</sup>

Quelle surface pour un budget de 100 000 euros ?  
(Logements neufs)



Diminution constante de l'offre de logements neufs inférieure à 3 000 € m<sup>2</sup>\*



## Inadéquation Offre

### OFFRE

Logement aidé  
+ 1 600 logements financés/an

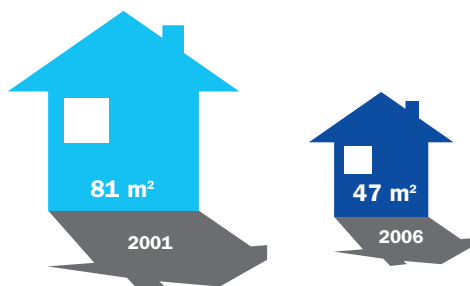
Logement privé  
moins de 400 logements/an à moins de 3 000 € m<sup>2</sup>/Hab.

**= 2 000 logements**

**Déficit : 1 800 logemen**

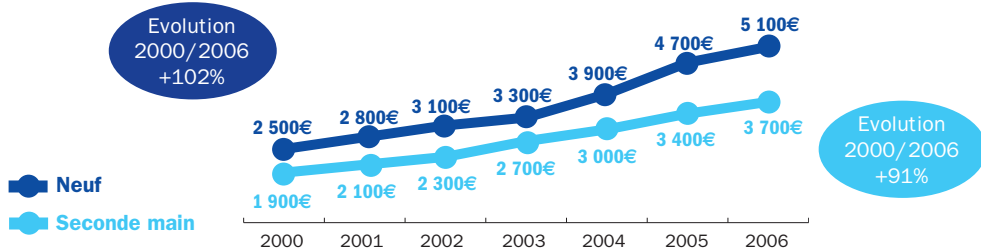
# 'acquisition des actifs ette diminution

La capacité d'acquisition d'un logement neuf  
a quasiment diminué de moitié en 5 ans \*



Hypothèse  
Revenu du ménage: 44 k€  
Apport de 30 k€  
Endettement à 33 % sur 20 ans

Progression ininterrompue des prix de vente au m<sup>2</sup>/Hab. \*



\*Sources: CCI Nice Côte d'Azur/Observatoire Immobilier d'Habitat /Directive Territoriale d'Aménagement/ Banque Populaire Côte d'Azur

## e/Besoins en 2006

### BESOINS

- 1 100 logements sociaux (29 %)
- 1 300 logements intermédiaires (34 %)
- 1 400 logements «libres» (37 %)

= 3 800 logements par an

ements pour actifs/an

# Les partenaires



Et la Direction Départementale de l'Équipement des Alpes-Maritimes, l'Association Régionale des Organismes Hlm, les Collectivités Locales, l'Établissement Public Foncier PACA, Habitat 06, l'Association Départementale d'Information pour le Logement, l'Association des Maires 06

Avec la participation de :



Observatoire Immobilier d'Habitat Côte d'Azur - 26, bd Carabacel - 06000 Nice  
Tél. : 04 93 13 74 34 / 04 93 13 75 93 - Fax : 04 93 13 75 94  
E-mail : observatoire.immobilier.habitat@cote-azur.cci.fr

→ 1<sup>ères</sup> assises  
du logement  
pour actifs  
des Alpes-Maritimes



# ✓ Accélérer la dynamique pour un véritable Engagement Départemental pour le Logement

## Le Président

du Conseil Général des  
Alpes-Maritimes

“ Le logement pour actifs constitue une priorité absolue pour le Conseil Général, qui a pris des initiatives fortes pour reconquérir les centres-bourgs ; notamment avec l'aide départementale aux primo-accédants pour laquelle nous avons dépassé le 3500<sup>ème</sup> bénéficiaire en février 2007. Passé de 5 millions d'euros en 2004 à 28 millions d'euros en 2007, un effort financier sans précédent soutient cette politique volontariste, complétée par le Contrat de Plan Départemental qui favorisera la création, sur cinq ans, de plus de 12 000 logements. ”

## Dominique VIAN

Préfet  
des Alpes-Maritimes

“ Malgré une production de logements en constante progression, la demande demeure insuffisamment satisfaite dans les Alpes-Maritimes. De l'hébergement d'urgence à l'accession, la complémentarité des actions publiques et privées est indispensable. L'Etat concourt aujourd'hui à cette ambition collective en se donnant un objectif annuel de 2 000 logements sociaux, en utilisant des outils innovants de financement et en préparant l'OIN Plaine du Var. ”

## Dominique ESTÈVE

Président  
de la Chambre de  
Commerce et d'Industrie  
Nice Côte d'Azur

“ Notre CCI a fait depuis 2004 des propositions concrètes en faveur du logement des actifs. Des premiers résultats ont été enregistrés. Mais l'évolution du marché des logements neufs et des taux d'intérêts a accru les difficultés en particulier pour les jeunes ménages. Les 1<sup>ères</sup> Assises du Logement pour Actifs des Alpes-Maritimes, organisées avec le Conseil Général, la Préfecture et de nombreux partenaires sont un signe fort du nouvel engagement départemental collectif. ”

# Où en sont Les 12 prop

Taux de réalisation  
2006

## FONCIER

1. Prise en compte de la priorité au logement des actifs dans les documents d'urbanisme.

→ Sur le plan des grandes orientations.



60%

→ Sur le plan réglementaire : le zonage, la densité, les emplacements réservés pour la mixité sociale.



40%

2. Utiliser les outils réglementaires et opérationnels développés dans le cadre de la loi Engagement National pour le Logement (ENL).

Nouvelle  
proposition 2006

3. Inventorier et mobiliser les terrains de l'Etat, des établissements publics et des collectivités locales.

→ Inventaire de l'Etat terminé.

→ Etudier les opportunités dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Vallée du Var.



30%

4. Mobiliser l'Etablissement Public Foncier Régional et développer une politique de réserve foncière.

→ 60 millions d'euros d'engagements financiers mobilisés sur le département des Alpes-Maritimes après des contractualisations avec la quasi-totalité des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

→ Création de la SEM départementale **Habitat 06**.



50%

## FORMULES INNOVANTES

5. Développer le Nouveau Prêt à Taux Zéro et promouvoir des montages bancaires innovants.

→ + de 3 000 prêts dont 94% dans le logement ancien (chiffres à fin 3<sup>ème</sup> trimestre 2006).



70%

6. Mettre en œuvre dans les Alpes-Maritimes les propositions de la FNAIM sur le plan national.

→ Développement du SIA (Service Inter Agence) : outil de partage d'information destiné à offrir une offre globale.



30%

# ositions

→ PROPOSITIONS  
→ RESULTATS 2006

Taux de réalisation  
2006

## LOGEMENT SOCIAL ET INTERMEDIAIRE



110%

- 7.** Passer de 1 500 à 2 000 logements financés/an.  
→ 1 628 logements financés en 2006.



65%

- 8.** Elargir la maîtrise d'ouvrage des programmes de logements sociaux aux opérateurs privés et mobiliser davantage l'Association Foncière Nationale Logement (1 % logement).  
→ Plus de 300 logements réalisés.



70%

- 9.** Améliorer encore la collecte et le réinvestissement dans les Alpes-Maritimes du 1% logement produit par les entreprises du département.  
→ Collecte 2006 en augmentation de 5,8 % (+ de 11,2 millions d'euros).  
→ + de 6 000 familles aidées.



33%

- 10.** Accroître le volume de remise sur le marché des logements vacants.  
→ Plus de 500 logements remis sur le marché à loyers maîtrisés.



30%

- 11.** Mieux communiquer.  
→ Démarche collective de sensibilisation plus forte en faveur du logement des actifs.

## ACTE DE BATIR



30%

- 12.** Réaliser des programmes intégrant la mixité dans le cadre d'appels à projets (logements, activités, équipements publics).



# Pour la compétitivité des Alpes-Maritimes Les enjeux 2007/2009

- ✓ **Développer** une politique ambitieuse de réservation et d'acquisition foncière pour le moyen et long terme.
- ✓ **Passer** de 1 500 à 2 000 logements aidés financés par an.
- ✓ **Favoriser** l'accès au logement et restaurer le parcours résidentiel des actifs.
- ✓ **Mettre en œuvre** des programmes immobiliers et des montages bancaires innovants.