

en partenariat avec

**CÔTE  
D'AZUR**  
GROUPE nice-matin  
... SMART CITY



# Le logement sur la Côte d'Azur, un besoin essentiel, une denrée rare

L'immobilier est un des sujets majeurs de cette année 2023. Hausse des taux de crédit, difficulté à obtenir un prêt, prix élevé au mètre carré... On fait le point avec l'expert attitré du marché azuréen, **Christophe Bousquet, président d'Azur Réalisation et créateur du Club Immobilier Côte d'Azur**, un lieu où architectes, notaires, assureurs, constructeurs échangent pour dynamiser le territoire.

## 2023 est-elle une année particulièrement difficile pour le logement ?

Oui. La fondation Abbé Pierre tire chaque année la sonnette d'alarme sur le mal-logement. Dans son rapport de janvier dernier, 4,1 millions de personnes étaient mal-logées, c'est-à-dire privées de logement ou vivant dans des conditions très difficiles. Sans compter les 12 millions de personnes fragilisées par rapport au logement.

## Pourquoi cette crise permanente du mal-logement ?

Cela est dû à plusieurs paramètres : la hausse des prix à la location et à l'achat, celle des prix de l'énergie ou encore le manque de places d'hébergement d'urgence. On dénombre 66% des Français qui seraient éligibles à un logement social, d'après l'Union sociale pour l'habitat. Mais combien sont ceux qui en bénéficient vraiment ?

## Quelle est la situation de ce mal-logement dans notre région ?

Elle ne fait pas exception ! Le marché immobilier historiquement tendu sur la Côte d'Azur ajoute

une nouvelle contrainte pour ceux qui ont les moyens de se loger mais ne trouvent pas. Chaque année, des entreprises perdent des salariés, faute de trouver un logement à un prix correct. Sans compter le secteur du tourisme qui peine à embaucher des saisonniers devant les difficultés de pouvoir les héberger. Il y a également des étudiants qui ne peuvent se loger décemment devant la flambée des prix de l'immobilier, les primo-accédants ne peuvent plus acheter un logement abordable avec la hausse des taux d'intérêt, etc. Notre région exerce une extraordinaire attractivité et veut renforcer son potentiel touristique, économique et éducatif, mais pour cela, elle doit prendre à bras le corps cette problématique du logement.

## Quelle serait la solution ? Construire davantage ?

Il faut sortir de la schizophrénie du "logement c'est bien, mais pas chez moi, ou à côté de chez moi". Le logement a perdu ses sources de financement pour les communes avec la suppression de la taxe d'habitation. Et construire est devenu un gros mot, malgré les difficultés évidentes rencontrées par bon nombre de Français.

## La faute au cliché de la bétonisation à l'excès ?

Certainement. Pourtant, la promotion immobilière est en profonde mutation depuis plus de dix ans. La construction, ce n'est plus "la bétonisation" des années 1970, mais vraiment la prise en compte active des problématiques environnementales. L'objectif est de verdir et végétaliser les projets, réduire l'artificialisation des sols, améliorer la gestion des eaux pluviales rejetées dans les réseaux publics, décarboner la construction, utiliser des matériaux biosourcés, utiliser des énergies renouvelables, améliorer le confort avec un renforcement de l'isolation thermique et phonique, réduire le montant des dépenses liées à l'énergie, recycler les matériaux de déconstruction, etc. La construction se fonde aujourd'hui sur une réflexion approfondie pour l'intégration d'un projet dans son environnement direct, des études poussées pour réaliser des logements adaptés à l'évolution de la vie, un travail renforcé sur les mixités d'usage (commerces, bureaux, logements, logements sociaux, etc.).

## Qui bloquent les projets ? Les communes ?

Les responsables politiques doivent prendre conscience du pouvoir extraordinaire dont ils disposent pour l'aménagement de leurs

territoires. Les plans locaux d'urbanisme sont la transcription et la déclinaison de leurs visions, pour leurs villes, pour les cinquante ans à venir ! C'est une responsabilité considérable. Il faut repositionner l'intérêt général au détriment de l'intérêt individuel. Il est nécessaire d'imaginer les besoins en infrastructures inhérents à tout développement et d'utiliser les moyens existant (taxe d'aménagement, PUP, etc...) pour les financer. Malgré les contraintes du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), des solutions existent pour répondre aux attentes de notre population et baisser le prix des logements tout en respectant les critères environnementaux.

## Le territoire n'est-il pas trop dense ?

Mais il ne faut pas avoir peur de densifier là où cela est possible, comme le faisaient nos anciens au siècle dernier, dans nos centres-villes tout en limitant l'artificialisation. Il ne faut plus gaspiller le peu de foncier dont nous disposons en utilisant la moitié des possibilités constructives offertes dans nos règles d'urbanisme, et ensuite proposer de sur-élever des bâtiments trop bas. Sans compter que la construction emploie une main d'œuvre locale, non délocalisable et fait vivre un important tissu économique régional.

## FOCUS SUR LE CLUB IMMO CÔTE D'AZUR

Le Club Immobilier Côte d'Azur, lancé en 2020, regroupe l'ensemble des acteurs de l'immobilier, et milite pour une approche positive, pour la mise en œuvre de solutions simples et concrètes, pensées par des gens de terrain pour notre territoire, pour relever les défis de demain en agissant aujourd'hui.

Plus d'infos sur [www.club.immo](http://www.club.immo)