

Stratégie et mobilisation des outils de politique foncière pour la production de logements

Du volet foncier PLH à un plan d'action foncière

Aix | CEREMA - mars 2015

Intercommunalité dans le département

- ✓ 1 Métropole
- ✓ 5 Communautés d'agglomération
- ✓ 2 Communautés de communes

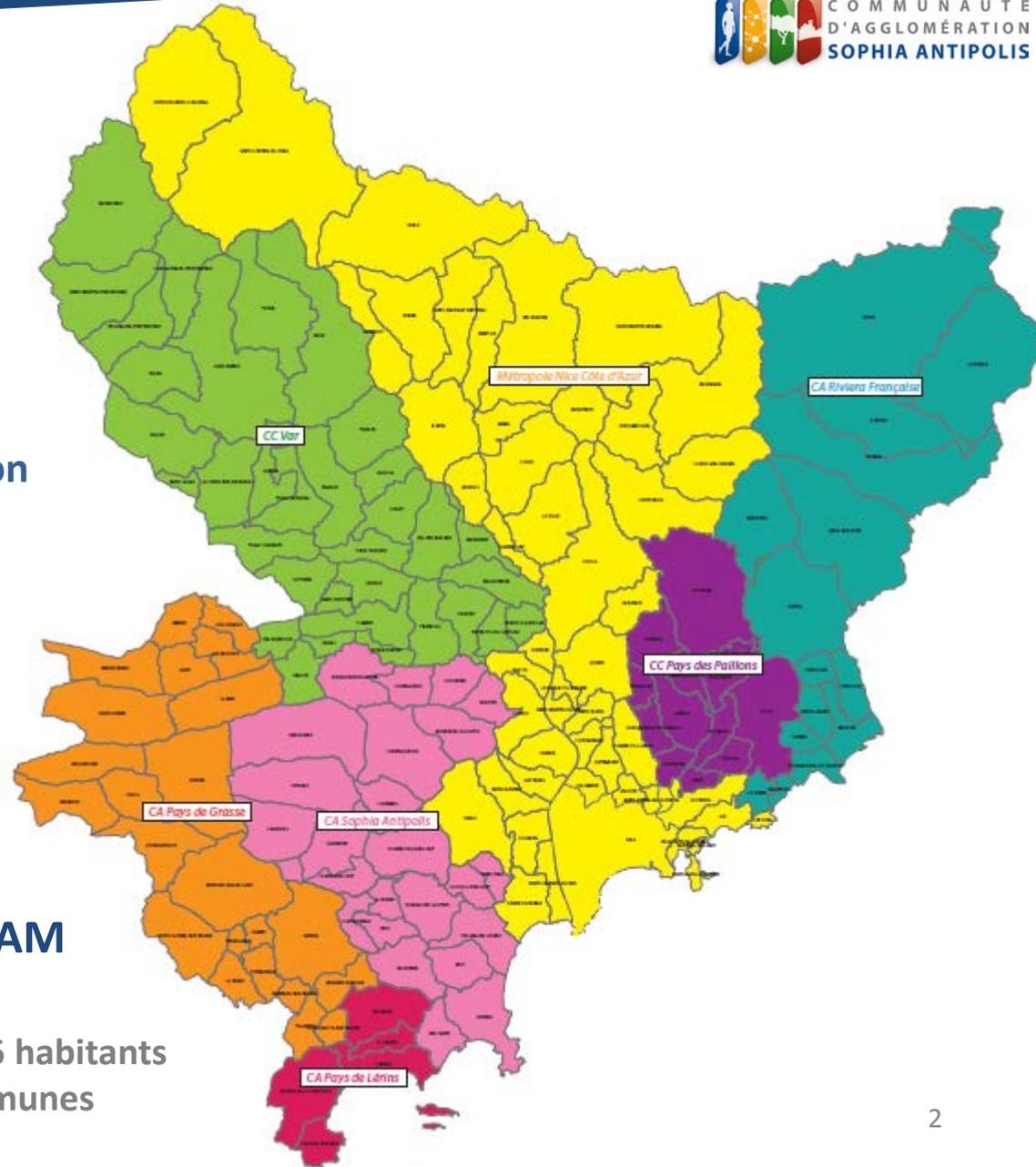
La CASA dans le département :

- ✓ 11.3% du territoire des AM
- ✓ 16.3 % de la population des AM

Total Alpes-Maritimes :

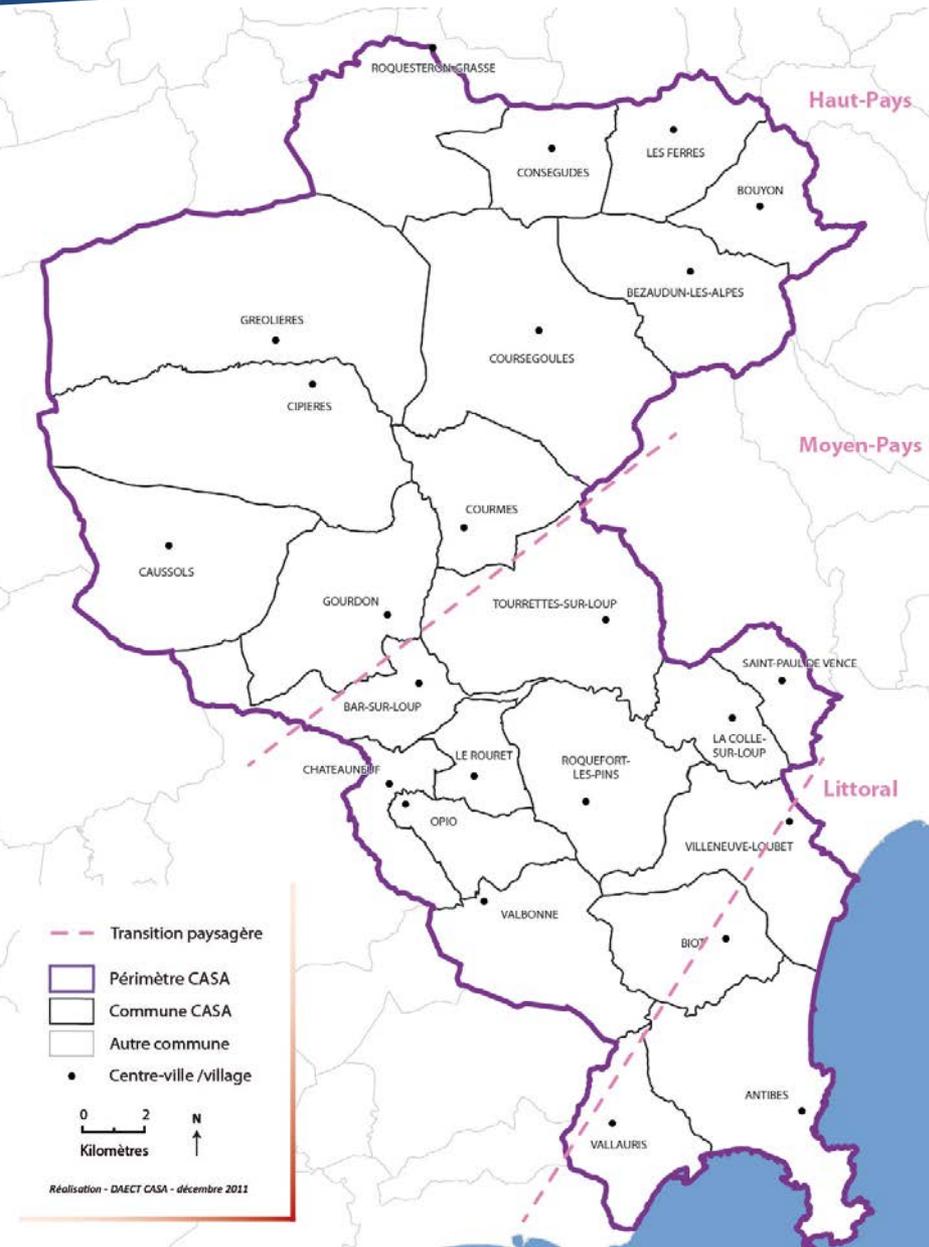
1 097 046 habitants

163 communes



La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis - CASA

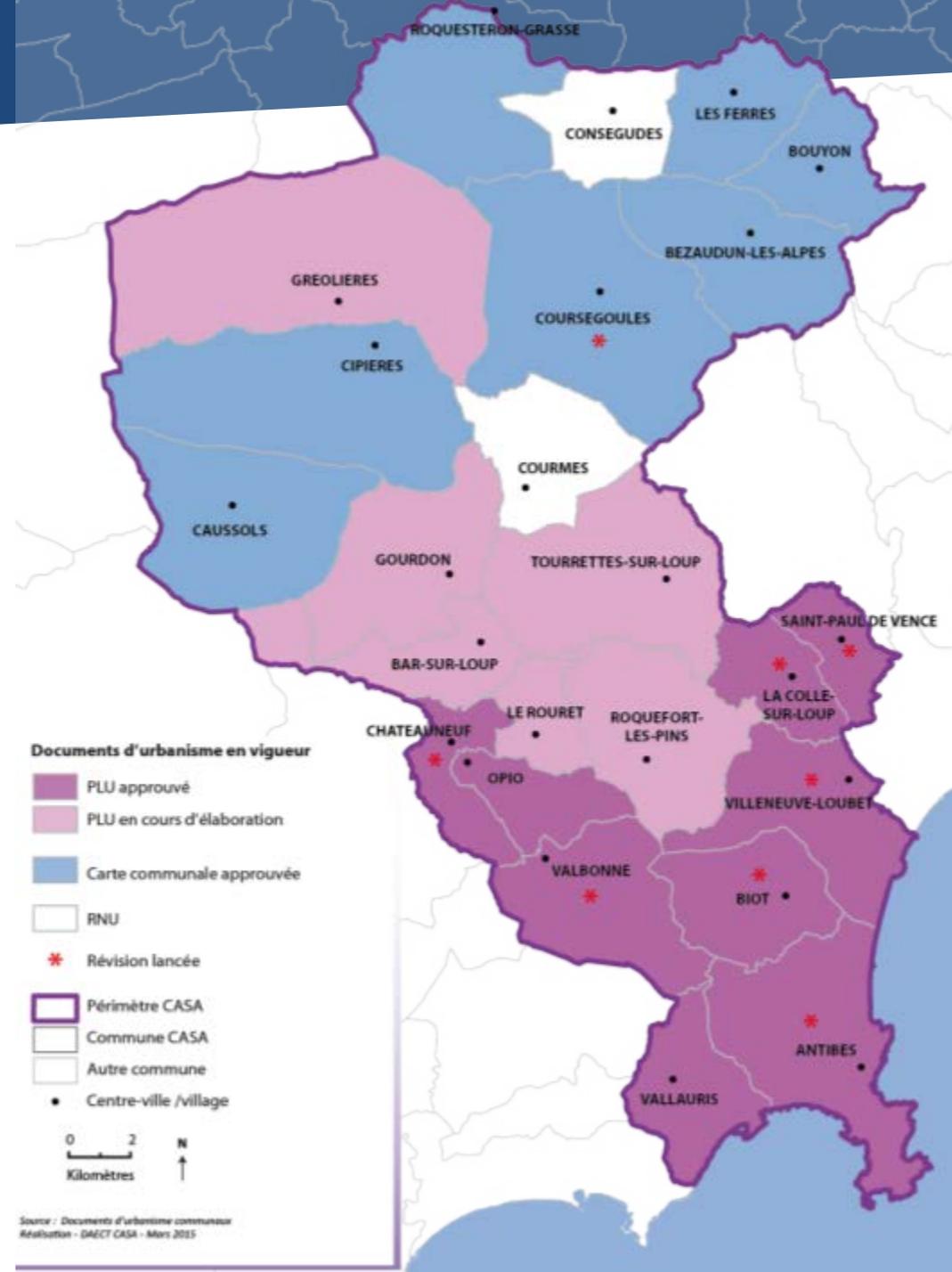
- > 48 000 ha
- > 24 communes
- > 180 329 habitants
- > 372 hab/km²



Éléments de contexte

Territoire soumis aux dispositions réglementaires:

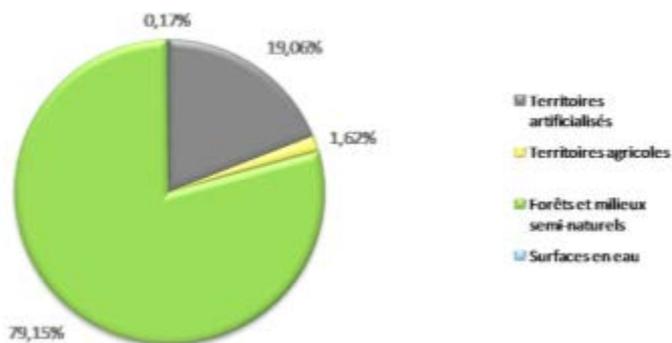
- > Lois Montagne et Littoral
- > DTA des Alpes-Maritimes
- > PNR des Préalpes d'Azur
- > 13 PPRIF / 5 PPRI / 3 PPR Mt
- > **SCOT approuvé 2008**
- > **Présence de la Technopole Sophia Antipolis**



Structure du territoire

➤ Le territoire de la CA Sophia Antipolis est **constitué à 79% de forêts et de milieux semi-naturels**

Part de la surface occupée par chaque type d'occupation du sol de la CASA



Légende

— Principaux cours d'eau

Occupation du sol

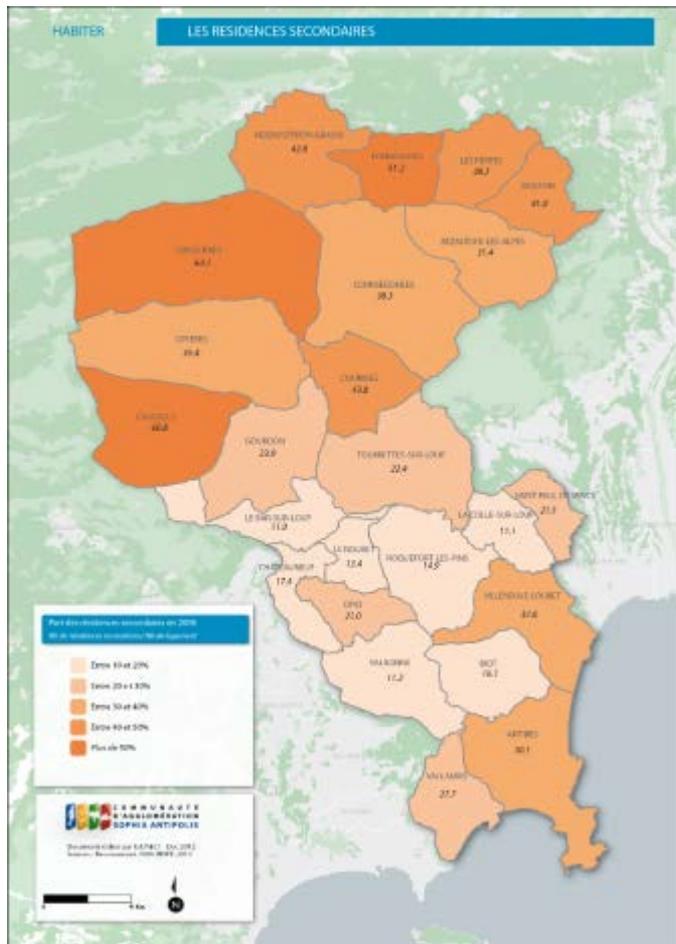
- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de com.
- Mines, décharges et chantiers
- Espaces verts artificialisés, non agricoles
- Terres arables
- Cultures permanentes
- Zones agricoles hétérogènes
- Forêts
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- Eaux maritimes

Projection : RGF 93 - Lambert 93

Echelle : 1:150 000



Un parc de logements spécifique



	Maisons	Appartements	Nombre total de logements
UV Sud	19,2%	80,1%	76 917
UV Centre	56,9%	41,4%	10 354
UV Est	53,4%	45,6%	19 099
UV Ouest	86,9%	12,0%	8 682
UV Nord	70,7%	28,4%	2 828
CASA	34,3%	64,8%	117 880



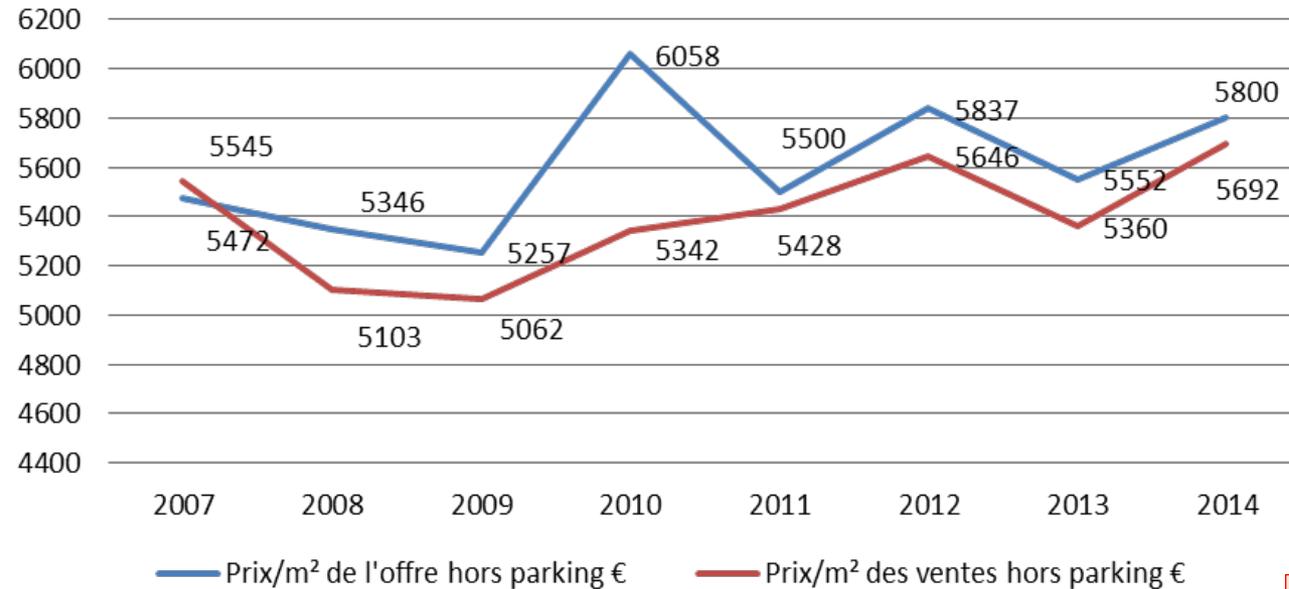
(Source : INSEE pour l'année 2008)

	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et logements occasionnels	Part des logements vacants	Nombre total de logements
UV Sud	65,2%	29,5%	5,3%	76 917
UV Centre	81,7%	13,5%	4,8%	10 354
UV Est	66,6%	29,1%	4,3%	19 099
UV Ouest	79,9%	15,2%	4,9%	8 682
UV Nord	46,9%	47,3%	5,8%	2 828
CASA	67,6%	27,4%	5,1%	117 880

NSEE Recensement population 2008

Le Marché Immobilier neuf sur la CASA

Evolution des prix/m² du logement libre neuf en collectif sur la CASA (hors logement aidé)



Secteur	Prix/m ² vente 2012	Prix/m ² vente 2014
France	3 470 €	3 886 €
PACA	4 040 €	4 092 €
ALPES MARITIMES	5 230 €	5 405 €

uniquement dans le collectif

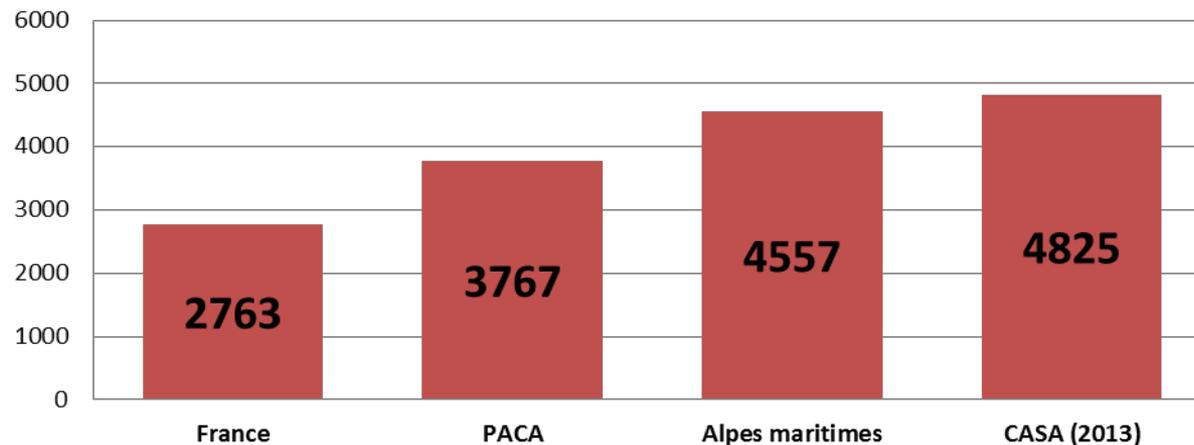
Le prix du Marché Immobilier ancien sur la CASA

Evolution des prix HT/m² des appartements anciens sur la CASA *

Niveau géographique	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	prix median 2012	prix median 2013
CASA	4 185 €	4 293 €	4 024 €	4 179 €	4 669 €	4 675 €	4 330 €	4 193 €	4 089 €
Alpes maritimes				3 980 €	4 170 €	4 175 €	4 036 €		

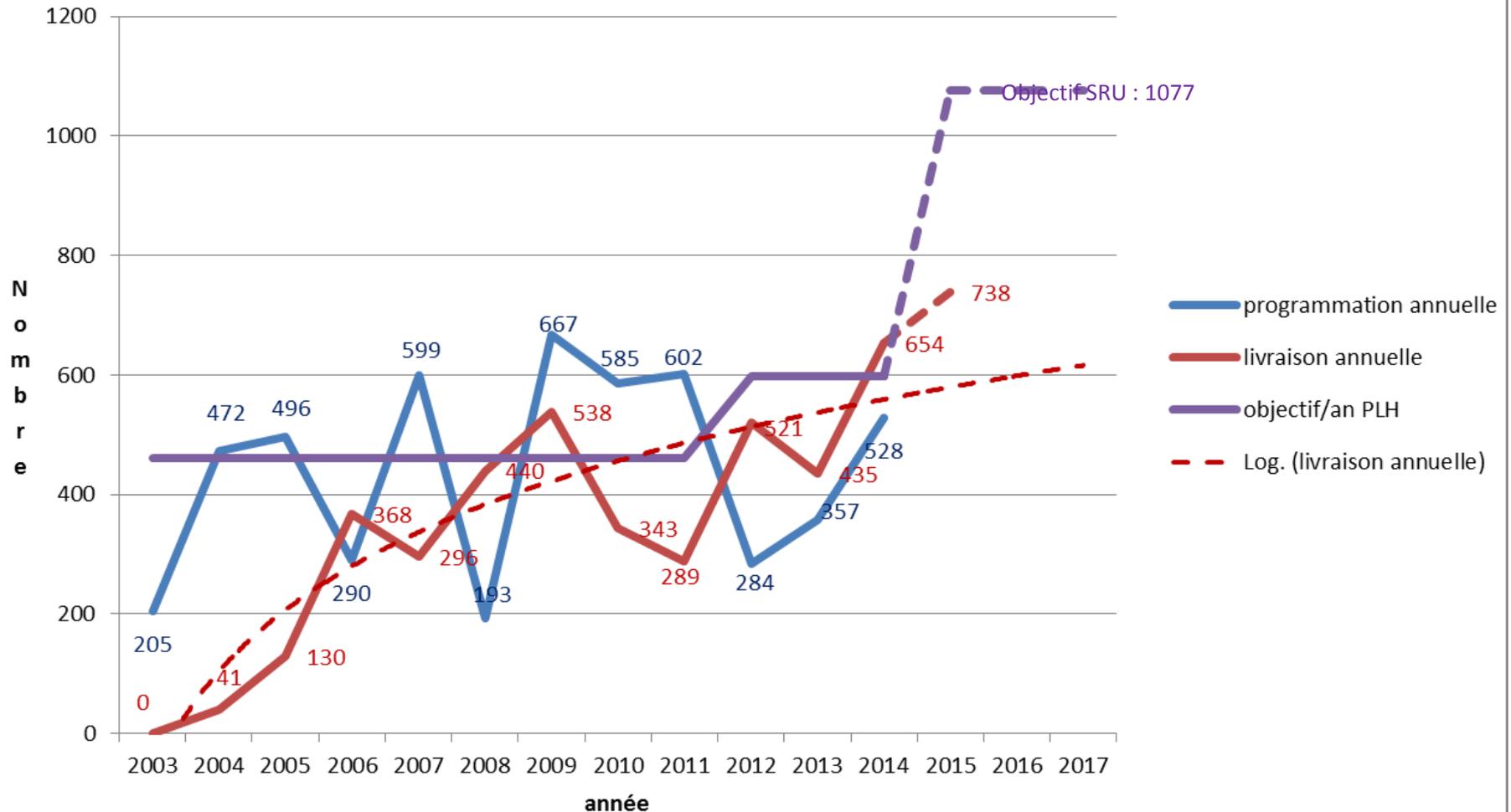
* Valeur pondérée sur les transactions les plus importantes CASA

Prix moyen HT/m² appartement ancien de juin 2012 à juin 2013



Evolution du parc social CASA depuis 2003

Nombre de LLS programmés, livrés, et objectif annuel PLH entre 2003 et 2017



1^{er} PLH 2004-2009: ambitieux et volontaire

- > **Des objectifs forts : 50% de LLS, soit 478 LLS/an**
- > **Service public pour les demandeurs de logement :**
 - *Enregistrement de la demande*
 - *Commission communautaire attribution*
 - *Observatoire de la demande de logement*
- > **Accompagnement des communes pour la production de LLS**

Accompagnement des communes pour la production de LLS :

- > **Elaboration d'un schéma d'intervention foncière**
(identification de sites fonciers à enjeux avec les communes, estimation des potentialités théoriques et des valeurs)
- > **Ingénierie d'études de capacité/faisabilité**
(marché à bons de commande avec architecte pour étude amont)
- > **Premiers conventionnements EPF Paca**
- > **Acquisitions CASA (ligne de 3M€/an)**

Effets :

- > **Introduction de la question du foncier avec les communes**
- > **Inscription de sites à enjeux dans le SCOT approuvé 2008 et des objectifs de production LLS**
- > **Programmation d'études de capacité (moyenne 80K€/an)**
- > **Démarche partenariale avec EPF Paca**
- > **Constitution stock de foncier public**
- > **Premiers appels à projet et engagement d'opérations (Opération TDF Antibes...)**

Stratégie et actions PLH 1

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SOPHIA ANTIPOLIS

carte n° : potentiel foncier habitat
(commune d'Antibes - partie Ouest)

POTENTIEL FONCIER BRUT
surface totale : 401 296 m²
SHON théorique : 260 997 m²
équivalent logement : 2 709

POTENTIEL FONCIER PROGRAMMABLE
opérations d'acquisitions foncières
d'intérêt communautaires
surface : 179 084 m²
potentiel SHON : 94 258 m²
valeur estimée : 25,7 M€
charge foncière moyenne : 225 €/m²
périmètre de réserves
foncières : 222 211 m²

valeur foncière théorique : 25 M€

**OPÉRATIONS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES
D'INTERET COMMUNAUTAIRE**

surface brute : 33 991 m²
surface aménageable : 23 793 m²
affectation :
35 689 m² SHON logement
valeur foncière estimée : 5 M€
charge foncière acquisition : 210 €/m²
charge foncière logement : 140 €/m²

**OPÉRATIONS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES
D'INTERET COMMUNAUTAIRE**

surface brute : 88 240 m²
surface aménageable : 47 768 m²
affectation :
38 214 m² SHON logement
9 553 m² SHON commerces et services
valeur foncière estimée : 10,2 M€
charge foncière acquisition : 213 €/m²
charge foncière logement : 266 €/m²

**OPÉRATIONS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES
D'INTERET COMMUNAUTAIRE**

surface brute : 76 853 m²
surface aménageable : 53 797 m²
affectation :
43 038 m² SHON logement
10 749 m² SHON commerces et services
valeur foncière estimée : 11,5 M€
charge foncière acquisition : 213 €/m²
charge foncière logement : 269 €/m²

**PERIMETRE DE RESERVES FONCIÈRES
D'INTERET COMMUNAUTAIRE**

surface brute : 87 150 m²
surface aménageable : 61 000 m²
valeur foncière théorique : 9,2 M€

**OPÉRATIONS D'ACQUISITIONS
FONCIÈRES D'INTERET
COMMUNAUTAIRE**

surface brute : 35 037 m²
surface aménageable : 24 525 m²
valeur foncière théorique : 5,3 M€

**PERIMETRE DE RESERVES FONCIÈRES
D'INTERET COMMUNAUTAIRE**

surface brute : 100 024 m²
surface aménageable : 70 016 m²
valeur foncière théorique : 10,5 M€

LEGENDE :

-  Espaces à enjeu
-  Périmètre d'étude du potentiel foncier
-  lots cadastraux aménageables
-  Périmètre de réserves foncières d'intérêt communautaire
-  Opérations d'acquisitions foncières d'intérêt communautaire
- Trame viaire**
-  échangeur
-  bretelles



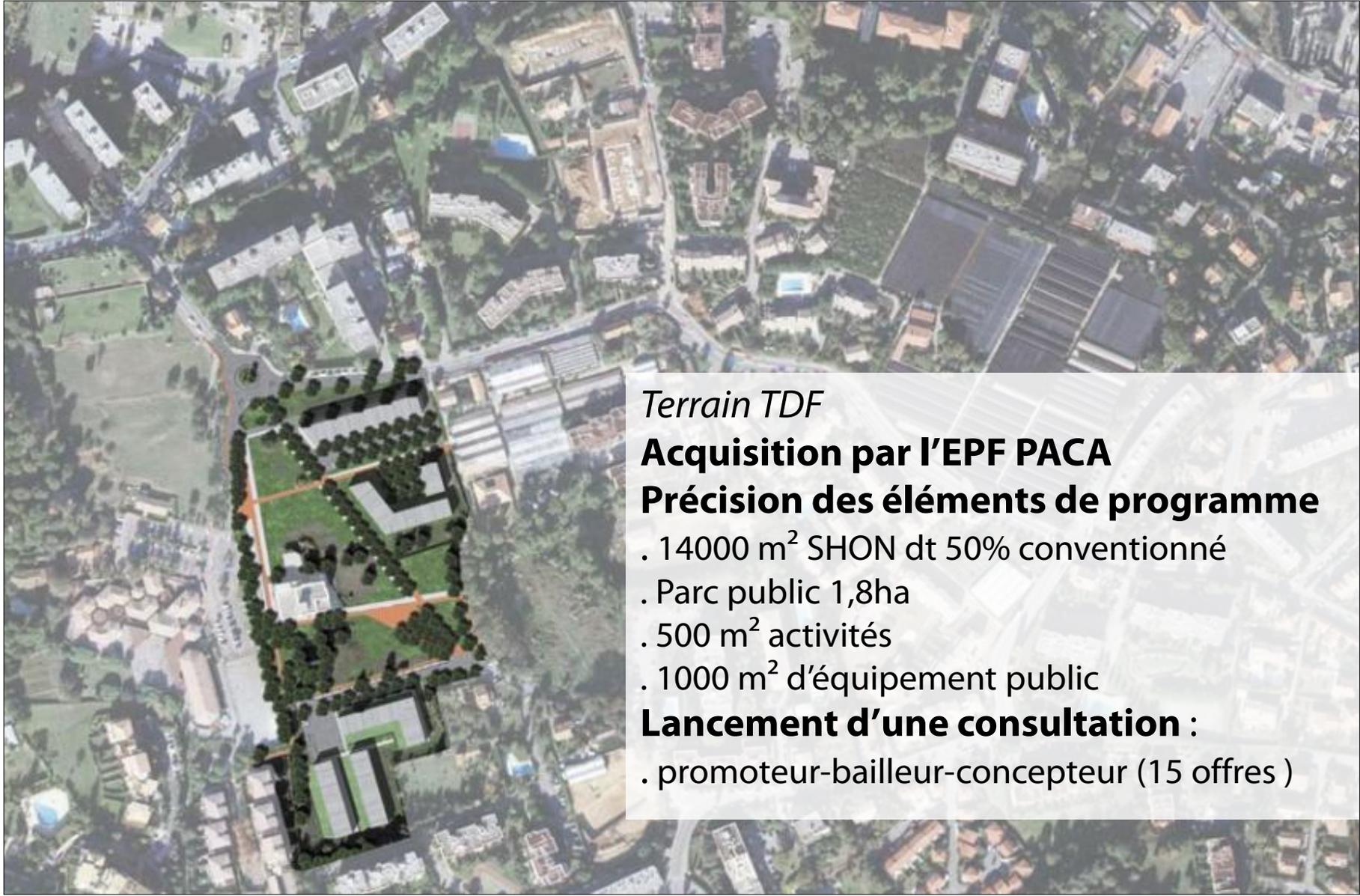
échelle = 1 cm = 100 mètres

Stratégie et actions PLH 1



*Un exemple d'opération :
Terrain TDF à Antibes*





Terrain TDF

Acquisition par l'EPF PACA

Précision des éléments de programme

- . 14000 m² SHON dt 50% conventionné
- . Parc public 1,8ha
- . 500 m² activités
- . 1000 m² d'équipement public

Lancement d'une consultation :

- . promoteur-bailleur-concepteur (15 offres)

Bilan des projets suivis par la CASA et livrés 2008-2013

Les programmes en accession
sociale et/ou encadrée livrés

↘ Sur Antibes

AMI
EPF

Le Parc de L'Estagnol : Livraison été 2010

Opérateurs : Azur Provence Habitat
Immobilière Méditerranée

**34 logements en Accession encadrée à
la Propriété**
76 logements en locatif libre encadré
103 logements en locatif social



AMI
CASA

Les Allées Grenadine Livraison septembre 2012

Opérateurs : Groupe Gambetta
Maison Familiale de Provence
**73 logements en accession à la
propriété dont 25 en PSLA et 48 en
accession encadrée**
81 logements en locatif social



Parc Mélodia Livraison novembre 2013

Opérateurs : Art Promotion
Logis Familial
**21 logements en accession encadrée à la
propriété**
21 logements en accession libre
42 logements en locatif social

AMI
CASA

Les Aloès Livraison mai 2013

Opérateurs : PROMOGIM
Maison Familiale de Provence
81 logements en PASS FONCIER
74 logements en locatif social



Bilan des projets suivis par la CASA livrés 2008-2013

➤ Sur Villeneuve Loubet

Marina Park - Livraison 1^{er} trimestre 2012



**Opérateurs : COGEDIM
ERILIA**

**18 logements en PASS FONCIER
9 logements Scellier
27 logements en locatif social**

➤ Sur Roquefort les Pins

Le Cours du Beaumon Livraison 2^{ème} trimestre 2012



Opérateur : ERILIA

**18 logements en accession à la propriété dont
6 PSLA et 12 accession sociale
24 logements en locatif social**

2nd PLH 2012-2017 : continuité et renforcement sur des axes stratégiques

- > **objectifs forts : 56% de LLS, soit 600 LLS/an**
- > **Promotion des opérations mixtes en développant des AMI et des outils opérationnels favorisant la primo accession**
- > **Promotion des réhabilitations énergétiques auprès des bailleurs sociaux et propriétaires sur parc privé (OPAH puis PIG)**
- > **Délégation des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2015**

2nd PLH 2012-2017 : continuité et renforcement sur des axes stratégiques

Accompagnement des communes sur l'identification des gisements fonciers : édition Guide interne Gisements fonciers

- . Mise à jour de l'étude foncière initiale (*+ suivi annuel*)
- . Document interne CASA/Communes sur les gisements à court, moyen et long terme
- . Inscription de SMS et d'ERL (exemplarité PLU d'Antibes 2011)
- . Certaines communes vont au-delà en ajoutant des ERL

Stratégie et actions PLH2



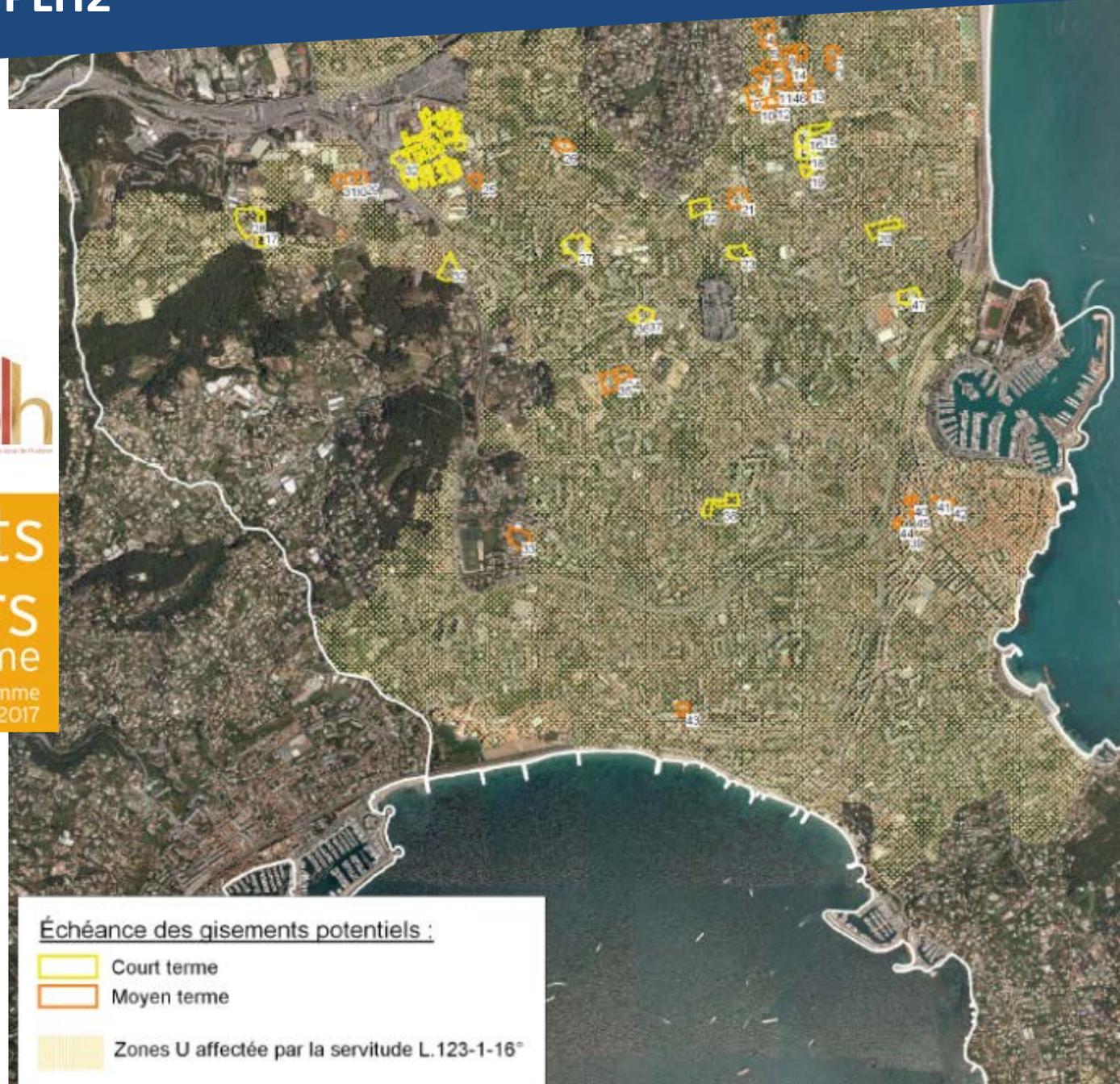
plh
Programme Local de l'Habitat

Gisements Fonciers à court terme

identifiés dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2017



LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS



Échéance des gisements potentiels :

-  Court terme
-  Moyen terme

 Zones U affectée par la servitude L.123-1-16°

Stratégie et actions PLH2

COMMUNE

Antibes

RÉFÉRENCE DU SITE

19



NOM	Avenue Jules Grec
ADRESSE	1 270 et 1 336 avenue Jules Grec
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AO 254, 255, 258
SURFACE TERRAIN	2 863 m ²
SURFACE DE PLANCHER THÉORIQUE	3 680 m ²
ÉQUIVALENT LOGEMENTS VALIDÉ PAR LA COMMUNE	46
DENSITÉ ENVISAGÉE	161 lgts/ha
DE LOGEMENTS SOCIAUX	83 %
SITUATION AU PLU	UCa3 – ERL 19
DESSERTE EN TRANSPORTS	Proximité arrêt de bus Lycée Horticole - Lignes 7, 8, 10, 11 et 23
RISQUES	Pas de risque d'inondation
ÉTUDES	Étude Bourgade en 2007
OBSERVATIONS	Ce que dit le PLU pour les ERL: pour les surfaces de plancher destinées à du logement: <ul style="list-style-type: none"> • 1^{re} tranche de 3 000 m²: 100 % LLS • m² complémentaires: 50 % minimum d'accès encadrée

2nd PLH 2012-2017 : continuité et renforcement sur des axes stratégiques

> **Compatibilité PLH/PLU en accompagnant les communes : Guide interne PLH / PLU**

> *La synthèse des objectifs du PLH pour chaque commune de la CASA*

> *Une fiche de synthèse pour chaque outil que les communes peuvent mettre en place pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre du PLH*



2nd PLH 2012-2017 : continuité et renforcement sur des axes stratégiques

- > **Maintien d'études de capacité systématiques des gisements et fonciers d'opportunité**
- > **Ajout d'études acquisition-amélioration**
- > **Mise en œuvre des ERL dans un cadre associant Ville/CASA/EPF Paca**
- > **Adaptation des conventions EPF Paca**
- > **Maintien d'acquisitions amiables CASA**
- > **Cession de terrains communaux à la CASA **et** accompagnement des communes sur des AMI par ingénierie CASA**

Stratégie et actions PLH2

Commune	Gisements identifiés dans le PLH*				Gisements consommés**				Gisements actifs***			
	Nombre	Superficie	Lgts potentiels	LLS potentiels	Nombre	superficie	Logements	LLS	Nombre	Superficie	Logements	LLS
Antibes	46	22,93	2568	1538	5	3,77	254	194	16	9,39	559	345
Bar sur Loup	2	0,54	25	0	0	0,00	0	0	2	0,54	38	8
Biot	17	27,90	636	62	6	10,40	85	0	3	1,70	136	59
Châteauneuf	11	9,17	253	51	4	2,20	151	24	6	3,97	330	72
La Colle sur Loup	17	16,96	380	163	4	1,50	166	66	9	11,36	192	93
Caussols	1	3,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0
Gourdon	5	1,96	0	0	0	0,00	0	0	1	0,40	0	0
Opio	8	20,00	86	24	1	0,90	35	26	3	6,20	107	17
Roquefort les Pins	8	36,70	298	114	3	8,90	263	120	2	12,50	125	60
Le Rouret	9	5,00	179	40	1	2,20	67	14	6	1,80	81	5
Saint Paul de Vence	3	5,20	80	0	1	2,40	30	24	1	1,00	0	0
Tourrettes sur Loup	5	13,60	15	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0
Valbonne	14	39,77	501	80	5	4,17	109	14	6	29,20	460	104
Vallauris	21	15,84	1831	433	9	1,86	263	58	10	10,98	869	243
Villeneuve Loubet	16	20,00	825	371	3	2,00	124	72	6	10,80	365	220
TOTAL	183	238,57	7677	2876	42	40,30	547¹	612	71	99,84	262³	1 226

Part par rapport aux gisements identifiés					23%	17%	20%	21%	39%	42%	42%	43%
--	--	--	--	--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

* A noter : les champs logements potentiels et LLS potentiels ne sont pas toujours renseignés dans le PLH

En cas d'ordre de grandeur indiqué dans le PLH, la moyenne est retenue (exemple : 20 à 30 => 25)

** PC accordé, travaux démarrés ou opération livrée

*** Terrain ayant fait l'objet d'étude ou d'un PC rejeté ou non mis en œuvre

ANTIBES : Les jardins de Lully

Opérateur: SACEMA

18 logements en accession encadrée à la propriété

40 logements en locatif social

Commercialisation : 2014



CHATEAUNEUF : la Résidence du Pous

Opérateur : Maison Familiale de Provence

37 logements en accession encadrée à la propriété

11 logements en PSLA

Commercialisation : 2014/2015



ROQUEFORT LES PINS : Le hameau des Claps

Opérateur: ERILIA

13 logements en accession encadrée à la propriété

4 logements en PSLA

26 logements en locatif social

Commercialisation : 2014



AMI
CASA

SAINT PAUL : Le Malvan

Opérateur : NLA

6 logements en PSLA

24 logements en locatif social

Commercialisation : 2015



AMI
CASA

OPIO : Le Gorgier

Opérateur: NLA

9 logements en PSLA

26 logements en locatif social

Commercialisation : 2015



Acquisitions EPF : 35 M€ *depuis les premières conventions*

Acquisitions CASA : 18 M€ *à ce jour*

Articulation PLH / PLU / SCOT :

- . identification de zones à enjeux SCOT/PLH,*
- . définition de secteurs d'intérêt communautaire (futures ZAC),*
- . nombreuses études amenant une connaissance du terrain*
- . Inscription de servitudes, SMS et ERL*

Evolution du parc social CASA depuis 2012 : + 15 %

COMMUNE	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2012 Source : DDTM06	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2013 Source : DDTM06	NOMBRE DE LLS au 1er janvier 2014 Source : DDTM06
ANTIBES	3171	3448	3651
LE BAR SUR LOUP	32	32	32
BEZAUDUN LES ALPES	3	3	3
BIOT	297	298	480
CHATEAUNEUF*	39	67	67
CIPIERES*	3	3	3
LA COLLE SUR LOUP	90	89	96
CONSEGUDES	8	8	8
COURSEGOULES	14	14	14
GREOLIERES	8	8	8
ROQUEFORT LES PINS	42	66	66
LE ROURET	9	9	24
ST PAUL DE VENCE	12	12	12
TOURRETTES SUR LOUP	2	2	33
VALBONNE	1437	1543	1540
VALLAURIS	1048	1104	1139
VILLENEUVE LOUBET	348	373	373
TOTAL CASA	6563	7079	7549

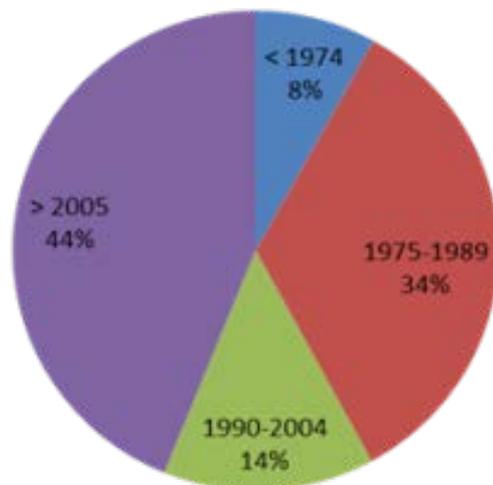
COMMUNES SRU	Nb LLS au 01/01/2014	RP TH AU 01/01/2014	Taux de LLS au 01/01/2014
ANTIBES	3651	39144	9,33%
BIOT	480	3943	12,17%
LA COLLE SUR LOUP	96	3265	2,94%
ROQUEFORT LES PINS	66	2571	2,57%
LE ROURET	24	1607	1,49%
ST PAUL DE VENCE	12	1479	0,81%
TOURRETTES SUR LOUP	33	1857	1,78%
VALBONNE	1540	4999	30,81%
VALLAURIS	1139	13654	8,34%
VILLENEUVE LOUBET	373	7850	4,75%
TOTAL communes SRU	7414	80369	9,22%

Caractéristiques du parc locatif social en 2014

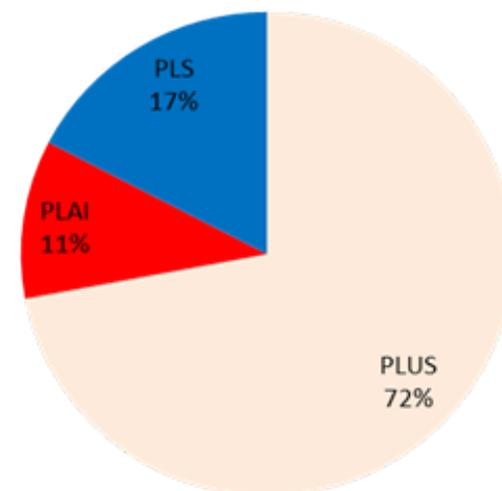
**Un parc social relativement récent
44 % livré > 2005**

**Sur la CASA, le financement PLUS domine avec
72 % de l'ensemble du parc social CASA.** Il reste
le financement majoritairement utilisé par les
bailleurs sociaux.

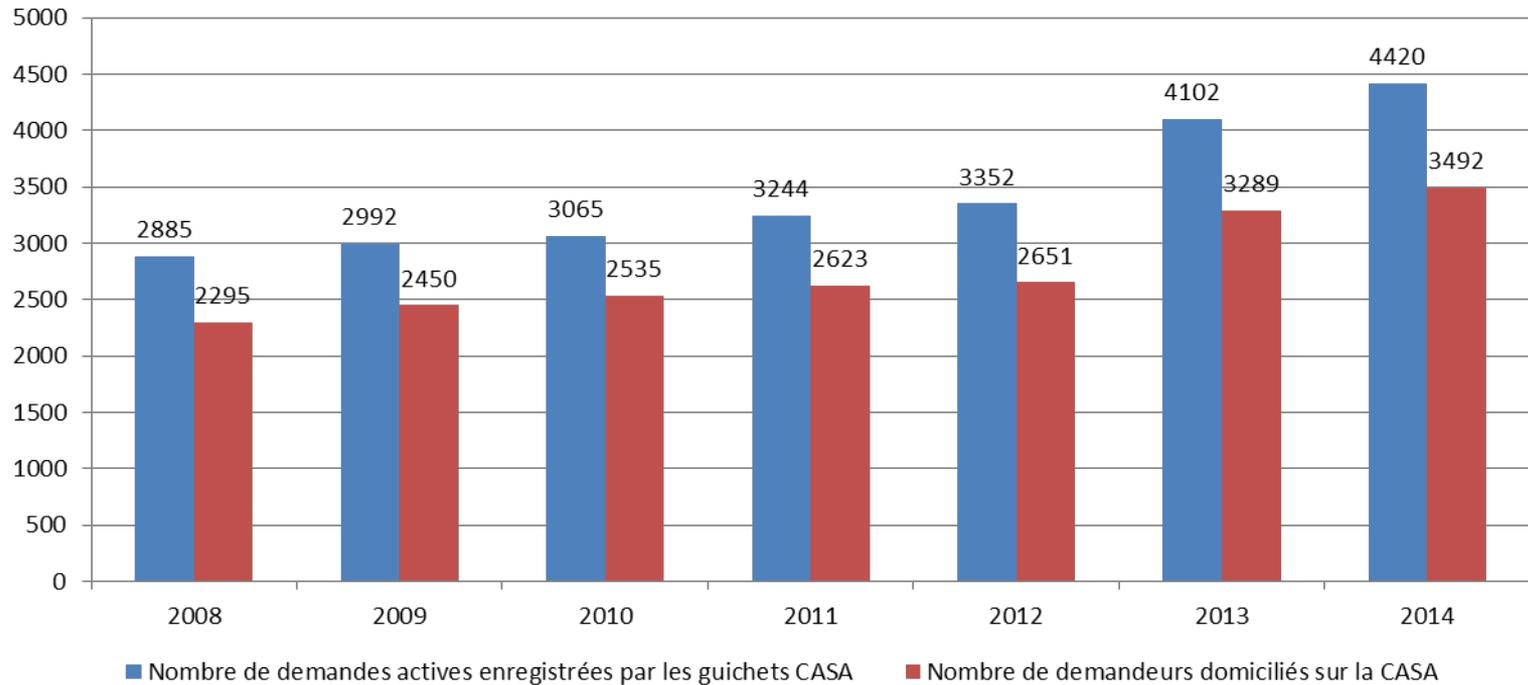
PARC SOCIAL CASA selon la période de mise en service



REPARTITION DU PARC SOCIAL CASA par financement



L'évolution de la demande de logement social depuis 2008



2nd PLH 2012-2017 : conditions de réussite

- > **Qualité de la relation CASA / commune**
- > **Les ERL ont obligé les opérateurs à venir vers les collectivités en amont**
- > **Nécessité d'un PLU 'clair et verrouillé'**
- > **Recentrage des interventions CASA et EPF Paca (*qui se concentre sur opérations de 40/50 logements mini*)**
- > **Maintien de budgets acquisitions EPF / CASA**

2nd PLH 2012-2017 : Limites et évolutions

- > **10 communes soumises à la loi SRU dont 3 carencées;**
- > **Un travail fait sur les DIA a été repris par la DDTM et EPF Paca mais peu de succès à ce jour en raison des prix;**
- > **Problématique de l'évaluation de France Domaine**
(si SMS, prise en compte du prix de revient de l'opération; si ERL pas de décote);
- > **Stratégie de diminution des ERL sur les secteurs urbains denses au profit de SMS sur toutes les zones U;**
- > **Maintien des ERL sur le moyen-pays**

2nd PLH 2012-2017 : Limites et évolutions

- > **Gérer la différence entre les valeurs estimées au démarrage des études et l'estimation des Domaines à l'aboutissement de la vente**
- > **Tout a été « ajusté » depuis le renouvellement électoral**
- > **Intégration dans SCOT en cours de révision** (intégration sites à enjeux, coefficient de densité...)
- > Prise de compétence Aide à la pierre » donnera une meilleure infos sur projets, bilans...
- > Intensification de la prospection foncière (confiée aujourd'hui à l'EPF)