
Projet de délibération n° HAB-03

Accès au foncier pour les bailleurs sociaux : aides du Grand Toulouse pour 2010

Exposé

La Communauté urbaine souhaite accélérer la production de logements sociaux afin de répondre aux besoins en logement et de renforcer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

Depuis 2009 et dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH les objectifs de financement ont été fortement augmentés passant de 1928 logements aidés financés en 2008 à 3317 en 2009.

Pour intensifier cette production, l'accès des bailleurs au foncier doit être facilité. Or les prix du foncier et de l'immobilier continuent à progresser notamment sur la ville centre, et sur les secteurs valorisés de l'agglomération rendant difficile voire impossible le développement de la mixité.

Actuellement l'accès au foncier pour les bailleurs sociaux se fait par différentes voies :

- Dans les opérations d'aménagement publiques où s'applique une règle de 25 à 30% de production de logement sociaux selon les communes : les bailleurs sociaux répondent aux consultations des aménageurs, le foncier leur est cédé au prix de 150€/m² SHON (PLUS/PLAI) et de 170€ (PLS). Ces opérations d'aménagement (ZAC communautaires, communales et conventionnées, PAE) permettent en moyenne d'assurer entre 1/3 et 1/4 de l'objectif de production de logements sociaux sur le Grand Toulouse.
- Par les règles de mixité inscrites dans les PLU (selon l'article L 123-1 du code de l'urbanisme qui permet de fixer des pourcentages de logements sociaux dans les programmes de logements) pour les communes de Toulouse, Villeneuve Tolosane, Balma, Launaguet, Quint, Fonbeauzard. Dans ce mode de production les opérations se font le plus souvent sous forme de VEFA dont les prix restent difficiles à négocier pour les bailleurs. Pour les petites opérations cette règle génère essentiellement du PLS car l'équilibre de ces opérations ne permet pas d'intégrer du PLUS/PLAI et les organismes HLM hésitent à disperser leur parc dans ces programmes privés. Cette production de logements en VEFA (majoritairement sur le territoire de la ville centre) représente 1/4 de la production de logement social. En cas de crise immobilière, cette production sociale peut être remise en cause si la collectivité n'intervient pas, ainsi en 2009 sous peine de voir la production de logements sociaux s'effondrer la communauté Urbaine et l'Etat ont soutenu le rachat de programmes immobiliers privés par les bailleurs sociaux pour près de 1000 logements à hauteur de 2000€ par logement.
- Par la rétrocession de biens acquis par les collectivités :
 - soit par exercice du droit de préemption urbain qui permet de cibler les quartiers centraux notamment pour des opérations d'acquisition- amélioration. L'acquisition de ces biens se fait au prix des Domaines et la cession aux bailleurs se fait au prix de 150€/m² SHON (délibération du 9 juillet 2009).
 - soit à l'amiable, ces biens également acquis aux prix des domaines sont selon l'importance de l'opération cédés aux bailleurs pour un programme de logements au prix de 150€/m² SHON ou pour une opération d'aménagement mixte (foncier avec constructibilité de 200 à 400 logements).
- Par une captation directe du foncier en secteur diffus par le bailleur, la plupart des organismes HLM ont développé des moyens de prospection foncière sur le Grand Toulouse. La communauté urbaine soutient ces acquisitions dans le cadre d'un protocole passé avec l'Etat et le CG 31 qui prévoit un dépassement pris en compte de 60€/M² SHON. A partir de 2006 dans le cadre de la convention des aides à la pierre, l'aide est devenue forfaitaire avec une contribution de 700€ pour chaque partenaire

(Etat, Communauté et Conseil général, avec une contribution attendue en contrepartie de 1400/logement pour le bailleur.

Dans le cadre des opérations relevant de l'ANRU, l'aide est plus conséquente, la règle prévoit une aide de 20% de la collectivité, 40% de l'ANRU et de 40% du bailleur, sur la base d'un dépassement de 160€/M2.

Captation directe par les bailleurs et cession de foncier par les collectivités représentent le troisième tiers de la production.

Aujourd'hui confronté à une demande de production soutenue de la collectivité dans un contexte de marché immobilier et foncier qui repart à la hausse sous l'effet de la loi Scellier, les bailleurs sociaux sollicitent la Communauté urbaine pour équilibrer le montage financier des opérations.

L'objet de la présente délibération est de fixer les nouvelles règles en matière d'aides aux bailleurs sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Consciente que ces mesures peuvent accentuer les effets de surenchères sur le marché foncier, la collectivité définit ces aides à titre expérimental pour l'année 2010, et met en perspective pour 2011 une aide globale à l'équilibre des opérations. Un bilan de ces mesures sera effectué en fin d'année 2010.

Il convient de fixer le niveau de subvention maximum que la collectivité attribuera à ces opérations, le volume de logements aidés s'établira en fonction du budget disponible en 2010.

1. Le niveau de subvention

Le prix de référence de la charge foncière pour équilibrer une opération de logement social de haute qualité environnementale se situe à 150€/m2 SHON pour les programmes PLUS intégrant 30% de PLAi.

Il est proposé de fixer un plafond maximum de dépassement subventionnable de 100€/M2 SHON (soit 115€/M2 de surface habitable)

Le niveau de l'aides sera fixée pour chaque opération selon des critères précis en matière de localisation, de qualité des biens produits en terme d'usage et de coût global du logement (niveau de performance énergétique et niveau de loyer de sortie) ainsi qu'en terme d'objectif de peuplement.

Un niveau de fonds propres du bailleur de 50€/m2 minimum sera exigé sur ces opérations.

Les opérations dépassant un prix d'achat de 370€/M2 SHON ne seront pas aidées par la collectivité.

2. Le volume des opérations subventionnables

L'enveloppe réservée au budget est fongible, elle peut être affecté soit à des opérations d'acquisition directe par la collectivité soit à des aides pour les bailleurs dans la limite du budget disponible. Il est proposé de ne pas dépasser 50% de cette enveloppe pour les aides directes aux bailleurs

Il est proposé également de répartir cette enveloppe à 60% sur la ville de Toulouse et à 40% sur les communes de la périphérie (selon la répartition de la programmation annuelle).

3. La localisation

Tout le territoire de la communauté urbaine est concerné, prioritairement les secteurs dépourvus d'offre de logement social

Certains quartiers ou secteurs de la communauté urbaine sont exclus du dispositif car l'offre de logement social est considérée comme suffisante.

La liste de ces quartiers et secteurs sera fournie au groupement départemental HLM. Des orientations seront données aux organismes HLM permettant d'orienter leur recherche sur les quartiers. (hors ZAC et périmètres d'études)

4. La taille des opérations

Les opérations ciblées sont des opérations de moins de 100 logements en diffus

5. La répartition des aides entre les organismes

Habitat Toulouse en tant qu'office public est le partenaire privilégié de la collectivité. Les autres dossiers seront instruits au fur et à mesure des demandes sans privilégier l'un ou l'autre des bailleurs.

6. La procédure

L'instruction des dossiers sera assurée par la direction de l'habitat et du foncier. Les revues de projet mises en place en 2010 par la direction du développement urbain et durable avec chaque bailleur social permettront d'étudier le plus en amont possible les conditions de mobilisation de ces aides. Les opérations seront présentées ensuite à l'avis des élus et à la délibération du conseil communautaire.

7. Evaluation

Ces dispositions concernent la programmation du logement social de l'année 2010, un bilan sera établi en fin d'année et présenté en commission habitat.

Décision

Le Conseil de Communauté,

Vu l'avis favorable du Bureau du 4 juin 2010,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'adopter des mesures expérimentales en matière d'aides au surcoût foncier pour les opérations de logement locatif social en pour l'année 2010, telles qu'indiquées ci-dessus.

Article 2

De verser aux organismes HLM une aide plafonnée à 100€/m² SHON, soit 115€/m² de surface habitable pour les programmes de logements répondant aux critères définies par la collectivité dans la limite des crédits disponibles.