

Séminaire urbanisme organisé par l'Association des maires du Var

Intervention de Philippe DONAT, Président de la Fédération du BTP du Var

Quelques éléments sur le témoignage de Philippe DONAT à la table ronde n°1 « l'urbanisme et son document.

Besoins directs et indirects de la profession

❖ *Des zones d'activités concertées*

Les entreprises de BTP ont besoin d'espace foncier pour s'implanter et se développer au cœur des bassins d'emploi. Les ZAC dédiées au BTP ou qui prévoient une mixité des activités permettent d'atteindre cet objectif.

Exemple : le Pôle BTP à Fréjus.

Y a-t-il des projets en cours ?

L'exemple du Pôle BTP peut-il être dupliqué ?

La profession peut-elle être associée aux réflexions en amont ?

❖ *Des installations de traitement et d'élimination des déchets de chantier de BTP*

Les ouvrages réalisés par les entreprises de BTP génèrent des déchets en grande quantité, notamment des déchets inertes en grande partie recyclables.

Le département du Var souffre cruellement d'installations de traitement et d'élimination des déchets de BTP.

De ce fait, les entreprises et les maîtres d'ouvrage sont dans l'impossibilité de répondre à leurs obligations en matière de recyclage et de traçabilité.

D'autre part, nous assistons à une multiplication des dépôts illégaux de déchets, avec une distorsion de la concurrence sur le marché du traitement des déchets.

Les collectivités locales, à la fois maîtres d'ouvrage et aménageurs de leurs territoires, sont au cœur de cette problématique. Les documents d'urbanismes doivent intégrer cet enjeu dans leur planification en prévoyant du foncier destiné à l'implantation de nouvelles installations de traitement et d'élimination des déchets.

Cet enjeu est-il réellement identifié par les élus du Var ? Si oui, comment avancer sur ce dossier ?

A quelle échelle les réflexions doivent-elles être menées : PLU, SCoT ?

Sinon, il y a urgence !

Quels sont les freins ? Y a-t-il un besoin d'information sur le sujet exprimé par les Maires ?

❖ *Des logements sociaux et pour actifs*

Quantitativement, les besoins en logements dans le département sont colossaux.

Il faut 8 000 logements / an pour répondre aux besoins liés à la démographie et au solde migratoire. Or, on ne construit que 5 000 logements par an → il manque donc 3000 logements / an

De plus, il manque plus de 20 000 logements sociaux à l'échelle du département.

Qualitativement, il faut répondre à une typologie très étendue de la demande : primo accédants, logement social, logements adaptés (EHPAD - vieillissement population...)

Une statistique méconnue : dans le prix de vente d'une opération immobilière, la charge foncière représente 26% en moyenne. A titre de comparaison, le coût de la construction représente moins de 50%.

La charge foncière constitue un verrou qu'il faut faire sauter !

La commune doit-elle rester le niveau de réflexion pour la création de logements sociaux ? Ne faut-il pas changer d'échelle pour passer au niveau intercommunal ?

Est-il normal que le logement social soit en partie financé par les opérations de promotion immobilière privées (VEFA) où le foncier est payé au prix fort ?

Y a-t-il une politique volontariste en matière de logement ?

Quel regard les élus locaux ont sur la politique du logement qu'ils développent ?

En conclusion, quelle politique foncière pour notre département ?

Face au constat qui a été fait et par le fait de savoir que l'Etablissement Public Foncier Régional, à disposition des collectivités pour acquérir du foncier, est un outil sous-utilisé (méconnaissance ? complexité ?), la profession s'interroge :

- *sur la politique de réserve foncière,*
- *sur les orientations qui sont prises dans les documents d'urbanisme,*
- *sur les leviers qui sont utilisés pour améliorer la situation actuelle.*