



La politique foncière au service du logement social

Intervention du 26 mai 2010 –



La communauté Urbaine de Lyon a voté en décembre 2006 son 2^{ème} Programme Local de l'Habitat 2007 / 2012

- **Rappel :**

46 500 demandeurs de logements sociaux sur l'agglomération dont 23 000 environ sur la ville de Lyon

production de logements sociaux : 4 500 financés en 2009 dont 1730 sur Lyon

- **Actions retenues :**

Assurer une veille foncière et immobilière dans les secteurs diffus et mettre en œuvre des périmètres de vigilance en concertation avec les communes

Capter des biens fonciers et immobiliers en faveur des produits prioritaires du PLH en territorialisant les objectifs de production : PLUS PLAI

→ en priorité dans les communes ou secteurs peu ou pas pourvus en logements sociaux (Lyon carte précise au niveau des arrondissements, communes soumises à la Loi SRU)

CONTEXTE

Le foncier, levier d'action de la production de logements sociaux

■ Avant 2004 :

- peu d'action foncière spécifique directe pour le logement social : 1 M€
- sollicitation principale du budget de fonctionnement : 4 M€ (subvention d'équilibre)

■ 2004, le Grand Lyon a mis en place une politique d'acquisition foncière dédiée au logement social qui s'est traduite par :

- le budget investissement sollicité préférentiellement
- la montée en puissance des financements pour le logement social avec un budget spécifique :
8M€ en 2004, 16M€ en 2005 ... 20M€ en 2008, 28M€ en 2009
- la mise en place du **bail emphytéotique** : l'**outil clé** du dispositif permettant d'absorber le surcoût foncier

Principes

Rappel : Le GL préempte ou prospecte et acquiert les biens immobiliers pour les remettre à disposition des opérateurs sociaux, à des conditions qui assurent l'équilibre des opérations.

■ **3 cas de figure :**

- **Préemption avec préfinancement** des opérateurs sociaux, qui deviennent directement propriétaires du bien préempté (promesse d'achat)
 - dans les cas de préfinancement ou d'achat direct, les opérations bénéficient de subventions d'équilibre délivrées par DHDSU et les communes

- **Acquisition amiable ou Préemption avec mise à disposition** auprès des opérateurs sociaux par le biais de baux emphytéotique ou construction
 - Nota : les biens ne transitent pas dans le patrimoine communautaire (pas de gestion sauf pour les réserves foncières ou les opérations de remembrement)

- **Mise en relation directe suite à prospection**

La politique foncière au service du logement social

DISPOSITIF

Le Bail emphytéotique ou à construction pour absorber le surcoût foncier,

- **Dispositif concernant les logements en PLUS et PLAI**
- **Durée de 55 ans**
- **Droit d'entrée fixé à 50% minimum du coût d'acquisition**

- Loyer de 1€ symbolique pendant les 40 premières années

- Loyer sur les 15 dernières années proposé par l'organisme (l'estimation des Domaines pouvant être supérieure et mettre en péril l'équilibre de l'opération)
 - loyer indexé à partir de la 42e année (30% de l'indice du coût de la construction)

- Pacte de préférence au bénéfice du preneur dans le cas où le Grand Lyon déciderait de vendre le bien pendant la durée du bail

- Retour du bien immobilier au Grand Lyon en fin de bail

- Entrée en jouissance anticipée du preneur à la date de paiement de l'acquisition par le Grand Lyon

La politique foncière au service du logement social

DISPOSITIF

Processus décisionnel pour tout type d'opération (préemption, amiable, cession)

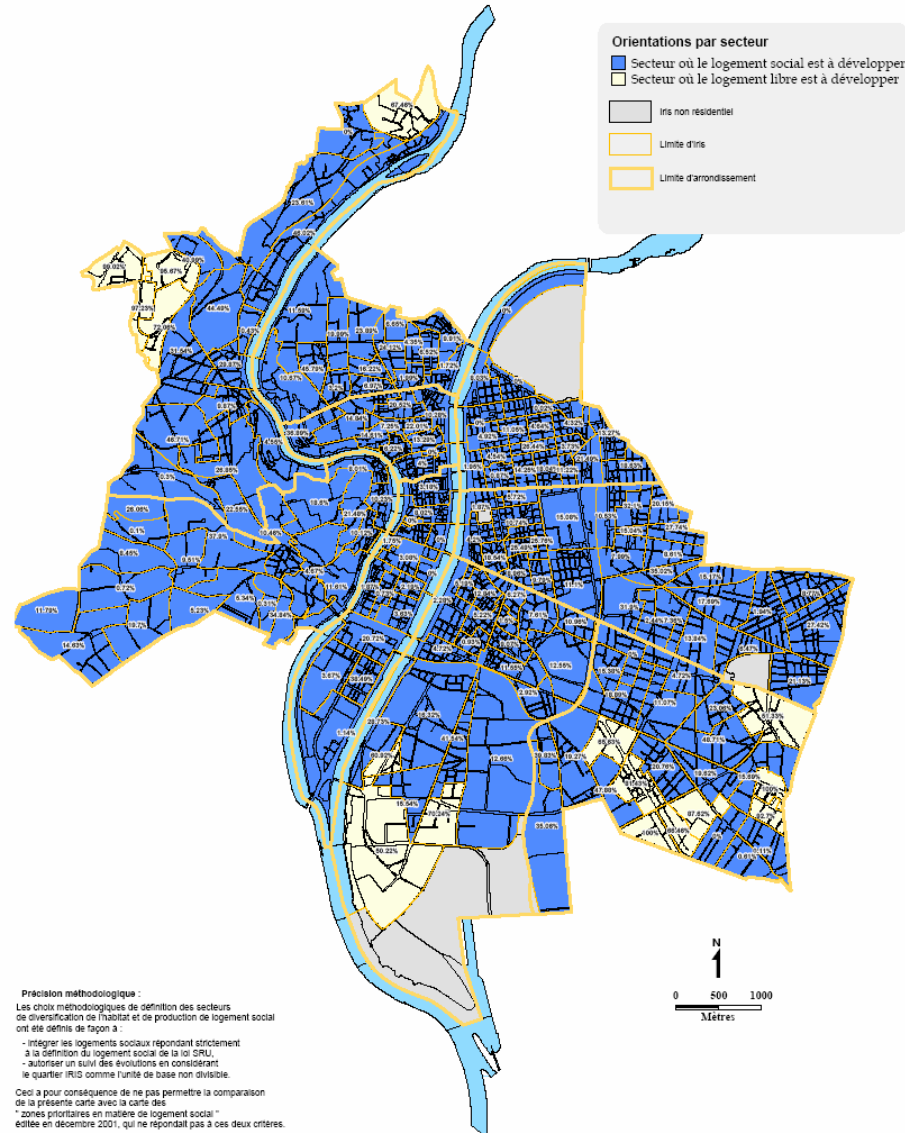
- Analyse de l'opportunité avec la commune et le Grand Lyon (DHDSU et DFI)
- Consultation de 3 organismes sociaux
- Étude des propositions des organismes intéressés
 - Étude du programme et mode de financement (DHDSU)
 - Étude foncière et juridique (DFI)
- Validation par les VP concernés après avis de la commune

La politique foncière au service du logement social

METHODOLOGIE

Actions mises en place

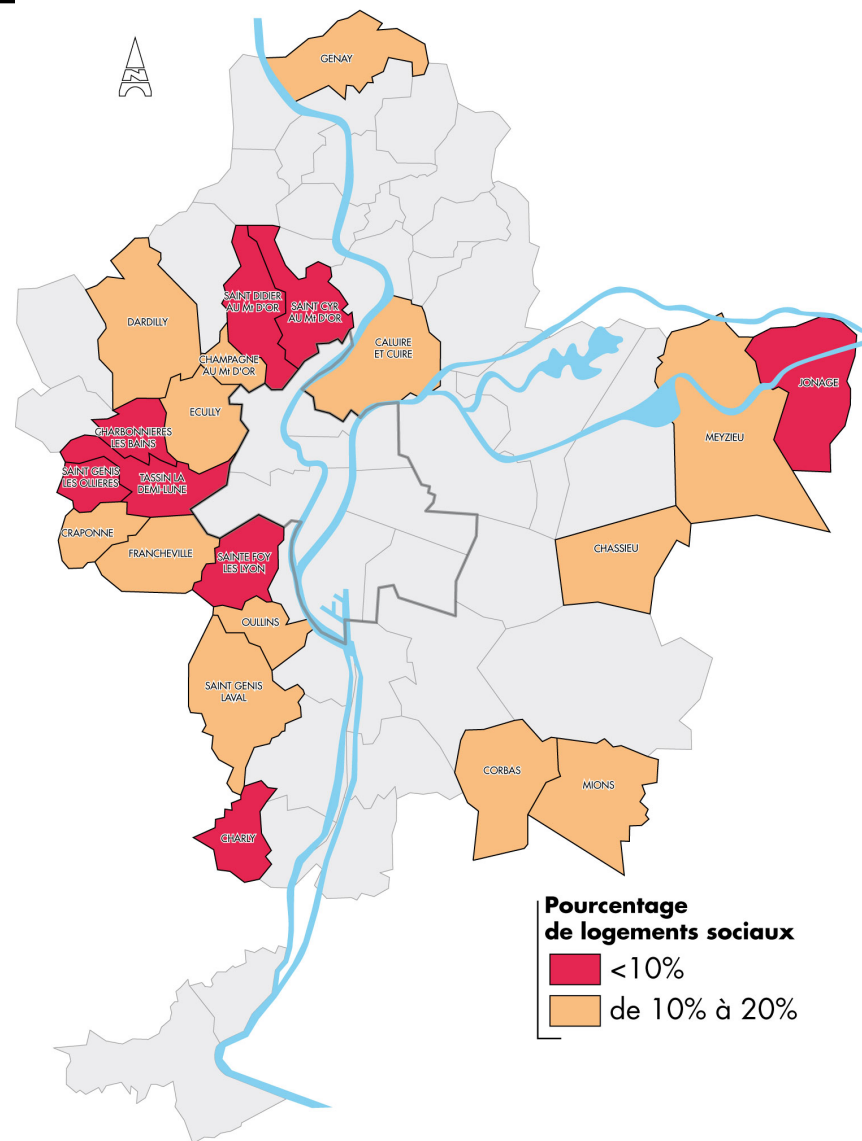
- **Examen attentif des DIA** sur l'ensemble des **57 communes** (en 2009 : 7500 DIA déposées sur l'agglomération, 600 étudiées dont 100 visites et 21 préemptions)
- **Mise en place au sein de la DFI de moyens adaptés** : organisation thématique (unité développement urbain, unité déplacements, unité habitat)
- Mise en place progressive d'un réseau «d'apporteurs d'affaires» qui débouche sur des **acquisitions amiables** (en 2009 : 60 affaires amiables étudiées pour 10 acquisitions réalisées)
- **Recherche de foncier à court et moyen termes**
 - Rencontre avec les communes (DHDSU/UT/DFI) pour repérer les potentialités des terrains mutables (mise en alerte DIA, prospection active, ER)
 - Repérage des terrains publics et parapublics (peu de résultats concrets)
 - Cession du patrimoine communautaire
- **Interventions ciblées en priorité sur les secteurs identifiés** (carte Ville de Lyon + cartes des communes concernées par la Loi SRU article 55 + de 3500 habitants)



Origine Ville de Lyon - droits réservés / Origine Cadastre - droits de l'Etat réservés / Origine Communauté Urbaine de Lyon - S.U.R - droits réservés
Source : Logement social = DRE-Inventaire SRU au 01/01/2007 (logements familiaux, spécifiques et conventionnés), Résidences principales = DGI 2007

La politique foncière au service du logement social

Communes SRU Grand Lyon
(article 55 + 3 500 habitants)



GRAND LYON
communauté urbaine

La politique foncière au service du logement social

BILAN 2004/2008

Chiffres clés : résultats

- **Les autorisations de programme = 66.5M€** (Action foncière directe hors ZAC), effort sans précédent de la part d'une collectivité sur 4 ans : avec 11 M€ de recettes soit charge nette de 55,5M€
- **Production : 2 415 logements** ont été remis aux bailleurs sociaux issus de :

DIA	Apporteurs d'affaires Réseaux	Valorisation du patrimoine communautaire
1610 logts	431 logts	374 logts

- L'utilisation du bail emphytéotique a permis d'intégrer **1061 logements** dans le patrimoine communautaire.
- Plan départemental des aires d'accueil des gens du voyage = 38 000 m² de terrain Grand Lyon pour **149 places sur 7 aires**.
- **L'intervention foncière du Grand Lyon assure 25% de la production annuelle de logement**

La politique foncière au service du logement social

PLAN DE MANDAT / PRESPECTIVES 2008/2013

Objectifs :

- Favoriser une offre suffisamment abondante, élargir l'offre d'habitat accessible et mettre en œuvre le droit au logement :

- Les objectifs du SCOT environ 7 500 logements neufs/an et du PLH 6 500 logements neufs/an pour les produits allant de l'habitat résidentiel aux produits innovants du type Habitat coopératif en passant par le logement familial social, l'accession social, le logement étudiant, le logement jeune et l'accession sociale.

Plan d'actions :

- L'objectif général est de capter d'autres gisements fonciers en identifiant les secteurs d'intervention :

- Reconduire et adapter l'outil clé du dispositif

le bail emphytéotique, en modifiant l'assiette de la prise en charge du surcoût foncier et en intervenant dans les copropriétés

- Mettre en œuvre de nouveaux outils de production

La politique foncière au service du logement social

PLAN DE MANDAT / PRESPECTIVES 2008/2013

des outils d'orientation :

- ❑ **Les Secteurs de Mixité Sociale** : inscription des SMS à l'occasion de la modification n°6 du PLU
 - ❑ seuils sur Lyon :
 - > 2500 m² SHON = 25% PLUS PLAI
 - 1500 à 2500 m² SHON = 20% PLUS PLAI PLS
- ❑ **Emplacement Réserve** : inscrire de nouveaux ER pour logements sociaux au PLU : 72 inscrits à ce jour
- ❑ **Réserves foncières** : les réserves foncières doivent permettre d'anticiper les territoires à enjeux définis dans le SCOT ainsi que les territoires urbains mixtes occupés par de l'activité, qui seraient susceptibles de muter. (DUP ...)

Les outils opérationnels :

- **Repérage et prospection foncière** : définir un plan d'action foncière sur chaque commune
 - ❑ prospection active
 - ❑ mise en place de zones sensibles
 - ❑ inscription ER
- **Des DUP multi sites sur les ER logements sociaux existants : la DUP loi Vivien : intervention sur des immeubles insalubres** : 3 à 4 opérations par an.

La politique foncière au service du logement social

PLAN DE MANDAT / PRESPECTIVES 2008/2013

Moyens :

- 100 Millions d'Euros sur le Plan de Mandat soit 15 Millions d'euros / an en moyenne

- **Animer la gouvernance locale dans le domaine de l'habitat :**
 - en prenant la délégation des aides de l'Etat en 2006, le Grand Lyon s'est positionné comme autorité organisatrice de l'habitat sur le territoire

La politique foncière au service du logement social

LIMITE DU DISPOSITIF

Limite de l'intervention du Grand Lyon

■ Dans le neuf (construction)

□ le prix d'acquisition maximum de la charge foncière que propose le Grand Lyon est de **500 € / m² SHON**

→ la charge foncière admissible pour les bailleurs sociaux est de **150 à 250 € / m² SHON**

→ le Grand Lyon dans le cadre de bail peut abonder **jusqu'à 250 € / m² SHON (50 % du prix d'acquisition)**

→ **difficulté d'intervenir sur certains secteurs** (ouest – Lyon) intra muros où les prix sont à plus de **800 € / m² SHON**

La politique foncière au service du logement social

LIMITE DU DISPOSITIF

Dans l'ancien (Acquisition Amélioration)

Prix de revient moyen admissible pour les bailleurs	Dont réhabilitation (travaux + frais)	Dont coût d'acquisition (50%)	Effort du Grand Lyon (50%)	Prix maximum d'acquisition pour le GL
2200€/m ²	850€/m ²	1350€/m ²	1350€/m ²	2700€/m ²

- Actuellement, le prix de vente moyen dans l'ancien est de 2950 €/m².
- En conclusion, à ce jour il est de plus en plus difficile de capter des opérations neuves ou dans l'ancien avec le montage de baux actuels

(Droit d'Entrée : 50%), malgré une participation financière importante des communes
→ VDL : 200€/m² en PLAI et 100€/m² en PLUS
→ Limonest : 86€/m² soit 150 000€

La politique foncière au service du logement social

BILAN 2004/2009

ANNEE		2004	2005	2006	2007	2008	2009
	AP attribuée	8 M€	16 M€	28 M€	19 M€	25 M€	28,5 M€
Compte Grand Lyon	Montant AP engagée	7 M€	13.2 M€	24 M€	19 M€	19,8 M€	28 M€
	Nbre de logements	113	228	456	173	278	209
	Prix par logement	62 719	58 046	53 004	109 826	71 223	133 971
Compte de tiers	Montant	7 M€	16.6 M€	7.76 M€	4.47 M€	5,2 M€	3 M€
	Nbre de logements	162	320	220	85	38	49
	Prix par logement	43 998	51 883	35 273	52 615	136 000	56 818
Mise en relation	Nombre	0	1	6	4	1	2
	Nbre de logements	0	29	99	56	6	32