

Accéder au foncier pour produire des logements abordables : enjeux et leviers d'action pour les collectivités locales et les organismes Hlm

Webconférence
Mercredi 14 avril 2021 de 15h00 à 16h30

Programme

Avec

- **Pierre-Yves Antras**, directeur général de Haute-Savoie Habitat
- **Raphaële d'Armancourt**, responsable du Pôle Politiques territoriales et urbaines, l'Union sociale pour l'habitat
- **Nathalie Demeslay**, responsable du service Habitat de Rennes métropole
- **Emmanuelle Quiniou**, directrice du Pôle Développement urbain de la communauté d'agglomération de La Rochelle

Animation :

- **Dominique Rousset**, journaliste, productrice à France Culture

Comment participer ?

Participation sans frais mais sur inscription préalable, en ligne :

<http://webconference.streamfizz.fr/>

L'accès au foncier est reconnu comme un enjeu central dans le développement du logement abordable en France. Les difficultés sont nombreuses et relèvent de différents registres : méthodes de repérage et d'observation, conditions de production ou de libération des terrains, méthodes d'évaluation et de fixation des prix, modalités d'encadrement réglementaire de l'utilisation des sols, conditions de négociations locales, fiscalité... Plusieurs échelons institutionnels sont également en jeu : Etat (réglementation et la libération de certains fonciers publics), collectivités territoriales (mise en place d'un cadre réglementaire et opérationnel plus ou moins favorable au logement social), établissements publics fonciers et aménageurs (mécanismes de formation des prix), opérateurs (conditions d'intervention, positionnement concurrentiel).

Si ces constats et les propositions associées sont anciens, plusieurs instruments opérationnels nouveaux se sont développés dans une période plus récente, faisant évoluer les conditions d'intervention des collectivités locales et des organismes de logement social (repérage plus précis du foncier dévolu au parc social dans les PLH, diffusions des pratiques de prescription en faveur du logement social au sein des PLU, développement de l'urbanisme négocié, diversification des modèles de démembrement ou de dissociation foncière, conditions d'accès au foncier public...), etc.)

Pour autant les difficultés restent réelles et la production du logement abordable demeure très contrainte aussi bien en termes qualitatif (conditions d'équilibre économique des programmes, capacité à rendre les opérations suffisamment accessibles financièrement) que quantitatif (disponibilité réelle du foncier, concurrence entre produits et entre opérateurs). Si les constats et les propositions sont relativement consensuels, et les rapports nombreux (rapport Figeat en 2016, rapport Lagleize en 2019, rapport Lemas en 2021...), les avancées sont relativement lentes.

Dans une perspective de plus long terme, un certain nombre d'évolutions plus ou moins structurelles pourraient renforcer la difficulté rencontrée par les organismes Hlm pour accéder au marché foncier et loger les populations modestes dans de bonnes conditions. La crise économique et sociale s'avère importante et durable et rend encore plus nécessaire de limiter les prix et les niveaux de quittance des locataires. La mise en œuvre d'une stratégie de « zéro artificialisation nette » en réponse à l'urgence climatique est de plus en plus consensuelle. Le réordonnement des composantes qualitatives du logement et l'augmentation prévisible des coûts de construction pourrait rendre la variable foncière toujours plus sensible.

Ces constats ont conduit l'Union sociale pour l'habitat à se saisir de cette question en vue de formuler, au cours du premier semestre 2021, une série de recommandations partagées avec un certain nombre de partenaires au premier rang desquels les collectivités territoriales.

La webconférence permettra de mettre en perspective l'actualité du sujet, les progrès accomplis et les enjeux persistants.

Elle mettra en débat les propositions formulées par l'USH en se focalisant en particulier sur les enjeux réciproques des collectivités locales et des organismes de logement social : quelles attentes ? quels apports ? quels obstacles persistants ? quelles responsabilités respectives pour favoriser de meilleures conditions de mobilisation du foncier, dans une perspective (plus) sociale ? avec quelles collaborations ?

Elle est ouverte aux élus, responsables et collaborateurs habitat des collectivités locales, aux dirigeants et collaborateurs des organismes Hlm et associations régionales Hlm, des services de l'État, des agences d'urbanisme, des associations et à tout autre acteur intéressé par un échange sur ces enjeux et leurs conséquences pour les acteurs et le secteur de l'habitat social.

Contact :

Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, coordonnateur du Réseau des acteurs de l'habitat, l'Union sociale pour l'habitat
Courriel : dominique.belargent@union-habitat.org Port. : 06 75 6 47 49