

Programme pluriannuel
d'études relatif aux outils
de production du foncier
pour le logement social

Chrystel Gueffier-Pertin

Union sociale pour l'habitat –

Direction de la Maitrise d'ouvrage et des politiques
patrimoniales

1^{er} avril 2015



1

L'étude ADEF-USH de 2013 : contexte, méthode, enseignements et suites...



1

« Les outils de production du foncier en faveur du logement social : regards croisés des agglomérations et des bailleurs sociaux »



Le contexte

- ➔ Etude réalisée dans un contexte de :
 - besoins accrus de production de logements sociaux
 - prix historiquement élevés (à la fois prix fonciers et coûts de construction) dans les territoires en tension

- ➔ Existence de multiples outils fonciers :
 - certains « classiques » (ZAC, droits de préemption, réserves foncières...),
 - d'autres plus récents (Secteurs de Mixité Sociale, Projets Urbains Partenariaux, Emplacements réservés pour le logement...)



Le contexte

➡ Mais un constat :

l'absence – à ce jour - d'évaluations comparatives du « poids » de ces divers outils de production du foncier en faveur du logement social : leurs résultats, leurs limites...



Méthode

- ➔ Une enquête, menée en 2013, par questionnaire et entretiens sur les usages et l'appréciation par les acteurs des divers outils
- ➔ Au préalable : identification des outils dans un « questionnaire pilote », mais testé auprès d'organismes Hlm et d'EPCI
- ➔ Champ de l'enquête par questionnaire : **345 communautés** de plus de 30 000 habitants et l'ensemble des **770 organismes Hlm, avec d'excellents taux de réponses** : respectivement de l'ordre de 30 %
- ➔ Objectif : évaluer la « notoriété » et la « fréquence d'utilisation » de chaque outil



2

Les résultats de l'enquête de 2013



3 catégories d'outils

Selon leur fréquence de mobilisation

Taux de mobilisation des outils par les organismes Hlm et les communautés de plus de 30 000 habitants (en %)

1. Les plus mobilisés

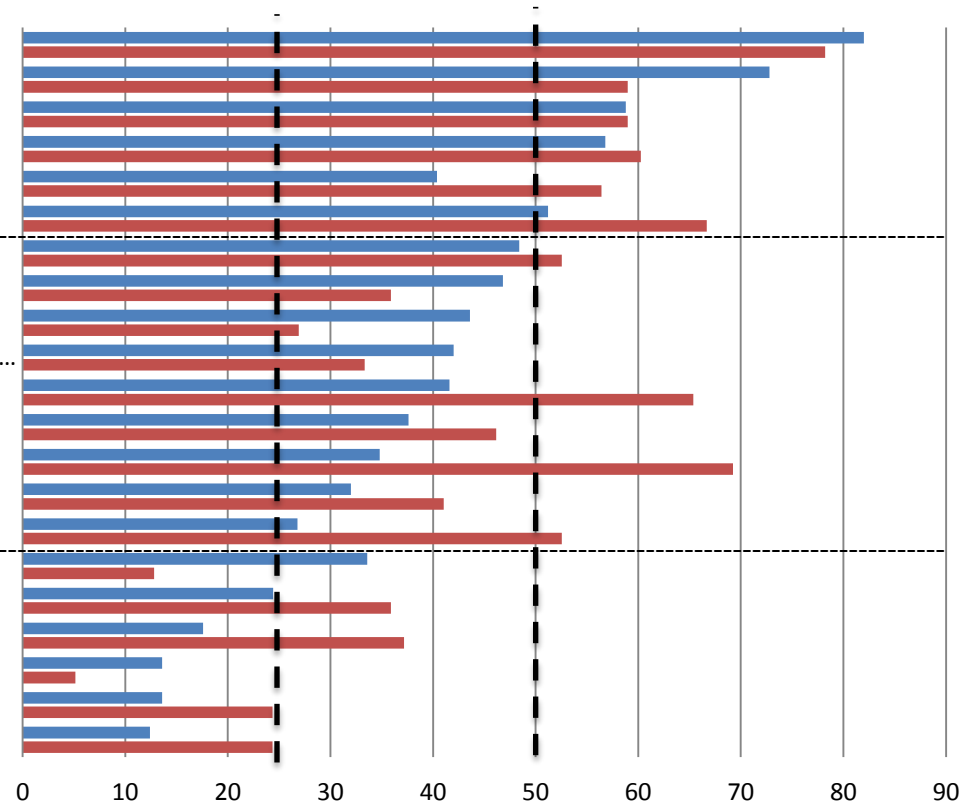
Permis de construire ou d'aménager ordinaire
Subvention et minoration foncières
Prospection opérationnelle
Secteurs de mixité sociale
Emplacements réservés
Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

2. Ensemble hétérogène

Achat de charges foncières à des promoteurs privés
Constitution de réserves foncières propres par l'organisme HLM
Baux à long terme
Achat à l'issue d'une mise en concurrence par une collectivité ou un Etablissement...
Réserves foncières constituées à l'amiable par la collectivité
Opérations d'aménagement mise en œuvre par l'organisme HLM
Droit de Préemption Urbain (DPU) ou Zone d'Aménagement Différée (ZAD)
Dépassement de la densité maximale autorisée
Acquisition auprès d'un Etablissement Public Foncier (EPF)

3. Les outils encore marginaux

Densification d'anciennes opérations de logement social
Périmètres d'attente de projet global
Cession du foncier de l'Etat et de ses établissements à l'organisme HLM
Dation en paiement
Projet Urbain Partenarial (PUP)
Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)



■ Bailleurs sociaux

■ Communautés de plus de 30 000 habitants



4 principaux enseignements

- ➔ La diversité des contextes de mobilisation des outils de production du foncier pour le logement social leur donne un poids bien différent d'un EPCI à l'autre

- ➔ L'intégration des politiques foncières pour le logement social est loin d'être achevée :
 - entre leurs acteurs (EPCI/communes/opérateurs dont organismes Hlm)
 - avec les politiques de l'habitat (volet foncier des PLH ? futures études foncières des SCOT et PLU après la loi ALUR ?)



4 principaux enseignements

- ➔ 3 tendances « montantes » de stratégies foncières identifiées :
 - une mobilisation nouvelle d'outils réglementaires incitatifs
 - un retour de l'« interventionnisme » des collectivités et des stratégies actives d'actions foncières de la part des maîtres d'ouvrage sociaux
 - L'émergence d'outils nouveaux ou encore peu répandus (densification des fonciers des bailleurs Hlm, baux à long terme...)

- ➔ Une forte mobilisation des outils réglementaires de mixité sociale, qui conduit à s'interroger sur leurs impacts.

3

Les deux types de déclinaison en cours de l'étude de 2013



Premier type d'approche :

Déclinaison thématique

- ➔ Approche par les outils : analyser (et si possible quantifier) l'usage d'un outil donné sur différents territoires

Etudes USH menées en 2014 et 2015 :

- ✓ « **Evaluation du rôle des SMS définis dans les PLU pour la production de logement social** »
 - *Lille Métropole*
 - *Communauté urbaine de Bordeaux*
 - *Chambéry Métropole*
 - *Un 4eme EPCI en cours*
- ✓ « **La restructuration / densification du foncier appartenant aux organismes Hlm dans leurs quartiers** »



Premier type d'approche :

Déclinaison thématique

Etudes :

- ✓ « Analyse qualitative d'opérations de VEFA au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social »
- ✓ « les dispositifs de démembrement de propriété pour les bailleurs Hlm »
- ✓ « Stratégie et politique d'achat de logements locatifs sociaux en VEFA à un maître d'ouvrage »



Deuxième type d'approche :

Déclinaison territoriale

- ➔ Analyser, donner à voir sur des territoires contrastés comment les divers outils fonciers sont mis en œuvre, se combinent dans une politique foncière...

- ➔ **3 « zooms territoriaux » :**
 - Métropole Nice Côte d'Azur
 - Grand Lyon
 - Plaine Commune



Deuxième type d'approche :

Déclinaison territoriale

➔ A travers cette étude :

- Illustrer la diversité des politiques et modes d'action répondant à des contextes différenciés
- Quantifier, autant qu'il sera possible, la productivité des outils mis en œuvre localement
- Mettre en évidence les points de blocage actuels ou prévisibles