

**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**



LA RÉGULATION DES PRIX DU LOGEMENT SOCIAL

Déclaration commune de la Métropole Nice Côte d'Azur et des bailleurs sociaux présents sur son territoire

La Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA), avec ses communes membres et l'ensemble des acteurs de l'habitat, mène une politique volontariste en faveur du logement qui lui a permis d'être reconnue comme l'une des toutes premières Autorités Organisatrices de l'Habitat (AOH) au niveau national.

Parmi l'ensemble des actions mises en place, MNCA a établi depuis 2012 une charte de partenariat avec les promoteurs et les organismes HLM afin de réguler les prix de vente du logement locatif social et de l'accession maîtrisée, que ce soit pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe mais également pour celles en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) qui sont largement majoritaires sur son territoire.

Sous l'effet de la mise en œuvre du plan de relance pour le logement en 2008 dont l'une des mesures phares était le programme au niveau national de « 30 000 VEFA », la production de logements sociaux sous le régime de la VEFA a fortement augmenté au sein de la métropole, portant sa part à plus de 67% de la production de logements sociaux sur la période 2020-2022.

Parallèlement l'instauration systématique des outils en faveur de la mixité sociale dans le PLUm obligeant les promoteurs à introduire du logement social dans leurs opérations et le difficile accès au foncier pour les bailleurs sociaux, conduisent également à renforcer la production en VEFA.

Le prix de l'immobilier ne cesse de grimper sur le territoire métropolitain qui n'est à ce jour pas concerné par la baisse constatée au niveau national, dans un contexte de crise économique engendrant une augmentation des coûts de construction. Cette évolution a eu pour effet une forte pression de la promotion immobilière sur les bailleurs sociaux risquant d'entraîner une envolée des prix d'acquisitions en VEFA, et de rendre l'équilibre économique de plus en plus difficile à trouver pour les bailleurs sociaux.

Compte tenu de cette situation, la Métropole entend continuer à jouer un rôle de régulateur afin de permettre la sortie des opérations de logements sociaux, en freinant la spéculation foncière et en évitant la surenchère entre les opérateurs sociaux.

Ainsi, dans l'attente de l'actualisation de la charte, le collectif des bailleurs sociaux et la Métropole Nice Côte d'Azur souhaitent, ensemble, instaurer le prix plafond en VEFA à hauteur de 2550 € HT / m² de surface habitable (SHAB), place de stationnement incluse.

Par ailleurs le coût de la charge foncière des logements en VEFA ne pourra dépasser 300 € HT / m² de Surface de Plancher (SdP).

Par cette déclaration commune :

- Les bailleurs sociaux annoncent le prix plafond au-delà duquel ils s'engagent à ne pas acheter les opérations aux promoteurs privés.
- La Métropole Nice Côte d'Azur affirme qu'elle n'apportera pas de subvention aux opérations dépassant le prix plafond et une charge foncière de 300€ HT / m² SdP.

Cette déclaration commune a pour objectif de répondre aux attentes des habitants de la Métropole qui souhaitent des logements de qualité, respectueux de l'environnement et à des niveaux de location accessibles.

Nice, le 05 mai 2023

Le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur

**Le Président de l'Association Régionale Hlm
PACA & CORSE**

Christian ESTROSI

Pascal FRIQUET

Le Directeur Général d'Erilia

Le Président du Directoire de Logis Familial

Frédéric LAVERGNE

Pascal FRIQUET

Le Directeur Général de 3F Sud

Jean-Pierre SAUTAREL

**Le Directeur de Territoire Alpes-Maritimes
de VILOGIA**

Philippe JARNO

Le Directeur Général de LOGIREM

Fabienne ABECASSIS

Le Directeur Général d'Habitat 06

Laurent CHADAJ

Le Directeur Général de Côte d'Azur Habitat

Jérôme TACONNET

**Le Directeur Général d'ICF Sud-est Habitat
Méditerranée**

Sophie MATRAT

Le Directeur Interrégional de CDC Habitat Social

Pierre FOURNON

Le Directeur Général de Grand Delta Habitat

Xavier SORDELET

Le Directeur Général d'Unicil

Eric PINATEL

La Présidente d'Habitat et Humanisme

Christine BENARD

Le Directeur d'établissement Méditerranée d'ADOMA

François DEBELLE

Le Directeur Général de Batigère

Sébastien TILIGNAC

Le directeur Général d'In'Li PACA

Yves GIACOMUZZO

**Le Directeur Général de Maison Familiale de
Provence (groupe Valophis)**

Christian ABBES

La Directrice Générale de Poste Habitat Provence

Michèle ATTAR

Le directeur de la SEM de Vence

Philippe CARDON