



Ville de Cannes

PROJET DE DELIBERATION

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 14 SEPTEMBRE 2009

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME - VOLET LOGEMENT - ANALYSE TRIENNALE
COMMISSION : URBANISME, ENVIRONNEMENT ET QUALITÉ DE LA VIE
DU : 08 SEPTEMBRE 2009
RAPPORTEUR : BERNARD BROCHAND

La Ville de Cannes a été une des premières communes des Alpes-Maritimes à approuver un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette approbation est intervenue le 24 octobre 2005 après un long travail de maturation et de concertation afin d'en faire un document équilibré pour l'ensemble des quartiers, préservant l'identité de Cannes en tant que ville-jardin.

Il convient de souligner que tous les recours initiés contre ce document ont été rejetés par le Tribunal administratif, reconnaissance de la validité de la procédure suivie et de la pertinence des choix stratégiques effectués par la Municipalité.

La Ville de Cannes a été aussi l'une des premières villes du Département à avoir institué des emplacements réservés en faveur du logement social. Dans cette démarche, elle s'est attachée à diversifier l'implantation de logements sociaux sur le territoire cannois en retenant par exemple des secteurs comme l'avenue de Grasse, la rue de Vosges, le secteur Prado-République voire l'hyper centre-ville.

Cet effort et cette volonté ont été soulignés par l'Etat, reconnaissant le fort positionnement de la Ville de Cannes notamment en faveur du logement social.

Son action au regard de la rénovation urbaine et sociale des quartiers a également été reconnue. C'est ainsi que l'opération « Cœur de Quartier » à Ranguin a été consacrée en tant que « Pôle d'excellence Cœurs de Villes » par le Conseil National des Villes et labellisée par l'A.N.R.U. au titre des dispositions dérogatoires de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003.

Fruit de cette forte implication de la Ville et de son Office Public de l'Habitat, l'Office Public de Cannes et Rive Droite du Var (O.P.H.), l'Etat s'engage auprès de ce dernier à lui allouer des subventions au taux le plus fort au titre du surcoût foncier pour les opérations qu'il lancera ces prochains mois pendant le temps du Plan de Relance.

Enfin, l'ensemble des partenaires que sont l'Etat, l'A.N.A.H., l'A.D.E.M.E., la Région et le Département s'engagent auprès de la Ville de Cannes pour lancer sur le territoire de la Bocca la première Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments (O.P.A.T.B.) de la Région P A C A, disposant de plus d'un volet acoustique. Cette initiative s'inscrit fortement dans la démarche Agenda 21 lancée à Cannes.

La somme de ces actions et des partenaires qui entourent la Ville de Cannes constitue l'évidente preuve de la reconnaissance de son dynamisme et de son implication en faveur du logement.

Logiquement, Cannes est aussi une des premières villes à se confronter à l'exercice de l'analyse triennale en matière de logement en application des dispositions de la loi E.N.L. codifiées à l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Afin de se conformer au plus près à cet article du Code de l'Urbanisme, la période concernée par l'analyse triennale couvre les années 2005 - le P.L.U. était « arrêté » depuis le 15 novembre 2004 et a été approuvé le 24 octobre 2005, 2006 et 2007. Pour information, l'analyse intègre également des éléments relatifs à la seconde période triennale 2008-2010 qui est amorcée mais dont le bilan sera dressé en 2011.

Après le rappel des objectifs, il sera procédé à un bilan et aux perspectives d'évolution pouvant déboucher sur une redéfinition des objectifs initiaux.

Les objectifs.

La volonté de la Commune lors de l'élaboration du P.L.U. a été de favoriser le logement des Cannois et plus particulièrement des actifs.

Les enjeux de cette démarche sont résumés ainsi :

- limiter les déplacements, notamment les déplacements pendulaires, dans un souci de développement durable et de lutte pour le pouvoir d'achat des ménages ;
- capter sur le territoire cannois les forces vives, tels que les jeunes ménages, qui assureront le dynamisme de la cité des festivals et des congrès ;
- loger tous les Cannois et dans de bonnes conditions, quel que soit leur statut ou leur situation.

L'objectif quantitatif sur 11 ans, de 2005 à 2015, est la production de 4.000 logements répartis selon le tableau ci-après.

La notion de production s'entend par la mise en chantier des opérations, critère le plus fiable et le plus utilisé dans les statistiques disponibles.

Celle de logements à coûts maîtrisés signifie logements aux prix et aux loyers accessibles à ses habitants pour leur résidence principale, qu'ils soient actifs ou retraités, à savoir inférieurs à 3.600 euros du m² pour l'acquisition.

	Logements neufs	Logements vacants	Emplacements réservés	Total
Logement libre	1 500 log.			1 500 log.
Prix maîtrisés	1 140 log.	15 log.	30 log.	1 185 log.
Locatif social	880 log.	385 log.	50 log.	1 315 log.
Total log. aidés	2 020 log.	400 log.	80 log.	2 500 log.
Total général	3 520 log.	400 log.	80 log.	4 000 log.

Le rythme de construction prévisionnel de logements neufs s'établit à 320 logements environ par an.

Le bilan.

La période observée pour l'analyse « triennale », à savoir 2005 à 2007, a été impactée par une tendance forte au renchérissement des coûts de construction et du prix du foncier.

Malgré ce, les objectifs ont été globalement atteints : 1.480 logements ont été produits en trois ans, soit une moyenne de 490 logements par an, à comparer aux 320 logements de l'objectif.

Cette « réussite » masque toutefois des disparités selon la nature des logements qu'il conviendra d'identifier et d'analyser.

En matière de logement social.

La Ville de Cannes connaît un fort positionnement en faveur du logement social, priorité majeure de la Municipalité.

La politique du logement, qui se résume par l'ambition de loger tous les Cannois dans de bonnes conditions, et plus particulièrement les actifs, quelle que soit leur statut et leur situation, se traduit par des résultats concrets et positifs tant en termes quantitatifs que qualitatifs.

C'est ainsi que Cannes compte aujourd'hui plus de 6.000 logements sociaux (l'Etat vient de procéder au recensement provisoire au 1^{er} janvier 2009 et indique le chiffre de 6.117 logements sociaux), soit plus de 15 % par rapport au nombre de résidences principales en application des dispositions de la loi S.R.U..

De même, toujours en application de ces dispositions, elle a dépassé de 30 % l'objectif triennal fixé par l'Etat pour atteindre progressivement les 20 %.

Ces résultats sont dus notamment à la forte implication financière de la Ville de Cannes qui a ainsi permis de lutter contre le surcoût foncier. 8 M€ ont été ainsi affectés sur les six dernières années, 5 M€ sont réservés sur les trois prochaines pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux. Les emprunts en faveur du logement social sont par ailleurs systématiquement garantis par la Ville, en contrepartie de réservation de logements.

Qualitativement, la Ville de Cannes s'est attachée à loger toutes les catégories de sa population, en mettant en place des solutions innovantes.

Cannes est ainsi la première ville du Département à avoir installé une plateforme d'hébergement d'urgence pour traiter très en amont, avec l'ensemble des partenaires sociaux, les risques d'expulsions. Cette plateforme étudie les réponses les mieux appropriées en fonction des situations, ce qui peut passer par l'intermédiation (location à une association spécialisée qui sous loue à des prix plus favorables) ou par des baux glissants.

Elle dispose d'un accueil de jour et de nuit (26 places) géré par le C.C.A.S. pour les personnes sans domicile fixe.

La villa Baltz, également gérée par le C.C.A.S., héberge des femmes victimes de violence (17 places) et leur propose un accompagnement.

Cannes est connue également pour son engagement en faveur des personnes handicapées. C'est ainsi qu'elle a mis à disposition de la Fondation Darty un terrain en vue de la création d'un centre d'hébergement pour personnes handicapées mentales (36 chambres), qu'elle s'est fortement engagée aux côtés du Conseil Général pour la création d'une structure pour personnes autistes et qu'elle a signé avec les bailleurs sociaux et les associations de personnes handicapées une charte dans laquelle la Ville s'engage à participer au financement des logements à adapter pour permettre l'accueil de personnes handicapées.

Elle a favorisé la création d'un logement foyer au Prado pour l'accueil du personnel saisonnier (38 studios), propriété de l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive droite du Var (O.P.H.) et géré par une association spécialisée.

Enfin, les étudiants n'ont pas été oubliés : la Ville soutient très fortement le projet du Conseil Général et sa société d'économie mixte Habitat 06 qui ont débuté la construction de 84 chambres pour étudiants boulevard d'Oxford.

Cette forte implication en faveur du logement social et des personnes les plus démunies, se traduit par les résultats très encourageants constatés sur la période observée.

426 logements ont ainsi été mis en chantier (142 logements par an), dépassant l'objectif des 360 logements sur la période (soit 120 logements par an).

Qualitativement, cela représente 251 P.L.S., 163 P.L.U.S. et 12 P.L.A.I., chiffres tout à fait comparables aux objectifs fixés par le P.L.U. en 2005, à savoir 2/3 de P.L.S et 1/3 de P.L.U.S..

Les opérations concernées sont les suivantes :

	2005	2006	2007	Total 05 - 07
« Le Prado » - Office	67 (38 PLUS, 29 PLS)			
« Floribondas » - Office	15 (15 PLS)			
« Cirius » - Logis Familial	24 (24 PLS)			
« Le Ponant » - Office		54 (19 PLUS, 35 PLS)		
« La Croix du Sud » - Erilia		169 (12 PLAI, 82 PLUS, 75 PLS)		
26, rue Mimont - Foncière			13 (13 PLS)	
« Les Lavandières » Office			10 (10 PLS)	
« Bristol Park » - Foncière			26 (26 PLS)	
« La Croix du Sud » - Erilia			48 (24 PLUS, 24 PLS)	
TOTAL	106	223	97	426
Soit sur 05 - 07				251 P.L.S
				163 P.L.U.S.
				12 P.L.A.I.

Les années correspondent aux dates de mises en chantier (cf. supra) - Pour l'opération de la Croix du Sud, il s'agit de la date à laquelle les travaux ont été repris en main par ERILIA pour s'achever en 2009.

Quant à la seconde période triennale 2008 - 2010, ce sont d'ores et déjà 248 logements dont la mise en chantier est programmée dans les mois à venir, dont 188 en 2009.

En matière de logement dans le secteur non social : le libre et le maîtrisé.

Dans ce secteur, 1 030 logements ont été réalisés en trois ans (340 logements par an), à comparer aux 720 logements en trois ans et 240 logements par an de l'objectif.

Toutefois, la part de logements maîtrisés est largement inférieure aux objectifs fixés : 70 logements en 3 ans au lieu de 312 logements de l'objectif de référence.

De toute évidence, il s'agit du secteur fortement impacté par l'augmentation du coût de la construction, qui est environ de 1 500 €/m², (contraintes liées à la nature des terrains, rémunération des prestataires et coût des matières premières plus onéreux) et du prix du foncier.

Il convient de noter que les capacités d'acquisition des actifs se situent entre 3 000 et 3 600 €/m², ce qui nécessite des charges foncières entre 150 et 400 €/m²/S.H.O.N. et ce, en raison du coût de la construction. Or, elles se situaient autour de 800 €/m²/S.H.O.N. à la Bocca et plus de 2 000 €/m²/S.H.O.N. en centre ville.

Cela s'est traduit par une production spécialisée sur le haut de gamme. A partir de 2004, le prix moyen des ventes a franchi la barre des 4 000 €/m², en 2005 les 5 000 €/m², avec une stabilisation en 2006 et un nouveau bond à partir de 2007 en atteignant pratiquement les 7 000 €/m².

En 2004, 84 logements produits ont été vendus en prix maîtrisé, en 2007, il n'en est comptabilisé que 19.

Le logement des actifs se pose donc avec une particulière acuité, le logement social ne pouvant faire face seuls au besoin de logement de toute la population, même si 80 % de la population peut prétendre à être logé dans le secteur social en raison de ses revenus.

La politique de lutte contre les logements vacants n'a pas produit les effets au niveau escompté. De 2003 à 2007, 41 logements seulement ont été remis sur le marché de la location dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) de lutte contre la vacance signée entre l'A.N.A.H., le Conseil Général et la Ville. L'attentisme des propriétaires, eu égard à la hausse du prix de l'immobilier et le manque de sécurité en ce qui concerne la perception des loyers, expliquent pour partie le phénomène.

Perspectives.

En matière de logement social.

La dynamique que connaît le logement social à Cannes se poursuivra. L'O.P.H. y contribuera en prenant une part majeure à cet élan. C'est ainsi qu'il lancera pendant le temps du Plan de Relance cinq programmes nouveaux représentant 248 logements nouveaux, dont quatre avant la fin de l'année 2009.

La volonté de construire des logements sociaux est nettement affirmée lors des dépôts de permis de construire à l'occasion desquels des discussions sont entreprises avec les pétitionnaires. De telle façon, des opportunités nouvelles apparaissent telles qu'aux Araucarias, situés dans le quartier de la Basse Californie.

Le P.L.U., en instituant des secteurs de plan de masse sur la base de projets bien identifiés et insérés dans leur environnement, contribue à cette dynamique, comme ce fut le cas avec la 5^{ème} modification approuvée le 29 juin dernier.

Cette évolution du P.L.U. par l'intégration de secteurs de plan de masse se poursuivra dans les années à venir afin de tenir les objectifs fixés.

De plus, d'une manière relativement paradoxale, il est constaté que la crise économique actuelle, si elle accentue la demande de logements sociaux (perte de pouvoir d'achat et volonté de sécurité), est aussi favorable à la production de logements sociaux. En effet, des projets entiers menés par la promotion immobilière sont cédés aux bailleurs sociaux ou à la Foncière Logement. C'est ainsi que l'O.P.H. a signé un compromis en vue d'acquiescer en V.E.F.A. la résidence le Canotier, avenue Maurice Chevalier, représentant 63 logements sociaux.

Par conséquent, l'objectif fixé lors de l'approbation du P.L.U., à savoir 1 315 logements sociaux sur la période 2005 - 2015 est maintenu.

En matière de logement dans le secteur non social : le libre et le maîtrisé.

Les effets de la crise immobilière qui frappe les Alpes Maritimes et Cannes en particulier se traduisant par une pénurie de logement pour les actifs ont été renforcés par la crise plus globale que traverse l'économie mondiale : l'accès au crédit a été limité, le pouvoir d'achat a été affecté.

Les mesures prises par le Gouvernement dans le cadre du Plan de Relance et celles plus spécifiques au secteur du logement comme la défiscalisation (dispositif Scellier), apporteront des réponses en faveur du logement et notamment du logement à coût maîtrisé.

Au niveau local, la Ville s'est engagée résolument dans une démarche en vue de la création de logements à coût maîtrisé. Plusieurs voies sont initiées pour ce faire.

La première consiste à affecter ses réserves foncières à la production pour partie de ce type de logement. Il en est ainsi par exemple du programme à réaliser sur le terrain G.D.F. où 30 % des logements attendus (72 environ sur les 240 logements au total) seront à coûts maîtrisés aux côtés des 20 % de logements sociaux.

Une autre action sera précisée dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui devra être adopté pour le 1^{er} janvier 2011. Plusieurs terrains identifiés feront l'objet d'adaptation de la règle d'urbanisme afin de les faire évoluer vers la production de logements adaptés à l'objectif recherché. Des terrains situés en limite du territoire avec la Commune de la Roquette pourraient jouer ce rôle, ainsi que les terrains S.N.C.F. de la Roubine par exemple.

Un travail à la « parcelle » a d'ores et déjà initié pour identifier les potentialités. Ce travail sera concrétisé dans le futur P.L.H. et le P.L.U. prévoira le cadre réglementaire de mise en oeuvre.

LUNDI 14 SEPTEMBRE 2009

III) N° 1

Comme cela a déjà été évoqué, il convient de souligner que cette méthode a déjà été appliquée pour la réalisation de logements sociaux par la modification du P.L.U. en vue de l'intégration de secteurs de plan de masse.

Enfin, une nouvelle O.P.A.H. de lutte contre les logements vacants, disposant d'un volet de lutte contre l'habitat indigne, a été signée avec l'A.N.A.H. et le Conseil Général. Eu égard au contexte économique et aux nouvelles dispositions juridiques adoptées en faveur de la garantie du risque locatif (G.R.L.), des ambitions nouvelles peuvent être attendues des efforts entrepris pour remettre sur le marché de la location des logements vacants.

Pour autant, l'objectif en matière de logements aidés doit être adapté : **prévu initialement à 1185 logements, il sera revu à hauteur de 785 logements, ce qui reste un objectif très ambitieux** puisqu'il représente plus du double de ce qui serait réalisé sans la mise en œuvre des moyens évoqués aux paragraphes précédents.

Le secteur du libre sera maintenu à son niveau d'origine, soit 1 500 logements.

L'objectif total se situe ainsi à 3 600 logements (au lieu de 4 000 logements - dont 400 vacants - dans le P.L.U. approuvé en octobre 2005), quitte à ce que ce chiffre soit atteint et dépassé eu égard à des circonstances nouvelles.

Après en avoir débattu,

Le Conseil Municipal, est appelé à :

Prendre acte du bilan de l'analyse triennale du P.L.U. volet logement et des nouveaux objectifs fixés.