



Stratégie et mobilisation des outils de politiques foncières pour la production de logement Cerema, jeudi 26 mars 2015

Des outils pour peser sur les charges foncières



Direction Habitat et Dynamique Urbaine



SOMMAIRE

Rappel du contexte et des objectifs du PLH

Éléments de contexte

Objectifs du PLH 2010-2015

Quelques données de marché et sociodémographiques

Effets du PLH

Les Livraisons de logements

Logements sociaux manquants pour atteindre les 25% SRU

Quelques actions foncières du PLH mobilisées

Intervention de l'EPF

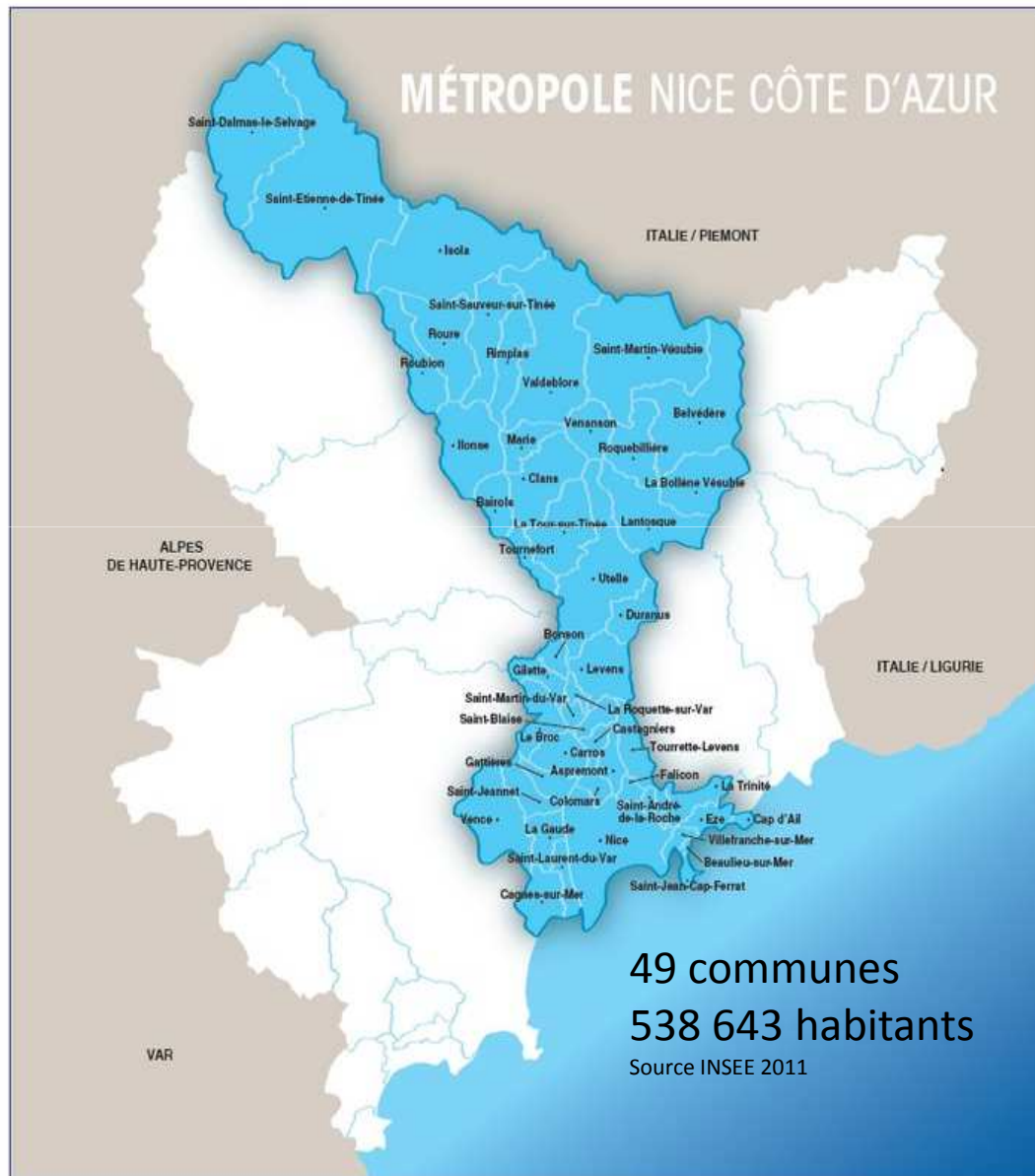
Charte de partenariat public/privé



Rappel du contexte et des objectifs du PLH



Éléments de contexte



- Territoire très atypique avec une très faible densité 369 hab./km² avec des communes très peu peuplées dans le moyen et haut Pays et une forte densité de 3 309 hab./km² dans les communes du littoral,
- ressource foncière rare, dont la mutation est complexe avec un coût élevé,
- Raréfaction de la ressource financière,
- forte pression immobilière entraînant une surenchère des prix du foncier,
- coût de production du logement élevé,
- détente « toute relative » du marché de l'immobilier,
- évolution législative inappropriée au territoire : SRU 2,
- mobilisation des outils en faveur de la mixité sociale et de la production de logement abordable ;

Objectifs du PLH 2010-2015

Le deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) : élaboré dans une large concertation avec l'ensemble des acteurs, adopté le 10 septembre 2010 pour une durée de 6 ans (2010-2015).

5 enjeux prioritaires :

- **ANTICIPER LES FUTURS DEVELOPPEMENT : LA STRATEGIE FONCIERE, CONDITION DE REUSSITE**
- **PRODUIRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS ET RENFORCER LE PARTENARIAT POUR REpondre AUX DIVERS BESOINS**
- **AGIR SUR LE PARC EXISTANT**
- **PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE S'ADRESSANT À TOUS SANS EXCLURE LES PLUS FRAGILES,**
- **GOVERNANCE, ANIMATION, EVALUATION**

Plus ambitieux et opérationnel que le précédent, ses objectifs ont été déclinés à l'échelle de chaque commune en accord avec les maires.

Avec une croissance démographique estimée à 0,6% par an les besoins en logements étaient évalués à **3 000 à 3 500 logements par an**, tout type de produit confondu, afin de répondre aux différents besoins des habitants du territoire.

Chaque année **Nice Côte d'Azur s'engage à agréer 1 268 logements locatifs sociaux, dont 1 068 au titre du parc public et 200 au titre du parc privé. Le PLH prévoit également la production de 150 à 200 logements par an en accession sociale et la réhabilitation de 750 logements par an.**

Budget annuel dédié à la production de logement social et à la réhabilitation de l'existant :

- 8 M€ pour la Métropole
- 7 M€ délégués par l'Etat pour le parc public et 2,4 M€ délégués par l'ANAH pour le parc privé

Quelques données de marché et sociodémographiques

➤ **Le marché immobilier demeure tendu et cher**

Selon l'observatoire de la CCI, en 2014 :

- Les prix à la vente dans le neuf atteignent en moyenne 5080 €/m² par logement pour 5081€/m² en 2013, en années glissantes
- Les prix à la revente sont en moyenne de l'ordre de 3 712 €/m² par logement, soit +2%. Une hausse de +5 % des DIA est constatée par rapport à 2013
- Les loyers moyens à la location sont de 14 €/m² hors charges

➤ **Les besoins en logements à coût abordable s'intensifient :**

- 72% des ménages peuvent prétendre au logement locatif social,
- 17% des ménages ont des revenus fiscaux déclarés inférieurs au seuil de pauvreté contre 15% au niveau national. Il atteint 20% pour Nice.
- Taux d'effort médian des ménages des Alpes-Maritimes est le plus élevé : soit 26% des ressources sont consacrés pour le logement contre 25% pour Paris et 18% pour les départements d'île de France

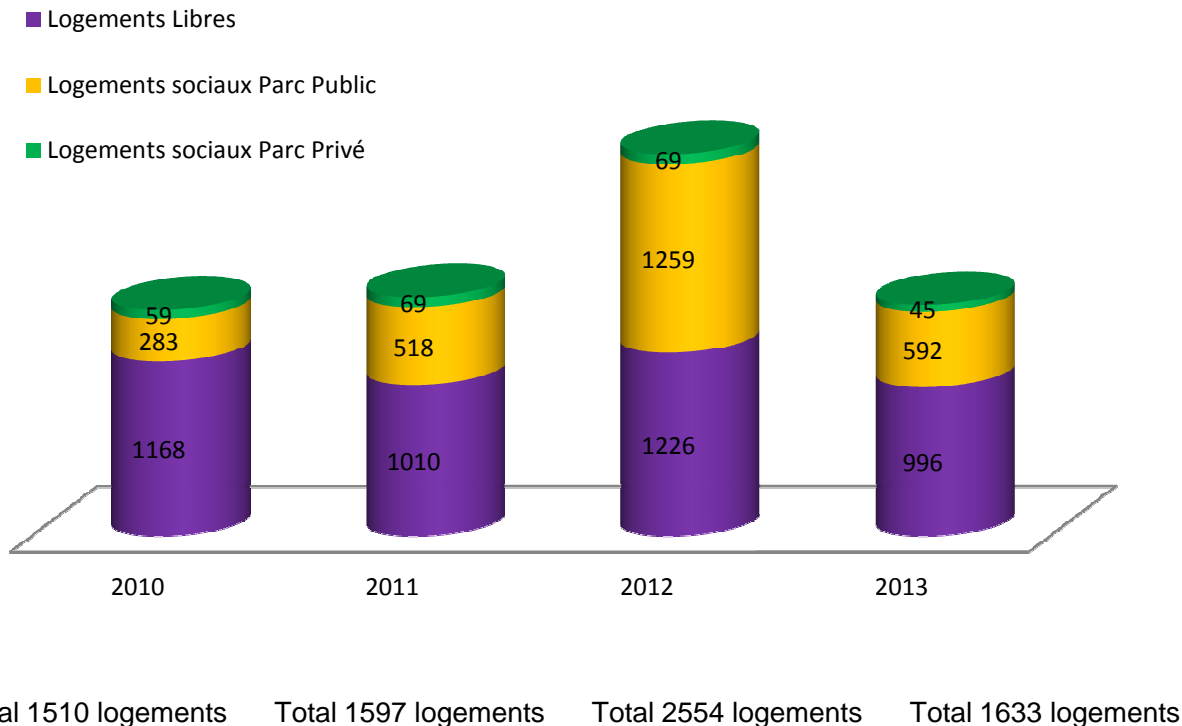




Effets du PLH

Livraisons : 7 294 logements de 2010 à 2013, dont 2894 locatifs sociaux soit en moyenne 39% des livraisons

Livraisons de logements sur le territoire de la Métropole de 2010 à 2013



Nombre de logements sociaux à produire par an pour atteindre les 25% SRU des 15 communes SRU

	Objectifs SRU ANNUELS 25%	Rappel Objectifs SRU annuels à 20%
Beaulieu sur Mer	24	14
Cagnes sur Mer	391	169
Cap d'Ail	26	10
Carros	9	18
Gattières	30	0
La Gaude	51	24
La Trinité	34	7
Levens	39	17
NICE	1 974	779
Saint André de la Roche	0	0
Saint Jeannet	33	15
Saint Laurent du Var	203	78
Tourrette Levens	35	15
Vence	148	66
Villefranche sur Mer	47	24
TOTAL Métropole	3 044	1 236

• La nouvelle obligation SRU oblige les communes à produire 3044 logements locatifs sociaux par an dès 2014, alors qu'au cours des 9 dernières années 2080 logements ont été autorisés par PC.

▪ Nombre de logements manquants pour atteindre les 25% SRU : 36 365 logements

▪ Nombre de logements manquants pour atteindre les 20% SRU : 24 000 logements





Quelques actions foncières du PLH

➤ **178 SMS ont d'ores et déjà été inscrits dans les PLU des communes représentant un potentiel de 4300 logements sociaux. A ce jour, 2023 logements locatifs sociaux ont été produits.**

Les outils en faveur de la mixité sociale et de la production de logements : servitudes de mixité sociale (L.123-2b du Code de l'Urbanisme (CU)) et périmètres de mixité social (L.123-1 16 du CU) ont été inscrits dans les PLU, les seuils étant en révision

➤ **Une ingénierie-conseil soutenue et renforcée de la Métropole sur tous les projets habitat des 49 communes**

➤ **Une politique d'acquisition foncière de la Métropole en place avec 14.664.372 € investis pour du logement pour les années 2010, 2011, 2012, 2013**



<p>Action PLH groupe 1 : ANTICIPER LES FUTURS DEVELOPPEMENT = LA STRATEGIE FONCIERE</p>	<p>1.1.1 -La traduction du PLH dans les PLU et l'utilisation des outils réglementaires en faveur du logement dans les PLU</p> <p>1.1.2 -La mobilisation des fonciers publics et institutionnels</p> <p>1.1.3 -L'aménagement opérationnel et les opérations public-privé</p> <p>1.1.4 -La mobilisation de l'EPF PACA</p> <p>1.1.5 -Les politiques d'acquisitions pour le logement</p> <p>1.1.6 -La connaissance et l'observation foncière</p> <p>1.1.7 -Le conseil en habitat aux communes</p>
--	---

Servitudes de Mixité Sociale inscrites au PLU de Nice :

	Nb total de logt	Nb log sociaux	% log sociaux
Opération livrée	1112	865	78%
Opération en cours d'étude ou PC déposé	493	426	86%
Opération à confirmer	1254	996	79%
TOTAL	2859	2287	80%

Données NCA : décembre 2013

Un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA à travers la mise en œuvre d'une convention habitat multi-sites 2007-2017. A ce jour :

- total des acquisitions 63 669 876 €
- total des cessions 22 658 436 €

Données NCA : mars 2014

Veille des DIA systématique et active sur :

- les SMS,
- certains produits cibles (entiers immeubles, terrains...)
- Si intérêt manifeste : préemption

Recours à la DUP selon les cas de figure

Éco vallée : périmètre ZAD, ZAC portage EPA

**Charte partenariale public/privé 15 bailleurs et 22 promoteurs
signée le 15 octobre 2012 :**

➤ Une volonté clairement affichée de la Métropole de produire une offre nouvelle et mixte de logements à des prix inférieurs à ceux du marché immobilier

➤ La mobilisation croissante d'un partenariat solide: communes, bailleurs, promoteurs, Etat, EPF,... sur tous les champs de l'habitat

➤ La détermination de réguler le marché immobilier en donnant aux opérateurs les outils pour négocier leur foncier.



Type de produit	Prix plafond	Par dérogation*
Accession sociale à la propriété (PSLA ou TVA réduite)	2900 €/m ² SHAB TTC** une place de stationnement comprise	3200 €/m ² SHAB TTC** une place de stationnement comprise
Accession sociale, charges foncières maximales admissibles	450€ HT le m ² de surface de plancher	
Accession intermédiaire	< de 30% au prix du marché, soit en moyenne : 3 600 €/m ² SHAB TTC, hors stationnement	
Locatif social : prix d'achat pour la VEFA et prix de revient en maîtrise d'ouvrage bailleur social	2500€/m ² SHAB TTC** une place de stationnement comprise	2800€/m ² SHAB TTC** une place de stationnement comprise
Locatif social : charges foncières maximales admissibles	300€ HT le m ² de surface de plancher	

*Par dérogation et sous réserves de justification des difficultés inhérentes au projet : bilan financier, difficultés techniques particulières (parking en infra structure avec parois moulées...), topographie...
**TVA réduite, au taux en vigueur, en cas de variation de ce taux, le prix sera ajusté en conséquence

<p>Action PLH groupe 2 – PRODUIRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS ET RENFORCER LE PARTENARIAT POUR REpondre AUX DIVERS BESOINS</p>	<p>2.1.1 -L'accession sociale 2.1.2 -Le locatif intermédiaire 2.1.3-Des opérations locatives exemplaires : un nouveau dispositif d'aide fondé sur l'éco-conditionnalité 2.1.4 -L'uniformisation du zonage pour toutes les communes de NCA 2.1.5 -La simplification de l'instruction des dossiers de financement des opérations de logement social 2.1.6 -Le partenariat avec les opérateurs privés et l'encadrement de la VEFA 2.1.7 -La production de logements PLAI/an dont une partie destinés à des ménages prioritaires du PDALPD 2.1.8 -L'articulation entre l'offre et la demande très sociale 2.1.9 -Les jeunes, étudiants et saisonniers 2.1.10 -Les personnes âgées et personnes handicapées 2.1.11 -Les gens du voyage</p>
--	---

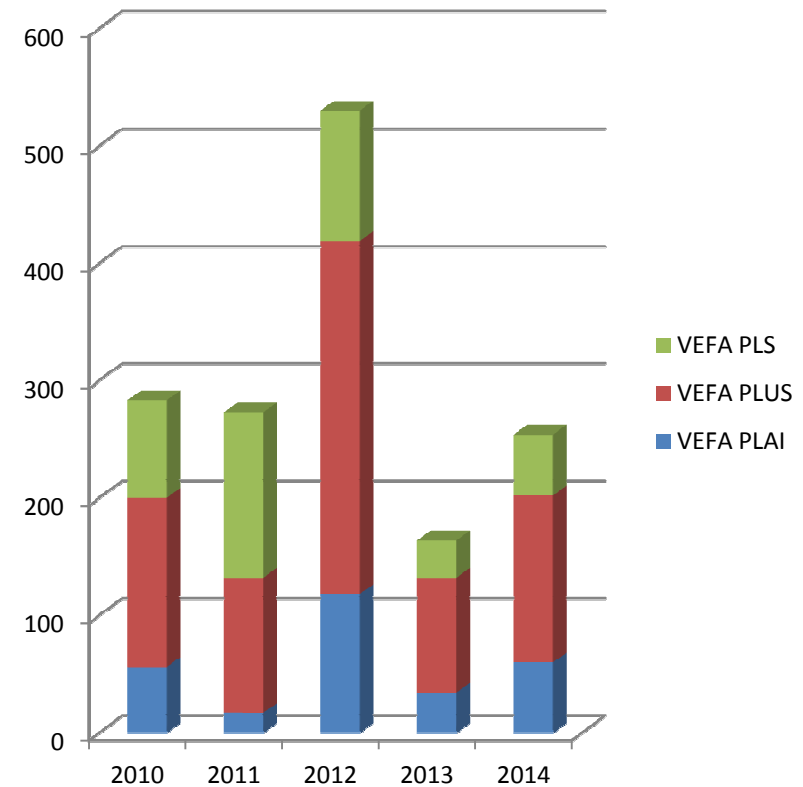


Les principaux objectifs de la Charte

1. Poser un cadre clair, transparent et partagé par l'ensemble des opérateurs et la collectivité, au regard des contraintes de mixité sociale des PLU et du contexte financier,
2. Faire évoluer les pratiques et rapprocher contraintes de marché et contraintes de la puissance publique, travailler à partir des bilans, encourager le travail collaboratif en amont des dépôts de PC,
3. Définir un cadre référentiel pour les logements durables et performants avec notamment des surfaces minimales par typologie,
4. Agir en faveur d'un développement d'une offre en accession maîtrisée et en locatif social, tout en préconisant une régulation des prix,
5. Donner les arguments aux opérateurs pour négocier les acquisitions foncières et définir les charges foncières maximales admissibles, en fonction des produits.

La production de LLS en VEFA

	Acquisition Amélioration	Construction Neuve	VEFA	Total agrément
2010	410	111	283	804
2011	229	393	273	895
2012	391	83	530	1004
2013	80	598	164	842
2014	288	558	254	1100
Total	1398	1743	1504	4645
	30%	38%	32%	100%

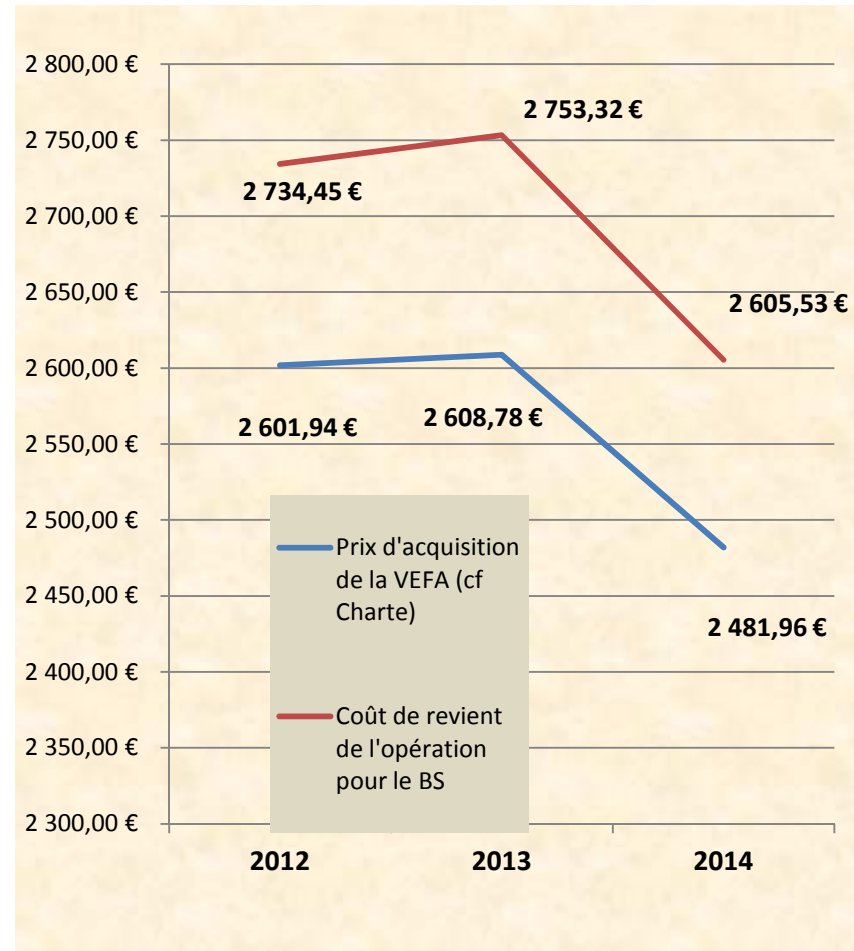


Les effets de la charte

AVANT

APRES

- Les prix de revient constatés en 2010 : **2.775€ TTC le m² SHAB** ou 169.000€ par logement
- Une surenchère quasi systématisée
- Malgré la raréfaction des financements



Les atouts et les points de vigilance. De l'usage de la VEFA.

Atouts :

Les cadres posés par la Métropole Nice Côte d'Azur, dont la charte conduisent à :

- Une régulation des prix du LLS
- Une évolution des modes de faire entre acteurs de l'habitat
- Un partenariat renforcé
- Un renforcement de la mixité sociale par une meilleure intégration des LLS dans les quartiers
- Un décloisonnement du marché de l'habitat entre le LLS et le libre

Points de vigilance :

Améliorer encore la libération du foncier dans un contexte où les financements publics se font rares

Aller plus loin en matière de requalification urbaine et de densité

Évolution des métiers des bailleurs sociaux :

- conserver leur savoir faire de MO
- adapter la gestion locative à la mixité,
- assurer de nouveaux métiers tels que celui de syndic (gestion en copro)



Merci de votre
écoute

