

Réseau des acteurs de l'habitat en Rhône-Alpes

Le foncier : une problématique à partager

Et en Rhône-Alpes? Quelques éléments d'objectivation

Retour sur l'évolution du prix du foncier

Un prix du foncier qui ne cesse d'augmenter

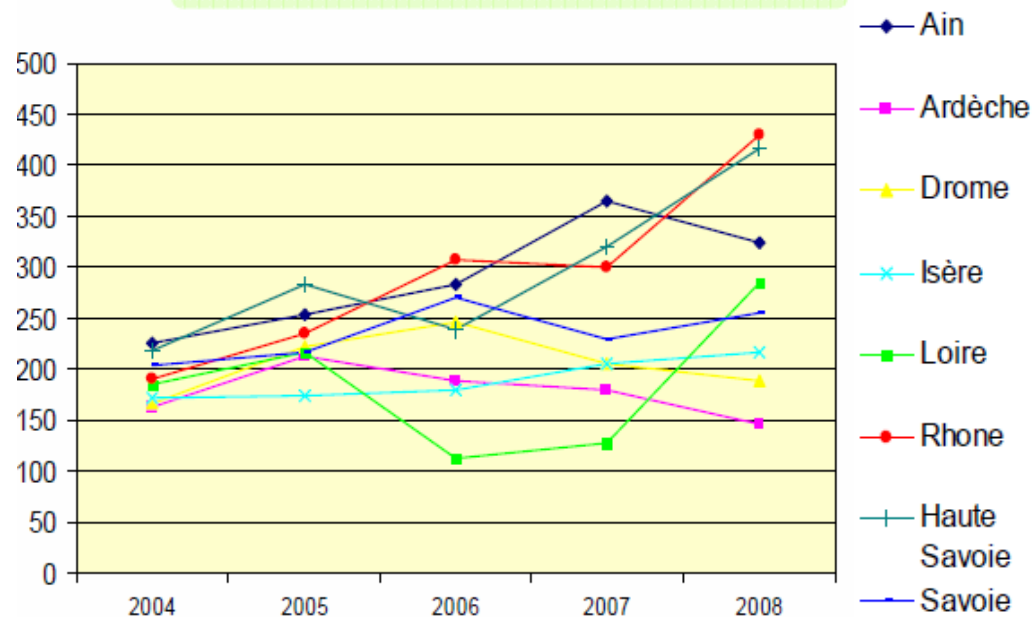
- Un niveau de prix du foncier (en €/m² de SU) nettement plus élevé en agglomérations
- Un prix du foncier qui double sur les agglomérations de Lyon et de St-Etienne
- Au niveau départemental, l'Ardèche et la Drôme accusent une baisse du prix du foncier depuis 2006

Source : les cahiers de l'observatoire régional de la production de logement social, ARRA

AGGLOMERATIONS



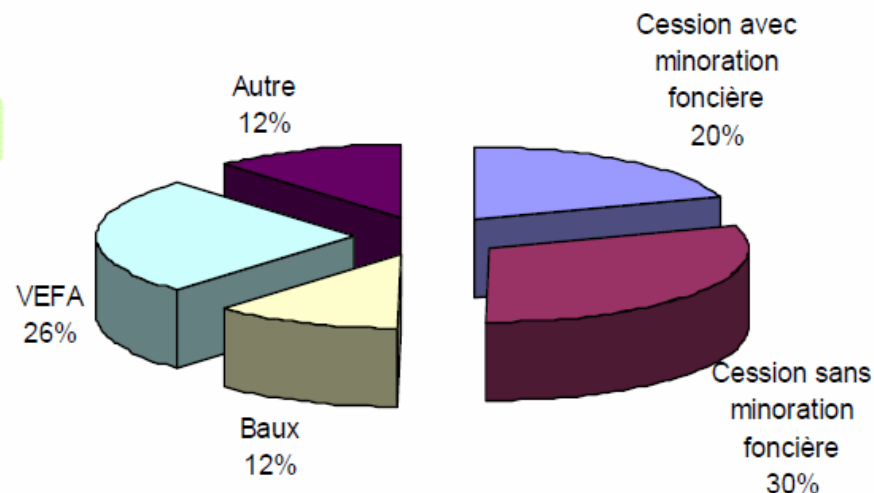
DEPARTEMENTS - ZONE 3



Un faible recours au bail

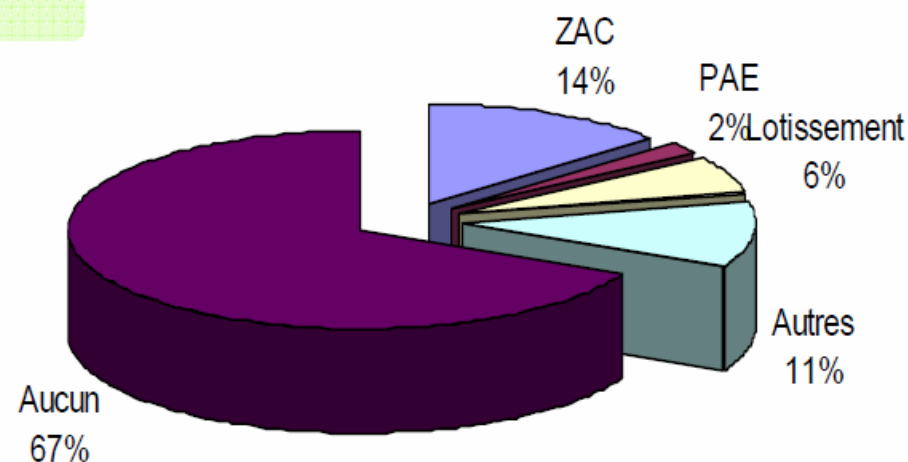
- Un tiers de cession sans minoration foncière dans l'accès au foncier

Accès au foncier



- Une très grande majorité d'opérations montées hors processus d'aménagement.

Processus d'aménagement



L'accès au foncier décliné par territoire

	Gré à gré	Intervention locale (DIA)	Intervention locale (autre)	Réserve foncière
Région	65%	6%	20%	9%
ARDECHE	52%	7%	36%	3%
DRÔME	55%	2%	35%	8%
ISERE	51%	0%	42%	7%
Métro	56%	4%	37%	3%
Isère hd	40%	0%	34%	24%
LOIRE	63%	14%	12%	11%
CA St Etienne	62%	29%	1%	6%
SAVOIE	85%	4%	2%	8%
CA Chambéry	85%	0%	0%	15%
HAUTE SAVOIE	75%	3%	18%	4%
RHÔNE	60%	12%	16%	13%
Grand Lyon	59%	12%	14%	15%

Source : les cahiers de l'observatoire régional de la production de logement social, ARRA

- Un accès au foncier qui passe majoritairement par le gré à gré quelque soit le territoire;
- Des originalités locales :
 - ◆ Part importante de l'intervention locale (DIA) sur St Etienne Métropole;
 - ◆ 1/4 d'accès au foncier réalisé par réserve foncière sur l'Isère hors département.

Le processus d'acquisition décliné par territoire

	Cession ordinaire avec minoration foncière	Cession ordinaire sans minoration foncière	Bail emphytéotique avec minoration foncière	Bail emphytéotique sans minoration foncière	Autres
Région	20%	56%	8%	4%	12%
ARDECHE	29%	42%	2%	5%	22%
DRÔME	18%	45%	9%	7%	19%
ISERE	37%	32%	4%	1%	26%
Métro	32%	38%	3%	2%	25%
Isère hd	38%	26%	7%	0%	28%
LOIRE	5%	59%	0%	1%	22%
CA St Etienne	0%	62%	0%	0%	28%
SAVOIE	4%	50%	0%	2%	44%
CA Chambéry	0%	51%	0%	0%	49%
HAUTE SAVOIE	16%	65%	2%	8%	9%
RHÔNE	9%	61%	5%	5%	20%
Grand Lyon	7%	59%	6%	4%	24%

Source : les cahiers de l'observatoire régional de la production de logement social, ARRA

- Un recours aux baux très faible;
- Avec plus d'un tiers des opérations réalisées avec cession ordinaire avec minoration foncière, le département de l'Isère est assez atypique (l'Ardèche présente un niveau proche de l'Isère avec 29% des opérations en cession ordinaire avec minoration foncière).

Le processus d'aménagement décliné par territoire

	ZAC	PAE	Lotissement	Autres	Aucun
Région	14%	2%	6%	11%	67%
ARDECHE	1%	1%	8%	14%	76%
DRÔME	5%	1%	7%	6%	87%
ISERE	26%	7%	1%	4%	62%
Métro	39%	6%	0%	6%	49%
Isère hd	21%	8%	1%	2%	68%
LOIRE	6%	0%	1%	9%	84%
CA St Etienne	0%	0%	0%	5%	95%
SAVOIE	11%	1%	3%	0%	85%
CA Chambéry	0%	0%	0%	0%	100%
HAUTE SAVOIE	9%	1%	8%	5%	77%
RHÔNE	19%	1%	6%	3%	71%
Grand Lyon	22%	0%	4%	3%	71%

Source : les cahiers de l'observatoire régional de la production de logement social, ARRA

- Si l'absence de processus d'aménagement est, de loin, le cas général, la ZAC est le processus d'aménagement le plus répandu : autour d'un quart des opérations en Isère et sur le Grand Lyon.
- L'Ardèche, la Drôme et la Haute-Savoie sont les départements sur lesquels la part des lotissements dans les opérations de logements sociaux est la moins négligeable.

Rapide bilan des Etablissements Publics Fonciers en Rhône-Alpes

Quelques rappels généraux sur les Etablissements Publics Fonciers Locaux

- L'EPFL est un EPIC instauré par la loi d'orientation pour la ville et modifié par la loi SRU.
- Il est compétent pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de réalisations d'actions ou d'opérations d'aménagement.
- Les conditions d'adhésion :
 - ◆ **Pour les EPCI, réunir les 3 compétences :**
 - ✓ ZAC
 - ✓ SCOT
 - ✓ PLH
 - ◆ **Ensuite, au sein de chaque commune, mettre en place la Taxe Spéciale d'Equipement qui sera ensuite reversée à l'EPFL.**
- A noter, la mise en place du réseau national des EPFL dont l'association a vu le jour le 16 janvier 2008.
- Tous les EPFL de la Région Rhône-Alpes y adhèrent.

Les établissements publics fonciers de Rhône-Alpes : un outil au service du logement

■ Quatre EPFL :

- ◆ **Région Grenobloise,**
- ◆ **Haute-Savoie,**
- ◆ **Savoie,**
- ◆ **Ain.**

■ Créés respectivement en 2002, 2003, 2005 et 2006.

■ Une motivation pour la création des EPFL : la production de logements mais dans des contextes variés :

- ◆ **Permettre la production de logements sociaux dans des zones très dynamiques économiquement (Ain)**
- ◆ **Produire du logement en évitant le risque spéculatif (Haute-Savoie)**
- ◆ **Atteindre l'objectif de production de logements en maîtrisant la consommation foncière (Métro).**

Les établissements publics fonciers de Rhône-Alpes : des outils dynamiques et attractifs

EPFL	Adhérents	Objectifs	Quelques chiffres
Savoie	A l'origine : Chambéry Métropole + 2 autres communautés de communes, soit 38 communes. Décembre 2009 : 90 communes. De nombreuses demandes en cours.	Acquisition/portage avec une problématique particulière : plus de 70% des acquisitions doivent être destinés à des projets de LS. 77% aujourd'hui, majoritairement du foncier nu destiné à la construction neuve	En 2009, acquisition de 27 ha, 6,5M€ qui permettront de débloquer 550 logements
Ain	A l'origine, 201 communes pour 371 660 habitants. Aujourd'hui : 234 communes adhérentes, soit 443 000 habitants sur les 560 000 du département	60% minimum des interventions annuelles destinées à des opérations de logement à visée sociale 25% les activités éco 15% les équipements publics et la protection des espaces naturels sensibles	4,5M€ d'acquisitions en 2010
Haute-Savoie	A l'origine : 6 EPCI + 2 communes isolées, soit 135 000 habitants. Aujourd'hui : 14 EPCI, soit 176 communes, soit 360 000 habitants.	4 principaux axes d'intervention : - 60% en faveur de la mixité sociale (et donc plutôt de la production de logements très sociaux) - 25% en faveur des équipements publics - Développement économique (à l'échelle intercommunale) - Espaces naturels/remarquables	Entre 2004 et 2008 : 40M€ d'acquisitions Montant prévisionnel 2009-2013 : 56M€
Région grenobloise	Communes de la Métro (27) + 3 communes isolées	40% habitat et LS (mixité)/objectif atteint 10% développement éco/7% dans la réalité 30% RU/42% dans la réalité 10% équipements publics, aménagement d'intérêt général/11% dans la réalité	Actes notariés signés au cours de l'année 2009, regroupant des délibérations de 2008 et 2009 : 104 299 ha pour 11,5M€

Au-delà du portage, de véritables acteurs de la politique foncière au service des collectivités

- Une activité qui va souvent bien au-delà du portage foncier : expertise, conseil, ingénierie...
- Des équipes réduites avec une moyenne de 3 personnes par EPFL
 - ◆ **L'EPFL de la Région Grenobloise fait exception avec 6 postes**
- 2 EPFL ont mis en place des partenariats :
 - ◆ **Celui de la Savoie a une convention avec la SAFER**
 - ◆ **Celui de la Région Grenoble possède une convention de prestations avec la Métro**
- Les EPFL de la Région présentent des particularités propres à leur territoire :
 - ◆ **Dans l'Ain, l'EPFL acquière essentiellement du foncier nu**
 - ◆ **En Savoie, si le portage s'effectue pour toutes les tailles d'opérations, les terrains portés actuellement le sont pour des opérations de tailles très importantes**
 - ◆ **En Haute-Savoie, l'intervention de l'EPFL sur le bâti permet parfois à la collectivité, en fin de période de portage d'acquérir l'immeuble pour un montant de 20% à 30% inférieur à l'estimation des Domaines.**
 - ◆ **En Isère, au sein des activités de l'EPFL, celle du proto-aménagement représente 8%**