

Charte de Partenariat Public/Privé

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

2017 – 2022

entre

la Métropole Nice Côte d'Azur, l'EPA,

15 Communes de la Métropole assujetties à l'article 55 de la loi SRU,

31 Promoteurs et 16 Organismes HLM

S O M M A I R E

<u>I. Les objectifs, engagements et outils mis en place par la Métropole en matière d'habitat</u>	page 5
I. A Programme Local de l'Habitat (PLH)	page 5
I. B Les documents d'urbanisme vecteurs de foncier pour le logement	page 5
I.B.1 PLU communaux	page 5
I.B.2 PLU métropolitain	page 6
<u>II. Cadre référentiel pour la construction de logements durables et performants (accession maîtrisée et locatif social)</u>	page 7
II. A Champ d'application et préalables.....	page 7
II. B La qualité d'usage des logements	page 8
II. B.1. – Surface des Logements	page 8
II. B.2. – Qualité d'usage face aux contraintes financières	page 8
II. C Préconisations en matière du développement durable	page 9
II. C.1 – La RT 2012 : un engagement fort du Grenelle de l'environnement.....	page 9
II. C.2 – Charte Chantier vert.....	page 9
II. C.3 – Clauses d'Insertion	page 9
<u>III. Cadre s'appliquant aux différents segments du marché et à l'encadrement des aides de la Métropole et des Communes</u>	page 10
III. A - Engagement	page 10
III. A.1 – Engagement de la Métropole.....	page 10
III. A.2 – Engagement des Communes	page 10
III. A.3 – Engagement de l'E.P.A.....	page 11
III. B - Les différents segments du marché	page 11
III. B.1 – L'accession maîtrisée	page 11
A. <i>Le Prêt Social Location Accession (PSLA)</i>	page 12
B. <i>L'accession sociale dans les quartiers prioritaires</i>	page 12
C. <i>Prix de l'accession maîtrisée dans le périmètre de la Métropole</i>	page 12
III. B.2 – L'accession intermédiaire	page 13
III. B.3 – Le logement locatif à loyer intermédiaire.....	page 14
III. B.4 – Le logement locatif social en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe	page 14
A. <i>Les motivations de cet encadrement</i>	page 14
B. <i>Instauration de prix plafonds en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe sur le territoire de NCA</i>	page 15
C. <i>Cession du droit à construire du promoteur au bailleur social</i>	page 16
IV. <u>Durée et évaluation de la présente Charte de Partenariat</u>	page 16
<u>Les signataires</u>	page 17
Métropole Nice Côte d'Azur, l'E.P.A, les 15 communes SRU, 16 Organismes HLM et 31 Promoteurs.	

PREAMBULE

La Métropole, avec ses communes membres, met en œuvre une politique publique de l'habitat volontaire, traduite par le programme local de l'habitat (PLH).

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 la Métropole, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, a souhaité partager cet enjeu avec les principaux protagonistes de la construction, afin d'intervenir ensemble en vue de fluidifier ce marché et améliorer l'offre en logement abordable.

Ainsi, le 11 octobre 2012 a été signée, pour une période initiale de quatre ans, une première charte de partenariat, liant la Métropole, les promoteurs et les organismes HLM présents sur le territoire métropolitain.

Ce partenariat a permis la réalisation de l'ensemble des opérations de mixité sociale dans le respect de la charte. Concernant la période de 4 ans, 2012/2016, ce sont 149 opérations de mixité sociale qui ont été validées, représentant un total de 8 275 logements dont 3 075 logements locatifs sociaux.

Ces 149 opérations sont réparties :

Pour 2012 = 23 opérations en VEFA représentant 1 659 logements dont 521 LLS.

Sur les 23 opérations, 18 opérations financées, totalisant 1 488 logements dont 432 LLS, prix moyen d'acquisition de la VEFA : **2 621 €/m2 SHAB.**

Pour 2013 = 12 opérations VEFA représentant 600 logements dont 180 LLS.

Sur les 12 opérations, 11 opérations financées, totalisant 574 logements dont 176 LLS, prix moyen d'acquisition de la VEFA : **2 572 €/m2 SHAB.**

Pour 2014 = 14 opérations VEFA représentant 761 logements dont 323 LLS.

Sur les 14 opérations, 10 opérations financées, totalisant 557 logements dont 271 LLS, prix moyen d'acquisition de la VEFA : **2 527 €/m2 SHAB.**

Pour 2015 = 34 opérations VEFA représentant 1 922 logements dont 675 LLS.

Sur les 34 opérations, 26 opérations financées, totalisant 1 781 logements dont 586 LLS, prix moyen d'acquisition de la VEFA : **2 523 €/m2 SHAB.**

Pour 2016 = 66 opérations VEFA représentant 1 965 logements dont 1 376 LLS.

Sur les 66 opérations, 47 opérations financées, totalisant 1 065 LLS, prix moyen d'acquisition de la VEFA : **2 538 €/m2 SHAB**

Sur la même période 101 logements ont été agréés en PSLA (19 en 2014 et 82 en 2015).

La Métropole souhaite renforcer ce partenariat et associer ses communes membres et, plus particulièrement celles assujetties à l'article 55 de la loi SRU.

De plus, le contexte réglementaire évoluant, mais également pour faire suite aux suggestions des différents partenaires soucieux d'améliorer leur manière de participer, il est apparu opportun de modifier voire actualiser la plupart des articles de la charte d'origine.

Le présent document constitue la seconde version de la charte de partenariat public-privé, élaborée sur la base des échanges entre les partenaires signataires.

Il vise à demeurer, pour la période 2017-2022, le cadre de référence respecté par tous les signataires, de l'effort partagé dans le but d'atteindre les objectifs du PLH, de tendre vers la réalisation des objectifs réglementaires amplifiés par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

La charte doit surtout permettre aux habitants de la Métropole de se loger décemment, à des prix compatibles avec leurs ressources et de réaliser des parcours résidentiels ascendants.

Pour les signataires de cette seconde charte, les principaux objectifs restent inchangés :

- 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.

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

I. Les objectifs, engagements et outils mis en place par la Métropole en matière d'habitat.

I.A Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 arrive à échéance le 10 septembre 2016, et prorogé d'une année. Afin d'anticiper le prochain PLH, les années 2016-2017 seront consacrées aux études d'élaboration du troisième PLH 2017-2022.

Les objectifs de production de logements et notamment de logements locatifs sociaux seront revus selon les nouvelles obligations SRU à 25% et toutes les évolutions législatives en matière d'habitat. Les nouveaux objectifs seront également définis en fonction des réelles capacités foncières de développement et d'une analyse précise des besoins en logements, au-delà des seules obligations SRU.

L'adoption de ce troisième PLH est prévue pour le dernier trimestre 2017. Concomitamment aux travaux du PLH la Métropole élabore son PLU métropolitain, ce dernier devra être compatible avec le PLH.

I.B Les documents d'urbanisme vecteurs de foncier pour le logement

I.B.1 PLU communaux

Afin de répondre à la nécessité de produire du logement accessible et aux objectifs de mixité sociale fixés par le Programme Local de l'Habitat (période 2010-2015), ainsi qu'aux objectifs légaux imposés par la loi SRU, différents outils ont été mobilisés au niveau communal, avec pour objectif d'inciter à la mixité, y compris dans les périmètres les plus tendus, et par conséquent de donner un cadre pour réguler les prix du foncier.

Les PLU communaux instituent ainsi des servitudes autorisées par le Code de l'Urbanisme : servitudes de mixité sociale (SMS) selon les dispositions de l'article L.151-41 du CU et des périmètres de mixité sociale dits secteurs à pourcentage de logements sociaux, relevant de l'art. L.151-15 du CU.

La planification urbaine est de compétence intercommunale depuis la création de la communauté urbaine, les PLU des communes où le logement représente un véritable enjeu ont intégré les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale : **emplacements réservés et servitudes de mixité sociale**. Ce sont principalement les communes urbanisées du littoral et les communes SRU.

- 19 PLU communaux ont instauré **les emplacements réservés** (ou SMS, L151-41) : soit 188 ER, avec 9 500 logements potentiels dont 4 540 LLS, 39% des logements potentiels sont d'ores et déjà réalisés, soit 3 668 logements dont 2 687 LLS.
- 12 PLU communaux ont instauré **les secteurs de mixité sociale** (ou secteurs à pourcentage, L151-15), les seuils à partir desquels est imposé le LLS varient de 500 à 1500 m² de SDP selon les communes, le taux imposé varie de 20 à 30%.

A Nice, ces 2 outils ont permis la réalisation de 2 059 LLS de 2010 à 2016 (en nombre de PC autorisés).

I.B.2 PLU métropolitain

Ce travail sera poursuivi et harmonisé au niveau intercommunal, dans le cadre de l'élaboration, en cours, du futur **PLU Métropolitain**.

L'ambition du PLU métropolitain est d'assurer la capacité du territoire à faire face aux défis de l'emploi, des déplacements et du logement dans le respect des principes du développement durable. Cette ambition se fonde sur trois axes principaux dont celui qui vise à conforter l'équilibre, les solidarités et les proximités du territoire, pour répondre aux besoins des habitants, en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements et de services.

Parmi les visées relevant de cet axe de confortement d'un territoire solidaire sont notamment inscrits les objectifs suivants :

- Faciliter et optimiser la mobilisation du foncier y compris en renouvellement urbain,
- Produire une offre de logements diversifiée, suffisante, de qualité et adaptée à tous les besoins, et favorisant la réalisation des parcours résidentiels,
- Favoriser la mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle,
- Viser une répartition solidaire de la production de logements à l'échelle des territoires et des communes selon leurs potentialités (foncier disponible, desserte en transports, production d'énergies renouvelables, assainissement...), leurs pôles de centralité et les capacités d'urbanisation,
- Répondre à la diversité des besoins en matière d'habitat et de logement en travaillant des formes urbaines économes en espace et avec un niveau élevé de qualité urbaine et environnementale,
- Proposer des solutions de stationnement plus adaptées et moins onéreuses, par exemple, et lorsque le contexte s'y prête, en encourageant la réalisation de places de stationnement en superstructure, sous réserve de possibilités de compensation de la surface de plancher habitable par des niveaux supplémentaires.

Droits à bâtir

En contrepartie des efforts demandés aux promoteurs sur les conditions de cession des logements 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 en secteur urbanisé ou à enjeux, 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.

La Métropole 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 ...

Exonération de la taxe d'aménagement au profit du logement abordable

Par délibération du 10 février 2012 la Métropole Nice Côte d'Azur a instauré la taxe d'aménagement au taux de 5%. Afin d'encourager la production de logements abordables, elle a décidé d'exonérer partiellement de taxe d'aménagement, à raison de 80% de leur surface, **les logements bénéficiant d'une TVA réduite** dont les logements financés sous forme de PLUS, PLS et PSLA. Les logements bénéficiant d'un PTZ sont exonérés à raison de 50% de leur surface, quant aux logements de type PLAI, ils sont exonérés de plein droit.

II. Cadre référentiel pour la construction de logements durables et performants (accession maîtrisée et locatif social)

II.A Champ d'application et préalables

Le présent cadre référentiel s'applique à 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.

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

Dans les opérations mixtes, l'usage de la VEFA sera réservé, outre pour les logements en accession libre ou à TVA réduite, à la réalisation de logements locatifs sociaux pour revente à un bailleur social. Les logements en accession sociale (PSLA) seront réalisés préférentiellement sous maîtrise d'ouvrage directe par les opérateurs habilités, et ce en raison de la complexité du dispositif nécessitant des compétences particulières et dans l'objectif de la maîtrise des coûts de sortie des programmes.

Ainsi, une scission parcellaire ou division en volume devra être réalisée en amont. De même, en cas de secteur dédié à 100% à du logement locatif social la maîtrise d'ouvrage par un organisme HLM sera recherchée.

II.B La qualité d'usage des logements

II.B.1. Surface des logements

La moyenne **minimum** des surfaces par typologie et par opération M² SHAB, selon la configuration de la parcelle et des contraintes techniques est arrêtée comme suit :

- pour les T1 : 30 m² (sauf structure spécifique : résidence étudiante, foyer logement, EHPAD, ...), le T1 doit être un produit très marginal dans les programmes classiques
- pour les T2 : 45m² (la superficie du T2 pourra s'apprécier selon les besoins définis par les bailleurs sociaux ainsi les surfaces pourront se situer entre 38 m² pour les plus petits à 55m² pour les plus grands, sachant que 45m² reste la moyenne à réaliser)
- pour les T3 : 65m² (comme pour le T2, la superficie moyenne pourra s'apprécier selon les besoins exprimés par les bailleurs sociaux, entre 60m² et 70m².)
- pour les T4 : 75 m²
- pour les T5 : 90 m²

II.B.2. Qualité d'usage face aux contraintes financières

Outre la surface des logements, d'autres éléments constitutifs de la qualité d'usage souffrent toujours du contexte économique et réglementaire contraint dans le secteur de la construction de logements.

Les bailleurs et les promoteurs s'engagent à approfondir leur réflexion visant à pallier l'installation de certains comportements des acteurs de la construction qui tendent, principalement pour des raisons budgétaires à une uniformisation de l'offre alors que la demande ne cesse de se diversifier.

Ils réfléchiront notamment à intégrer dans leurs réalisations, des produits innovants compte tenu des évolutions de la société : décohabitations, familles recomposées, mobilité professionnelle, développement du travail à domicile,...

La réponse pourrait passer par une modularité accrue des logements, utilisation de nouveaux matériaux, révision des plans traditionnels des logements, construction de parkings mutualisés dans les quartiers qui s'y prêtent.

II.C Préconisations en matière du développement durable

II.C.1 La RT 2012 : un engagement fort du Grenelle de l'environnement

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh_{EP}/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

II.C.2 Charte Chantier vert

Cette démarche est issue de la volonté de la Métropole d'être exemplaire et pilote en matière d'environnement et de développement durable. L'adhésion à cette démarche impose de proposer des actions concrètes pour répondre aux huit engagements qui la composent.

Une démarche de « chantier vert » vise à réduire les nuisances environnementales à deux échelles. D'abord localement, sur le chantier, sur le site et sur les « usagers » proches. Puis plus globalement, en travaillant sur la préservation des ressources naturelles et la réduction des pollutions dont l'impact est plus large (pollutions de l'eau, du sol et de l'atmosphère, production de déchets...). Une telle démarche implique de nouvelles exigences vis-à-vis des différents intervenants sur le chantier.

II.C.3 Clauses d'Insertion

La Métropole souhaite instaurer une collaboration durable entre les signataires de la présente charte ayant pour objectif l'intégration et la mise en œuvre d'un volet insertion professionnelle dans les opérations immobilières réalisées sur le territoire métropolitain.

Cet engagement est matérialisé par l'instauration des clauses d'insertion dans les marchés publics et dans les contrats publics et privés. Ces clauses sont coordonnées par le service insertion emploi au sein de la Direction Habitat et Dynamique Urbaine de la Métropole.

Une convention spécifique relative aux clauses d'insertion sera conclue entre la Métropole, les promoteurs et les bailleurs sociaux.

III. Cadre s'appliquant aux différents segments du marché et à l'encadrement des aides de la Métropole et des Communes

III. A - Engagement :

III.A.1 – engagement de la Métropole

Au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, la Métropole agréée et finance les opérations de logements locatifs sociaux. Elle agréée également les opérations de logements en accession sociale de type PSLA et en loyer intermédiaire.

Par ailleurs, la Métropole participe sur son budget propre au financement de toutes les opérations de production de Logements Locatifs Sociaux, hors P.L.S., sur son territoire sous réserve de leur validation par ses instances.

A ce titre, depuis le 29 janvier 2010, la Métropole a arrêté le cadre de son intervention financière en faveur du financement du logement social. Ce règlement est notamment basé sur une modulation des aides selon la performance énergétique des bâtiments et le niveau des loyers.

La Métropole se réserve le droit de déroger au financement des opérations en P.L.S lorsqu'elles relèvent d'un public spécifique tel que seniors ou étudiants.

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

De même, lorsque les projets impliqueront l'acquisition de fonciers publics, la Métropole s'engage à céder son foncier au prix maximum de 300€/m² de SDP pour la réalisation de la partie en locatif social et de 450€/m² de SDP pour l'accession sociale, garantie de l'équilibre économique des opérations.

III.A.2 – engagement des communes

Les Communes signataires de la présente charte s'engagent à garantir les emprunts contractés par les organismes HLM pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux sur leur territoire. En contrepartie, les communes bénéficieront d'un contingent réservé de 20% de LLS au sein de ces programmes.

Elles apporteront, dans la limite de leurs possibilités, une aide financière pour la production de logements sociaux sur leurs territoires. A à ce titre elles pourront, le cas échéant, bénéficier d'un quota supplémentaire de logements réservés dans le cadre de leurs contingents.

Les aides financières et les moins values de cession de fonciers communaux apportées par les communes en faveur de la production de logements sociaux sont déductibles des pénalités SRU.

De même, lorsque les projets impliqueront l'acquisition de fonciers publics, les communes s'engagent à céder leur foncier au prix maximum de 300 €/m² de SDP pour la réalisation de la partie en locatif social et de 450 €/m² de SDP pour l'accession sociale, garantie de l'équilibre économique des opérations. La différence entre l'estimation de France Domaine et le prix de cession du foncier est également déductible des pénalités SRU.

III.A.3 – engagement de l'E.P.A

Pour la réalisation des opérations relevant des fonciers de l'E.P.A, celui-ci s'engage à céder son foncier au prix maximum de 300 €/m² de SDP pour la partie en locatif social et de 450 €/m² de SDP pour l'accession sociale, garantie de l'équilibre économique des opérations.

III - B- Les différents segments du marché :

III.B.1 –L'accession maîtrisée

Engagement des Signataires

L'accession sociale à la propriété ne concurrence pas le marché privé mais elle permet aux ménages aux revenus modestes ou moyens 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.

Les prix de vente aux particuliers, des produits relevant du régime de l'accession sociale à la propriété sont encadrés réglementairement. Les accédants sont soumis aux plafonds de ressources.

- ***A. Le Prêt Social Location Accession (PSLA)***

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages modestes, sans apport personnel, d'acquérir le logement qu'ils occupent avec, dans un premier temps, un statut de locataires.

Cette offre destinée aux actifs, sous conditions de ressources, permet de leur proposer des logements à un prix inférieur au marché, grâce à la réduction de TVA.

Une clause anti spéculative pourra être intégrée aux actes notariés.

Les principaux avantages de la location accession sont :

- Prêt PSLA à taux avantageux pouvant être complété par un prêt à taux zéro (PTZ),
- TVA à taux réduit : 5,5%,
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans,
- Une accession sécurisée et progressive avec garantie de rachat et de relogement (sous certaines conditions),
- Un accompagnement personnalisé de l'accédant tout au long de son acquisition,

- ***B. L'accession sociale dans les quartiers prioritaires***

La loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 définit les périmètres des quartiers prioritaires au sein desquels, et à une distance de 300 m de ce périmètre, la TVA pour l'accession sociale est minorée à 5,5%.

Ces mesures sont applicables dès signature du Contrat de Ville intercommunal définissant les dits périmètres, soit depuis le 30 décembre 2015.

Ces opérations doivent, comme dans le dispositif précédent, instauré par la Loi ENL, respecter des plafonds de prix de vente (identiques à ceux du dispositif PSLA) et les accédants sont soumis aux mêmes conditions de ressources que précédemment (plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11%).

La maîtrise d'ouvrage de ces opérations en accession sociale dans les quartiers prioritaires n'est pas exclusivement réservée aux organismes HLM. Cependant tout opérateur devra présenter à la Métropole sa stratégie de commercialisation qui au regard de la localisation en QPV, ou en périphérie, devra s'adapter au contexte.

- ***C. Prix de l'accession maîtrisée dans le périmètre de la Métropole***

Pour rappel, au titre de l'arrêté du **7 avril 2009** relatif aux plafonds de prix de la location-accession modifiant l'**arrêté du 26 mars 2004**, le prix de vente est plafonné et révisé chaque année le 1^{er} janvier, en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

Pour l'année 2016 en **Zone A** le plafond de vente est de : **3 422 € HT /m2 de surface utile, pour les PSLA et pour l'accession sociale en quartiers prioritaires.**

Néanmoins, pour le PSLA, la Métropole a instauré un prix plafond au-delà duquel elle se réserve la possibilité de ne pas agréer les programmes.

Le prix de vente à l'acquéreur au m² de surface habitable ne devra pas dépasser le **plafond de 2 749 € HT, une place de stationnement comprise.**

Ce montant peut être porté exceptionnellement jusqu'au plafond national sous réserve de justification des difficultés inhérentes au projet : pertinence au regard du marché local, bilan financier, difficultés techniques particulières (parking en infra structure avec parois moulées etc...), topographie.

Les programmes ne comportant aucune difficulté particulière et intégrant notamment du stationnement aérien ne pourront dépasser les prix plafonds instaurés par la Métropole.

Dans le cadre d'une opération d'accession en PSLA négociée entre le promoteur et le bailleur social, 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 ne pourra pas délivrer son agrément.

III.B.2 L'accession intermédiaire

Pour les acquéreurs potentiels 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 25% à 30% au prix de marché moyen dans le neuf selon les marchés constatés par secteur.

Pour exemple, au 1er trimestre 2016, le prix moyen de vente d'un bien neuf sur Nice Côte d'Azur est de l'ordre de 5 210 €/m² habitable hors stationnement (source : observatoire de l'immobilier de la CCI). Sur cette base, l'accession intermédiaire s'évaluerait donc en moyenne entre 3 083 €/m² HT habitable et 3 250 €/m² HT 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.

III. B.3- Le logement locatif à loyer intermédiaire

Les logements à loyer intermédiaire dont le statut a été créé par l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014, sont destinés à répondre aux besoins spécifiques des ménages qui ne sont pas éligibles au parc social mais qui n'ont pas les ressources suffisantes pour accéder aux logements du parc privé en zones tendues.

Leurs loyers, plafonnés, doivent être inférieurs de 15 à 20% aux loyers du marché.

Mis en place dans le cadre d'un partenariat entre l'Etat, la CASA, la C.C.I, la C.A.F., l'ADIL et la Métropole Nice Côte d'Azur, un observatoire des loyers du parc locatif privé, dont la maîtrise d'œuvre est assurée par l'ADIL, fournit, à l'échelle du département des Alpes-Maritimes et des EPCI partenaires, des données statistiques relatives au marché local.

La valeur médiane des loyers du parc privé observée sur le territoire de la Métropole au 1^{er} janvier 2015, est de 13,7 € du m² de surface habitable.

Pour l'année 2016, le plafond des loyers intermédiaires a été fixé à 12,5 € du m² de surface utile hors majoration, soit une valeur proche de celles du secteur locatif privé de la Métropole.

Sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, afin de tenir compte des caractéristiques du marché local, les loyers intermédiaires devront être inférieurs aux loyers médians du secteur constatés chaque année par l'Observatoire départemental des loyers privés. Ils seront cependant supérieurs au loyer PLS fixé à 10,50 €/m² de surface utile.

III. B.4 - Le logement locatif social en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe

Encadrement des aides de la Métropole en faveur du logement locatif social produit en VEFA (vente en état futur d'achèvement) et en maîtrise d'ouvrage directe

- **A. Les motivations de cet encadrement**

Les obligations de mixité sociale issues des documents d'urbanisme 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 (L151-41 et L151-15 du Code de l'Urbanisme) imposent dans certains périmètres qu'un pourcentage de la surface de plancher totale ou de la surface de 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. La Métropole, 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 la Métropole, **les Communes**, la promotion privée et les organismes HLM vise à aller plus loin et à donner un caractère effectivement opérationnel à ces outils.

- ***B. Instauration de prix plafonds en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe sur le territoire de NCA***

Forts du bilan de la charte de partenariat, 1^{ère} génération, signée le 11 octobre 2012 qui a mis fin à la spirale de la surenchère, d'un commun accord, les bailleurs sociaux, **les Communes**, les promoteurs et la Métropole Nice Côte d'Azur conviennent qu'il est impératif de maintenir un prix plafonné, 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. Par ailleurs, la Métropole se réserve la possibilité de ne pas agréer les programmes dépassant ce prix plafond.

Pour les VEFA :

Zone 2	Zone 3
Plafond de 2 370 € HT *	Plafond de 2 180 € HT *

* Prix d'achat au m² de surface habitable (SHAB) y compris une place de stationnement. Ce plafond pouvant être porté exceptionnellement à 2 655 € HT pour la zone 2 et à 2 465 € HT 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 2 655€ HT.

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.

Pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe :

Cet encadrement s'applique également aux programmes réalisés par les organismes HLM en maîtrise d'ouvrage directe, selon les plafonds de la VEFA +6% :

Zone 2	Zone 3
Plafond de 2 513 € HT	Plafond de 2 311€ HT

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.

- ***C. 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, 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 € m²/surface de plancher HT** pour du locatif social et à un niveau inférieur ou égal à **450 € m²/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).

IV Durée et évaluation de la présente Charte de Partenariat

La présente charte de partenariat est conclue pour une durée de 6 ans, soit de **2017 à 2022**.

Une évaluation sera réalisée, à l'initiative de la Métropole, à l'issue de chaque année afin de compléter ou d'amender, si nécessaire la présente Charte. L'objectif est d'évaluer les effets de la Charte, selon les conditions de sa mise en œuvre et l'évolution du contexte économique et financier.

Dans cette optique d'amélioration et/ou d'évolution, un groupe de travail représentatif des signataires sera constitué.



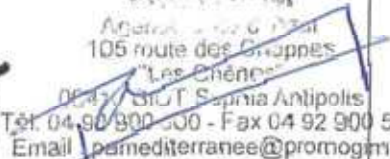




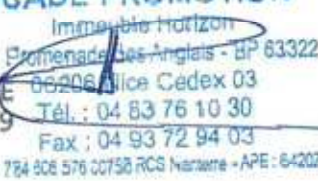
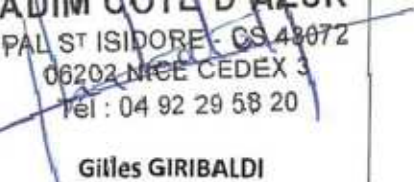
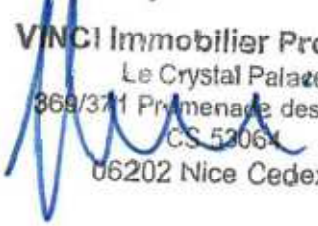




Clause de confidentialité



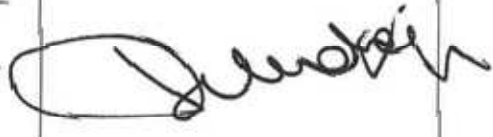



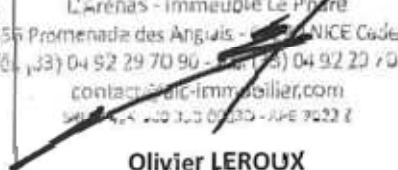

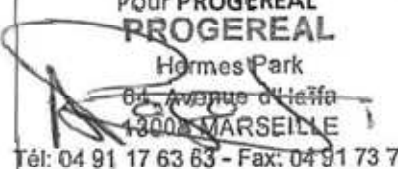
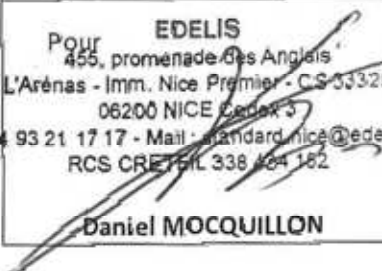


La Métropole Nice Côte d'Azur s'engage à ne pas communiquer et diffuser les diverses informations sur les programmes qui lui seront ainsi transmises en amont de la maîtrise foncière.

Fait à Nice, le 18 FEV. 2019
En cinq exemplaires,

<p>Pour la Métropole Nice Côte d'Azur, Le Président</p>  <p>Christian ESTROSI</p>	<p>Pour L'E.P.A Le Directeur Général</p>  <p>Pascal GAUTHIER</p>	<p>Pour Beaulieu-sur-Mer Le Maire</p>  <p>Roger ROUX</p>
<p>Pour Cagnes-sur-Mer Le Maire</p>  <p>Louis NEGRE</p>	<p>Pour Cap d'Ail Le Maire</p>  <p>Xavier BECK</p>	<p>Pour Carros Le Maire</p>  <p>Charles SCIBETTA</p>
<p>Pour Gattières Le Maire</p>  <p>Pascale GUIT</p>	<p>Pour La Gaude Le Maire</p>  <p>Bruno BETTATI</p>	<p>Pour Levens Le Maire</p>  <p>Antoine VERAN</p>
<p>Pour Nice Le Maire <i>Joëlle Mazignaux Adjt. au Maire</i></p>  <p>Christian ESTROSI</p>	<p>Pour Saint-André-de-la-Roche Le Maire</p>  <p>Honoré COLOMAS</p>	<p>Pour Saint-Jeannet Le Maire</p>  <p>Jean-Michel SEMPÈRE</p>
<p>Pour Saint-Laurent-du-Var Le Maire</p>  <p>Joseph SEGURA</p>	<p>Pour Tourrette-Levens Le Maire</p>  <p>Alain FRÈRE</p>	<p>Pour La Trinité Le Maire</p>  <p>Jean-Paul DALMASSO</p>

<p>Pour Vence Le Maire</p>  <p>Catherine LE IAN</p>	<p>Pour Villefranche-sur-Mer Le Maire</p>  <p>Christophe TROJANI</p>	<p>Pour COTE D'AZUR HABITAT La Directrice Générale</p>  <p>Cathy HERBERT</p>
<p>Pour IMMOBILIERE MEDITERRANEE Le Directeur Général</p>  <p>IMMOBILIERE MEDITERRANEE 141/143 Avenue du Prado 13008 MARSEILLE Jean-Pierre SAUTAREL</p>	<p>Pour NOUVEAU LOGIS AZUR Le Directeur Général</p>  <p>NOUVEAU LOGIS AZUR 268, Avenue de la Californie BP 3122 06203 NICE CEDEX 03 Tél. : 04 93 21 51 20 Fax : 04 93 21 97 92 Pierre FOURNON</p>	<p>Pour LOGIS FAMILIAL Le Président du Directoire</p>  <p>S.A. IFLM LOGIS FAMILIAL Le président du directoire Philippe TOESCA Philippe TOESCA</p>
<p>Pour HABITAT 06 Le Directeur Général</p>  <p>HABITAT 06 Nice Leader - Le Centaure 64-66 Route de Grenoble 06200 NICE Tél. : 04 92 26 18 05 Laurent CHADAJ</p>	<p>Pour ERILIA Le Directeur Général</p>  <p>ERILIA 73110 Les Bains 12011 NICE CEDEX 03 Téléphone : 04 93 21 51 20 Bernard RANVIER</p>	<p>Pour LOGIREM Le Président du Directoire</p>  <p>Frédéric LAVERGNE</p>
<p>Pour la SEM DE VENCE Le Directeur Général</p>  <p>Claire SERVILLA</p>	<p>Pour ADOMA Le Directeur d'Etablissement Méditerranée</p>  <p>ADOMA Etablissement Méditerranée C/o Le Phare François DEBELLE</p>	<p>Pour POSTE HABITAT PROVENCE La Directrice Générale</p>  <p>POSTE HABITAT PROVENCE 41 rue Goussod - BP 1028 - 06033 Nice Cedex 1 Tél. : 04 92 00 19 21 Fax : 04 92 17 12 32 Michèle ATTAR</p>
<p>Pour UNICIL - Président du Directoire</p>  <p>Jean-Yves POULAIN</p>	<p>Pour ICF Sud-Est Méditerranée Le Président du Directoire</p>  <p>ICF SUD EST MEDITERRANEE Immeuble ANTHEMIS 118/124 boulevard Victor Merle 69003 LYON Tél. 04 72 10 64 64 Patrick AMICO</p>	<p>Pour PARLONIAM Le Président du Directoire</p>  <p>S.A.I. PARLONIAM Immeuble "Le Phare" 455 Promenade des Anglais 06 992 12 12 06204 NICE Cedex 3 Tél. 04 93 32 16 76 - Fax 04 93 32 16 89 Lionel PICOLET</p>

<p>Pour MAISON FAMILIALE DE PROVENCE Le Directeur Général</p>  <p>Christian ABBES</p>	<p>Pour VAUCLUSE LOGEMENT - VILOGIA Le Directeur Régional</p>  <p>Xavier SORDELET</p>	<p>Pour PROMOGIM</p> <p>PROMOGIM Agence Côte d'Azur 105 route des Groupes "Les Chênes" 06470 Biot Capria Antipolis Tél. 04 90 900 500 - Fax 04 92 900 500 Email: pamediterranee@promogim.fr</p>  <p>Franck ROLLO</p>
<p>Pour BOUYGUES IMMOBILIER</p>  <p>Fabien MITOIRE</p>	<p>Pour BNP PARIBAS</p>  <p>Jean-Baptiste RACHOU PERALDI</p>	<p>Pour NEXITY</p> <p>GEORGE V COTE D'AZUR Porte de l'Arenas - Bt B 455 Promenade des Anglais 06200 NICE Tél. 04 92 29 70 00 Siret 351 039 193 000 02</p>  <p>Bertrand CATANIA</p>
<p>Pour COGEDIM</p> <p>COGEDIM SNC au capital de 300 000 € Siège social : Promenade des Anglais 06200 NICE Tél : 04 92 47 80 00 - Fax : 04 92 47 80 19</p>  <p>Marc RASPOR</p>	<p>Pour ICADE</p> <p>ICADE PROMOTION Immeuble Horizon Promenade des Anglais - BP 63322 06200 Nice Cedex 03 Tél : 04 83 76 10 30 Fax : 04 93 72 94 03 784 808 576 00758 RCS Nanterre - APE : 6420Z</p>  <p>Michel PUY</p>	<p>Pour ADIM</p> <p>ADIM COTE D'AZUR PAL ST ISIDORE - CS 48072 06202 NICE CEDEX 3 Tél : 04 92 29 58 20</p>  <p>Gilles GIRIBALDI</p>
<p>Pour VINCI IMMOBILIER</p> <p>VINCI Immobilier Promotion Le Crystal Palace 369/371 Promenade des Anglais CS 53064 06202 Nice Cedex 3</p>  <p>Jean MALMASSARI</p>	<p>Pour FILIATERRA</p> <p>Filia Terra Tél: 04 93 51 25 15 3 P Alexandre Medecin Fax: 04 93 51 95 15 - 06100 Nice SARL RCS NICE B 343 237 434</p>  <p>Michel OGGERO</p>	<p>Pour AMETIS</p> <p>AMETIS PACA Agence Côte d'Azur 400, Promenade des Anglais 06200 NICE Tél. 04 89 24 44 11 - Fax 04 89 24 44 13</p>  <p>Jean Philippe DECESSION</p>
<p>Pour SARL ADIM, Capri.capital</p> <p>SARL CAPRI CAPITAL sarl au capital de 250 000 € 201, avenue de Fabron - 06200 NICE TÉL / FAX 43 77 04 83 17 79 51 SIRET 812 056 367 00016 - APE 6810Z</p>  <p>Joseph CAPRIGLIA</p>	<p>Pour TAGERIM</p> <p>TAGERIM PROMOTION Immeuble Communica-Air France 455 Promenade des Anglais 06200 NICE FR 30 482 206 228 00041</p>  <p>Patrick GIANDICO</p>	<p>Pour ART PROMOTION Le Directeur Régional</p> <p>ART PROMOTION 455 Promenade des Anglais Imm HORIZON - Azurée 06200 NICE Tél. 04 97 25 76 75 - Fax 04 97 25 76 76 SIRET 437 905 932 00089</p>  <p>Philippe SCOTTO</p>

<p>Pour RIVAPRIM, Le Président</p>  <p>Gilles GRANDJEAN</p>	<p>Pour BOUWFONDS MARIGNAN</p> <p>SAULTAN Nicolas Directeur d'Agence</p>  <p>Jean Philippe BOURGADE</p>	<p>Pour EIFFAGE Immobilier</p>  <p>Valérie de Mendiguer</p>
<p>Pour LINKATY Le Directeur Régional</p>  <p>Sylvie GIORDANO</p>	<p>Pour GAMBETTA PACA</p> <p>S.C.I.C. D'UN GAMBETTA PACA à capital variable 400 Promenade des Anglais - 06200 NICE R.C.S. NICE 895 521 488 TEL: 04 92 01 00 50 - FAX: 04 93 96 35 15</p>  <p>Stéphane THIRROUEIZ</p>	<p>Pour KAUFMAN & BROAD</p> <p>Kaufman & Broad Côte d'Azur 400 Promenade des Anglais 06200 NICE Tél: 04 93 21 84 84 Fax: 04 93 21 84 85</p>  <p>Stéphane THIRROUEIZ</p>
<p>Pour PITCH PROMOTION</p> <p>PITCH PROMOTION 1080, route des Dolines BP 901 5 06903 Sophia Antipolis Tél: 04 92 38 84 09 - Fax: 04 92 38 84 09 N° TVA FR 25 422 989 715</p> <p>Francck CHANTEREAU</p>	<p>Pour CONSTRUCTA</p> <p>MONCELET CYRIL</p>  <p>Philippe BEGA</p>	<p>Pour SA B.T.P</p>  <p>Gérard FOSSATI</p>
<p>Pour LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS</p> <p>LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS RCS 70169 06903 Sophia Antipolis SIRET 778 60143 Tél: 04 92 21 44 21</p> <p>Yann HUBERT</p>	<p>Pour ART IMMOBILIER CONSTRUCTION</p> <p>Art Immobilier Construction L'Arénas - Immeuble Le Phare 456 Promenade des Anglais - 06200 NICE Cedex 3 Tél: (33) 04 92 29 70 90 - Fax: (33) 04 92 20 70 96 contact@art-immobilier.com SIRET 420 303 0030 - APE 7022 Z</p>  <p>Olivier LEROUX</p>	<p>Pour IMMOBLEU PROMOTION</p>  <p>Christophe GUIONNET</p>
<p>Pour RIVIERA REALISATION</p>  <p>Laurent GAROTTA</p>	<p>Pour PROGREAL</p> <p>PROGREAL Hermès Park 64, Avenue d'Herfa 13008 MARSEILLE Tél: 04 91 17 63 63 - Fax: 04 91 73 77 98</p>  <p>Jean Christophe PARPAITE</p>	<p>Pour SAGEC</p> <p>SAGEC MEDITERRANÉE 13, rue Alphonse Tél: 04 93 82 82 10 - Fax: 04 93 88 78 46 SAS au capital de 100 000 € - RCS NICE 934 467 146</p>  <p>Jean Christophe PARPAITE</p>
<p>Pour EDELIS</p> <p>455, promenade Des Anglais L'Arénas - Imm. Nice Premier - C.S. 53328 06200 NICE Cedex 3 Tél. 04 93 21 17 17 - Mail: standard.nice@edelis.com RCS CRETEIL 338 484 162</p>  <p>Daniel MOCQUILLON</p>	<p>Pour ARGO</p>  <p>Luc RICHIER</p>	<p>Pour AZUR REALISATION</p>  <p>Christophe BOUSQUET</p>

Pour HABITAT ET
HUMANISME ALPES
MARTIMES

La présidente



Christine BENARD