

RECONQUERIR LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS AU BENEFICE DES RESIDENTS PERMANENTS POUR CONTENIR L'ETALEMENT URBAIN

Contribution préliminaire de l'ASPONA au Programme Local de l'Habitat de la CARF (26/05/18)

Rappel historique : le littoral de la CARF, qui concentre 81% de la population, a connu deux vagues de développement immobilier importantes depuis la seconde guerre mondiale :

a) dans les années 1960-70, la construction de grands immeubles en front de mer, sur d'anciennes zones d'activité agricole, industrielle ou artisanale, au fond des vallées (habitat social dans les quartiers du Suillet, du Caréi et des Ciappes à Menton – rien à RCM) ;

b) dans les années 2000, des investissements massifs d'exilés fiscaux italiens pour des résidences secondaires. La crise financière de 2008, qui a fortement touché l'Italie et le Royaume-Uni, a provoqué l'éclatement de la bulle immobilière sur les communes littorales, l'effondrement des transactions et la chute du prix moyen de 30%.

Surestimation des besoins en logements pour les nouveaux résidents actifs : la caractéristique actuelle de la taille des ménages sur les communes littorales (moins de 2 personnes en moyenne) correspond au profil démographique âgé de la population. Il s'agit souvent de personnes vivant seules, y compris les nouveaux résidents à titre principal, suite à leur retraite. A l'inverse, les ménages des communes du Moyen Pays (Castillon, Castellar, Sospel, Gorbio, La Turbie ...) ont une taille plus conséquente. Dès lors, la projection d'une augmentation de 6100 habitants supplémentaires en 16 ans (horizon 2030), répondant à un objectif politique d'accueillir des personnes actives, ne peut pas induire une augmentation de 5200 ménages (1,17 personnes par ménage). Il est plus probable que l'augmentation soit moindre, de l'ordre de 3000 ménages. Ce qui, même si les nouveaux arrivants ne trouvaient pas à se loger dans le parc existant, ne pourrait justifier qu'un besoin de construction de 190 logements par an et non pas de 325 logements, tel qu'énoncé dans le PADD page 27 (et encore moins de 525, chiffre mentionné page 28). De plus, le profil démographique vieillissant de la population actuelle permet d'escompter la libération d'un nombre important de logements ; dans 20 ans, environ 15% des logements seront remis sur le marché du fait du vieillissement (plus de 80 ans) de leurs occupants ou propriétaires.

L'économie des communes du littoral de la CARF, qui concentre 81% de la population, s'est développée en grande partie sur **un modèle économique basé sur la spéculation et la promotion immobilières** avec un poids important dans la population active des entreprises du BTP, des agences immobilières et des services de maintenance. Avec les nouvelles perspectives d'emploi liées au numérique dont atteste la croissance économique monégasque et les contraintes issues de la transition écologique et énergétique, **ce modèle appartient au passé**. Le programme local de l'habitat de la CARF doit rendre compte de ce tournant.

1 – Enjeux et diagnostic

1.1 Importance disproportionnée des résidences secondaires

La CARF compte actuellement 22 000 résidences secondaires. Le ratio entre les résidences secondaires et les résidences permanentes est exceptionnellement élevé sur les communes littorales par rapport à la moyenne nationale et même, à celle du département des Alpes maritimes. Les travaux de l'AUDAT (agence d'urbanisme de Toulon) sur le Golfe de Saint-Tropez montrent que les résidences secondaires stérilisent le potentiel d'accueil de ménages actifs.

Les deux PLU de Menton et Roquebrune Cap Martin ne marquent aucune volonté d'inflexion de la tendance, suivie depuis 1999. Actuellement, ces communes comptent près de 2 fois la moyenne nationale avec 900 logements / 1000 habitants contre 500 / 1000 habitants. Ainsi, à Menton, les

projections du PLU tablent sur une croissance de 100 habitants par an d'ici 2030. Si l'on considère que la taille moyenne des ménages d'actifs est de 4 personnes, cette augmentation de population de résidents principaux devrait générer un besoin de 25 logements supplémentaires. Or le PLU prévoit la construction de 58 logements par an, ce qui signifie la création **d'une offre immobilière excédentaire de 130%**, appelée à accroître encore le nombre de résidences secondaires. Présentée autrement, la poursuite du modèle urbanistique basé sur une inflation de résidences secondaires ressort clairement de l'analyse des capacités d'accueil théoriques du PLU de Menton. En effet, il est dit que « *le potentiel réellement urbanisable de Menton s'élève à 2250 unités dans le PLU* » alors que, sur la même période, la prévision d'augmentation de population est de 1000 habitants.

Pour les logements neufs, **l'exonération de la taxe foncière sur deux ans** est consentie indifféremment à tous les propriétaires qu'ils soient résidents secondaires ou principaux.

L'existence d'un **parc important de logements vacants** (8% sur Menton) est directement liée à la crise économique italienne (voir rappel historique, supra) puisqu'il s'agit de logements mis en vente qui ne trouvent pas preneurs. Ils ne sont pas pris en compte dans les statistiques, alors qu'il s'agit en grande partie des logements récents (moins de 20 ans) facilement mobilisables pour accueillir des nouveaux arrivants actifs ou retraités. Ils ne sont pas sources de revenus pour la commune puisque les logements vacants peuvent être exemptés de la taxe d'habitation. A noter que le nombre de logements sociaux (1436) à Menton est actuellement presque égal à celui de logements vacants (1300).

1.2 Etalement urbain

On assiste à un phénomène récent et très important de mitage sur les deux communes littorales (+70% en 20 ans) qui démarre dans les années 1990 (voir carte page 5 de la note de synthèse PLU Menton – février 2018) et qui se traduit par des constructions dans les vallées et sur les crêtes. Leur déficit en logement social doit être comblé par des opérations à 100% de logement social, compte-tenu de la forte densité actuelle, qui les rapproche de Paris – la mixité urbaine ne doit pas se calculer par immeuble mais par pâté de maison.

Les villages environnants les plus accessibles (Castellar et Gorbio) sont également fortement impactés par l'implantation de nombreuses maisons individuelles, au détriment des espaces naturels et agricoles (3 voitures en moyenne par ménage). Ceci a de lourdes conséquences sur la saturation des infrastructures routières, la difficile organisation du ramassage des ordures et des réseaux d'assainissement.

La rurbanisation dans le Moyen-Pays (La Turbie, Sospel, Breil) laisse escompter de fortes tensions sur le marché foncier dans les prochaines années. D'autant plus que la population monégasque disposant de revenus conséquents cherche à s'évader de la surdensité qui caractérise la Principauté et à trouver un cadre de vie plus attrayant.

1.3 Qualité de l'habitat et transition énergétique

Les PLU ou projets de PLU sont actuellement peu prescriptifs pour accélérer le rythme des travaux d'isolation, de rénovation énergétique et de diversification des sources énergétiques, notamment par le recours à **l'énergie solaire** thermique (et pas seulement photovoltaïque) et la **végétalisation des toits-terrasses**.

Trois problématiques différentes sont à prendre en compte pour la CARF :

- L'habitat insalubre dans les centres très anciens des villes et des villages
- Les immeubles des quartiers du XIXème
- Les « passoires thermiques et phoniques » des constructions des années 60-70

Pour ce qui est des centres historiques, le traitement séparé de leur problématique du fait de l'intervention de l'ABF empêche une approche intégrée de l'urbanisme avec les quartiers

environnants (exemple de Sospel, de Breil, du PSMV de Menton, etc) qui s'avère pénalisante pour l'amélioration de l'habitat et provoque leur désertification.

Les immeubles du XIXème ne sont véritablement présents qu'à Menton. Leur problématique est similaire à celle des centres villes d'autres villes balnéaires des Alpes-Maritimes. Un projet pilote coopératif inter-Scot pourrait utilement être développé, avec l'appui du département.

A la différence d'autres régions françaises et d'autres intercommunalités, aucune opération de rénovation énergétique et urbaine d'envergure n'a été menée sur des copropriétés « modernes » (datant de plus de 30 ans) dans la CARF, alors que celles-ci permettent de redynamiser le marché immobilier dans les quartiers denses à proximité des services (école, gare, commerces). En effet, le coût des opérations peut avoir un effet stimulant sur le renouvellement de l'occupation des immeubles, en conduisant les résidents secondaires absentéistes à louer ou mettre en vente leurs appartements. Cette dynamique peut alors ouvrir des possibilités de restructuration immobilière (regroupement de studios invendables pour constituer des logements de plus grande taille). La contribution à la diminution des émissions de gaz à effet de serre de ces opérations de rénovation est également majeure pour le littoral (1/3 des émissions de GES dans la CARF), qui fait partie de la liste des zones les plus touchées en France.

1.4 Nouvelles pratiques de location

La diffusion des pratiques de location d'appartements meublés sur des très courtes périodes entre particuliers, type AirBnB, n'a pas que des effets perturbateurs pour les professionnels de l'hôtellerie-restauration. Elle provoque aussi un effet d'éviction sur l'offre dans le parc locatif permanent, car elle est plus attrayante pour les propriétaires (moindre risque d'insolvabilité des locataires et davantage de rentabilité). La jurisprudence estime d'ailleurs qu'à grande échelle ces locations modifient la destination du parc immobilier en lui donnant une destination commerciale.

2 - Nos premières recommandations et demandes

- Evaluer le nombre de logements qui vont être libérés d'ici 2030, au vu de la courbe démographique puisque 29% de la population de la CARF a plus de 60 ans actuellement.
- Réviser le ratio entre population accueillie et besoin de logements selon la moyenne nationale.
- Abaisser de 12 à 5 appartements le seuil de l'application de la loi SRU sur les opérations immobilières nouvelles.
- Limiter le bénéfice de l'exemption de taxe foncière pendant 2 ans sur les appartements neufs aux seuls logements servant d'habitation principale.
- Inciter les copropriétés à fixer un plafond (%) de logements en location meublée de type AirBnB par immeubles.
- Engager une vaste campagne d'information de la population sur les pertes d'énergie de leurs immeubles, quartier par quartier.
- Renforcer les prescriptions relatives à l'efficacité énergétique pour les immeubles existants (d'habitation et de bureaux) dans les PLU.
- Réviser à la baisse les règles de constructibilité dans le Moyen Pays en fonction des perspectives et des capacités réelles d'amélioration des infrastructures et des autres services collectifs (glissements de terrain fréquents, ramassage des déchets solides, traitement des eaux usées, etc.).
- Renforcer les prescriptions relatives aux espaces agricoles et naturels dans les PLU des communes du Moyen Pays.

oOo