

DEFINITION D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A SAINT-JEANNET

DOCUMENT D'ORIENTATION - 21 septembre 2009

A soumettre au Conseil Municipal du 30 septembre 2009

Texte de Christian SEGURET, Adjoint à l'Urbanisme et au Logement

Avant-Propos

Ce document évolutif est destiné :

- 1- à préciser notre analyse de la question du logement social,
- 2- à retracer les différentes étapes de notre action en matière de développement du logement social,
- 3- à rassembler les décisions prises par notre municipalité,
- 4- à fournir des informations sur les demandes de nos partenaires (Etat, Communauté Urbaine, Etablissement Public Foncier Régional PACA),
- 5- à étudier les diverses possibilités de réalisation de logements sociaux sur notre commune.

Rappelons que nous sommes tenus par la loi (loi Solidarité et Renouvellement Urbain –SRU-) d'avoir 20% de logements sociaux dans notre commune. En cas de non respect a minima de cette proportion la commune se voit prélever d'office une pénalité dont le montant est calculé par application d'une formule (20% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements vacants).

Aujourd'hui, la pénalité annuelle s'élève à environ 80.000 euros, le déficit étant d'environ 300 logements sociaux (20% du nombre de résidences principales = $0.2 \times 1.466 = 293$).

Pour les communes qui n'atteignent pas cette proportion, l'Etat propose un « plan de rattrapage » avec des bilans triennaux qui doivent être établis sur la règle suivante : réaliser en trois ans 15% du nombre de logements manquants. En cas de non-respect de ce programme, le Préfet prend un « arrêté de carence » qui lui permet dans un premier temps de majorer la pénalité (jusqu'à un doublement), puis dans un second temps de se substituer au maire pour la conduite d'opérations de logements sociaux dans sa commune (voir ci-après p. 14 la lettre du Préfet en date du 9 février 2009).

A Saint-Jeannet, le programme triennal 2005-2007 demandé par les Services de l'Etat n'a pas été respecté : 2 logements sociaux ont été réalisés (conventionnement par un propriétaire particulier) au lieu des 43 exigés (4,67%), ce qui a conduit le Préfet à prendre un « arrêté de carence » et à proposer un doublement de la pénalité due. La Commission SRU réunie le 18 février 2009 a entendu le Maire et l'Adjoint à l'Urbanisme et compte tenu de la bonne volonté affichée pour réaliser rapidement des logements sociaux a décidé de ne pas appliquer la sanction du doublement.

La lettre du Préfet du 9 février 2009 (Cf. page 14) est fort explicite. La menace du doublement reste toujours d'actualité.

Une nouvelle lettre du Préfet en date du 10 mars 2009 rappelle sa demande « de définir au plus tôt par délibération du Conseil Municipal une politique du logement à la fois adaptée aux caractéristiques de votre commune et prenant en compte le rattrapage du retard accumulé sur le programme passé ». Une lettre de rappel en date du 24 juin 2009 nous rappelle notre obligation de délibérer pour fixer les objectifs afférents à la période 2008-2010 et à la période 2010-2015 dans le cadre du PLH. Ceci signifie qu'il convient de proposer le plus rapidement possible (septembre ?) un nouveau programme pour le prochain bilan 2008-2010 qui devra déboucher rapidement sur des réalisations et comprendre au moins 87 logements (41 non réalisés sur le programme 2005-2007 et 46 pour 2008-2011). Evidemment, cet objectif sera impossible à tenir. La présente note a pour objet de proposer un objectif réaliste sur la base d'un engagement déterminé de notre municipalité de réaliser un habitat social adapté au contexte saint-jeannois.

Pour finir, il faut préciser que les sommes que la commune investira dans la réalisation de logements sociaux sont déductibles de la pénalité et ce chaque année. Toutefois, cette déduction ne pourra s'opérer que lorsque les logements seront enregistrés par la Préfecture : ceci signifie que, par exemple, si des dépenses sont engagées cette année pour la réalisation de logements sociaux, elles ne seront déductibles que l'année civile qui suit la livraison des logements en question.

Sommaire

Le Document d'orientation – analyse et propositions	p. 3
Annexes	p. 10
La lettre du Préfet du 9 février 2009 et le compte-rendu de la Commission SRU du 15/09/08	p. 1
La lettre du Maire au Préfet du 18 février 2009 demandant à la Commission le report de la décision de doublement de la pénalité	p. 5
La lettre du Préfet du 9 mars 2009	p. 3
La lettre du Préfet du 24 juin 2009	p. 6
L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) par l'EPFR PACA	p. 6
La délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2008 activant le droit de préemption urbain pour la réalisation de logements sociaux au village	p. 10
La délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2008 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFR PACA, dans le cadre de la Convention multisites pour la production de programmes d'habitat mixte conclue entre l'EPFR PACA et la CANCA	p. 12
La lettre du Maire en date du 8 octobre 2008 au Président de Nice Côte d'Azur lui demandant d'exercer le droit de préemption d'une maison sise au 44 de la rue de la Poudrière	p. 14
La lettre du Maire au Président de Nice Côte d'Azur acceptant la participation financière de la commune pour un montant de 240.000 à 265.000 euros pour l'opération de la maison de la Poudrière	p. 16
La décision du Président de Nice Côte d'Azur déléguant le droit de préemption pour l'opération de la maison de la Poudrière à l'EPFR PACA	p. 17
Fiche d'aide à la décision en vue de la préemption de la Maison de la Poudrière - Plan de financement de l'opération de la Maison de la Poudrière réalisé conjointement par les Services de l'EPFR et de la Communauté Urbaine – Bilan de trésorerie	p. 20

DOCUMENT D'ORIENTATION

Analyse et propositions

Aujourd'hui, la commune de Saint-Jeannet ne compte officiellement que deux logements sociaux, réalisés par un propriétaire privé dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général initié par la CANCA pour la résorption de l'habitat indigne et la lutte contre le logement vacant, programme largement subventionné par l'Etat (ANAH), le Conseil Général et la CANCA.

La nouvelle municipalité désire mettre en œuvre une politique de développement du logement social dans la commune pour répondre aux nombreux besoins exprimés notamment par des familles de jeunes actifs qui souhaiteraient pouvoir continuer à habiter leur commune d'origine.

1- Le constat

L'habitat principal de Saint-Jeannet s'est développé depuis une vingtaine d'années uniquement sous forme pavillonnaire. La hausse des valeurs foncières a conduit à réserver l'accès au logement saint-jeannois à des ménages relativement aisés et donc d'un âge toujours plus avancé. Aujourd'hui, l'acquisition d'un terrain constructible se négocie autour d'un prix moyen de 250.000 euros, ce qui intéresse les ménages situés au moins au troisième stade de leur parcours résidentiel. La construction est réduite : sur les trois dernières années, le rythme de construction est de 16 logements par an, ce qui représente 0,9 % du parc total de logement et 1,1% de celui des résidences principales (environ 1.450 en 2008).

Un logement social de fait au village en réduction constante

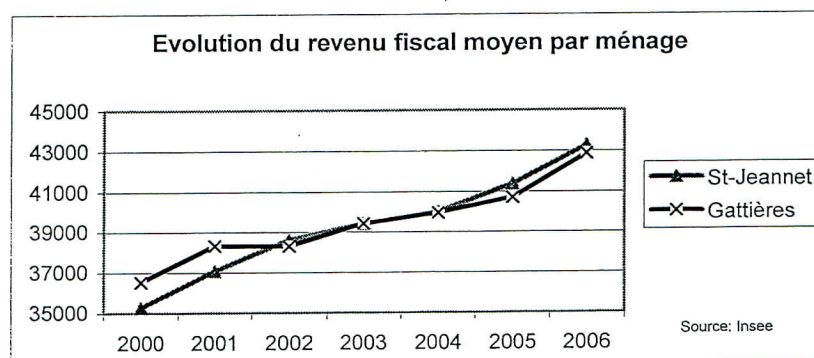
Le vieux village constituait un secteur de logement social de fait. L'importance du parc de logements anciens (environ 500 logements) permettait d'apporter un certain équilibre social au niveau communal. Le développement de la construction pavillonnaire dans les « écarts » a conduit à une baisse constante de la part du village dans l'ensemble des logements.

Proportion des logements du village dans l'ensemble communal

1975	1982	1990	1999	2008
49%	40%	36%	33%	29%

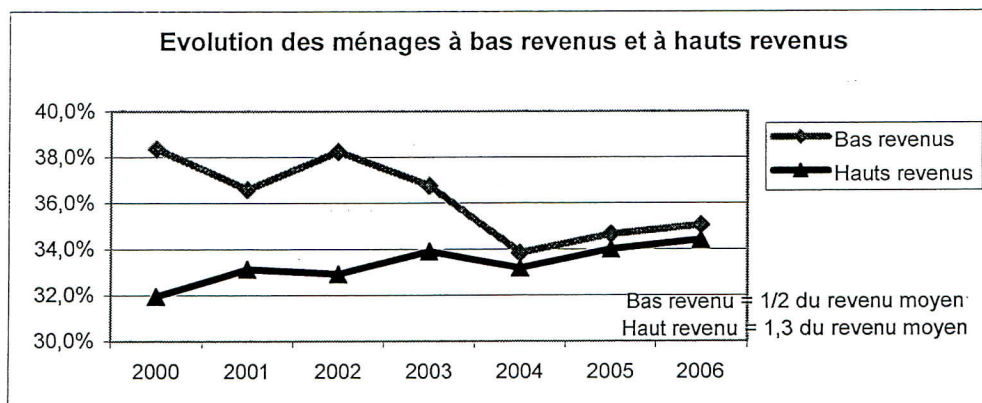
Une hausse du revenu moyen des ménages saint-jeannois

En raison de ce poids du logement villageois, le revenu moyen des ménages saint-jeannois était constamment inférieur à celui des ménages gattiérois alors que cette commune contiguë affichait une proportion de logements sociaux signifiante et un ensemble de dispositions aptes à répondre aux besoins de logements de ménages aux revenus modestes. Ceci n'est plus le cas depuis quelques années : le revenu moyen des ménages saint-jeannois devient de plus en plus supérieur à celui des ménages de la commune voisine depuis 2002.



Une hausse du revenu moyen des ménages saint-jeannois fortement liée à la diminution des ménages aux revenus modestes

Cette hausse du revenu moyen saint-jeannois est dû à un double mouvement : une baisse des ménages à faible revenus et une hausse des ménages à fort revenus.



Cette évolution baissière des ménages à faibles revenus est à mettre en relation avec l'évolution de l'habitat dans le village ancien. Les maisons du village de Saint-Jeannet sont de plus en plus achetées par des populations aisées pour un habitat secondaire.

Une baisse des populations actives et des populations jeunes au village

La surenchère immobilière qui en résulte chasse les actifs et les populations jeunes du village ancien. Les maisons à la vente, souvent en mauvais état, se négocient autour de 3.500 euros le m², ce qui conduit après réhabilitation les maisons de village à des prix voisins de 5.000 euros le m² (voir en annexe- pièce n°1 l'étude des DIA 2006-2008 effectuée par l'EPF PACA).

Les résultats de cette évolution sont patents. Entre les recensements de 1999 et de 2008, le village a perdu 40 logements principaux au profit de résidences secondaires.

De plus, ceci a également conduit à une disparition ou (tout au moins) à une réduction importante des possibilités de logement pour de jeunes ménages à des conditions financières en rapport avec leurs revenus de début d'activités (première étape de leur parcours résidentiel).

Les conséquences de cette évolution sont également néfastes pour le commerce de proximité au village, pour l'évolution des effectifs scolaires dans les écoles du village et plus généralement pour la vie villageoise.

Il importe pour la nouvelle municipalité de renverser ces tendances et donc de proposer des actions qui permettraient de revitaliser le vieux village et ses abords immédiats. Outre une politique de renforcement des équipements collectifs à l'entrée du village, une politique de développement du logement social dans le village s'inscrirait parfaitement dans la problématique de développement durable sur laquelle se positionne la nouvelle équipe municipale.

Un logement social inexistant et potentiellement impossible en raison des dispositions du POS

Le POS communal n'offre aucune possibilité de construction de logements sociaux. Les secteurs constructibles en dehors du village sont constitués de zones NB avec une constructibilité faible (0,04 pour une zone à 2.500 m², 0,08 pour une zone à 1.500 m²).

Les possibilités de majoration de COS pour du logement social, rendues possibles par les nouvelles dispositions en faveur du logement social seraient sans effet.

En dehors de ces zones NB, la seule possibilité serait de mettre en œuvre une procédure de ZAC sur une zone NA à règlement strict située sur les coteaux du Var. Malheureusement, cette zone NA est pour l'essentiel couverte de cultures maraîchères dont on nous demande par ailleurs la protection. Pour le reste de la zone, elle est la propriété de plusieurs particuliers sans projet. Pour débloquer la situation, il conviendrait d'entreprendre des procédures d'acquisition qui n'ont actuellement aucune légitimité dans le cadre du POS actuel.

L'absence de terrains communaux et de réserves foncières communales rend problématique toute réalisation rapide de programme de logements sociaux neufs. Une politique d'acquisition et de constitution de réserves foncières pour la réalisation d'opérations de logements neufs pour actifs s'impose. Elle s'inscrira dans le cadre de la mise en œuvre du PLU en cours d'étude.

Dans l'attente, il est proposé dans la suite d'utiliser une partie de terrains communaux affectée à un autre objet (parking) pour réaliser rapidement une première opération de logements sociaux neufs. Une procédure particulière dans l'attente du PLU devra être mise en œuvre pour permettre la réalisation d'une telle opération.

Un logement intermédiaire très insuffisant

Actuellement, en dehors de quelques maisons de villages qui peuvent encore constituer des logements pour des familles d'actifs et de rares maisons anciennes dans le tissu résidentiel, l'essentiel de l'habitat saint-jeannois est constitué de grandes maisons de 6 pièces et plus, accessibles à des prix moyens de l'ordre de 600.000 euros. Le créneau du logement intermédiaire qui intéresse les familles d'actifs qui sortent du premier segment de leur parcours résidentiel est quasi absent.

L'option proposée par la municipalité sera de développer du logement pour actifs dans les deux créneaux du logement social locatif et d'un logement intermédiaire en accession ou en locatif. Cette recherche de mixité sociale dans toute nouvelle opération s'inscrit parfaitement dans les recommandations nationales pour le développement de l'habitat. Ceci permettra d'éviter la constitution de ghettos sociaux (même s'ils sont de petite dimension) et ceci facilitera également le montage financier de programmes de logements grâce à des péréquations des charges foncières entre les deux catégories de logement.

2- La définition d'une politique de développement de logements sociaux adaptée au territoire saint-jeannois

Compte tenu du constat précédent, la nouvelle municipalité s'est engagée à mettre en route le plus rapidement possible des actions en faveur du développement du logement social à Saint-Jeannet.

21- Les premières pistes de travail

Plusieurs pistes de travail sont actuellement suivies :

- La première qui a été mise en route en priorité dans la mesure où elle pouvait permettre a priori de réaliser rapidement des logements sociaux et qui consistait à acquérir des maisons de village à la vente pour y réaliser des logements sociaux.
- La deuxième qui a pour objet de transformer les trois logements d'instituteurs en trois logements sociaux.
- La troisième qui vise à encourager les propriétaires de maisons (principalement dans le village) à rénover leurs logements moyennant d'importantes subventions publiques avec en contrepartie l'engagement dans le cadre d'opérations de conventionnement de pratiquer des loyers de niveau social pendant 9 ans.
- La quatrième qui consiste à travers l'élaboration du PLU d'organiser les conditions d'un développement de l'habitat basé sur le principe de la mixité sociale. Cependant, l'élaboration du

PLU qui prendra au moins deux années avant son approbation reporté à 2011 le démarrage de ces opérations et à 2012-2013 la livraison des premiers logements sociaux neufs.

- La cinquième qui aura pour objet dans le cadre de la réflexion du PLU de proposer la mise en route rapide de premières opérations de logements neufs près du village sur des terrains communaux affectés à un autre usage. Elle s'inscrira dans une procédure de « Déclaration de Projet avec mise en conformité du POS ».

22- Les localisations privilégiées

En raison des perspectives éloignées de construction de logements sociaux dans le cadre du PLU, la nouvelle municipalité a porté dans un premier temps son effort sur la réalisation de logements sociaux dans le tissu ancien existant au village.

Le village reste encore un lieu où subsiste un parc social de fait. De plus, il constitue l'emplacement le plus adapté pour répondre à la problématique du développement durable (proximités logements-commerces-services, accès immédiat aux transports en commun, ...).

Les actions de la municipalité s'effectuent dans trois directions annoncées précédemment : la transformation de logements communaux en logements sociaux, l'encouragement à des opérations de conventionnement auprès de propriétaires particuliers, la préemption de maisons de village. Le point sur ces actions à la date d'aujourd'hui est présenté ci-après.

23- Le point sur les actions engagées dans le village

La transformation de logements communaux en logements sociaux

La commune dispose actuellement de trois logements affectés au logement des instituteurs. Un architecte a été missionné pour la transformation de ceux-ci en logements sociaux. Le dossier sera transmis prochainement à l'ANAH. Ceci devrait permettre la création de trois logements sociaux pour le début de l'année 2010 (février-mars).

L'encouragement à des opérations de conventionnement

Un recensement des logements vacants a été entrepris en coordination avec la CANCA et le Cabinet Urbanis mandaté dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Résorption de l'habitat indigne et lutte contre le logement vacant ».

Une campagne d'information auprès des propriétaires de maisons du village a été réalisée pour relayer la démarche de la CANCA et étudier les conditions techniques et financières de la remise sur le marché de logements réhabilités dans le cadre d'une procédure de conventionnement.

L'intervention possible de structures de gestion (tel AGIS 06) a également été présentée pour aider les propriétaires à gérer par la suite leurs logements réhabilités.

Les résultats de cette campagne ont été décevants sur Saint-Jeannet. Les espoirs de lancer des opérations de conventionnement pour les maisons FEUCH (3 à 4 logements) et DUSOULLIER (4 à 5 logements) n'ont pas abouti.

Plusieurs dossiers sont néanmoins en cours d'instruction ou de réalisation. Depuis le début de l'année 2009, huit projets totalisant 14 logements ont été présentés ou annoncés : Chabernaud (1), Asso (1), Giuge-Ammirati (3), Rasse Bruno (1), succession Roumion (1), Maison Jean-Marc Marro (2), Maison Loza-Priori (2), Maison Terell-Aldi (3). Les quatre premiers projets ont donné lieu à des permis de construire qui ont finalement abouti après quelques vicissitudes. L'accord de l'ANAH concernant l'opération Giuge-Ammirati pose des difficultés. Le projet succession Roumion n'a pas abouti (vente de la maison par la succession Roumion). Pour les autres, les dossiers sont en voie de constitution.

Des contacts sont également en cours pour d'autres opérations dans le village (Maison Sartori, Maison Berckman toutes deux rue du Pontis).

La réactivation du droit de préemption

Le Droit de Préemption Urbain (DPU), instauré par décision du Conseil Municipal en 1991 et non utilisé jusqu'à présent, a été réactivé dans l'objectif de réaliser des logements sociaux au village. Une nouvelle délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2008 (ci-après pièce annexée) a été prise dans l'intention pour la commune de faire jouer son droit de préemption sur certaines maisons de villages susceptibles de comporter plusieurs logements sociaux.

L'Etablissement Public Foncier PACA, contacté, s'est déclaré prêt à acquérir pour le compte de la commune, après étude, des immeubles proposés par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Une convention particulière déléguant le droit de préemption urbain à l'E.P.F. a été adoptée par le Conseil Municipal du 2 juillet 2008 (ci-après pièce annexée). Il est prévu qu'en cas d'issue favorable, la commune confiera l'opération à un bailleur social pour les travaux de réhabilitation et pour la gestion de l'opération

Une première décision de préemption

La vente d'une grande maison affichant suivant le relevé cadastral 180 m² environ de bâti a fait l'objet d'une demande d'étude et de préemption auprès de l'EPF PACA lors de la présentation d'une DIA en date du 18 août 2008 (dossier ci-après annexé). L'EPF a saisi l'Administration des Domaines pour une évaluation de l'immeuble et a procédé à une expertise du bien le 8 septembre 2008 afin de déterminer la faisabilité de l'opération.

France Domaines a procédé à une estimation du bien au montant de 540.000 euros, soit le montant annoncé pour la DIA (3.750 euros le m² de surface habitable). L'expertise menée par l'EPF aboutit à une estimation de coûts de réhabilitation et de mise en conformité d'un montant de 337.000 euros. Ceci conduit à une évaluation du prix de revient de l'opération à plus de 850.000 euros compte tenu des frais annexes. L'étude porte sur la réalisation de 5 logements couvrant une superficie totale de 270 m² en utilisant des surfaces actuellement non habitables (combles, caves).

L'étude de faisabilité menée conjointement par les services de la Communauté Urbaine et de l'EPF PACA concluait positivement, en considérant une hypothèse maximum de subventions, sur la base d'un prix d'acquisition de 440.000 euros, soit environ 20% de moins que le montant de l'estimation de France Domaines (Cf. pièce annexée : Prix de revient et plan de financement).

Le plan prévisionnel de financement faisait apparaître dans cette hypothèse **un engagement financier de la commune de 240.000 euros**. Sur la base de l'estimation des Domaines, cet engagement se serait monté à 350.000 euros, soit 70.000 euros par logement !

Après discussion avec les services de la Communauté Urbaine et de l'EPF PACA, ce dernier a accepté de proposer une acquisition pour un montant de 400.000 euros compte tenu des nouvelles tendances baissières du marché et de l'équilibre financier de l'opération.

Cette proposition d'acquisition n'a pas reçu de suite favorable du propriétaire. Celui-ci a engagé une procédure pour contester le bien-fondé de la décision de préemption avec révision de prix formulée par la collectivité publique. L'instance est en cours. Une audience du Tribunal a eu lieu le 26 juin dernier. La décision sera connue fin septembre.

Un constat de grande difficulté d'acquisitions de maisons de village

A travers cette première expérience, il apparaît que :

- la collectivité publique est impuissante devant la hausse des valeurs immobilières qui rend toute velléité pour faire du logement social en centre ancien extrêmement coûteuse en raison des modes d'évaluation de France Domaines qui entérinent des prix de marché prohibitifs et par là la disparition d'un marché du logement des actifs. Les quelques transactions qui se sont opérées sur les maisons de village ces dernières années concernent dans la majorité des cas des acquéreurs aisés dans une optique de résidence secondaire. Plusieurs DIA ont été présentées qui concernent des maisons pour lesquelles la

réalisation de logements sociaux ne paraît pas envisageable (maisons trop petites aux pièces mal distribuées, prix élevés).

- la commune dispose d'aides financières insuffisantes pour réaliser des opérations de logement social dans ces centres anciens qui pourtant devraient dans une optique de développement durable trouver une place de choix dans la politique sociale de la commune. Or, un logement social à créer dans ce type d'espace lui coûte environ 10 fois plus cher qu'en construction neuve !

Une nouvelle DIA, pour laquelle la commune demande l'intervention éventuelle de l'EPF et une estimation des Domaines, a été présentée le 14 septembre 2009 sur la maison SARTORI rue du Pontis.

24- Un objectif majeur de développement des opérations de mixité sociale dans le cadre de l'élaboration du PLU

La mise en route du PLU a constitué la première décision importante de la nouvelle municipalité.

Le PLU permettra de constituer un cadre de réflexion et de proposition pour un développement du logement social dans les nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à proximité des grands axes de communication ou des centralités existantes.

La procédure actuelle de servitude de mixité sociale, définie par l'article L123-2-1 du Code de l'Urbanisme, sera proposée sur plusieurs secteurs de la commune. De même, la procédure des emplacements réservés sera utilisée pour la réalisation d'opérations de logements sociaux, toujours dans un souci de diversité sociale. Ceci apparaîtra déjà dans le PADD en cours de finalisation.

Trois secteurs peuvent constituer les supports de telles opérations : la périphérie du village (deux opérations de greffe de village possibles l'une à l'Est, l'autre à l'Ouest), le secteur du Peyron (trois sites possibles) et les coteaux du Var (deux sites possibles). Ces opérations, conditionnées par l'approbation du PLU et l'acquisition (ou une convention avec les propriétaires), ne peuvent être envisagées qu'à un terme relativement lointain: début des opérations au mieux en 2012, livraisons à partir de 2014.

L'absence de terrains communaux nécessite en effet que soient engagées des procédures d'acquisitions foncières par la commune dans les futures zones urbaines du PLU et par l'EPA Ecovallée sur les coteaux du Var qui seraient classés en partie en zone à urbaniser du PLU (classement AU). Dans ce dernier cas, l'EPA serait maître d'ouvrage. Il procéderait alors lui-même aux acquisitions foncières et conduirait l'opération dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Cette ZAC permettrait à la fois l'extension des zones d'activités de Saint-Estève et des Vars, la réalisation d'opération de logements sur la base d'une mixité sociale à définir et la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires pour le fonctionnement du quartier.

De nombreux contacts ont été pris avec les principaux bailleurs sociaux¹ pour définir les modalités possibles de collaboration et envisager les dispositions à inscrire dans le PLU afin de rendre leur implantation possible.

Quatre propriétaires se sont déjà manifestés pour proposer leurs propriétés comme support possibles d'opérations de logement social : deux dans le quartier du Peyron, deux sur les coteaux du Var à proximité immédiate de la Zone d'activités de Saint-Estève.

Pour ne pas attendre la mise en application des dispositions du PLU, les diverses procédures possibles de révision ou de modification du POS ont été étudiées avec les Services de la DDEA (Mme Elisabeth POPESCO). Aujourd'hui, les seules procédures utilisables pour développer un projet de logement social est celui de « la déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un POS », en application des articles L.123-16, R 123-23-1 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme ou encore la nouvelle procédure de modification simplifiée qui vient d'être votée dans le cadre de la loi MLE du 25 mars 2009 (loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion). Une opération de logements sociaux qui s'inscrirait dans la continuité de l'urbanisation du village dans le quartier de La Ferrage sur une partie de

¹ Habitat 06, Unicil, Azur Provence Habitat, Logirem, Nouveau Logis Azur, Provence Logis

l'emplacement actuel d'un parking public est aujourd'hui proposée. Les modifications de règlement que cette opération demanderait sont trop importantes pour la procédure de modification simplifiée. Ce sera donc celle de « déclaration de projet » qui est retenue.

25- Une première opération de logements sociaux neufs à la Ferrage

L'idée est d'utiliser la partie supérieure du Parking de la Ferrage comme support d'une première opération de logements sociaux. L'EPF PACA a proposé à la commune de Saint-Jeannet une assistance à maîtrise d'ouvrage pour un avant-projet. Ceci s'est concrétisé par un premier projet réalisé par un architecte (M. S. Halik) mis à disposition pour étudier la faisabilité du projet. Deux esquisses ont été présentées en mairie le 10 juillet. Proposant l'une 28 logements sur 3 niveaux, l'autre 13 logements, le projet a fait l'objet d'une demande d'un programme intermédiaire (une vingtaine de logements, 2/3 de social locatif et 1/3 en accession à la propriété), sous la forme d'un habitat organisé en maisons de villages en bande le long de la rue de la Ferrage. Un nouveau projet doit être présenté prochainement.

Cette opération nécessitera (outre l'accord du Conseil Municipal) :

- une demande de déclassement du domaine public correspondant au projet en domaine privé,
- une procédure de « déclaration de projet »,
- une décision du Conseil Municipal de majoration du COS pour la réalisation de logements sociaux,
- une réflexion sur la constitution d'un stationnement de remplacement en raison de la suppression d'emplacements de stationnement public lors des opérations de construction.

Il serait également possible de réaliser simultanément une opération d'extension de la maison de l'ancien directeur de l'école de la Ferrage, ce qui pourrait permettre 2 ou 3 logements sociaux supplémentaires (à valider par l'Architecte chargé du projet). Cette opération serait intégrée dans le dispositif de déclaration de projet.

3- Le scénario possible à comparer aux programmes triennaux de la Préfecture et au programme quinquennal proposé dans le cadre du PLH

Rappelons que la Préfecture impose des programmes triennaux de réalisation de logements sociaux pour rattraper le déficit en logements sociaux en application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Pour le premier programme triennal 2005-2007, 2 logements sociaux ont été réalisés au lieu des 43 exigés. Ainsi, un retard de 41 logements apparaît. Pour la période 2008-2010, le nombre de logements sociaux pris en compte sera très réduit. En 2008, aucun logement social n'a été réalisé, en 2009 le bilan risque d'être égal ou voisin de zéro et ce n'est qu'en 2010 que l'on peut espérer voir quelques réalisations :

- trois logements communaux (transformation de logements d'instituteurs en logements sociaux),
- entre trois et huit logements conventionnés,
- entre zéro et deux logements dans des maisons de village,
- une douzaine de logements à la Ferrage².

Le bilan triennal de réalisation serait alors de 20 à 25 logements, soit un nouveau déficit de 20 à 25 logements.

² La comptabilisation de ces logements s'effectuerait au moment de l'agrément par les Services de l'Etat, ce qui pourrait se faire dès lors que le permis de construire a été déposé.

Par la suite, pour les années 2011 et suivantes, il serait nécessaire pour pouvoir continuer un programme de logements sociaux avoir acquis des terrains aptes à être le support de nouvelles opérations et avoir des dispositions d'urbanisme rendant possible ces opérations (PLU pour les opérations à partir de 2012, autre modification du POS actuel pour 2011). Les délais de réalisation dépendront essentiellement de la possibilité d'acquisitions amiables pour de telles opérations.

Les propositions du PLH

Le programme de PLH, présenté par la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, reprend a minima le programme triennal de l'Etat et propose des suppléments de réalisation pour chacune des années de la période 2010-2015. Ainsi, l'objectif de production proposé dans le document d'orientation est de 18 logements sociaux par an (15 logements neufs et 3 logements en reconquête du parc existant).

Selon ce document d'orientation, le rythme de construction neuve à Saint-Jeannet pourrait s'établir à 28 logements nouveaux par an entre 2010 et 2015, répartis en 15 logements neufs en locatif social, 3 logement en accession sociale et 12 logements dans le secteur libre. De plus, le même document propose une « reconquête du parc existant » pour du logement social au rythme de 3 logements par an.

Compte tenu des éléments précédents, ces objectifs paraissent très optimistes et a priori impossible à atteindre tout au moins les premières années du programme. L'équilibre entre opérations de logement locatif social, de logements en accession sociale et de logements du secteur libre ne nous semble pas assuré. Certes, il manque des logements sociaux à Saint-Jeannet, mais il manque aussi des logements intermédiaires. Entre les logements sociaux et les grandes villas, il importe de faire une place dans une optique de parcours résidentiel complet à du logement intermédiaire qui pourrait être de l'accession sociale. De plus, dans une optique de mixité sociale, il conviendrait dans les nouvelles opérations qui pourront être programmées dans les zones justement dénommées de mixité sociale au futur PLU de réserver une proportion importante de logements à l'accession sociale (de l'ordre de la moitié des logements sociaux).

Ces objectifs du document d'orientation sont basés sur une croissance très forte de la construction à Saint-Jeannet. Rappelons que le rythme de construction ces dernières années a été de 16 logements nouveaux par an. La proposition de Nice Côte d'Azur est donc d'augmenter de 75% le rythme annuel de construction sur Saint-Jeannet. Evidemment, cette proposition repose sur la nécessité de reprendre les objectifs triennaux définis par l'Etat dans le « plan de rattrapage ».

Les conséquences seraient insupportables. Ce fort accroissement de la construction engendrerait un fort accroissement de population et la nécessité alors de réaliser des extensions des écoles, un nouveau collège, des équipements commerciaux et de services nouveaux, une reprise complète des voies d'accès à Saint-Jeannet et de dessertes locales, un renforcement des autres réseaux dans des délais extrêmement brefs. Les budgets des uns et des autres n'y suffiraient pas et ceci entraînerait une forte dégradation de la qualité de la vie de cette partie de la métropole niçoise que personne ne peut approuver. D'un côté, on prône le développement durable et en même temps on impose le contraire !

L'objectif de reconquête du parc existant de 8 logements par an est également irréaliste, pour deux raisons principales : la première réside dans la relative faiblesse du parc existant à réhabiliter, la seconde tient aux fortes contraintes imposées par l'Etat pour obtenir des subventions pour la réhabilitation d'une maison en logement social.

La proposition de la commune

Aussi, la commune soucieuse d'apporter à son échelle sa contribution à l'effort national pour loger ses enfants, ne peut pour autant accepter les conséquences désastreuses qu'un calcul arithmétique proposé pour l'application d'une loi aurait pour notre territoire et pour ses habitants.

L'objectif de programme de logements sociaux proposé par la commune jusqu'à 2010 est donc de 25 logements (voir le détail ci-dessus).

Pour les années ultérieures, il est possible de proposer deux nouvelles opérations de mixité sociale autour du village qui comprendraient environ 30 logements sociaux et une quinzaine de logements en accession sociale. Ces opérations exigeront des acquisitions foncières. Compte tenu des délais pour la réalisation de celles-ci et ensuite des délais de réalisation de ces opérations, les livraisons de ces logements auraient lieu au mieux (PLU approuvé fin 2010, acquisitions à l'amiable rapide) en 2013 et plus vraisemblablement vers 2015.

De la même façon des opérations similaires peuvent être proposées dans le quartier du Peyron. Même si elles peuvent être d'un ordre de grandeur semblable à celles du village, il sera difficile d'envisager de mener à la fois les unes et les autres simultanément pour des raisons financières et de réalisation des équipements d'accompagnement avec une maîtrise d'ouvrage communale. La municipalité s'engage à rechercher dans le cadre de l'élaboration du PLU la mise en route de ces projets dans le cadre de conventions entre les propriétaires et un opérateur social.

Par contre, sur les coteaux du Var, les ambitions peuvent être plus importantes. De grands espaces (relativement) sont actuellement peu urbanisés en raison de leur classement actuel au POS en zone agricole (NC) et en zone d'urbanisation future (NA). Sur ceux-ci, il est possible de regrouper sur deux secteurs principaux une urbanisation sous forme de petits hameaux toujours dans une perspective de mixité sociale qui pourrait comporter environ 200 logements (1/3 sociaux locatifs, 1/3 accession sociale, 1/3 secteur libre).

En raison de leur situation à proximité des secteurs stratégiques de l'OIN Ecovallée, une réunion de travail avec M. BAHOUAGNE, Directeur de l'Etablissement Public d'Aménagement a permis de préciser une piste de travail réaliste pour la réussite d'une telle opération.

Le parti d'aménagement ferait l'objet d'une étude complémentaire pour l'élaboration du PLU qui associerait de manière étroite la commune, la Communauté urbaine et l'EPAEV.

Pour la réalisation de l'opération, l'EPAEV serait maître d'ouvrage. Il procéderait lui-même aux acquisitions foncières, créerait une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), procédure qui permettrait de réaliser le programme de logements, d'activités et d'équipements défini conjointement par la Commune (soutenu par NCA) et l'EPA. Le financement des équipements d'accompagnement (routes, réseaux, écoles) serait assuré dans le cadre du bilan financier de la ZAC. Question délai, là encore, cette opération demandera du temps : les acquisitions foncières et la création de la ZAC demanderont entre trois et cinq ans. Les premières réalisations ne pourront voir le jour qu'aux environs de 2015.

En conclusion, la volonté politique affichée est de répondre à la demande du Préfet de mettre en place aussi rapidement que possible les instruments permettant d'offrir à Saint-Jeannet un habitat diversifié dans une optique de mixité sociale. Les réalisations dans un premier temps ne pourront répondre aux objectifs assignés dans le bilan triennal de l'Etat et la première étape du PLH. Cependant, les prochains mois seront consacrés à la mise en place des dispositifs propres à atteindre ces objectifs annuels de réalisation à l'horizon 2015.