

ments sociaux dans tous les programmes neufs de plus de 2500 m2 de Shon. Cette mesure n'existait pas dans l'ancien POS (plan d'occupation des sols) niçois. « Toutes ces mesures mettront cinq ans à devenir réalité », conclut l'adjointe au logement.

A Nice, de nouveaux bailleurs sociaux font leur apparition aux côtés de Côte d'Azur Habitat. Ainsi Azur Provence Habitat qui, basé à Grasse, démarre son premier programme collectif en BBC dans la cité des anges. Il s'agit de 44 logements Plus et PLAI sur la colline de Pessicart conçus par l'architecte Georges Dikansky. Les autres communes du département adoptent elles aussi une politique plus active pour tenter de séduire les bailleurs sociaux. Cagnes-sur-Mer (5 à 6 % de logements sociaux...) engage 313 nouveaux logements de ce type. A Grasse, ce sont 150 logements qui doivent être livrés dans les deux prochaines années. Menton, quant à elle, approuvera son PLU au printemps 2011. Elle prévoit d'augmenter le COS pour autoriser la construction de logements aidés et 20 % de logements sociaux dans les immeubles à construire.

Mais les bailleurs ne pourront pas réaliser les logements aussi vite que souhaité.

Le budget que l'Etat consacre au logement social est en recul. Le conseil général consacre, lui, une grande partie de ses ressources au renouvellement urbain (91 millions d'euros). Autant qui manque pour la construction. Les collectivités tentent de répondre à cette insuffisance de l'aide financière. Elles se dotent notamment d'un droit de préemption pour racheter des immeubles dans les centres anciens afin de les rénover et les louer, ou encore imposent un ratio 20 à 30 % de logements sociaux selon les emplacements dans les nouveaux programmes de promoteur afin de favoriser la mixité. On retrouve ces dispositifs dans la plupart des PLU en cours de publication dans le département.

✉ CONSTANT GALLAS

## L'OFFICE DE L'HABITAT DE CANNES MISE SUR LA QUALITÉ



L'Office de l'habitat de Cannes multiplie les projets pour offrir un logement social de qualité. « Le maire m'a confié le défi d'atteindre le quota de 20 % dès 2014, alors on multiplie les projets qui tous donnent priorité à la qualité », souligne Jacques Bottero (ci-contre), président de l'Office de l'habitat Cannes et rive droite du Var (4000 logements). A la présidence de l'office depuis deux ans, cet ancien cadre d'Aérospatiale Cannes, habitué à la rigueur industrielle, l'a instaurée dans l'organisme. Pour l'épauler dans cette responsabilité bénévole, il a nommé à la direction générale en janvier 2009 Henry Leray, venu de Logirem. « Notre premier chantier, explique-t-il, c'est la réhabilitation qui doit s'effectuer au rythme de 800 logements par an pour un coût de 3 ME », dépense lourde pour un organisme dont le budget annuel atteint 20 ME. « La seule rénovation des 120 logements de la résidence du Suquet nous a coûté 1,4 ME », précise-t-il encore. Depuis un an, l'office s'est aussi attelé à la construction neuve avec pas moins de 6 programmes en

cours. « Malgré un foncier rare, nous avons engagé la construction de 250 logements qui seront livrés en 2011 et 2012 », assure Jacques Bottero. L'investissement nécessaire, qui s'élève à 40 ME, est financé par fonds propres et un emprunt de 29 ME HT avec le reste apporté par les collectivités. « En 2009, rappelle le président, nous avons renégocié la dette avec la Caisse des Dépôts et dans le cadre du plan de relance, l'Etat nous apporte 1000 euros par logement auxquels la ville ajoute entre 6.000 à 8000 euros ». Sont ainsi en cours de réalisation, le Canotier, 63 logements en 5 petits immeubles certifiés Qualitel « confort et économies de charges », acquis en Vefa auprès du promoteur K&M immobilier pour 10,6 ME ; le Cézanne (45 logements) ; Eole (20 logements), son premier immeuble BBC ; les Terrasses et l'Orée de l'Estérel, 60 logements certifiés Qualitel RT2005 ; et enfin, l'Eden, 60 logements destinés au personnel hospitalier. « Nous intervenons aussi dans des opérations privées à l'exemple des 22 logements sociaux acquis dans le programme Sunset (101 logements) de BNP Paribas à la Bocca », sans oublier, à Ranguin, 55 logements proposés à la vente par le promoteur Perl en « usufruit social ». « Les particuliers acquièrent les logements mais n'en paient que 60 % en nue propriété, appartements qui nous sont confiés en gestion locative sur 15 ans et que leurs occupants récupèrent à terme après rénovation », explique le président de l'office cannois à propos de ce montage particulier qui permet de proposer des logements sociaux de très grande qualité. Enfin, l'office, se basant sur la réussite des 15 villas sociales Floribondas à ossature bois, envisage de faire de même pour un petit immeuble de 4 étages et 20 logements.

## POSTE HABITAT ENTRE EN SCÈNE

Acteur plus récent du logement social, La Poste est inquiète pour ses 5000 salariés des Alpes-Maritimes. Leur revenu ne leur permet plus en effet d'accéder à un logement décent sur le marché libre. C'est pourquoi a été créée à Nice, en 2008, la filiale Poste Habitat Provence dont la mission est d'apporter une solution au logement des salariés de La Poste sur l'ensemble de la région Paca. A Nice, celle-ci a ainsi engagé la transformation d'un immeuble de 4 étages de bureaux en 32 logements. Ce projet a reçu des aides de la ville et du département. La moitié des logements sera attribuée aux postiers et l'autre par les collectivités. La Direction départementale de la Poste a également libéré un immeuble, toujours à Nice, rue Gounod, où 35 logements seront créés selon le même montage (16 attribués par la Poste et le reste pour les collectivités). Le rez-de-chaussée de cet immeuble accueillera en outre une crèche interentreprises de 30 berceaux gérée par la structure Babilou. Enfin, Poste Habitat Provence vient d'acquiescer deux immeubles dans le centre-ville niçois pour une quarantaine logements qui seront loués aux postiers après remise aux normes (label énergétique, basse consommation, panneaux solaires). D'autres projets sont dans les tiroirs à Grasse (immeuble de 13 logements), La Gaude et Vallauris. Poste Habitat Provence s'est fixé un objectif de 100 logements par an en région Paca dont la moitié dans les Alpes-Maritimes où le marché locatif reste pour les postiers le plus difficile.