

# VILLA AUGUSTA

## UN NOUVEAU QUARTIER PREND VIE

Le 6 juin 2019



**DOSSIER DE PRESSE**

### CONTACT PRESSE

---

Marie-Evelyne Colonna  
Chargée Presse & Communication  
Port. : 06 49 56 23 55  
E-mail : [marie-evelyne.colonna@ville-la-turbie.fr](mailto:marie-evelyne.colonna@ville-la-turbie.fr)

Mairie de La Turbie – Avenue de la Victoire – 06320 La Turbie



## | SOMMAIRE

---

|   |    |
|---|----|
| Communiqué .....  | 2  |
| L'inauguration .....  | 3  |
| Villa Augusta / Quartier Detras.....                          | 4  |
| Villa Augusta : typologie, destination et prix de vente ..... | 6  |
| Le logement à La Turbie .....                                 | 8  |
| Les autres chantiers en cours.....                            | 9  |
| Les projets à l'étude en 2019 .....                           | 10 |
| L'Inauguration : le discours du maire .....                   | 11 |
| L'inauguration : autres discours - extraits .....             | 15 |





## | COMMUNIQUE

---

**Alors que la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) s'inquiète des difficultés à mettre des projets en route en raison des élections municipales de 2020 - "Le marché est bon (...) La production est compliquée. (...) Les municipales sont un frein puissant", a commenté le vice-président de la FPI, Marc Villand (sources : Capital - publié le 27/05/2019-10h10) - la réussite de La Turbie, 3050 habitants, avec son projet Villa Augusta - 116 logements dont 41 sociaux, permis de construire accordé en mars 2014, livrés au printemps 2019 - serait-elle un exemple à suivre ?**

Mis en gestation dès 2006, en prévision d'un passage à plus de 3 500 habitants impliquant l'obligation d'offrir 25% de résidences principales en logements locatifs sociaux (LLS), le projet Villa Augusta / quartier Détras vient d'être livré : 116 logements et 2 locaux commerciaux répartis en 9 petits immeubles autour d'une nouvelle place publique et son parking public souterrain.

Et, plus de 10 ans après, le projet se révèle plus indispensable encore. Car les prévisions ne se sont pas réalisées. La Turbie voit sa population décliner depuis 2009. Elle ne compte plus que 3 050 habitants selon le recensement réalisé cet hiver.

Alors, avec ses **41 logements locatifs sociaux** et **27 logements vendus à prix maîtrisé**, tous destinés par essence à la résidence principale, auxquels s'ajoutent les **22 logements acquis au titre de la résidence principale** parmi les 48 appartements vendus en « secteur libre », voilà déjà 90 logements entièrement dédiés au maintien ou au développement de la population turbiasque. Soit plus de 77% du programme.

Et ce n'est pas fini : parmi les 48 logements « libres », 17 ont été acquis par des investisseurs qui devraient donc les donner en location pour résidence principale, et 4 restent à vendre. Seuls 5 pour l'instant sont dédiés à la résidence secondaire.

Alors que ce quartier commence à prendre vie avec l'installation de ses premiers habitants, son inauguration, le 6 juin dernier, a été l'occasion pour tous les orateurs – préfet, président du Département, président de la CARF et promoteur – de signaler le courage de 2 maires qui se sont succédé – celui qui a signé le permis de construire, en mars 2014, à quelques jours des élections municipales, alors même que les opposants au projet avaient fait de l'élection municipale un référendum « pour ou contre Détras ». Celui qui, élu maire de justesse, a tenu bon avec son équipe et permis la réalisation du projet.

Aujourd'hui, la réussite architecturale du projet (signée Renaud d'Hauterive) du fait de sa parfaite intégration est saluée par tous.

Ceux qui redoutaient le chantier pharaonique n'ont pu que constater que, bien géré, avec des préoccupations environnementales imposées par la mairie, le chantier qui se déroulait juste derrière l'artère principale de la ville, dans le centre, n'a pas créé de nuisances.

Enfin, ceux qui prédisaient l'arrivée « *d'un seul coup de près d'un demi-millier de personnes* » et craignaient « *la déstabilisation de la qualité de vie et l'organisation du village* », peuvent être rassurés : 33 LLS (sur 41) ont été attribués à des ménages turbiasques, la totalité des 27 logements vendus à prix maîtrisé l'ont été à des primo-accédants turbiasques et 5 Turbiasques ont acheté leur résidence principale parmi les logements libres.

La preuve que les logements pour actifs – qu'ils soient locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé) bénéficient en priorité à la population présente, à qui ils permettent de rester dans leur ville en étant mieux logés.

Ainsi, déjà 56% de l'ensemble Villa Augusta accueillent des ménages Turbiasques. D'autres pourraient venir s'installer dans les 17 logements « libres » destinés à la location... l'avenir le dira.

**Une histoire qui, sans nul doute, pourrait donner de l'espoir aux élus qui s'engagent dans la production de logements sociaux dans cette période pré-électorale.**



## | L'INAUGURATION

---

**Le 6 juin, Jean-Jacques Raffaele, maire de La Turbie, et Franck Rolloy, directeur général de la société de promotion Promogim, ont inauguré Villa Augusta, le nouveau quartier de La Turbie : 116 logements mixtes, 178 parkings souterrains, 2 locaux commerciaux, une voie d'accès, une place de 500 m<sup>2</sup> environ et un (futur) parking souterrain public.**

A 17h30, le maire et le promoteur ont coupé le ruban tricolore puis dévoilé le nom de la place du quartier – Place du Mont Bataille -, et Monseigneur Paris, Vicaire de Monaco, a béni le quartier et sa place, le tout en présence de nombreuses personnalités et représentants des partenaires de l'opération :

- Franck Vinesse, secrétaire général adjoint, sous-préfet en charge des politiques sociales et de la Ville, représentant Bernard Gonzalez, préfet des Alpes-Maritimes,
- Xavier Beck, premier vice-président du Département des Alpes-Maritimes, représentant Charles-Ange Ginesy, président,
- Jean-Claude Guibal, président de la CARF,
- Renaud d'Hauteserre, architecte du programme.

Après les discours des différentes personnalités qui, toutes, ont souligné la belle réussite du projet, son intégration architecturale et le courage qu'il avait fallu à l'équipe en place pour mener à bien et à son terme cette réalisation, la Ville a offert aux résidents de la Villa Augusta et à tous les Turbiasques présents une soirée conviviale autour d'un buffet, dans l'ambiance jazzy distillée par le trio issu du Conservatoire de Beaulieu – Sivom de Villefranche.

**À La Turbie**, 3 050 habitants, la livraison du programme immobilier Villa Augusta / quartier Détras, avec ses **116 logements mixtes édifiés autour d'une nouvelle place publique et son parking public souterrain**, représente une véritable greffe urbaine. A quelques pas seulement de la mairie et du cœur de ville.

**Pour la partie privative**, le promoteur a réalisé 116 logements – du T2 au T4 – et deux locaux commerciaux, répartis en 9 petits immeubles de 3 ou 4 niveaux sur rez-de-chaussée.

- 48 logements vendus à prix libres (prix moyen : 7164 €/m<sup>2</sup>, dans une fourchette comprise entre 5935€/m<sup>2</sup> et 9106€/m<sup>2</sup>, parkings compris),
- 27 logements vendus à prix maîtrisé (3020 €/m<sup>2</sup> parking compris) à des Turbiasques primo-accédants
- 41 logements locatifs sociaux vendus en VEFA à la société HLM du Département : Habitat 06.

Les logements ont été livrés entre fin mars 2019 (pour les logements en acquisition) et fin avril 2019 (pour les logements sociaux). Des travaux de finition sont encore en cours pour lever les dernières réserves.

**Les équipements publics** – la voie d'accès, la place publique et la dalle souterraine sous la place destinée à un parking public - seront remis à la Ville prochainement, une fois les derniers travaux terminés.

La Ville fera aménager le parking souterrain de 60 places qui devrait être opérationnel courant septembre 2019.

En outre la Ville a acquis, au début de la voie d'accès à Villa Augusta, une maison existante qui sera aménagée en nouveau poste de police municipale, pour remplacer les locaux actuels situés au bas de la mairie, trop exigus



## | VILLA AUGUSTA / QUARTIER DETRAS

---

### Plus de 10 ans auront été nécessaires pour réaliser ce projet.

- En 2006, inscription au PLU (plan local de l'urbanisme) du terrain concerné en zone AU (zone à urbaniser). Il est constitué d'anciennes terres agricoles qui s'étalent en restanques immédiatement derrière l'avenue de la Victoire, artère principale du village.
- En 2010 : le projet de création de quartier d'habitation développé par la commune en collaboration avec la Carf (Communauté d'agglomération de la Riviera française) et l'Etablissement public Foncier (EPF) Paca, sur un hectare environ, fait l'objet d'une consultation auprès de promoteurs pour la réalisation de logements, de stationnements et d'équipements publics.
- 1<sup>er</sup> mars 2011, le groupement PROMOGIM - SA d'HLM Habitat 06 – est déclaré lauréat. L'architecte concepteur du projet est Renaud d'Hauteserre. Le projet retenu repose sur le principe de création d'un quartier piétonnier avec sa place centrale en accès direct par la rue de La Fontaine.
- 11 mars 2014 : après son dépôt en début d'année, la demande de permis de construire est accordée.
- 13 janvier 2016 : acquisition foncière par Promogim, après la purge des différents recours.
- 31 mai 2016 : ouverture du chantier.
- Printemps 2019 : livraison des 116 logements. En deux temps : fin mars 2019 : logements en accession. Fin avril 2019 : logements locatifs sociaux.

### Quelques chiffres

116 logements privés et sociaux

178 stationnements souterrains

2 locaux commerciaux

Le tout géré dans le cadre d'une copropriété qui réunit :

- 9 bâtiments de 3 et 4 niveaux sur rez-de-chaussée
- 3 niveaux en sous-sol à usage de stationnement

9 696 m<sup>2</sup> ..... Superficie totale du terrain

42 000 m<sup>3</sup> ..... La quantité de terre excavée et traitée

8 000 m<sup>2</sup> ..... Surface de plancher totale construite (logements et locaux d'activité)

7 500 m<sup>2</sup> ..... Surface des parkings souterrains

500 m<sup>2</sup> environ ..... Superficie de la place publique

1 800 m<sup>2</sup> environ ..... Superficie de la dalle livrée à la mairie pour la réalisation du parc de stationnement public

60 places ..... La capacité du parking public lorsque la mairie aura fait procéder à l'aménagement de la dalle située sous la place publique (fin 2019)

### Les espaces publics

L'ensemble immobilier, rendu accessible par la création d'une voie d'accès, s'articule autour d'une place créée et aménagée avec des bancs en pierre de La Turbie et un bassin miroir.

Cette place et l'ensemble Villa Augusta sont ouverts sur le village et ses deux emblèmes : le Trophée d'Auguste, bimillénaire, et l'église baroque de La Turbie, tous deux classés monuments historiques.

Les espaces publics regroupent une place et des cheminements de liaison animés par des canaux.



## La particularité technique du projet

Le terrain présentait des risques d'aléas géotechniques de type « glissement, ravinement léger et reptation ». Le chantier de Villa Augusta a dû être particulièrement innovant sur le plan technique : paroi épinglée en amont du projet, paroi de soutènement de la voie nouvelle.

## Côté environnemental

Après avoir signé la charte Chantier Vert, Promogim vise, pour Villa Augusta, la labellisation BDM niveau Or (objectifs RT 2012 – 20%).

L'ambiance lumineuse est produite par des éclairages indirects en sous face des arbres, dans les bassins et en balisage sur les chemins. Une exigence induite par la nécessité de faciliter le passage des chauves-souris présentes sur le mont Bataille avant le projet.

Le promoteur s'est engagé à planter plus d'arbres et sujets que le nombre de ceux qui durent être détruits.

## Le chantier a nécessité près de 3 ans de travaux pour un budget (travaux) de 13,2 M € H.T.

## Les entreprises qui ont œuvré à la réalisation de Villa Augusta

- **Promogim, promoteur : entreprise** familiale spécialité de l'immobilier résidentiel, (4000 logements par an en France, 400 à 450 en PACA),
- associé au **bailleur social : Habitat 06**
- Maître d'œuvre de conception : Cabinet d'architecture Renaud d'Hautesserre
- Maître d'œuvre d'exécution : VF Ingénierie
- Assisté par le représentant de la Ville de La Turbie : Cabinet D. Halik
- Bureau environnemental : SLK Ingénierie
- Architecte paysagiste : François Navarro

Conformément à son principe de fonctionnement, Promogim a traité le chantier en corps d'état séparés à travers une quinzaine de lots différents. Les entreprises : SMBTP, CBC, EPI, Ciravega – S3 (et bien d'autres)

Ainsi que les filiales de Promogim : Axe et Etrad.



## | VILLA AUGUSTA : TYPOLOGIE, DESTINATION ET PRIX DE VENTE

### 116 logements du T2 au T4

Superficies des T2 : 45 m<sup>2</sup> - T3 : 65 m<sup>2</sup> - T4 : 80 m<sup>2</sup>.

### Typologie des logements

| Type \ Secteur | « Libre » | Prix maîtrisé | Social*   | Part de chaque type/ total |
|----------------|-----------|---------------|-----------|----------------------------|
| T2             | 19        | 14            | 8         | 35%                        |
| T3             | 23        | 11            | 21        | 48%                        |
| T4             | 6         | 2             | 12        | 17%                        |
| <b>Total</b>   | <b>48</b> | <b>27</b>     | <b>41</b> | <b>100%</b>                |

(\*) Financement des logements sociaux : 30 LLS + 11 PLAI ou LLTS

### Destination des logements

Sur un total de 116 logements, dont 4 restent à vendre,

- Au moins 90 appartements sont destinés à la résidence principale
- Plus de 56% des résidents sont turbiasques.

#### 48 logements libres :

- 4 sont encore à la vente.
- 44 sont vendus dont
  - 22 logts vendus en résidence principale (50%)
    - o 5 acquéreurs proviennent de La Turbie
    - o 17 (soit environ 75 % des acquisitions de résidences principale en libre) proviennent d'autres communes du département (Eze, Beausoleil, Nice, Cap d'Ail, Grasse, Saint Jeannet, La Trinité...)
  - 17 logts vendus à investisseurs (39%)
  - 5 logts vendus en résidence secondaire (11%)

#### 27 logements vendus à prix maîtrisés :

- 100% résidence principale
  - o Tous attribués à des Turbiasques

#### 41 logements locatifs sociaux :

- 100% résidence principale
  - o 33 logts ont été attribués à des Turbiasques
  - o 8 logts ont été attribués à des ménages extérieurs à La Turbie



## Les prix

### Logements vendus à prix maîtrisés :

Prix moyen : 3 020 €TTC/m<sup>2</sup> shab avec 1 parking/logt inclus

### Logements\* vendus secteur « Libre » :

- Prix moyen m<sup>2</sup> Libres Vendus (toutes typologies) : 7 164 €
- Prix moyen m<sup>2</sup> 2P Libres : 7 252 € (de 5 935 à 9 106 € / m<sup>2</sup>)
- Prix moyen m<sup>2</sup> 3P Libres : 7 018 € (de 6 122 à 7 993 € / m<sup>2</sup>)
- Prix moyen m<sup>2</sup> 4P Libres : 7 530 € (de 6 615 à 8 424 € / m<sup>2</sup>)

(\*) Prix parking inclus : 30 000 € de PK par 2P ; 35 000 € de PK par 3P ; 45 000 € de PK par 4P.

## Destination des locaux commerciaux

- Un acquis pour accueillir un office notarial.
- Le second (114m<sup>2</sup>) par la commune pour maîtriser l'activité qui y sera exercée.





## | LE LOGEMENT A LA TURBIE

---

Avec 3200 habitants en 2014 et 3050 selon le recensement réalisé au cours de l'hiver 2018-19, la commune de La Turbie, en perte de population, n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

En 2014,

- 65 % des ménages étaient éligibles aux logements locatifs sociaux.
- La commune comptait 66 logements sociaux soit 4,8 % de son parc de résidences principales.

En 2019, la livraison de Villa Augusta – quartier Détras ajoute 41 unités à son parc de logements sociaux. Le taux de logements sociaux se situe entre 7,5 et 8 %.

### **Structure du parc de logements en 2014**

- 67 % de résidences principales
- 29 % de résidences secondaires
- 4 % de logements vacants

En 2014, le parc de logements de La Turbie est composé de maisons à 70 % contre 30 % d'appartements. Les logements de quatre pièces ou plus représentent 52 % du parc de résidences principales. La taille moyenne des résidences principales est de 3,6 pièces.

Depuis 2009 la part des logements collectifs est en légère augmentation. Divers petits programmes collectifs réalisés ont permis la création de 68 logements environ entre 2009 et 2014.

Mais, vu le prix élevé du neuf, cette hausse relative du logement collectif n'a pas empêché la baisse de la population locale en résidence principale, au bénéfice de la population étrangère et monégasque domiciliée fiscalement en résidence secondaire, très attirée par La Turbie et qui dispose d'un pouvoir d'achat supérieur à la population locale.

**Face à cette tendance – perte de population, spéculation foncière, développement de la résidence secondaire - la ville a pris en 2016 (modification du PLU approuvée le 28/04/2016) un périmètre de mixité sociale – avant tout pour limiter la spéculation foncière.**

#### **Périmètre de mixité sociale de La Turbie :**

En cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30 % du nombre de logements et 30 % de la surface de plancher des logements doivent être affectés au logement social.

A partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ces pourcentages montent à 40%.

### **Quelle politique à venir ?**

Pas de grosses opérations en vue : d'une part il n'y a pas de terrain disponible, d'autre part, souhaitant avant tout préserver la qualité de vie actuelle des Turbiasques, services publics compris, il conviendrait d'abord d'augmenter la capacité de ces derniers, avant d'envisager toute opération d'envergure.

La commune vise la production de petits ensembles privés de 10 à 20 logements avec quelques logements sociaux, conformément aux indications du PLH 2019 – 2024 de la CARF.

#### **Objectifs du PLH de la CARF 2019-2024 :**

Il revient à La Turbie la production de 20 logements par an, dont 16 en résidences principales, parmi lesquelles 2 LLS.



## | LES AUTRES CHANTIERS EN COURS

---

### **Centre d'entraînement de l'AS Monaco**

Les travaux ont commencé à l'été 2018, après la signature, le 2 août, d'un bail emphytéotique par lequel La Turbie s'engage à louer durant 85 ans à la SID (société immobilière domaniale - Monaco) des terrains situés route de Cap d'Ail moyennant le paiement d'un loyer annuel de 255 000 €, dû dès le 3 août 2018.

L'ASM FC investit 55 M€ pour la construction d'un bâtiment de 12 000m<sup>2</sup> sur 7 étages. 5 ha aménagés dont 3 terrains UEFA/ FFF.

Le locataire s'engage par ailleurs à effectuer les travaux de mise en sécurité des falaises qui surplombent le terrain (4 M€) et leur entretien pour la durée du bail.

- Maître d'ouvrage : A.S. Monaco Football Club (sous-locataire de la SID)
- Architecte : Groupement Genin-Studio F/ Fantino-Lacau

### **Nouveau stand de tir pour mars 2020**

Selon ce même bail (lire ci-dessus), la SID s'est engagée à livrer un tout nouveau stand de tir pour l'ASCT (Association sportive et culturelle turbiasque)-Section Tir, délogée par le projet de centre d'entraînement. Le terrain choisi est l'ancienne carrière Gargani, à Peille, en limite de commune avec La Turbie.

Le permis de construire a été accordé en décembre 2018.

Une fois réalisé, le stand de tir sera remis en toute propriété à la Ville de La Turbie, terrain compris.

- Prix du terrain : 200 000 €
- Coût des travaux : 1 M€

### **La piscine municipale Princesse Charlène de Monaco (1,4 M€ de travaux) rouvrira, entièrement rénovée et mise aux normes, le 7 juillet 2019**

La piscine municipale, ouverte uniquement l'été, est en cours de rénovation totale. Avec mise aux normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite, nouveau bâtiment réservé à l'accueil et aux vestiaires, réaménagement des plages, équipement de jeux d'eaux.

Les travaux ont commencé à l'automne 2018.

- Maître d'ouvrage : mairie de La Turbie
- Maîtrise d'œuvre / Architecte : Béatrice Rey.
- Coût : 1,3 M € TTC - Autofinancement (33%), subventions et mécénat.

### **Nouvelle caserne des Pompiers – Pour 2020**

Les travaux ont commencé en novembre pour la réalisation du nouveau Centre d'incendie et de secours de La Turbie sur 772 m<sup>2</sup>.

- Maîtrise d'ouvrage : Conseil départemental
- Architecte : SDIS – F.-L. Bernard.



## Création d'un centre de coworking

Pour que son économie dépende un peu moins de l'activité commerciale, la commune souhaite diversifier l'activité économique et fixer des emplois sur place.

En réponse notamment à la sollicitation d'entreprises monégasques qui ont des bureaux dans le département et souhaitent rapatrier leur personnel, la ville étudie la création d'un centre de co-working sur un terrain situé à l'Est de La Turbie, à proximité de l'échangeur A8, et offrant un potentiel de 5000 m<sup>2</sup>.

## La piétonisation de la place Théodore de Banville

En juin 2019, trois équipes d'architectes-paysagistes sélectionnés parmi 14 candidatures, doivent remettre à la mairie leur esquisses concernant le projet de piétonisation de la place Théodore de Banville. Cette dernière sert aujourd'hui de parking public (30 places) mais se trouve déjà piétonisée à l'occasion d'événements divers : marché hebdomadaire le jeudi matin, fête de la musique, marché de Noël.

Il s'agit, au-delà de cette piétonisation, de réaménager le centre-ville, de sécuriser les piétons et dynamiser le commerce. Le projet sera soumis à la consultation de la population et des commerçants.

L'obstacle principal : il faut trouver une solution pour reloger les 30 places de parking, de façon définitive - ou temporaire : dans l'attente de la réalisation d'un important parking de 400 places de la Crémaillère, en lieu et place de l'actuelle caserne des pompiers amenée à déménager en 2020.

## Aménagement place de la Crémaillère

Avec le lancement des travaux de réalisation du nouveau centre incendie et secours (SDIS), la commune peut envisager la réutilisation du terrain sur lequel se trouve aujourd'hui la caserne des pompiers de La Turbie.

Le projet à l'étude prévoit :

- Un parking souterrain de 400 places avec partie dédiée aux autocars de tourisme (les tours operators dédaignent La Turbie et son trophée bi-millénaire faute de trouver un emplacement pour garer les autocars)
- Un hôtel\*\*\* tourisme
- Des bureaux pour de l'activité économique
- Et quelques logements plutôt haut de gamme pour équilibrer financièrement l'opération
- Avec sur le toit du parking un jardin.



## | LE DISCOURS DU MAIRE

---

### Discours de Jean-Jacques Raffaele, Maire de La Turbie

Un grand moment d'émotion.

Quelle émotion d'être ici parmi vous avec toute mon équipe. C'est un jour particulier...

Je voudrais d'abord remercier Monsieur Franck VINESSE, secrétaire général adjoint, sous-Préfet en charge des politiques sociales et de la ville, représentant Monsieur Bernard GONZALEZ, préfet des Alpes-Maritimes, et l'Etat que je remercie d'avoir été nos côtés depuis le début et jusqu'au bout

Maître Xavier BECK, maire de Cap-d'Ail, premier vice-Président du Département des Alpes-Maritimes,

représentant Monsieur Charles-Ange GINESY, président

mon ami de longue date et je pense que vous avez compris dans ses paroles qu'entre nous il y a plus que des relations de travail ou politiques. Merci à lui et merci à M le président qui nous a apporté la contribution du Département sur ce projet,

Merci à Jean-Claude GUIBAL, mon ami, président de la CARF, Maire de Menton,

Merci aux nombreux élus représentant les maires des communes limitrophes et voisines,

Merci à Franck ROLLOY, directeur général de PROMOGIM, accompagnés de ses directeurs - Jean-Paul FAVELIN, Claude CHAIX - et de leurs équipes

Merci à L'EPF PACA, partenaire important,

Merci à Laurent Chadaj, directeur d'HABITAT 06,

A M. Renaud d'HAUTESERRE, architecte

Merci à M.Nicolas BASSANI, maire honoraire de La Turbie : il a eu le courage de signer le permis, moi, j'ai assumé derrière, avec le courage que l'on a eu à deux et j'ai assumé avec toute mon équipe qui est là aussi

Monseigneur Guillaume PARIS, vicaire général du diocèse de Monaco, qui a béni cette place, accompagné de M. l'Abbé Adrian STOICA, vicaire de la Paroisse du Saint Esprit, que je remercie Mesdames, Messieurs les résidents

Chers amis turbiasques venus découvrir ce nouveau quartier de La Turbie

Mesdames, Messieurs,

**BIENVENUE !**

Bienvenue à tous sur cette place.

Quel plaisir pour moi de vous accueillir en ce jour

Nous voilà tous réunis à Villa Augusta, quartier Détras.

Enfin !

C'est plutôt beau, n'est-ce pas ?

Regardez, profitez !

Villa Augusta forme un bel ensemble et j'entends souvent des compliments sur son INTEGRATION REUSSIE.

De plus, ces compliments viennent après 2.5 ans de travaux au cours desquels je n'ai pas entendu - ni reçu - beaucoup de plaintes concernant des nuisances diverses ou des embouteillages que cette importante réalisation en centre-ville aurait causés.

S'il n'y avait pas eu deux grues imposantes là, personne n'aurait su qu'il y avait un chantier. Et pourtant. Il y a là, sous nos pieds, 4 niveaux de parking. Imaginez le travail colossal entrepris, sans nuisances particulières, grâce à des précautions que l'on a voulu prendre, que l'on a prises.

En fait, le chantier fut plutôt paisible – compliqué pour les exécutants, mais plutôt simple à vivre pour les Turbiasques.

Et, maintenant qu'il est terminé, je fais le constat, avec vous tous, d'une réussite.

Autour de cette place que nous venons d'inaugurer, s'organise chaque jour depuis fin mars, date du début de livraison des logements, la nouvelle vie de Turbiasques – anciens et nouveaux.

Alors permettez-moi de m'adresser tout particulièrement à vous, habitants de Villa Augusta et de vous souhaiter, avec toute l'assemblée ici, la bienvenue.

Bienvenue à Villa Augusta, bienvenue à La Turbie pour ceux qui n'étaient pas d'ici. Je pense que



vous bénéficiez de superbes conditions pour profiter de la qualité de vie de notre beau village. M. le promoteur, M. l'architecte, encore bravo et merci pour cette réalisation.

Pour vous, il s'agit d'un programme immobilier comme un autre... Même si, je le sais, pour vous, chaque réalisation est unique, avec ses propres contraintes... Vous êtes habitués à livrer des programmes d'envergure.

En revanche, pour nous, à l'échelle de notre village, Villa Augusta, avec ses 116 logements et son stationnement souterrain, sa place publique et son parking public de 60 places, c'est un quartier tout entier qui est né.

Et nous n'aurons pas l'occasion de revivre une telle greffe.

Parce que nous n'avons pas de terrain disponible.

Et parce qu'il faut des années pour monter une telle opération.

Plus de 10 ans auront été nécessaires pour réaliser ce projet initié par la municipalité de Nicolas Bassani à laquelle j'appartenais. Nicolas Bassani que je remercie à nouveau d'être ici, par nous, pour CELEBRER CETTE FIN HEUREUSE.

L'inscription au plan local de l'urbanisme de cet espace en zone AU (zone à urbaniser) remonte à 2006. Déclaré site à enjeux il était composé d'anciennes terres agricoles qui s'étaient en restanques à côté d'un imposant ensemble immobilier – la Villa Aurélia et à quelques pas du centre-ville.

J'aimerais vous dire que, ici même, c'était mon terrain de jeux lorsque j'étais enfant. Donc, quand il a fallu prendre la décision, j'aurais pu me poser la question, trouver que c'était un peu compliqué, affectivement, en tant que Turbiasque... Mais lorsque l'on est aux responsabilités on prend ses responsabilités. C'est l'avenir du village qui compte avant tout et pas ses principes personnels.

A l'automne 2010, en collaboration avec la CARF (Communauté d'agglomération de la Riviera française) et l'Etablissement public Foncier (EPF) Paca, nous avons lancé une consultation auprès de promoteurs pour la création d'un quartier d'habitation.

Car NOUS AVIONS BESOIN DE CONSTRUIRE.

J'étais adjoint aux travaux et je voyais défiler les demandes de permis de construire et de travaux. La Turbie comptait déjà 3 200 habitants et très peu de logements sociaux. Il apparaissait alors évident que nous ne tarderions pas à atteindre les 3 500 habitants, seuil à partir duquel nous allions être redevables automatiquement d'un taux de 25% de nos résidences principales en logements sociaux... Et, faute de pouvoir les fournir, la ville aurait été contrainte de payer chaque année de lourdes pénalités à l'Etat.

Une vision responsable de l'avenir nous imposait d'anticiper cette situation et d'essayer de répondre aux besoins de logement de nos actifs locaux. Car les prix de l'immobilier flambaient (ils avaient doublé sur la Côte d'Azur entre 1998 et 2007). Nos jeunes et nos actifs avaient bien du mal à se loger faute de logement à des prix abordables, à l'achat comme à la location.

Ce nouveau quartier apporterait de la vitalité à notre village et donnerait à nombre de familles turbiasques l'occasion de se loger dans de meilleures conditions : des logements en accession libre pour ceux qui souhaitaient se rapprocher du centre-ville ; des logements locatifs sociaux notamment pour les enfants des familles turbiasques qui ne parvenaient pas à se loger à un prix compatible avec leurs revenus ; des logements en accession à coût maîtrisé, pour permettre aux Turbiasques de devenir propriétaires de leur résidence principale

Au printemps 2011, le groupement PROMOGIM - SA d'HLM Habitat 06 – était déclaré lauréat. Et en 2014, le permis de construire a été accepté et signé.

Le projet était important et cette importance a pu inquiéter une partie de la population. Je le comprends. D'autant plus que le projet initial prévoyait deux tranches – 116 logements ici même et un petit collectif de 21 logements un peu plus loin sur le site du Petit Clos.

**Oui ! je comprends l'inquiétude de ceux qui redoutaient les nuisances des travaux annoncés comme pharaoniques et leurs conséquences. Il fallait creuser la falaise, puis construire sur cette bande de terrain étroite, édifier un certain nombre de logements.**

**Enfin, parmi ces logements seraient livrés des LOGEMENTS SOCIAUX – un terme qui véhicule tant et tant d'images négatives et de fantasmes...**

**Et les oppositions n'ont pas manqué. Elles ont été vives et se sont exprimées, sans réserve, notamment dans le cadre d'une campagne électorale où les inquiétudes légitimes ont été**



**exacerbées par des scénarios catastrophes assaisonnés de quelques contre-vérités, le tout élaboré par des opposants pas forcément de bonne foi.**

**C'est là le jeu politique.**

**Il faut faire avec.**

**Nous avons fait avec.**

Et nous avons remporté les élections, transformées par nos opposants en référendum pour ou contre Détras.

Et aujourd'hui nous sommes là pour fêter tous ensemble cette belle réalisation.

Mais il s'en est fallu de peu.

Et cela aurait été bien dommage.

Car NOS PREVISIONS NE SE SONT PAS REALISEES.

En effet, chers Amis, voyez-vous, en à peine 5 ans, la situation s'est aggravée.

Le recensement réalisé cet hiver fait apparaître que nous serions environ 3050 habitants, contre 3200 en 2014. Et ceci confirme une tendance entamée depuis 2009 : après des décennies de dynamisme démographique, puis de stabilisation de sa population, La Turbie, comme tout le territoire de la CARF et d'autres grandes villes azuréennes, perd des habitants, chassés par les prix trop élevés.

Et chez nous, à La Turbie, il ne s'agit que de cela.

Car nous avons la chance d'avoir à nos pieds Monaco : un formidable réservoir d'emplois, en expansion continue qui plus est ! Plus de la moitié de la population active de La Turbie y travaille. De plus, les permis de construire que je voyais défiler se sont révélés à destination essentielle de résidences secondaires.

De ce fait, la réalisation Villa Augusta / Quartier Détras se révèle INDISPENSABLE.

Elle va enrayer – pour un temps au moins – la perte d'habitants et stabiliser sa démographie.

C'est heureux.

Car, si La Turbie n'a pas vocation à prendre un essor considérable, notre village doit conserver sa population pour conserver ses services publics et donc, sa qualité de vie. Baisse de population = baisse des services publics. Le tout entraîne la baisse de qualité de vie.

Alors voyons. Faisons ensemble les comptes :

M. Rolloy, M. Favelin, finalement, vos équipes ont livré 116 logements.

Sur ces 116 logements : une grande majorité est destinée à la résidence principale :

Les 41 logements locatifs sociaux (soit 100%)

Les 27 logements vendus à prix maîtrisé (soit 100%)

Parmi les 44 logements libres déjà vendus sur les 48 : 22 (soit 50%) sont destinés à la résidence principale

Nous voilà déjà à 90 logements en résidence principale. Soit 76% du programme.

Quand on a étudié ce projet, tu te souviens, Nicolas, on se disait : « Si on arrive à avoir 70% de résidences principales ici, ce serait déjà bien. Vu la forte attractivité du secteur lié à la proximité de Monaco, nous pensions que nous aurions facilement 30% de résidences secondaires. »

Et si l'on ajoute les 17 logements libres déjà vendus à investisseurs on peut imaginer qu'une bonne partie - peut-être la totalité - sera dédiée à la résidence principale ?

En fait seuls 5 logements sont dédiés à la résidence secondaire.

Et il reste 4 logements à vendre...

Donc Villa Augusta permet effectivement de stopper la baisse de la population.

Dans quelle mesure permet-il un apport de population nouvelle ?

Les 27 logements à coût maîtrisé ont été vendus à des Turbiasques primo-accédants, accordés à partir d'un scoring (normal : c'était la destination de ces appartements vendus à 3 020 €/m<sup>2</sup> parking compris.)

Sur les 42 logements locatifs sociaux, 33 ont été attribués à des ménages turbiasques. Et 8 à des ménages venus des environs que nous accueillons avec plaisir.

Et, sur les 21 logements libres acquis au titre de résidence principale, 5 l'ont été par des ménages turbiasques, 16 par des ménages en provenance d'autres communes du département dont certains travaillent en principauté de Monaco.

Le temps nous dira si les 17 logements vendus à investisseurs serviront à loger des Turbiasques ou des personnes extérieures. Et si les logements laissés par les Turbiasques pour résider à Villa Augusta seront à nouveau habités par des Turbiasques ou des personnes extérieures.



**Dans tous les cas, le projet a déjà bien rempli sa mission première. La Villa Augusta concilie le besoin de loger des actifs à prix raisonnables et la nécessité d'accueillir de nouvelles familles.**

**Chers Amis, je vous le dis aujourd'hui, depuis cette place que nous venons de baptiser : place du Mont Bataille**

**Place du Mont Bataille... N'y voyez aucune allusion à une situation récente...**

**Il s'agit simplement de rappeler le nom de ce contrefort de la montagne qui domine La Turbie. Il doit son nom au fait qu'il fut le théâtre de bien des combats depuis le temps des Ligures et des Romains pour la possession de cette frontière naturelle entre les Gaules et Rome puis, au Moyen-Age, entre la Provence et la Ligurie.**

**Mais quand même...**

**VILLA AUGUSTA est le RESULTAT d'une NOBLE BATAILLE, d'une bataille qui en a valu la peine.**

Je vous remercie.



## | AUTRES DISCOURS - EXTRAITS

---

### **Discours de Me Xavier Beck, maire de Cap d'Ail, premier vice-président du Conseil Départemental représentant Charles-Ange Ginesy, président du Département des Alpes-Maritimes.**

#### EXTRAITS

*« (...) C'est une grande fierté pour moi de représenter Éric Ciotti et Charles-Ange Ginesy sur cette extraordinaire réalisation. »*

*(...)*

*« Il fallait beaucoup de courage en 2014 pour non seulement signer le permis de construire (par Nicolas Bassani, maire sortant) mais pour Jean-Jacques Raffaele, qui était candidat à l'élection municipale à La Turbie, de maintenir ce projet qui déchaînait tellement les passions. Il faut le dire. Parce que ç'aurait été tellement facile, tellement plus confortable pour Jean-Jacques Raffaele de dire « On va prendre le temps, on va réfléchir, on va rapporter ce permis de construire et puis on verra, dans le cadre d'une concertation avec tous les partenaires et la population si on ne peut pas faire mieux ou autrement. »*

*Seulement si on avait fait cela, aujourd'hui, toutes les familles qui ont le bonheur d'être logées dans ces appartements, elles attendraient toujours de pouvoir trouver un logement décent dans leur commune, à chercher un appartement à Menton ou à Nice. Je crois que c'est tout l'honneur d'un homme ou d'une femme politique de savoir aborder l'adversité, de prendre des risques là où les risques ont une utilité réelle. Et je crois que tout le monde doit se souvenir du comportement qu'a eu Jean-Jacques à l'époque, de manière à ce qu'on ait bien conscience que ce qui est important en politique c'est d'avoir du courage, d'avoir des convictions et d'aller au bout de ses convictions. C'est ce que Jean-Jacques Raffaele a fait et je crois que Nicolas Bassani peut être fier de son successeur à la mairie.*

*Jean-Jacques c'est avec un grand plaisir que nous sommes partenaires de la commune de La Turbie. Je sais que tu n'hésites pas à solliciter le Département, tu as raison de le faire car on est toujours au rendez-vous et nous continuerons de le faire. Et que ce soit la Carf, que ce soit le Département, ou les services de l'Etat, on aura toujours à cœur de faire en sorte que nos résidents puissent être logés dignement dans nos communes qu'ils aiment. »*





**Discours de Monsieur Franck VINESSE, secrétaire général adjoint de la préfecture des Alpes-Maritimes, sous-préfet en charge des politiques sociales et de la ville, représentant Monsieur Bernard GONZALEZ, préfet des Alpes-Maritimes.**

(Extraits)

*« Je suis ici pour représenter l'Etat, M. le Préfet Gonzalez n'ayant pas pu venir. Parce que c'était une évidence. Le logement, dans le département des Alpes-Maritimes, c'est notre préoccupation Numéro 1. Sans logement pas d'habitant, pas d'habitant, pas d'entreprise, pas de travail et le territoire se désertifie.*

*Je tenais à féliciter chaleureusement l'équipe municipale et vous M le Maire, et l'ancien maire, tous ceux qui se sont attachés à ce projet pour faire vivre ce village. Vous avez été courageux, le projet a été compliqué, nous le savons bien, nous services de l'Etat, mais si vous n'aviez pas fait cet effort, je ne sais pas quel serait l'avenir de ce village. Ce n'était pas une obligation de construire du logement, vous avez décidé de le faire c'est une évidence. Le logement social ce n'est pas un gros mot, le logement social ce n'est pas un fardeau, ce n'est pas une obligation – sauf pour les communes de plus de 3 500 habitants.*

*Simplement le logement social c'est une évidence pour amener une nouvelle population - des gens qui vont travailler, qui vont faire vivre ce village. Le logement social va permettre de donner un nouveau souffle – le logement social mais aussi le logement vendu à prix maîtrisé aux primo-accédants. Toutes les personnes d'ici vont faire vivre ce village mais aussi les alentours, les commerces. C'est un pari forcément gagnant. Compliqué mais forcément gagnant.*

*Je tenais encore une fois à vous féliciter et tous ceux qui ont participé à sa réalisation et ceux qui vivent aujourd'hui dans ce magnifique ensemble – c'est vraiment quelque chose de magnifique, je tiens à le souligner. (...) »*