



ÉDITO



Les choix que nous faisons aujourd'hui sont déterminants pour dessiner le Biot de demain. Pour ne pas subir une urbanisation

démesurée, je mène avec mon équipe une politique volontariste et j'assume notre choix d'un développement maîtrisé et raisonné.

Notre ville doit concilier plusieurs facteurs pour se développer harmonieusement : préserver un cadre de vie exceptionnel et reconnu en tant que tel, sécuriser des zones à risques, offrir des perspectives d'installation à nos enfants, permettre à nos anciens de rester sur le territoire, favoriser l'accès au logement locatif et à la propriété pour rapprocher les actifs de leur bassin d'emploi et ainsi limiter les déplacements. J'ai souhaité vous adresser cette *Lettre du Maire* afin que vous puissiez disposer de ces informations nécessaires à votre bonne compréhension des enjeux autour du développement de notre territoire.

Ce travail, nous le menons avec vous, en créant les conditions d'un dialogue riche et constructif.

Je conçois pleinement que certains Biotois ont aujourd'hui du mal à accepter des mutations qui impactent leur environnement. Soyez assurés que nous mettons tout en œuvre pour limiter au maximum ces impacts.

Notre ambition est de penser le Biot de demain en responsabilité et ce, dans l'intérêt collectif.

Guilaine DEBRAS
Maire de Biot

Vice-présidente de la CASA

La Lettre du Maire
éditée par la Ville de Biot

Directeur de la publication et
de la rédaction
Guilaine Debras, Maire de Biot

Rédaction
Service Communication
Contact : 04 92 91 55 95
www.biot.fr - communication@biot.fr

Infographie / Mise en page / Photos
Service Communication

Impression
Trulli - Imprimé en 7000 exemplaires
N°ISNN : 1250-7415

SE LOGER À BIOT (ENFIN !)



Un territoire unique à enjeux majeurs

En 1968, 2656 personnes habitaient la commune. Biot compte aujourd'hui près de 10 000 résidents. En 50 ans, la population a été multipliée par quatre. À l'époque, les logements étaient concentrés dans le village et ses alentours. Le reste du territoire était occupé par des terrains agricoles ou boisés.

La révolution sophilopolitaine

La création de Sophia Antipolis en 1969 a produit de nouveaux besoins en terme d'habitat. Face à la bétonisation de la bande littorale, Biot a connu un développement pavillonnaire, sans ligne directrice, ni réflexion sur le besoin d'infrastructures ou d'appréhension des risques. Cet habitat individuel, dispersé sur la commune, au gré des terrains disponibles, n'a pas pu absorber le besoin de logement des actifs toujours plus nombreux.

Saint-Philippe, une volonté de créer un nouveau centre d'attractivité

Dans les années 1990, la création du quartier de Saint-Philippe a été une première tentative, de proposer un habitat regroupé, alliant maisons individuelles, résidences étudiantes, lotissements, commerces, services publics et lieux de vie. Aujourd'hui, près de 3400 personnes y résident.

Et demain ?

Cette tentative reste un épiphénomène, dans le développement urbain de la ville de Biot. Le logement pavillonnaire a continué à se développer, ce qui a renforcé la pression sur le foncier.

Aujourd'hui, nous donnons des perspectives de développement claires pour un aménagement harmonieux de notre territoire.

ET ILS VONT OÙ LES JEUNES ?

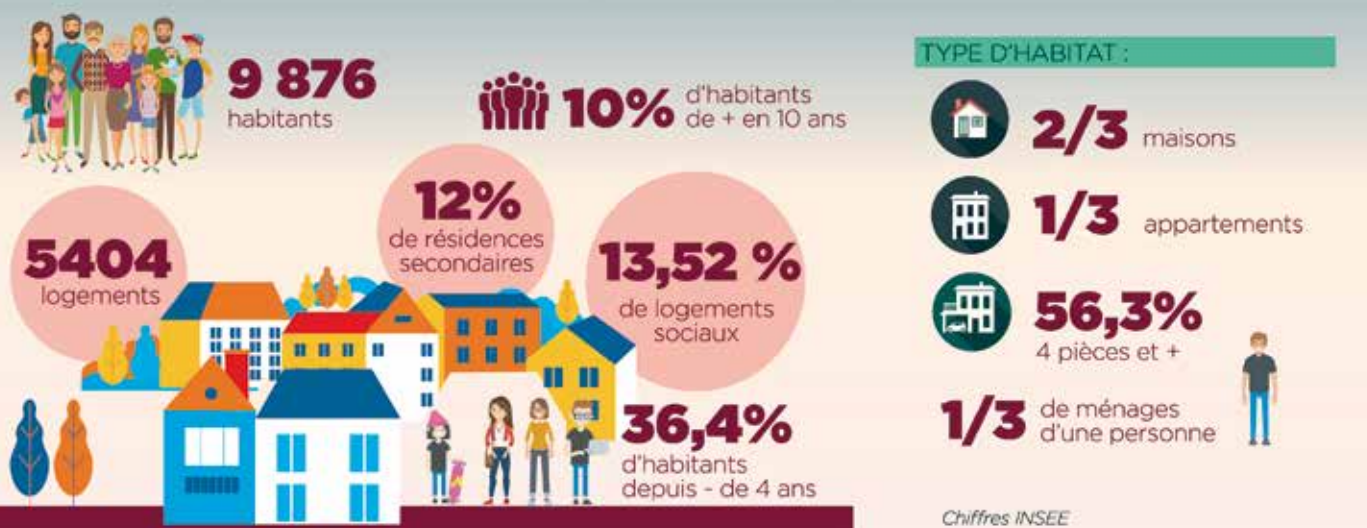
Une population en mutation

Entre 2010 et 2015, la part des 0-14 ans a diminué de 1 point, celle des 30-44 ans de plus de 2.5 points, alors que celle des plus de 60 ans a augmenté de plus de 3 points. En dix ans, le nombre de naissances domiciliées à Biot a baissé de près de 25 %.

Le desserrement des ménages

Les jeunes Biotois, qui souhaitent s'autonomiser et quitter le foyer de leur parent, ont besoin de nouveaux logements accessibles pour pouvoir résider sur la commune. On estime à 35, le nombre de logements à créer par an pour absorber ce mouvement. Si ceux-ci n'existent pas, ils doivent, pour un grand nombre, quitter le territoire pour pouvoir créer leur propre foyer.

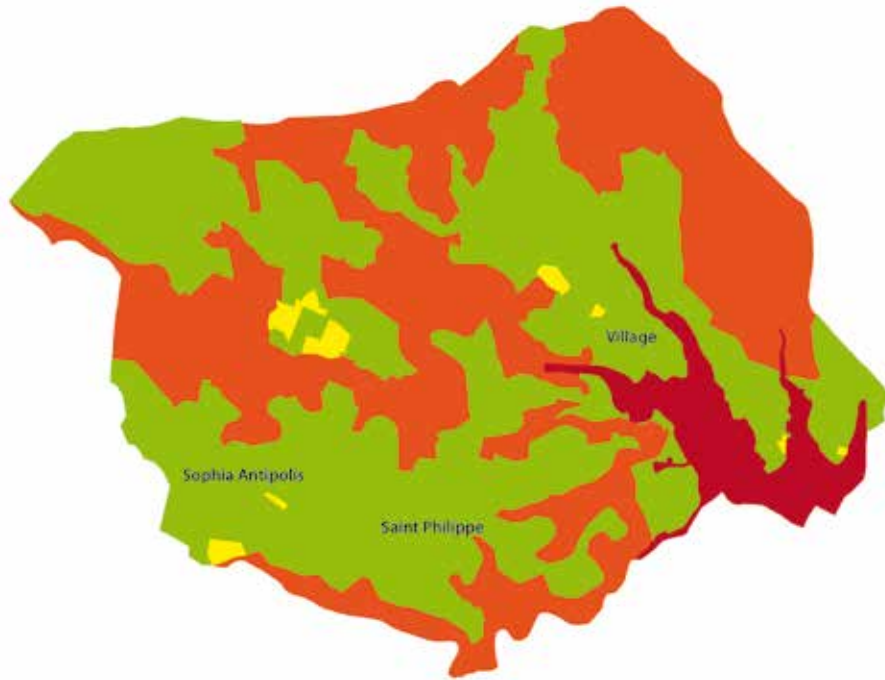
LE LOGEMENT EN CHIFFRES



Se projeter d'ici à 2030

grâce à un aménagement du territoire maîtrisé

L'aménagement du territoire doit prendre en compte nos modes de vie et nos besoins actuels et futurs. Aménager le territoire en conscience, c'est assumer une politique volontariste, c'est prendre la responsabilité de préserver notre environnement tout en permettant à nos concitoyens d'accéder à un logement en toute légitimité. À l'horizon 2030, notre territoire aura évolué. Il devra avoir intégré de nombreuses mutations, que ce soit autour des mobilités, des modes d'habitat ou encore du développement des emplois. Notre volonté est plus que jamais de conserver la qualité de vie à laquelle les biotois sont tant attachés en maîtrisant le développement des constructions.



UN TERRITOIRE EN PROIE AUX RISQUES MAJEURS

Biot est une commune exposée à de nombreux risques majeurs. Afin de maîtriser le développement de la commune, il est essentiel de prendre en compte ces paramètres.

Les zones de développement habitables sont particulièrement réduites à Biot. C'est pourquoi il est indispensable de penser un habitat collectif qui permet la création de logements pour tous les Biotois en préservant au maximum les espaces naturels et en prenant en compte la gestion des risques.

LÉGENDE:

- Risque inondation
- Risque incendie
- Habitat pavillonnaire
- Zones de développement habitables (0,9% du territoire biotois)



Une nouvelle forme d'habitat :

- + d'habitat collectif
- Meilleure gestion des places de parkings liées aux logements
- Création d'espaces publics favorisant le lien social
- Habitat près des emplois et des axes de transport en commun

LES SOULIÈRES : UN QUARTIER EN ÉVOLUTION

Le quartier des Soulières, jadis occupé par des exploitations agricoles, a subi au fil des ans un développement erratique. Un habitat dispersé de type pavillonnaire s'est étalé sur une grande partie des terrains, sans vision d'ensemble et sans réponse à la problématique du logement sur le territoire.

Cet exemple montre la nécessité de porter un regard global sur l'aménagement d'un quartier. Les Soulières présentent un certain potentiel de construction, amplifié par la loi ALUR de 2014, qu'il faut repenser pour permettre un développement harmonieux.

Conscients des atouts et faiblesses du quartier, la modification n°4 du PLU approuvée en décembre 2014, a permis d'augmenter le pourcentage d'espaces verts et de diminuer le coefficient d'emprise au sol. Un secteur des Soulières a été inscrit dans une servitude de périmètre d'étude pour prendre le temps de penser son aménagement. En 2018, plusieurs ateliers de concertation ont permis aux riverains et à la Municipalité de dialoguer et d'échanger leurs points de vue sur le devenir du quartier.

Aujourd'hui :

- 250 logements, dont une majorité de villas individuelles
- 550 habitants
- Une voirie sécurisée par la réalisation d'un chemin piéton et la réduction de la vitesse des véhicules

Demain :

- Concilier le développement urbain et l'amélioration de la desserte de ce quartier
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population
- Réaliser des équipements publics de quartier

▶ **La modification n°4 du PLU** a permis d'empêcher l'inflation foncière et la réalisation de projets qui auraient peut-être défiguré le quartier.

▶ **La modification n°6 du PLU** limitera la densification des quartiers à enjeux et évitera une urbanisation débridée.

ENTRETIEN AVEC MARGUERITE BLAZY

Vice-Présidente de la CASA, Présidente de Sophia Antipolis Habitat



Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique qui énonce la politique du logement à l'échelon intercommunal (24 communes de la CASA) pour six ans. Il vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Ceci en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Sur un territoire aussi tendu que celui de la Côte d'Azur, l'Habitat, au même titre que les transports est un sujet à la fois sensible et porteur de sens. Disposer d'un toit, est un prérequis indispensable à une vie meilleure. N'oublions pas que le logement apporte le confort et le réconfort...

Quels sont les enjeux pour une ville comme Biot ?

La connaissance de son territoire, notamment pour la commune de Biot, passe par la compréhension du contexte plus large dans lequel elle se situe. Pour cette raison, la prise en compte du PLH, est essentielle pour définir le projet global d'aménagement du territoire et préciser l'utilisation des sols.

Pour être efficace, la réponse aux besoins en logements doit s'appuyer sur une stratégie de régulation du marché immobilier dans lequel se situe la commune.

C'est ainsi que pour la commune de Biot il a été identifié des objectifs de production selon différents produits de logements : 26 logements locatifs sociaux par an et 6 logements en accession sociale. Par ailleurs, la commune étant au cœur de la technopole de Sophia Antipolis, elle devra également contribuer à la production de logements locatifs intermédiaires, destinés aux actifs.

La production de logements locatifs sociaux s'inscrit dans un contexte où des demandes se sont déjà fait connaître. Ainsi en 2017, une centaine de personnes avaient réalisé une demande de LLS auprès du système national d'enregistrement (SNE) en indiquant en choix n°1 la commune de Biot.

Où en est-on ?

Aujourd'hui, la municipalité a œuvré pour développer des programmes de logements à destination des familles.

Des projets sont à l'étude, d'autres en phase de permis de construire et je me réjouis du choix réalisé par la commune d'associer systématiquement à des logements locatifs sociaux des logements en accession sociale à la propriété.

Les efforts consentis par la municipalité illustrent son engagement sur les enjeux liés au développement de logements pour tous les biotois.



Qui a droit à un logement social ?

Exemple :

- 1 couple avec 2 enfants : jusqu'à 51 173 € de revenus / an*
- 1 personne seule : jusqu'à 26 395 € de revenus / an*

*revenus fiscaux de référence

Faire du logement

un vecteur de développement économique et de lien social

Sophia Antipolis, 1^{ère} technopole d'Europe, crée plus de 1000 emplois par an. Ce dynamisme est essentiel au bon développement du territoire. Il apporte de la variété, des échanges, de l'inventivité. Il doit être cultivé.

Pour absorber ce dynamisme, différentes études ont montré qu'il était nécessaire de créer 1 logement pour 3 emplois sur le territoire de la technopole. Il manque donc annuellement près de 300 logements qui doivent se répartir sur l'ensemble des communes de la technopole. Toutes ces communes doivent prendre leur part, pour participer au développement de Sophia Antipolis. Biot, dont le 1/3 du territoire est sur la technopole, doit assumer son rôle dans ce développement, car la réussite de Sophia, est aussi la réussite des Biotois.



Biotifull, du logement pour les actifs !

En lisière d'une forêt de pins et de chênes, la résidence « Biotifull », s'implante avec discrétion dans un écrin de verdure. Entourés de jardins, les bâtiments, de trois étages se fondent dans le paysage pour entretenir l'harmonie du lieu.

« Biotifull » propose une offre diversifiée, dont 37 logements en accession à la propriété qui vont permettre à de jeunes actifs, souhaitant devenir propriétaires, de franchir le pas.

- > 161 logements
- > 7 bâtiments
- > 54 logements locatifs sociaux
- > 37 logements en accession encadrée à la propriété



L'accession à la propriété à prix maîtrisé

Grâce à un effort de la commune et du promoteur le logement est vendu en dessous du prix du marché, sous réserve de certaines conditions de la part de l'acheteur :

- Réserve aux primo-accédants
- Priorité aux locaux
- Clause « anti-spéculative »
- Revenu fiscal plafonné



ENTRETIEN AVEC ETIENNE DELHAYE, Directeur exécutif du Sophia Club Entreprises

Quelles sont les problématiques, en terme d'habitat, que rencontrent les entreprises de Sophia Antipolis ?

Sophia crée environ 1500 emplois par an. Ces emplois sont majoritairement des « premiers emplois », et concernent des candidats hors région, celle-ci ne formant pas (loin s'en faut) assez de profils scientifiques et techniques correspondants aux métiers des entreprises de Sophia (numérique, data science, Intelligence artificielle, etc...). Ces candidats arrivent donc dans notre région et constatent une offre de logement insuffisante et souvent très onéreuse.

Quels sont les besoins des entreprises de Sophia Antipolis en terme de logement ?

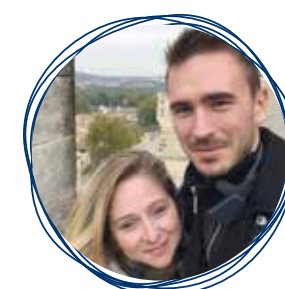
En conséquence, il est important que les offres de logement dit « intermédiaire » c'est-à-dire correspondant à des loyers inférieurs à 1000€ (700€ à 900€) se développent.

Le manque de logement à proximité de la technopole est-il un frein à l'embauche ?

Clairement. On estime que de manière permanente, environ 1000 emplois nouveaux, ouverts sur la technopole sont non pourvus. S'il existe d'autres raisons, ce déficit est fortement lié au caractère peu attractif du territoire en termes de coût de la vie. Ces 1000 emplois représentent un « réservoir » de croissance non effectuée d'environ 2,5% pour la technopole.

Selon vous, quelles sont les solutions pour y remédier ?

Nous ne pensons pas qu'il soit dans le rôle des entreprises de construire des plans et des solutions répondant à ce type de problématique. A nouveau, si le territoire n'est pas ou plus attractif pour le développement économique, les entreprises iront ailleurs. Il faut toutefois rappeler que le montant cumulé de la contribution des entreprises de Sophia au titre du logement (dit « 1% patronal ») s'élève à un montant de l'ordre de 10 Millions d'euros. Il est donc légitime que les entreprises puissent mesurer le retour de cette contribution financière en termes de solutions concrètes.



« Avec mon mari, on a grandi à Biot. Nos familles habitent ici. On travaille sur la CASA. On voulait donc y rester. Mais impossible de trouver un logement dans nos prix... Alors quand le programme Biotifull est sorti, on a sauté sur l'occasion. Un logement neuf et abordable pour installer notre foyer. » Deborah et Thomas



ensemble REVENONS À BIOT VILLAGE



« Notre objectif « Ensemble, revenons à Biot village », pour se réaliser doit combiner différents facteurs : le renforcement du dynamisme économique et de l'attractivité touristique, l'optimisation de l'offre de stationnement, et la création de logements à proximité du village. Densifier le cœur de ville, c'est préserver l'environnement en limitant l'étalement urbain, et cela de manière raisonnée. C'est aussi dynamiser les commerces locaux, en créant une nouvelle clientèle de proximité. Mais c'est également poser les jalons d'une nouvelle mobilité, où il devient possible d'aller acheter son pain sans prendre sa voiture. Notre centre ancien doit être préservé et il le sera. Mais pour le valoriser et pour permettre son développement, il est indispensable de penser une nouvelle approche de la ville ».



SAINT ÉLOI : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CŒUR DE VILLE !

La Municipalité souhaite favoriser une offre immobilière adaptée aux besoins réels du territoire en vue de l'accueil de nouveaux habitants. Ce projet contribuera très nettement au renforcement urbain, spatial et fonctionnel du village du fait de sa proximité avec la Mairie, les groupes scolaires, les commerces et les services existants.
Démarrage du chantier prévu au 1^{er} trimestre 2020.

- **130** logements
- > **30%** sociaux (familiaux ou adaptés seniors)
- > **20%** accession à prix maîtrisé
- **700 m²** destinés à une crèche publique
- Infrastructures de desserte, carrefours d'accès, stationnements, espaces extérieurs, jardins partagés...



Photo montage de l'aménagement paysager des Bâchettes

Densifier le cœur de ville

La création d'un cœur de ville autour d'un centre ancien dynamisé ne se réduit pas à la construction de plus de **100 places de parking gratuites supplémentaires**.

- Ensemble, revenons à Biot village, c'est :
- Une des priorités du mandat
 - Une vision à long terme du cœur de ville
 - Des infrastructures « réversibles » et « évolutives »
 - Une redynamisation et une revitalisation du village

ARCHITECTURE : LES GOÛTS ET LES COULEURS...

Si les questions de goût restent légitimes quand on parle architecture, il est souvent difficile de mettre tout le monde d'accord. Si les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme en vigueur précisent que les constructions ne doivent pas

porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, le Plan Paysage de la Communauté d'Agglomération pointe l'importance de l'architecture contemporaine pour inscrire le paysage de la CASA dans son temps.

OBJECTIFS PLAN PAYSAGE CASA :

- Conforter l'image de la CASA inscrite dans l'époque contemporaine
- Lutter contre l'étalement urbain en promouvant une urbanisation économe en espaces naturels
- Lutter contre la banalisation de l'architecture et du paysage habité
- Lutter contre le réchauffement climatique et s'y adapter

Tribunes libres

Projet municipal : Jean-Pierre Dermit #biot2020, c'est parti !

2018, une année troublée par les projets dont les Biotois ne veulent pas. Les conseils de quartier sont devenus le lieu de revendication et de protestation contre l'équipe de Mme Debras. Qu'il s'agisse de la construction de grands ensembles immobiliers (Saint Eloi, Durbec, Soulières), d'une stratégie passive de gestion du risque inondation, de l'installation de la déchetterie chemin des Prés, du laisser-aller sécuritaire, de la dégradation des finances de la ville, du manque de programmation municipale pour dynamiser la ville, trop nombreux sont les sujets sur lesquels les Biotois voudraient être écoutés,

plus respectés. Les nombreuses démissions au sein de l'équipe municipale sont le reflet de ces doléances. Construire avec vous pour 2020 un développement équilibré et harmonieux de notre commune est notre ambition. Contact et échanges : <http://www.jeanpierredermi.fr> En cette période de renouveau soyez assurés de nos vœux les plus sincères pour une belle année 2019.

Jean-Pierre Dermit et l'équipe
« Restons forts pour Biot »
www.jeanpierredermi.fr



Logements : rétablir certaines vérités.

Si le débat est honorable, le mensonge ne l'est pas. Il me semble donc nécessaire de rétablir certaines vérités et de remettre les pendules à l'heure pour tordre le cou aux idées reçues ou aux fausses rumeurs. Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Biot a été adopté en 2010 par M. Dermit et son équipe. L'opportunité électorale rend-il la mémoire courte ? Des personnes qui ont voté ce PLU s'insurgent aujourd'hui contre les permis de construire ainsi rendus possibles. Pour le projet de logements au Chemin Durbec, l'ancienne municipalité a vendu un terrain à COGEDIM en 2013 (77 logements sur 4963 m²). Héritant de ce dossier, nous l'avons retravaillé, et après plusieurs refus, nous autorisons

un projet abouti : 70 logements pour 4292 m². Pour les Soulières, même combat ! Ce n'est pas nous qui bétonnons ! C'est le résultat du PLU de 2010 qui a donné les règles dans le quartier... et c'est M. Dermit qui a signé pour les 36 villas construites avec une minéralisation importante. Pour limiter cette urbanisation débridée et les effets de la loi ALUR, nous avons modifié le PLU, moins d'emprise au sol et plus d'espaces verts. Nous avons aussi gelé des terrains pour 5 ans, pour prendre le temps de la réflexion sur l'aménagement du quartier. À cause de l'inaction du mandat précédent, Biot est aujourd'hui carencée pour le logement social et paie des pénalités avec l'argent du contribuable. Les futurs candidats mentent quand ils proclament qu'ils en feront moins. Le Préfet a le droit

de préemption et décide ! Les discours et tracts trompeurs de M. Dermit et son équipe ne sont là que pour ramasser des voix. Quand on a été maire, on connaît forcément la loi et les obligations imposées aux communes. Notre commune a besoin de logements et pas que social car la demande des Biotois est forte. Nous avons le courage de le faire, pour que chacun puisse se loger enfin à Biot !

Gisele GIUNIPERO
Adjointe au Maire, déléguée à l'Urbanisme,
au Logement et à l'Environnement

