



La politique foncière au service du logement social



La politique foncière au service du logement social

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

■ Rappel :

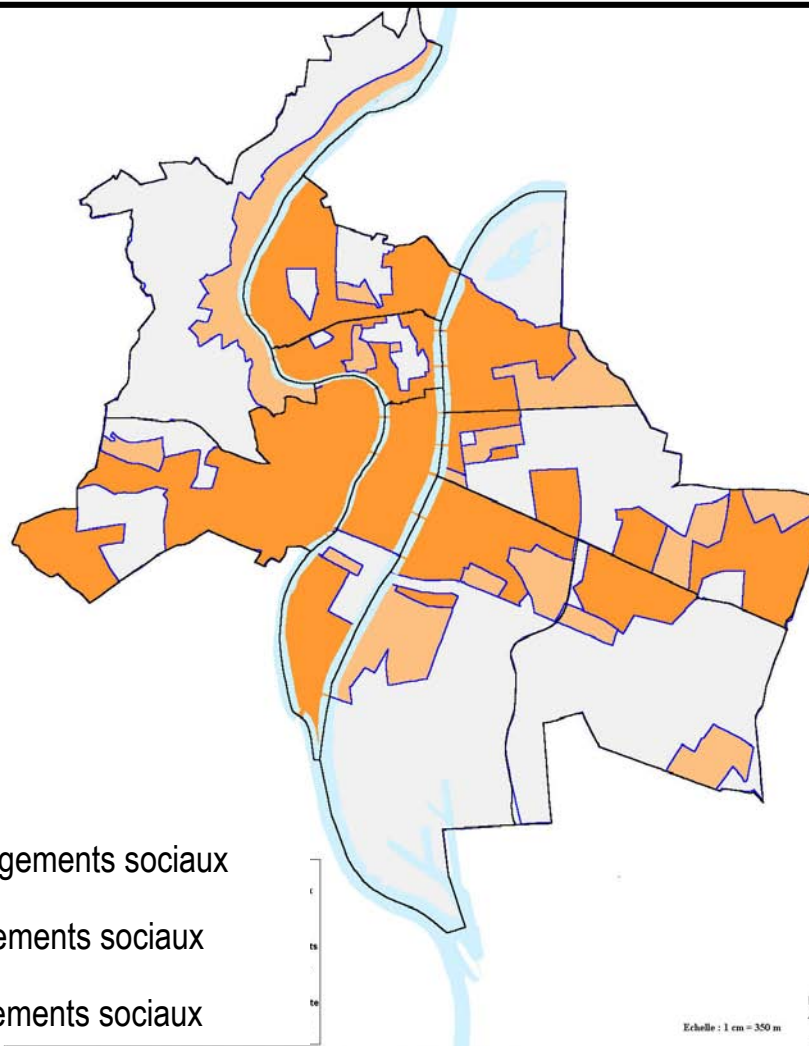
45 000 demandeurs de logements sociaux sur l'agglomération dont 23 000 environ sur la ville de Lyon

■ Principe :

- territorialiser les objectifs de production : PLUS PLA I 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)

La politique foncière au service du logement social

Ville de Lyon : Zones prioritaires en matière de production de logements sociaux



- secteur avec moins de 10% de logements sociaux
- secteur entre 10% et 20% de logements sociaux
- secteur avec plus de 20% de logements sociaux

Origine Ville de Lyon - droits réservés / Origine Cadastre - droits de l'Etat réservés / Origine Communauté Urbaine de Lyon - S.U.R. - droits réservés
Sources : INSEE-RGP 1999 / ORE 01-01-1999

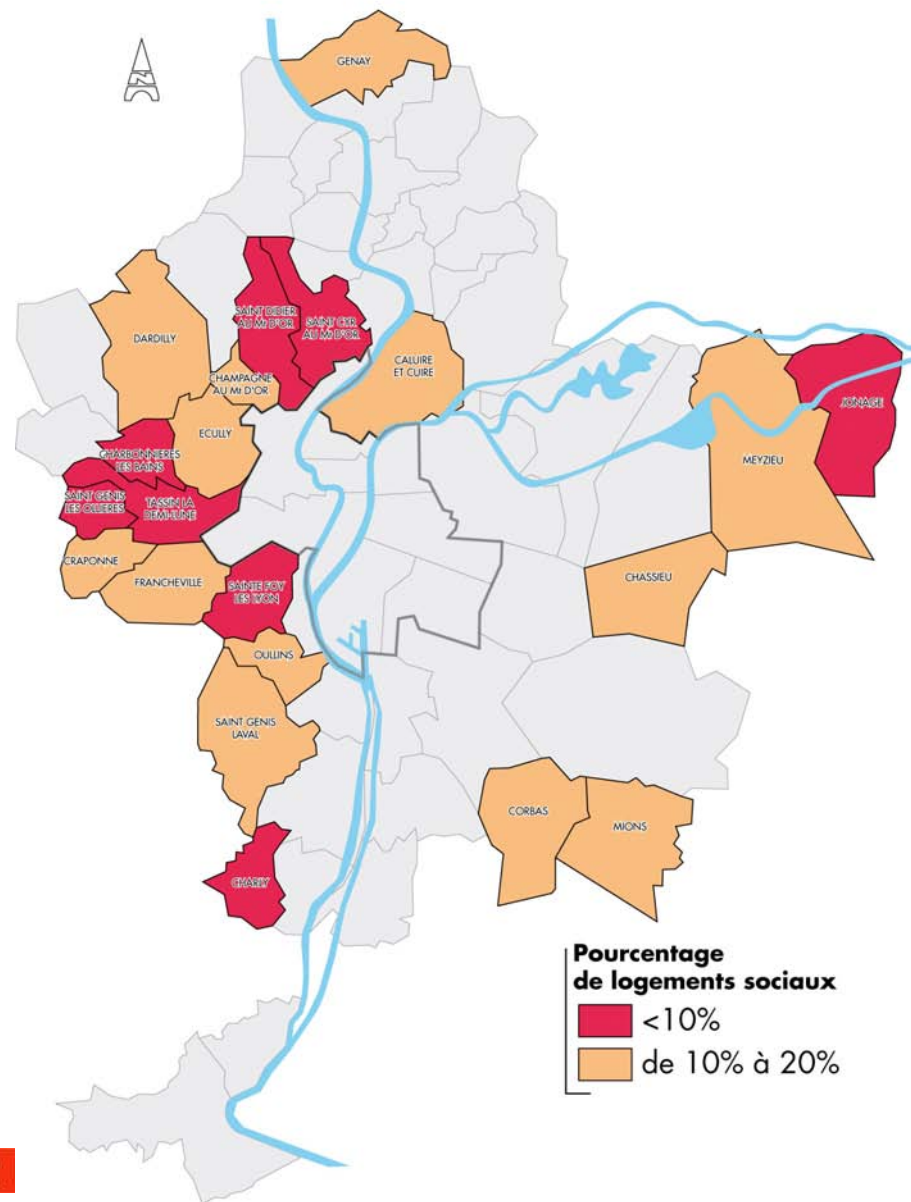
Echelle : 1 cm = 350 m

N
1

Edition de décembre 2001

La politique foncière au service du logement social

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



GRAND LYON
communauté urbaine

■ 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)
- la mise en place du **bail emphytéotique** : l'outil clé du dispositif permettant d'absorber le surcoût foncier

■ Principes

Rappel : plusieurs montages d'acquisition possibles

→ Par préemption : Préfinancement par le bailleur social ou Bail emphytéotique

→ A l'amiable : Achat direct du bailleur ou Bail emphytéotique
dans les cas de préfinancement ou d'achat direct, les opérations bénéficient de subventions d'équilibre.

→ Élaboration du montage acquisition / bail emphytéotique,

- durée 55 ans
- droit d'entrée minimum de 50 % du prix d'acquisition
- loyer fixé par les organismes après remboursement du prêt principal (40 ans)
- pas de subvention d'équilibre de la part du Grand Lyon
- retour du bien au Grand Lyon à l'issue du bail

La politique foncière au service du logement social

□ **P**rocessus décisionnel pour tout type d'opération (préemption, amiable, cession)

→ Analyse de l'opportunité avec la commune et le Grand Lyon (MH et DFI)

→ Consultation de **3 organismes sociaux**

→ Étude des propositions des organismes intéressés

→ Étude du programme et mode de financement (MH)

→ Étude foncière et juridique (DFI)

→ **Validation par les VP concernés après avis de la commune**

■ Actions mises en place

- **Examen attentif des DIA** sur l'ensemble des **57 communes** (en 2008 : 8500 DIA déposées sur l'agglomération, 600 étudiées dont 100 visites et 21 préemptions)
- **Mise en place au sein de la DFI de moyens adaptés** : spécialisation entre autre de l'Unité Assistance sur la thématique «Logement social »
- Mise en place progressive d'un réseau «d'apporteurs d'affaires» qui débouche sur des **acquisitions amiables** (en 2008 : 60 affaires amiables étudiées pour 10 acquisitions)
- **Recherche de foncier à court et moyen termes**
 - Rencontre avec les communes (MH/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)
- **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)

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 : perspectives 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 social.

- Cette politique volontariste impose un engagement foncier permettant l'acquisition de **1220 logements par an** répartis comme suit :
 - Logements social PLUS et PLAI
 - Hébergement
 - Logement étudiant
 - Accession sociale Produits innovants : Habitat Coopératif, Résidence Hôtelière à Vocation Sociale /logements étudiants
 - Parc privé indigne

La politique foncière au service du logement social

Plan de mandat : perspectives 2008 / 2013

■ **Plan d'actions** : L'objectif général est de capter d'autres gisements fonciers en identifiant les secteurs d'intervention

1 - 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

2 - Mettre en œuvre de nouveaux outils de production

des outils d'orientation :

- **Les Secteurs de Mixité Sociale** : inscription des SMS à l'occasion de la modification n°6 du PLU
 - seuils envisagés sur Lyon :
 - > 2500 m² SHON = 25% PLUS PLAI
 - < 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. (ZAD, DUP ...)

La politique foncière au service du logement social

Plan de mandat : perspectives 2008 / 2013

Les outils opérationnels :

- **Repérage et prospection foncière** : définir un plan d'action foncière sur chaque commune (prospection active, alerte DIA ou 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.
- **Le montage en démembrement de propriété**
- **La réorientation de programmes : opération 30 000 logements** : programmes fonciers privé qui ne peuvent démarrer faute de commercialisation suffisante

Depuis juin 2008,

- 88 opérations proposées (2900 logements)
- 52 opérations réorientées (1546 logements : 745 PLUS PLAI, 409 PLS et 392 locatifs intermédiaires libres)

La politique foncière au service du logement social

■ 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