

LOGER LES VAROIS, C'EST PRÉPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE

La France est confrontée à la plus grosse crise du logement depuis les années 50. Notre département du Var, caractérisé par une pression démographique et touristique forte, n'y échappe pas.

La 1^{re} conséquence de cette crise est économique. L'ensemble des acteurs de la chaîne du logement et leurs écosystèmes (fournisseurs, sous-traitants...) sont en souffrance : effondrement de l'activité, suppressions d'emplois, perte de compétences et de compétitivité...

Au-delà, les entreprises subissent de plein fouet la pénurie de logements et peinent à recruter, à fidéliser, à se développer. L'économie, l'emploi et les finances publiques sont pénalisés. Or, un logement neuf, c'est 60 000 euros de fiscalité pour le territoire et deux emplois non-délocalisables pendant 18 mois.

Le 2^e impact de cette crise est à la fois social et sociétal en ce qu'elle touche toutes les strates de notre société, de l'étudiant qui renonce à ses études faute de logement au senior dont le maintien à domicile devient trop onéreux, en passant par les familles recomposées qui peinent à se loger, ou encore les couples qui renoncent à un enfant faute de place.

La rareté des constructions neuves maintient les prix et les loyers à un haut niveau, ce qui augmente significativement la part du logement dans le budget des ménages.

Autre effet néfaste, le marché locatif est asséché. Pour certains, se loger, et a fortiori acheter, est devenu un rêve inatteignable.

Nous ne pouvons plus accepter cette situation de tensions dans laquelle tout le monde est perdant ! Le logement est un bien commun, le socle de nos vies et de notre société. **Nous avons le devoir d'agir collectivement et localement.**

Les maires et élus intercommunaux ont entre leurs mains des **outils puissants pour relancer la production**, spécialement du logement neuf qui entraîne toute la chaîne du logement derrière lui. Les propositions pragmatiques des membres de l'OIP vont dans ce sens.

Tout le monde peut changer la donne à son échelle ! **Je voudrais que nous considérons tous le logement comme une solution et non comme un problème.**

Une solution pour donner une chance à tous de vivre une vie apaisée,
Une solution pour relancer l'économie, tout en contribuant à la transition énergétique et à notre bien-être,
Une solution pour faire société ensemble.

Fabien Piersanti

Président de la Délégation varoise de l'OIP et de la FBTP 83



L'impact de la crise du logement sur nos vies

28 %

des actifs varois
demandeurs de logements
sociaux sont hébergés ou
sans abri

72 %

des varois demandent à
leur commune davantage
de logements à acheter ou
à louer

84 %

des Français estiment
désormais impossible
l'accès à la propriété

68 %

des Français jugent difficile
de trouver un logement dans
leur commune

1

le logement est le 1^{er} poste de
dépense des ménages et
préoccupe 78% des Français

27 %

des Français ont déjà
quitté leur emploi faute
d'un logement à proximité

250 000

logements seulement ont été
mis en chantier en 2024 en
France. Le plus bas niveau
depuis les années 50

19 %

des étudiants renoncent
aux études de leurs choix

20

milliards d'euros par an :
le coût du manque de
logements pour les
finances publiques

24 %

des couples repoussent la
naissance d'un enfant

1 147

salariés de notre région ont bénéficié
d'aides financières pour se loger via
Action Logement, dont 365 aides
d'hébergement d'urgence

L'immobilier, une filière économique vitale pour le Var

La filière immobilier – construction (BTP, promotion immobilière, bailleurs sociaux, agences immobilières, syndics, gestion locative...), constitue l'un des principaux moteurs économiques du Var, tant en termes d'emplois que de chiffre d'affaires.

**42 300
emplois**

**76 100
emplois induits**

Près de 7 Md€
de chiffre d'affaires par an (hors
retombées économiques indirectes)

Les propositions de l'OIP pour le logement des varois

Les Fédérations et organisations membres de l'OIP formulent ici **des propositions à dimension locale que les décideurs peuvent déployer dans chaque commune et intercommunalité du Var**. Sans attendre une politique nationale ambitieuse tant espérée, l'ambition est d'agir localement via des mesures concrètes, constructives et pragmatiques pour le Var.

1. Produire des logements neufs à acheter ou à louer

Jeunes, actifs, retraités, saisonniers, primo-accédants...tous aspirent à disposer d'un logement adapté à leurs budgets et leurs projets de vie. Sans un nombre suffisant de logements, les prix à l'achat et à la location s'envolent, le parcours résidentiel est bloqué, le logement social se tarit, l'attractivité économique du Var s'affaiblit, etc.

Faire accepter la densité !

Le foncier constructible devient de plus en plus rare et cher. Évitons de le gaspiller en sous densifiant les constructions neuves... surtout à l'heure du Zéro artificialisation nette (ZAN).

- ▶ Fixer dans les PLUi une densité minimale de 75 % du potentiel constructif de chaque parcelle.
- ▶ Densifier les entrées de ville comme les quartiers d'habitat individuel en associant habitants et professionnels de l'immobilier, et faciliter la densification douce : divisions, surélévations, petites extensions...
- ▶ Généraliser les bonus de constructibilité et l'assouplissement des règles d'urbanisme pour les projets vertueux (réhabilitations lourdes, projets à haute valeur environnementale, BRS...).

Générer plus de fonciers à prix raisonnable

Pour faire court, quand les terrains sont trop chers, les prix à l'achat et à la location le sont aussi.

- ▶ Développer des politiques foncières ambitieuses et renforcer les opérations publiques d'aménagement en étroite concertation avec les acteurs de la filière.

Permettre aux jeunes et aux actifs d'accéder à la propriété

Devenir propriétaire, c'est développer son projet de vie et sécuriser son avenir. C'est aussi une source de développement économique pour le Var.

- ▶ Attribuer une aide financière locale aux primo accédants, sous la forme d'un « prêt à taux zéro (PTZ) bonifié », sous conditions de ressources.

Accélérer les autorisations d'urbanisme

La lenteur et la complexité administratives grèvent la production de logements et allongent à l'excès les délais de livraison.

- ▶ Généraliser la dématérialisation des autorisations d'urbanisme.
- ▶ Optimiser les délais d'instruction en limitant strictement les demandes de pièces complémentaires à celles prévues et en délivrant les autorisations sans attendre la forclusion des délais, tout en leur associant les autorisations d'occupation de voirie pour la réalisation des chantiers.
- ▶ Supprimer les procédures non réglementaires de pré-instruction des permis de construire.

Créer des logements locatifs pour les travailleurs essentiels et les saisonniers

- ▶ Mobiliser à cette fin la construction neuve, la réhabilitation de bâtiments publics ou privés, les hébergements étudiants ou lycéens, le parc privé non ou sous occupé, les dispositifs de gestion adaptée...
- ▶ Créer une cellule d'accompagnement pluridisciplinaire et partenariale (État, collectivités, opérateurs, CCI) au profit des saisonniers pour les orienter, les soutenir, les conseiller et faciliter leur réussite professionnelle.
- ▶ Développer un contrat de confiance entre les maires bâtisseurs et les bailleurs sociaux afin de faire le lien entre production et attributions de logements.
- ▶ Encadrer intelligemment les locations touristiques pour en faire des logements à l'année.

2.Rénover et transformer l'existant

Pour enrayer l'extension urbaine, la rénovation massive de la ville et sa transformation s'imposent. Autre évidence, mieux vaut un logement occupé qu'un local professionnel, industriel ou commercial vide.

- ▶ Adopter une stratégie territoriale de rénovation des bâtiments à l'échelle de la commune.
- ▶ Assouplir, encourager et accélérer la transformation de tous les locaux professionnels délaissés en logements : une solution vitale pour les centres-villes.
- ▶ Accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement en soutenant les espaces de conseil avec France Rénov', en promouvant les entreprises qualifiées (RGE), en luttant contre le démarchage frauduleux des faux professionnels
- ▶ Aider les copropriétés à se rénover avant qu'elles ne se dégradent.

3.Alléger la fiscalité locale et relancer les marchés publics

Les collectivités locales sont en première ligne pour structurer notre territoire et impulser son dynamisme économique notamment via les marchés publics. A l'inverse, elles peuvent freiner leur développement à cause d'une fiscalité trop lourde.

- ▶ Forfaitiser la cotisation foncière des entreprises (CFE) pour les opérateurs de l'immobilier en fonction de leurs chiffres d'affaires pour éviter les distorsions de concurrence nées de l'implantation géographique des entreprises et des différences de valeurs locatives.
- ▶ Imposer aux marchés publics et à tous les maîtres d'ouvrages publics intervenant sur le Var le respect des principes de la Charte varoise de facilitation de l'accès des TPE-PME à la commande publique : allotissements, lutte contre les offres anormalement basses, prise en compte des variations des prix, respect des délais de paiement.
- ▶ Inciter les bâtisseurs à doper la qualité environnementale de leurs projets par des bonifications fiscales.

4.Optimiser la mobilité

Le Var se caractérise par des déplacements sur des distances importantes, des zones peu denses dispersées et un réseau de transports en commun limité. Ici, la voiture n'est pas un confort mais une nécessité quotidienne sachant que mobilité et habitat sont intimement liés.

- ▶ Arrêter, pour le bien commun des habitants, commerçants et professionnels, de réduire les accès, de supprimer des places et de compliquer le stationnement.
- ▶ Créer un stationnement réfléchi et sécurisé, y compris en périphérie, mais aussi des zones de dépose et/ou de déchargement pour les courses et services.

Avis aux décideurs :

Les membres de l'OIP sont plus que jamais mobilisés pour loger les varois et préparer l'avenir. Leurs expertises pluridisciplinaires, leur connaissance fine des enjeux du Var et leur vision de son avenir sont à la disposition des décideurs et des varois pour repenser ensemble le logement, l'urbanisme et faire accepter le logement dans toutes ses dimensions. Pour l'OIP, « Ensemble construisons l'avenir de notre territoire » est bien plus qu'un slogan. C'est une impérieuse nécessité.



observatoire-oip.com



[observatoire-immobilier-de-provence](#)



axelgreleau@observatoire-oip.com