



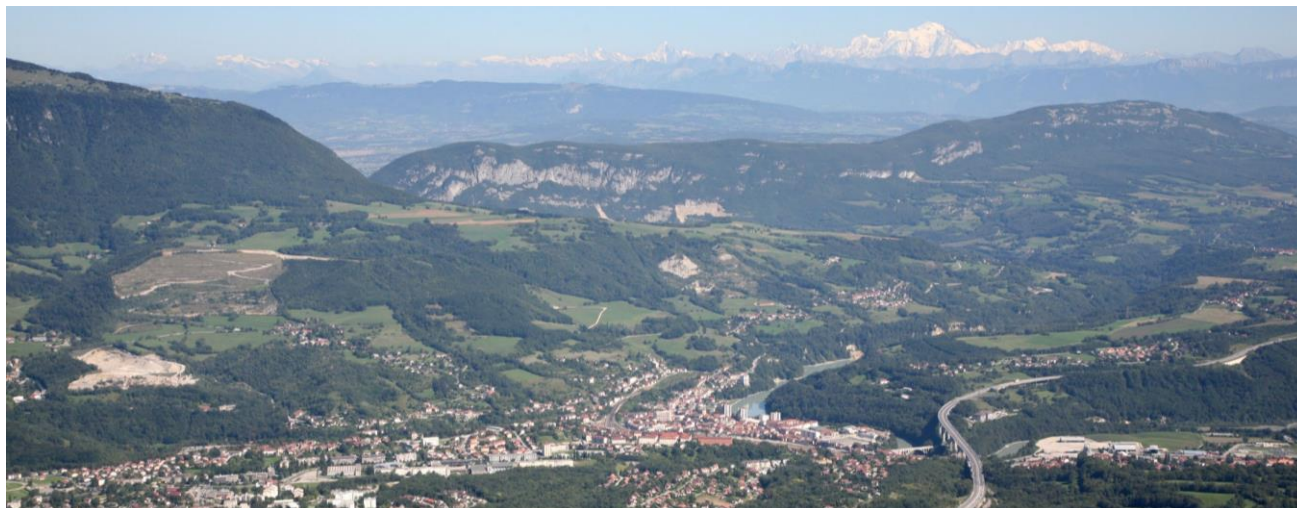
Assemblée régionale de coopération
du Genevois français



Opération soutenue par l'État
FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE

Foncier, logements abordables et stratégie de développement économique dans le Grand Genève Français

2. RAPPORT sur les mécanismes d'intervention foncière



Juillet 2015

Réalisé avec le support de :



Préambule

Ce document vise à déterminer les outils et moyens d'intervention foncière sur le territoire de l'ARC, syndicat mixte qui regroupe 120 communes sur le territoire français du Grand Genève.

Avec une augmentation de la population supérieure à 2 % par an depuis plus de 10 ans, la ressource foncière est rare et prisée sur ce territoire contraint par le relief et la forte présence d'espaces protégés :

- Le rythme de construction des logements est important, avec une forte demande pour l'individuel,
- Les produits immobiliers les moins rentables sont sur ce territoire plus qu'ailleurs évincés du marché.

C'est dans ce contexte que la démarche 'foncier, logements abordables et stratégie économique dans le Grand Genève français' a été lancée afin de déterminer les possibilités d'intervention foncière permettant la sortie d'opérations de logements abordables et d'activités économiques ciblées dans les projets urbains d'importance.

Afin de proposer un cadre d'intervention permettant la mobilisation du foncier, les éléments suivants sont traités dans le présent document :

- Une première partie consacrée à la présentation du **cadre méthodologique, des particularités du territoire**,
 - Une seconde partie sur les **outils et démarches d'intervention foncière**
 - Enfin, des exemples d'opérations illustrant les stratégies foncières favorisant l'émergence d'opérations mixtes.
-

Et en synthèse :

Considérant la dynamique démographique et économique du territoire de l'ARC, ce sont **40 à 50 ha de foncier** (en densification-requalification ou en extension) qu'il convient de prévoir **annuellement** pour répondre :

- D'une part, au besoin de logements abordables qui concerne environ 30 % de la population : un volume de 1 100 à 1 200 logements par an correspondant (selon la typologie de logements) à **17 à 24 ha**,
- D'autre part, au besoin d'immobilier économique pour accueillir 3 500 emplois supplémentaires pour un besoin foncier de l'ordre de **20 à 25 ha**.

Pour répondre à cette ambition, les dispositions suivantes, pour partie déjà à l'œuvre, doivent être mises en place ou renforcées :

- La définition d'une **stratégie foncière déclinée par territoires et par typologies de fonciers** et projets,
 - L'**ingénierie de projet** pour apprécier la faisabilité sur les emprises stratégiques (programmation, bilan, dispositif et dialogue avec les propriétaires),
 - Le déploiement de **moyens et dispositifs dédiés au dialogue avec les propriétaires** importants,
 - Le recours ciblé aux **baux emphytéotiques** ou dispositifs permettant de conserver la propriété du foncier stratégique et très prisé par les investisseurs,
 - La **mobilisation de fonds de concours** (ou fonds de minoration) permettant de financer les actions sur les sites dont le coût d'acquisition est pénalisant au regard des projets envisagés.
-

Sommaire

1. Logement abordable, immobilier économique : quelle définition pour le territoire de l'ARC ?	4
1.1. Le Grand Genève, une très forte dynamique	4
1.2. Des dynamiques de marché différenciées mais une constante sur les besoins fonciers	6
1.3. Logement abordable : approche du besoin, évaluation des charges foncières de référence	9
1.4. Synthèse des besoins fonciers annuels pour le logement abordable	14
1.5. Immobilier économique : le besoin, évaluation des charges foncières de référence	15
1.6. La question du mixte programmatique : le logement est-il compatible avec l'activité économique ?	17
1.7. Synthèse des besoins fonciers annuels pour l'immobilier économique	19
2. Méthodes et outils d'intervention foncière pour le développement des logements abordables et d'immobilier économique	20
2.1. Anticiper pour fixer l'action en faveur du logement abordable et de l'immobilier économique	20
2.2. Quelle démarche d'intervention sur le foncier stratégique ?	24
2.2.1 L'appréhension de la dureté foncière ou comment évaluer les contraintes des emprises identifiées ?	24
2.2.2 La définition du mixte programmatique, la grille de lecture des projets	26
2.2.3 Les différentes logiques d'intervention foncière	27
2.2.4 Les outils opérationnels à mobiliser	29
3. Et en pratique... quelles initiatives sur le territoire de l'ARC ? illustration avec les projets Thonon-les-Bains et Ferney-Voltaire	34
3.1. Négociation, partenariat avec des propriétaires pour la mise en œuvre de projets mixtes ; l'exemple de Thonon-Gare	34
3.2. Développement de projets sous maîtrise publique avec une forte part de logements abordables ; l'exemple de la ZAC Ferney	36

Annexes – fiches-outils :

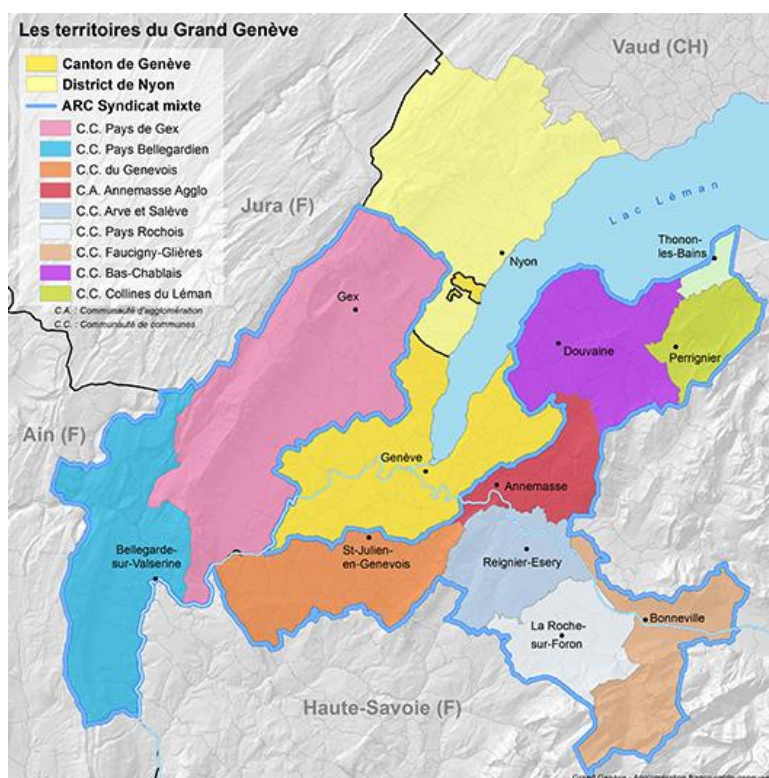
- Les modalités de financement des équipements, le partenariat public-privé
- Les dispositifs opérationnels d'urbanisme et d'intervention foncière
- Les montages et aides financières dédiés au logement

1. Logement abordable, immobilier économique : quelle définition pour le territoire de l'ARC ?

1.1. LE GRAND GENEVE, UNE TRES FORTE DYNAMIQUE

Une dynamique très forte sur le Grand Genève

Le Grand Genève regroupe pour le côté français, 120 communes réunies au sein du syndicat mixte de l'ARC, et pour la Suisse le canton de Genève et le District de Nyon.



Ce territoire connaît une très forte dynamique qui s'illustre notamment par les constats suivants :

- Un **accroissement de la population de 37 % de 1990 à 2007**, et du nombre d'emplois de 23 % sur la même période,
- environ **65 000 logements ont été mis en construction** (logements commencés) entre 2000 et 2011 dont une large majorité sur le territoire français (65 %)

Ainsi, et en dépit d'un espace contraint par les **espaces naturels et agricoles qui occupent 74 % du foncier**, le territoire connaît une très forte dynamique.

Et qui se confirme côté français...

Côté français, le territoire couvre deux départements, l'Ain et la Haute-Savoie. L'InterSCOT regroupe ainsi 120 communes pour **367 000 habitants** en 2010, soit une progression de 27 % depuis 1999 avec un rythme annuel de 2,1 %.

Le nombre de logements proposés sur le périmètre de l'ARC est de **175 860 en 2010**, soit 25 % d'augmentation du parc depuis 1999.

Le nombre d'emplois a très sensiblement augmenté sur la même période avec un accroissement de 20 % des emplois, pour passer à **111 572** en 2010.

Une accentuation des déséquilibres en l'absence d'une action concertée

Cette dynamique génère néanmoins d'importants déséquilibres avec notamment :

- Un **taux proposé d'emplois ramenés à la population** qui reste très déséquilibré sur le territoire par rapport au territoire suisse, avec un taux d'environ **30 %** confirmant la vocation fortement résidentielle du côté français,
- La mobilité et les mouvements pendulaires se sont considérablement accrus : **550 000 passages quotidiens de la frontière**, la demande de transport en commun s'accroît... Les besoins d'équipement et d'infrastructures ont ainsi explosé en 20 ans,
- Sur le plan immobilier et foncier, l'offre est sous très forte pression avec des prix qui augmentent et qui continueront d'augmenter en l'absence de projets et d'actions permettant leur régulation.

Des objectifs d'accueil qui vont continuer d'exercer une forte pression sur le foncier

Pour répondre à la dynamique démographique et limiter les mouvements pendulaires, il s'agit de rééquilibrer la politique du logement entre les deux côtés de la frontière et d'accroître l'offre d'emplois sur le territoire français.

Ainsi, les objectifs du projet d'agglomération franco-valdo-genevois à horizon 2030 s'établissent comme suit :

- Un accueil de **200 000 habitants** supplémentaires, dont **100 000 côté français** et sur le district de Nyon,
- La création de **100 000 emplois** supplémentaires dont **30 000 côté français**,
- La création de **50 000 logements supplémentaires** équitablement répartis.

Ces objectifs s'ils doivent permettre de desserrer les contraintes liées aux mouvements pendulaires imposent de mobiliser du foncier, en premier lieu en faveur du logement mais également pour accueillir les emplois nécessaires à l'équilibre du territoire.

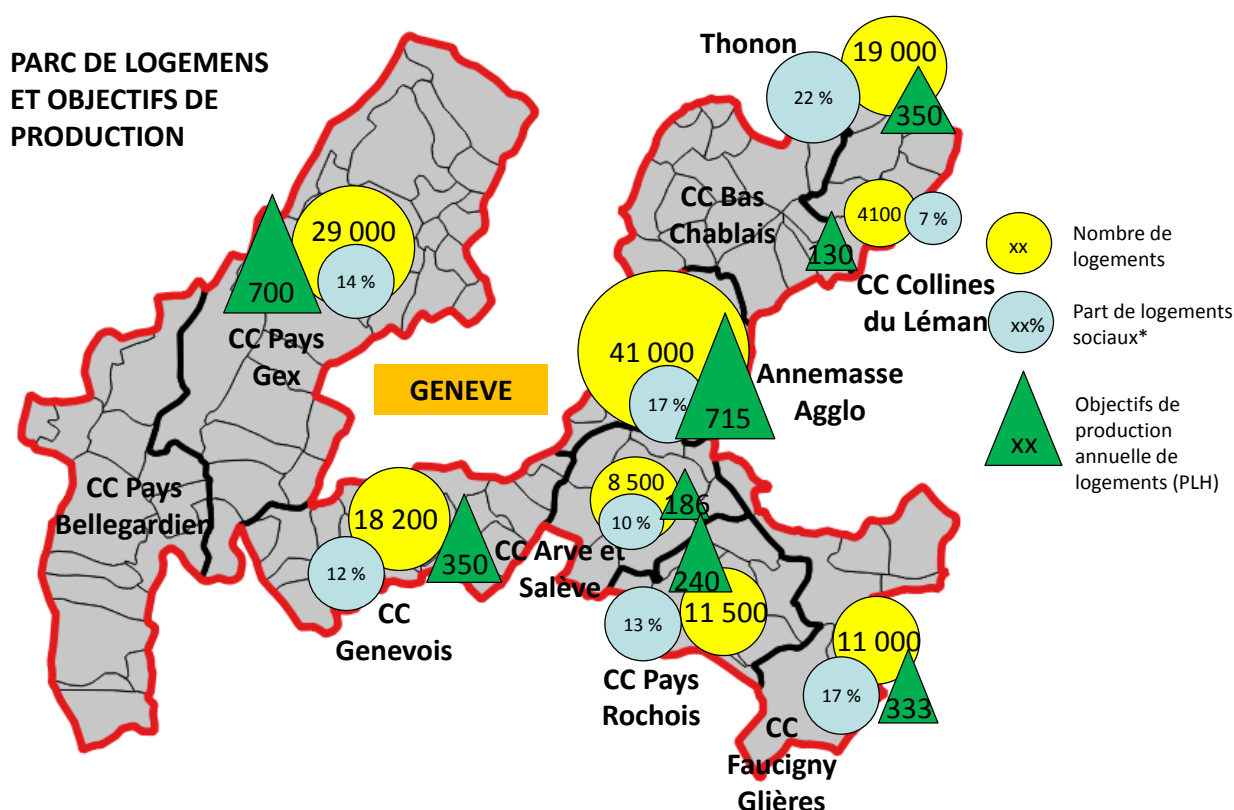
1.2. DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ DIFFERENCIÉES MAIS UNE CONSTANTE SUR LES BESOINS FONCIERS

En synthèse...

Sur la base de l'analyse des PLH des différents territoires composant l'ARC, il ressort que :

- La plupart des territoires sont dotés de PLH même si certains n'ont pas ou n'ont pas encore défini d'objectifs de production,
- Le parc de logements global du territoire de l'ARC est de l'ordre de **175 000 logements**,
- En termes de production : les objectifs issus des PLH font état d'environ **3 600 logements par an** (en tenant compte des PLH des collectivités de l'Arc Genevois qui en sont dotés), alors que le rythme de logements commencés annuels est d'environ **4 200 logements pour le territoire de l'ARC**,
- Les territoires du Pays de Gex et d'Annemasse Agglo se détachent à la fois en termes d'objectifs (1 415 logements à deux) et de réalisation sur 2003-2012 (rythme de logements commencés supérieurs à 2 000 logements par an sur ces deux territoires),
- En considérant une part d'environ 30 % du parc, on obtient **1 200 logements abordables à produire annuellement sur le territoire de l'ARC**.

Zoom sur le parc et les objectifs de production de logements sur le territoire de l'ARC (analyse des PLH)



* à noter : l'application de la loi SRU et la nécessité de disposer de 25 % de logements sociaux ne s'appliquent pas sur l'ensemble des communes, les taux moyens de logements sociaux affichés ne révèlent pas nécessairement un déficit au regard de l'obligation.

La carte récapitulative du parc de logements sur le territoire de l'ARC met en évidence les constats suivants :

- Un total d'environ **175 000 logements sur le Genevois français**.

- **Annemasse Agglomération et la CCPG**, à l'est et à l'ouest de Genève, au niveau des principaux flux transfrontaliers concentrent près de la moitié du parc résidentiel.
- Au niveau des objectifs annuels de production, **la CCPG et Annemasse Agglomération sont des secteurs à enjeux puisqu'ils représentent plus de 1400 logements à produire/an**. La CCG et Thonon sont également des zones stratégiques de développement (environ 800 logements au total). La pression immobilière est donc très élevée sur ces secteurs où la demande est très forte (proximité et facilité d'accès à Genève).
- Des logements sociaux sont souvent sous représentés sur les territoires (hormis à Thonon à 22%), avec une proportion au sein du parc comprise **entre 7 et 17% de logements sociaux**.

	Objectif PLH	Période	Part des logements abordables
Pays de Gex	700	2010-2015	210
CC Bassin Bellegardien	/		
Annemasse Agglo	715	2012-2017	215
CC Genevois	350	2011-2019	105
CC Bas Chablais	470		141
CC Collines du Léman	170	2011-2016	51
CC Arve et Salève	186	2014-2020	56
Thonon	350	2013-2018	105
CC Pays Rochois	240	2013-2018	72
CC Faucigny Glières	333	2011-2016	100
	3 514		1 054

Remarques :

- Sources : PLH des collectivités
- A noter : pas de données relatives au Bassin Bellegardien.

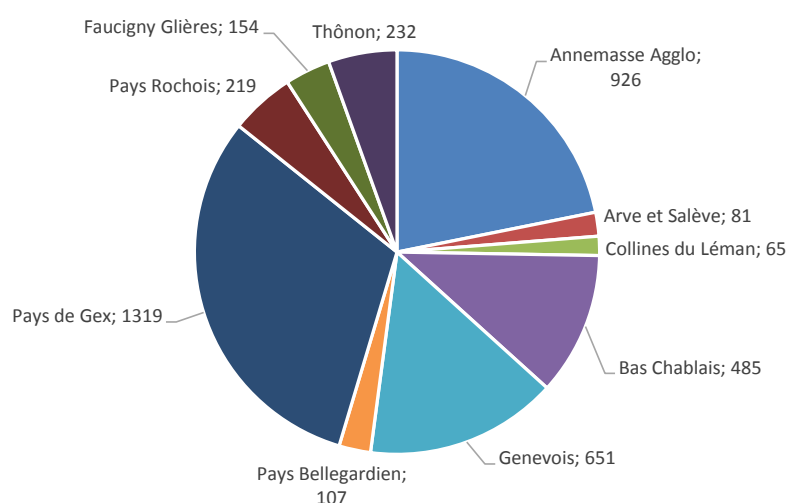
Zoom sur le rythme de construction 2010-2012 : une production soutenue supérieure au rythme envisagé, avec une forte proportion d'habitat individuel

Le rythme de production sur le genevois français dépasse les prévisions avec un volume de logements commencés de l'ordre de **4 239 logements commencés par an**, soit un volume supérieur de près de 15 % par rapport aux prévisions des PLH.

	Objectif PLH	annuelle moyenne 2010- 2012*	Ecart
Pays de Gex	700	1 319	619
CC Bassin Bellegardien	/	107	Non appl.
Annemasse Agglo	715	926	211
CC Genevois	350	651	301
CC Bas Chablais	470	485	15
CC Collines du Léman	170	65	- 105
CC Arve et Salève	186	81	- 105
Thonon	350	232	- 118
CC Pays Rochois	240	219	- 21
CC Faucigny Glières	333	154	- 179
	3 514	4 239	618

* source Sitadel logements commencés

Moyenne annuelle 2010-2012 (Sitadel - logements commencés)



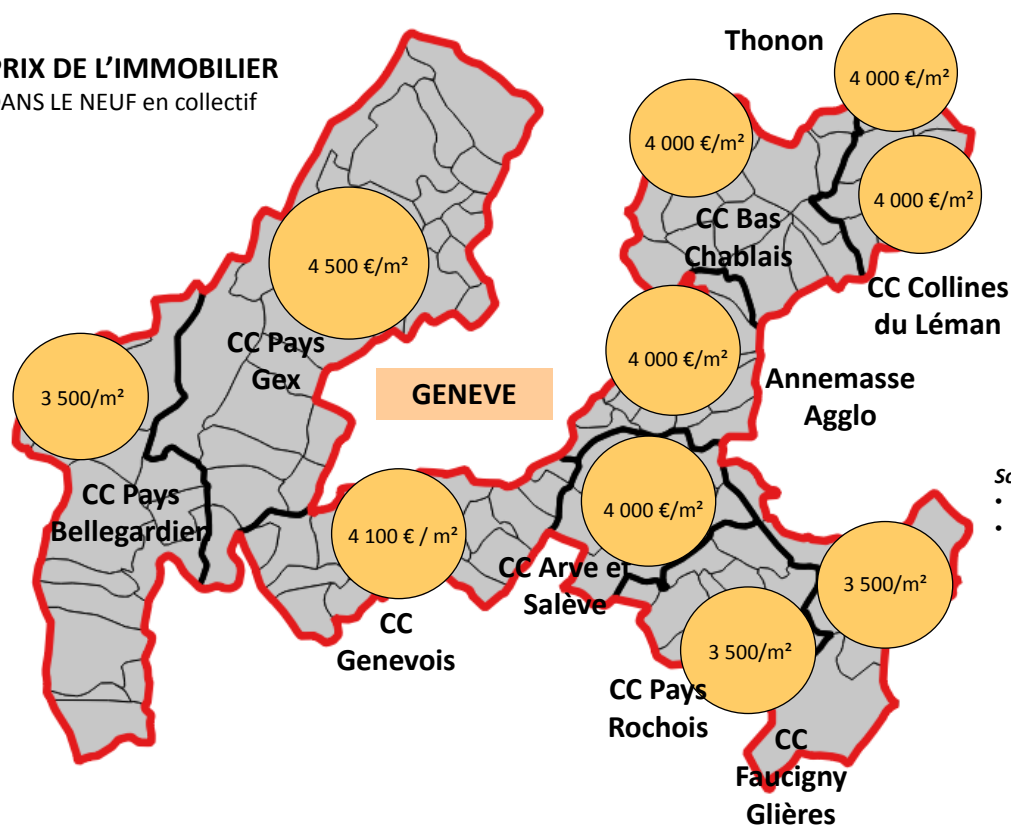
Ce sont les territoires du Pays de Gex et d'Annemasse Agglo qui sont les plus gros pourvoyeurs de logements, avec des réalisations respectives moyennes sur la période 2010-2012 de 1 319 et 926 logements commencés.

Viennent ensuite la communauté de communes du Genevois, Thonon et le Pays Rochois.

Par ailleurs, la part des **logements individuels** dans la production reste importante avec une moyenne d'environ 25 % sur le territoire de l'ARC.

Zoom sur les valeurs de marché : des prix de sortie importants

PRIX DE L'IMMOBILIER DANS LE NEUF en collectif



Sources :
• ECLN
• Données FNAIM 2014

L'étude des prix du Genevois Français nous permet de retenir les éléments suivants :

- Des **prix relativement élevés sur l'ensemble du territoire**, largement supérieurs à la moyenne nationale française. Les niveaux de prix pratiqués notamment sur les territoires frontaliers tels que le pays de Gex sont comparables à ceux pratiqués en région parisienne ou sur la côte d'Azur.
- Des prix dans l'immobilier neuf compris entre environ **3500 € / m² et 4500 € / m²**. Ces prix sont notamment liés à la rareté et l'inflation des coûts du foncier.

1.3. LOGEMENT ABORDABLE : APPROCHE DU BESOIN, EVALUATION DES CHARGES FONCIERES DE REFERENCE

Quelle définition pour le logement abordable ?

Par rapport aux différentes catégories de logements disponibles, il convient de distinguer :

- Les logements sociaux d'une part : agréés par l'Etat et financés sur fonds publics, les loyers sont plafonnés en fonction des ressources.
 - Les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), pour les personnes et foyers en situation de grande précarité,
 - Les prêts locatifs à usage social (PLUS), qui correspondent aux HLM traditionnelles,
 - Les prêts locatifs sociaux (PLS) et prêts locatifs intermédiaires (PLI) dont les exigences de revenus dépassent les plafonds HLM sans toutefois permettre l'accession à un logement libre.
- Les logements dits libres d'autre part dont les prix et conditions d'accès ne sont pas réglementés : pour ces logements, les pouvoirs publics ne disposent que de moyens limités pour encadrer les prix de sortie : le moyen le plus efficace étant de limiter le prix de sortie du foncier, soit en le maîtrisant et en choisissant ainsi le programme à construire, soit en assurant une densité favorisant l'émergence de destinations à prix maîtrisés.

Si par sa nature même, le logement social est un logement abordable, puisque son loyer est plafonné et qu'il s'adresse aux personnes et ménages disposant de ressources limitées (plafonnées), on s'attachera plutôt à traiter la question des logements privés pour lesquels les moyens de contrôle sont plus limités.

La définition possible du logement abordable proposé répond aux critères cumulatifs suivants :

- 1) logement privé** dont l'accès n'est pas conditionné, sur la durée, par des exigences de ressources
- 2) dont le prix de sortie (en accession ou en location) est accessible pour les revenus modestes.**

Retenir cette définition revient à admettre que les prix de sortie des logements abordables sont à fixer localement en fonction des ressources de la population : pour résumer, on pourra aussi considérer que le prix de sortie d'un logement abordable est :

- 1) inférieur de 20 à 30 % par rapport au prix plafond constaté,**
- 2) avec un plafond de l'ordre de 3 500 € du m² en accession.**

Un revenu médian important sur l'ARC, mais des différences assez nettes de ressources selon les territoires et au sein même des territoires

Dans l'ARC, le **revenu médian en 2011** par unité de consommation s'élève à **26 400** euros (contre 20 100 euros en Rhône-Alpes).

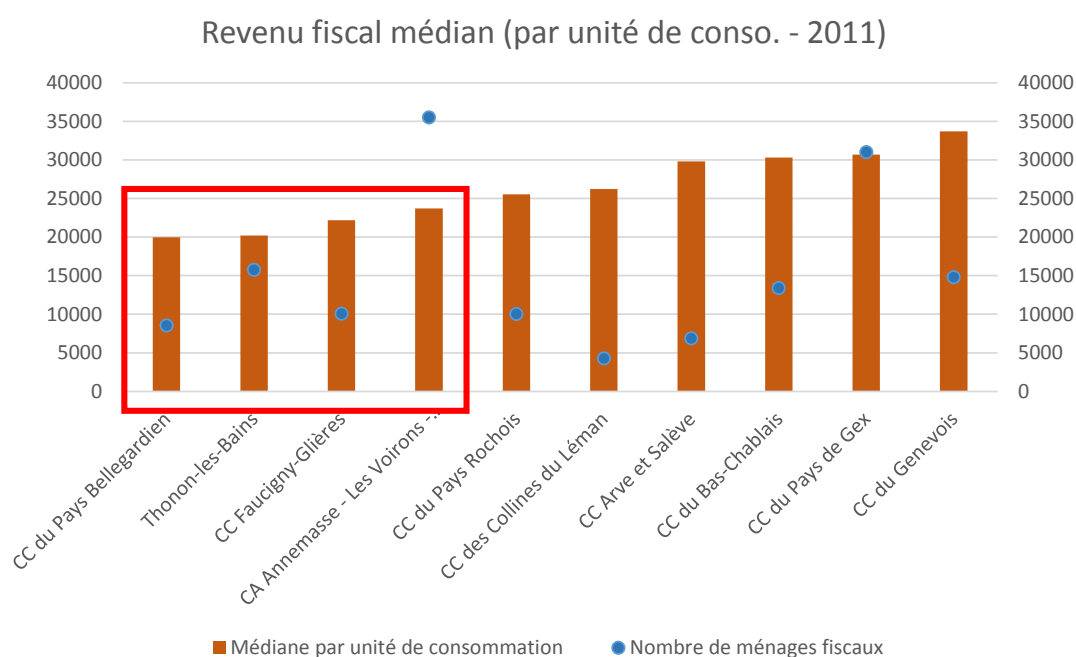
Des écarts de revenus importants selon les territoires, une diminution au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la frontière

L'analyse fait cependant ressortir l'hétérogénéité des territoires, avec une forte amplitude des revenus fiscaux médians : de 19 960 € sur la CCPB et jusqu'à 33 676 € sur la CCG (revenu médian par unité de consommation). **Les revenus médians diminuent à mesure que l'on s'éloigne de la frontière franco-genevoise.**

Quatre territoires présentent des revenus médians inférieurs à 24 K€ : c'est notamment le cas sur la CCPB, Thonon, la CCFG, et Annemasse Agglomération (données 2011) :

Territoire	Nombre de ménages fiscaux	Médiane par unité de consommation
CC du Pays Bellegardien	8537	19960
Thonon-les-Bains	15736	20201
CC Faucigny-Glières	10061	22162
CA Annemasse - Les Voirons - Agglomération	35495	23723
CC du Pays Rochois	10024	25538
CC des Collines du Léman	4253	26223
CC Arve et Salève	6854	29799
CC du Bas-Chablais	13358	30306
CC du Pays de Gex	30983	30696
CC du Genevois	14777	33676

Source : Insee-DGFiP, Revenus fiscaux localisés des ménages.



Une amplitude très forte de revenu fiscal (par unité de consommation) au sein de certains territoires

Par ailleurs, certains territoires au sein du genevois français présentent des écarts de revenus importants, c'est notamment le cas du département de l'Ain (Pays de Gex et Pays Bellegardien) pour lequel le quart des ménages présente un revenu fiscal inférieur à 14 100 € tandis que le quart le plus favorisé dispose d'un revenu supérieur à 46 000 €*.

** source : observatoire statistique transfrontalier*

Quelle demande pour les logements abordables : analyse par les revenus fiscaux ?

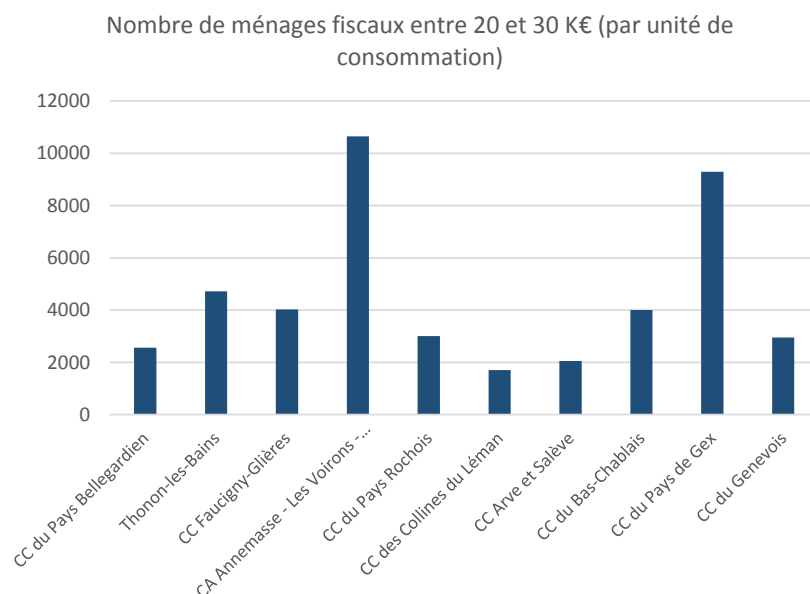
Les populations visées par les logements abordables touchent donc les ménages disposant de revenus supérieurs au plafond HLM mais insuffisants pour prétendre à l'offre de logements libres.

Considérant le plafond de ressources du logement social à 20 107 € (pour logement social PLUS, hors Île-de-France, et pour une personne), la frange de la population potentiellement concernée par les logements abordables est prioritairement **celle dont le revenu fiscal par unité de consommation est comprise entre 20 et 30 K€**. Pour cette catégorie de population, le montant mensuel à consacrer au logement est en effet compris entre 700 et 1 000 €. En effet si ces foyers sont encore éligibles à certains types de logements sociaux (PLS par exemple), l'accès est limité et leurs ressources ne leur permettent pas de prétendre aux logements de standing. Si cette frange de la population peut également prétendre à l'obtention d'un logement PLS ou PLI, l'étroitesse de l'offre au regard du nombre de demandeurs potentiels la conduit naturellement vers le parc privé, et d'autant plus vers l'accession.

Selon les territoires de l'ARC, la part des populations concernées par le logement abordable est plus ou moins importante (données 2011) :

Territoire	Nombre de ménages fiscaux	Part de la population avec 20 à 30 K€ (par UC)	Nombre de ménages fiscaux entre 20 et 30 K€
CC du Pays Bellegardien	8537	Environ 30 %	2561
Thonon-les-Bains	15736	Environ 30 %	4721
CC Faucigny-Glières	10061	Environ 40 %	4024
CA Annemasse - Les Voirons - Agglomération	35495	Environ 30 %	10649
CC du Pays Rochois	10024	Environ 30 %	3007
CC des Collines du Léman	4253	Environ 40 %	1701
CC Arve et Salève	6854	Environ 30 %	2056
CC du Bas-Chablais	13358	Environ 30 %	4007
CC du Pays de Gex	30983	Environ 30 %	9295
CC du Genevois	14777	Environ 20 %	2955
	150078		44977

Source : Insee-DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages ; retraitées Modaal



Source : Insee / DGFIP – année 2011

Selon cette définition, la part de la population potentiellement concernée par les logements abordables varie entre 20 et 40 % et s'établit à l'échelle de l'ensemble du territoire à 30 %.

Le volume de logement abordable à proposer au regard des objectifs de production

Approche par l'offre (sur la base des objectifs PLH, le rythme de production) :

Sur la base de ce ratio de **30 % de logements abordables**, la production annuelle à consacrer pour ce type d'offre s'établit comme suit :

	Objectif PLH	Part des logements abordables (hyp. 30 %)	Production annuelle moyenne 2010- 2012*	Part des logements abordables (hyp. 30 %)
Pays de Gex	700	210	1 319	396
CC Bassin Bellegardien	/		107	32
Annemasse Agglo	715	215	926	278
CC Genevois	350	105	651	195
CC Bas Chablais	470	141	485	146
CC Collines du Léman	170	51	65	20
CC Arve et Salève	186	56	81	24
Thonon	350	105	232	70
CC Pays Rochois	240	72	219	66
CC Faucigny Glières	333	100	154	46
	3514	1 054	4 239	1 272

* source Sitadel logements commencés

Ainsi, selon que l'on raisonne à partir des objectifs du PLH ou de la moyenne des logements commencés entre 2010 et 2012, le volume de logements abordables à produire annuellement est compris entre **1 100 et 1 300 logements**.

Approche au regard de la progression démographique sur le territoire du genevois français :

Si l'on tient compte d'une progression démographique de 2,1 % pour une population de 367 000 habitants, ce sont environ **7 700 nouveaux résidents** qu'il convient de loger annuellement sur le territoire.

En retenant une taille moyenne de ménage de 2 personnes, on obtient environ **3 700 nouveaux logements** par an.

Avec ces hypothèses, ce sont donc environ **1 100 logements par an** ($3\,700 \times 30\%$) qu'il conviendrait de consacrer au logement abordable.

Une synthèse des besoins fonciers pour le logement abordable

Sur la base des hypothèses de besoins de logements abordables (cf chapitre précédent), le foncier à réserver pour ce type de destination est compris entre 17 et 25 ha / an :

Objectif 'logements abordables'	Logements / ha		Foncier nécessaire
1 200	Petit collectif	50	➔ 24 ha
	Collectif	70	➔ 17 ha

En ajoutant la part du logement social pour lequel le foncier doit également être encadré, ce sont ainsi entre **30 et 40 ha** par an qu'il convient de réserver pour le logement social et le logement abordable.

Les charges foncières de référence sont les suivantes :

	Logements sociaux		Logements abordables			Logements libres
	PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)	PLUS (prêt locatif à usage social)	PLS (prêt locatif social)	Logement abordable 'libre'	Logement standing	
	Loyer plafonné	Loyer plafonné	Loyer plafonné	Loyer maîtrisé	Loyer 'prime'	
Charge foncière de référence	Inférieure à 200 €	Inférieure à 250 €	Entre 200 et 300 €	Entre 300 et 600 €	Entre 500 et 800 €	
Prix au m ² de SH				Entre 3000 et 4000 € / m ² SH	Supérieur à 4000 € m ² SH	

1.4. SYNTHESE DES BESOINS FONCIERS ANNUELS POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

Sous l'angle foncier, répondre au besoin de logement abordable pour le territoire de l'ARC revient ainsi à résoudre la question suivante : comment réserver annuellement environ 20 à 25 ha de foncier pour le logement abordable à moins de 300 € de charge foncière, soit environ 40 ha si l'on tient compte des besoins pour le logement social ?

Cet enjeu est indissociable des moyens à mettre en œuvre pour proposer ces 40 ha : en priorité, quelles sont les possibilités de densification-requalification du tissu urbanisé actuel ? Quelle est la part de foncier nouveau à proposer ?

1.5. IMMOBILIER ECONOMIQUE : LE BESOIN, EVALUATION DES CHARGES FONCIERES DE REFERENCE

Quel volume d'emplois annuels faut-il créer pour limiter les déséquilibres actuels ?

Deux approches peuvent être retenues pour estimer le besoin d'emplois nouveaux sur le territoire du Genevois français :

- La première consiste à retenir l'hypothèse du projet d'agglomération, soit environ **3 750 emplois nouveaux par an**,
- La seconde consiste à identifier le nombre d'emplois à créer à partir de l'augmentation de la population. Ainsi avec une croissance démographique de l'ordre de 2 % par an (soit 7 000 habitants supplémentaires), ce sont environ **3 500 emplois par an** qu'il convient de créer pour proposer un taux d'emplois sur la population de 50 %.

Quels types d'emplois...

En considérant la répartition actuelle des emplois sur le territoire, la ventilation des emplois nouveaux pourrait être la suivante (avec une hypothèse à 3 500) :

	Part actuelle (territoire ARC) Source INSEE Clap 2012	Ventilation des 3 500 emplois / an*
Agriculture	0,6 %	+20
Construction	8 %	+ 400
Industrie	16,6 %	+ 400
Services	44 %	+ 1800
Commerces	19,4%	+ 600
Admin. publique	30,4 %	+ 300

* : ventilation des 3 500 emplois au regard de la part actuelle des emplois.

Les correctifs suivants ont été appliqués aux projections au regard de la structure actuelle de l'emploi :

- *Minoration pour l'administration publique (+ 300 contre + 1000 en projection au regard de son poids actuel et de moindres perspective de recrutement dans le secteur public), l'industrie (+ 400 contre + 580)*
- *Majoration pour les secteurs relevant de l'économie résidentielle qui devraient encore progresser au regard du tissu économique et du pouvoir d'achat des populations frontalières : la construction (+400 contre +275) et les services (+ 1800 contre +1500)*

Pour quels types d'immobilier et quel foncier ?

Dans ces conditions l'immobilier et le foncier à affecter pour accueillir ces emplois nouveaux s'inscrivent dans les volumes suivants :

		Traduction en m²					
		Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux de service public	Artisanat	Locaux industriels	
emplois / an	Agriculture	+20					
	Construction	+ 400				15 000	5 000
	Industrie	+ 400					20 000
	Services	+ 1800				17 000	10 000
	Commerces	+ 500				12 000	
	Admin. Pub.	+ 300				3 000	1 500
m 2 surface de plancher		20 000	12 000	11 500	15 000	25 000	
Foncier net		3 à 4 ha	5 ha	2 à 3 ha	5 ha	8 ha	
Charge foncière acceptable		150 à 200 €	200 à 300 €	150 à 200 €	80 € / m²	80 € / m²	
Enjeu annuel		Entre 10 et 12 ha			13 ha		
Entre 20 et 25 ha nets							

Foncier urbain, avec mixité résidentielle possible

Foncier parcs d'activités économiques

Les hypothèses retenues pour aboutir à ces estimations sont les suivantes :

- Surface de plancher (immobilier) : 15 m² par salarié pour le tertiaire (bureaux, locaux de service public) ; 50 m² par salarié pour les entrepôts, locaux artisanat ou industriels ; 24 m² par salarié pour le commerce
- Foncier : densité bâtie sur foncier de 0,3 (locaux industriels, artisanat), 0,6 (tertiaire, locaux service public) et 0,25 (commerces ; à noter : la densité pour le commerce peut être sensiblement plus élevée pour le commerce de centre-ville)

Les prix fonciers ou charges foncières de référence

L'immobilier destiné aux activités économiques comprend une large gamme de destinations. On peut distinguer :

- Les locaux destinés à l'artisanat,
- Les locaux industriels et entrepôts,
- Les locaux mixtes comprenant des ateliers et bureaux,
- Les locaux tertiaires,
- Les locaux commerciaux.

A ces catégories s'ajoutent, l'immobilier d'hébergement / hôtellerie.

Les prix de sortie acceptables pour accueillir les activités économiques précitées sont variables selon les types d'activité visés :

	Artisanat	Locaux industriels, entrepôts	Mixte activité, bureau	Tertiaire, bureau	Commerce
Prix fonciers de référence	Inférieure à 80 €	Inférieure à 80 €	Entre 80 et 150 €	Entre 150 et 250 €	Entre 200 et 300 €
	Par m ² de foncier		Par m ² de SPD constructible (charge foncière)		
Prix au m ² surface	Entre 500 et 800 € / m ²	Entre 500 et 800 € / m ²	Entre 500 et 600 € / m ²	Entre 2 000 et 2 500 € m ² SU	Entre 2 000 et 2 800 m ²

1.6. LA QUESTION DU MIXTE PROGRAMMATIQUE : LE LOGEMENT EST-IL COMPATIBLE AVEC L'ACTIVITE ECONOMIQUE ?

L'intérêt de la mixité fonctionnelle dans le contexte de l'ARC

La recherche d'une programmation mixant logements et activités économiques présente plusieurs avantages (à la condition qu'ils répondent bien à la configuration des sites et aux besoins locaux) :

- Elle limite en théorie les mouvements pendulaires (dans l'hypothèse où une partie des employés loge à proximité),
- Elle favorise une vie en continu avec des flux différents en fonction de la journée,
- Selon le poids relatif des différentes composantes, elle permet d'équilibrer un bilan d'opérations (par exemple, de proposer des destinations économiques moins rentables dès lors qu'une partie du programme est dédiée au logement libre).

Les conditions de mise en œuvre

Une jouissance paisible...

La première exigence de bon sens consiste à considérer que la coexistence d'usages, de population et de besoins différents sur un même site ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec la jouissance du bien.

Ainsi, il convient d'apprécier la complémentarité des destinations à vocation économique au regard de leurs nuisances (bruit, olfactives) et des flux qu'elles vont générer.

Destination	Complémentarité avec logement
Equipement public	Fonction de l'équipement
Commerce	Très bonne pour le commerce de proximité
Hébergement, hôtellerie	Bonne
Tertiaire	Bonne
Locaux d'artisanat	Faible*
Industrie, logistique	Faible

* : compatibilité faible avec des locaux d'artisanat de type stockage, ateliers mais bonne avec ceux offrant une surface commerciale

Eviter la copropriété sur des usages différents

La variété des fonctions sur une même emprise suppose généralement la nécessité de lotir pour recourir à des investisseurs, maîtres d'ouvrage souvent différents en fonction du programme. Bien qu'il soit possible d'envisager la mixité fonctionnelle à l'échelle d'un immeuble, il est plus simple de la mettre en œuvre à l'échelle d'une emprise, avec des fonctions distinctes respectant les flux et exigences de desserte.

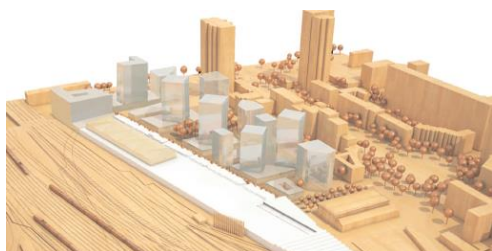
Valider la faisabilité urbaine et économique de la mixité

Pour répondre aux prérequis précédents, il est nécessaire de proposer un plan de composition identifiant les conditions de réussite de la mixité fonctionnelle et de vérifier l'équilibre économique global et par destinations. Cet exercice permet d'apprécier la possibilité pour les investisseurs de se positionner sur les projets envisagés.

Intérêt dans le contexte de l'ARC

Les exemples de projets mixant résidentiels et activités tertiaires sont multiples et il n'est pas question ici d'en dresser un panorama complet et de recenser toutes les complémentarités possibles.

Dans le contexte du genevois français mettant l'accent sur la densification autour des nœuds de transport, la constitution d'une offre mixte intégrant les segments du logement abordable et de l'immobilier d'entreprise (hors du commerce, qui est porté assez naturellement sur un territoire à forte dominante d'économie résidentielle) peut-être envisagée autour des pôles gares qui concentrent une forte part du potentiel.



AUC – projet Chapelle International – Paris ; 150 000 m² dont : 40 000 d'hôtel logistique, 33 000 m² de bureaux, 56 000 m² de logements



Jean-Paul Viguié & Associés – Metz – Îlot 83
mixité logements, activités tertiaires

1.7. SYNTHÈSE DES BESOINS FONCIERS ANNUELS POUR L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

En synthèse, ce sont donc environ 25 ha qu'il convient de flécher annuellement sur le territoire de l'ARC pour répondre aux besoins d'immobilier à vocation économique.

Il convient de distinguer 2 grands types de besoins :

1) le besoin foncier qui porte sur l'offre économique à intégrer dans les pôles urbains - environ 12 ha

Pour cette offre, deux phénomènes de concurrence sont à prendre en considération : une concurrence avec l'habitat d'une part qui offre une rentabilité supérieure (et qui sera donc privilégiée par l'investisseur en l'absence de cadrage) et une concurrence au sein de l'offre économique, avec une prédominance du commerce (pour les mêmes raisons).

Pour ce type d'immobilier économique, il convient de prévoir une offre intégrée au tissu urbain, mixée avec d'autres fonctions complémentaires et notamment le logement.

2) le besoin foncier des activités industrielles et productives hébergées au sein des parcs d'activités économiques – environ 13 ha

Si la séparation des fonctions n'est plus aussi marquée que par le passé, les activités industrielles et productives sont généralement localisées sur des sites bien identifiés au sein des parcs d'activités. Répondre au besoin de l'économie productive (au sens large, en intégrant la construction – BTP) revient à prévoir l'offre au sein des parcs d'activités économiques.

Le parallèle avec le logement peut être réalisé pour ce qui concerne la densification et le renouvellement de l'immobilier d'entreprise. Ces questions doivent être traitées en priorité pour s'assurer que les extensions et la consommation foncière qui va de pair n'ont pas d'alternatives dans une meilleure utilisation du foncier déjà équipé.

2. Méthodes et outils d'intervention foncière pour le développement des logements abordables et d'immobilier économique

Au global, ce sont ainsi 50 ha qu'il convient de prévoir pour répondre aux besoins de logements abordables et de foncier économique.

La réponse à cet enjeu suppose deux étapes :

- La première permettant de fixer la **stratégie foncière à l'échelle globale** du territoire de l'ARC et **des différentes collectivités**. Il est nécessaire de s'assurer que les conditions de production de ces 50 ha sont en place et bien réparties sur les différents territoires qui composent le genevois français, en se dotant de **plan(s) logement(s) abordable(s)** à l'instar de ce qui se pratique sur des territoires tendus, et d'une vision prospective de l'offre d'accueil des entreprises (ex : schéma d'accueil des entreprises) ;
- La seconde consiste à décliner cette stratégie sur les **emprises foncières identifiées**, en fixant les dispositifs à mettre en œuvre pour concrétiser les projets. Elle fait appel à une ingénierie de projet qu'il convient de mobiliser site par site, pour évaluer les contraintes, le potentiel d'accueil du site et définir le projet futur (quelle programmation ?), définir la logique d'intervention.

Ces deux étapes sont décrites en 2.1 et 2.2.

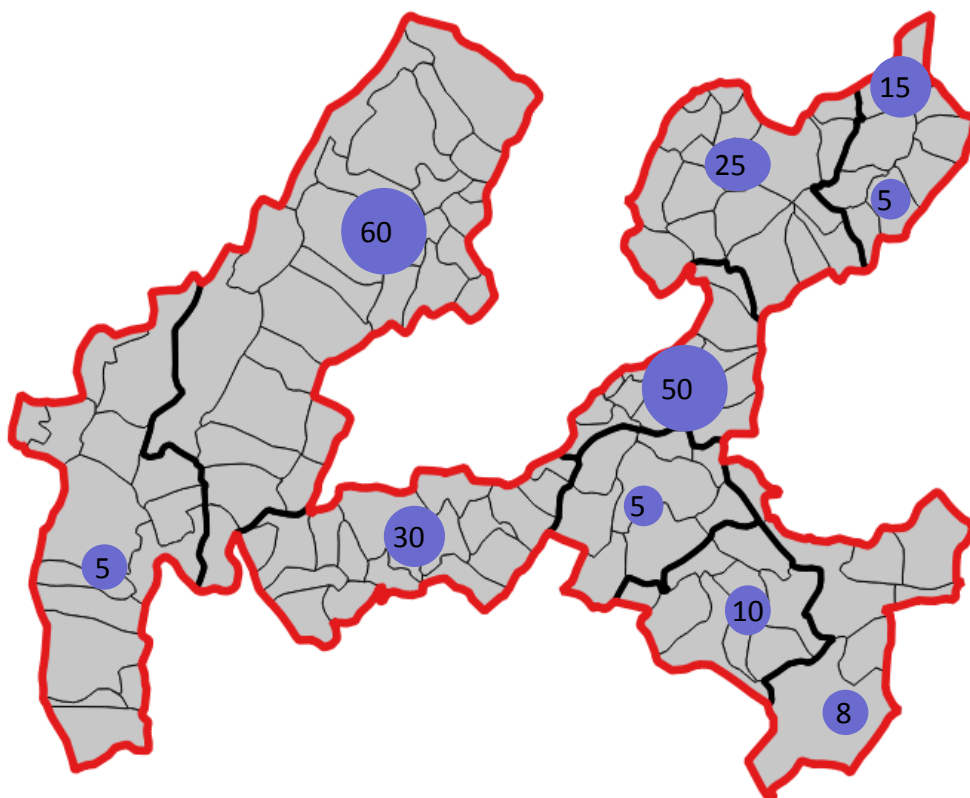
2.1. ANTICIPER POUR FIXER L'ACTION EN FAVEUR DU LOGEMENT ABORDABLE ET DE L'IMMOBILIER ECONOMIQUE

La définition de la stratégie foncière déclinée par territoires et par type d'offre...

Même si les territoires qui composent le genevois français ne sont pas soumis à un niveau de pression équivalent, il est important de déployer une politique articulée et coordonnée pour le logement abordable afin d'éviter les phénomènes de concurrence interne et de déséquilibre.

La première étape consiste donc à spatialiser, répartir les objectifs et à assurer le suivi des réalisations.

Ainsi, à l'échelle du genevois français et au regard des dynamiques actuelles, le **besoin foncier sur 10 ans** en faveur du **logement abordable** révèle les enjeux suivants :



XX Projection de la consommation foncière à 10 ans pour le logement abordable (2016-2025) en ha

La mise en place de plan d'action foncière par territoire

Au-delà d'une vision globale et spatialisée des objectifs, l'évaluation du potentiel d'accueil tant de l'offre de logement abordable que de l'offre d'immobilier d'entreprise impose un recensement des gisements fonciers.

Parmi les trois grands éléments à évaluer sur les gisements fonciers, on peut retenir :

- Le potentiel d'accueil,
- La dureté foncière (cf chapitre suivant),
- La temporalité (échéance de mise sur le « marché » du foncier ciblé).

Il devra par ailleurs comporter une évaluation des moyens à mobiliser pour assurer le portage foncier (sollicitation ou non de l'EPF, durée de portage, ...).

Si le plan d'action foncière offre généralement une vision globale du foncier à mobiliser, il pourra comporter un zoom sur le foncier support au logement abordable, à l'immobilier économique.

Illustration : plan d'action foncière proposé par les EPF (ici le cadre du PAF proposé par l'EPF 74)

Les collectivités, communes et/ou EPCI, dans la continuité de leur réflexion foncière, peuvent solliciter l'EPF pour l'élaboration de **Plans d'Action Foncière** (PAF). Parfois, ces derniers s'insèrent dans l'élaboration ou la mise en oeuvre d'un Programme Local de l'Habitat.

Ces Plans Fonciers permettent de décliner l'action de l'EPF (définie dans son PPI), sur un territoire plus ciblé, en prenant en compte les enjeux locaux, les spécificités locales et les besoins du territoire.

A ce jour, deux conventions de Plan Foncier ont été élaborées, avec la Communauté de Communes du Bas-Chablais et l'Agglomération d'Annemasse.

Au delà, la **mission de conseil et d'assistance** apportée aux collectivités membres est variée. En effet, les services de l'EPF peuvent fournir un appui technique et juridique sur toute question liée aux documents de planification, aux procédures d'acquisition, aux subventions, à la réflexion globale sur un aménagement ou un futur projet public...

La mise en place d'un(de) plan(s) logement(s) abordable(s)

Pour rappel, les prêts et concours financiers en faveur des acteurs immobiliers sont réservés aux bailleurs sociaux (Article L. 431-1 et suivants du CCH). Il n'est donc pas question de proposer de tels dispositifs.

Néanmoins, encadrer les prix de sortie des logements privés sur les territoires tendus pose la question de l'absorption de charges foncières élevées.

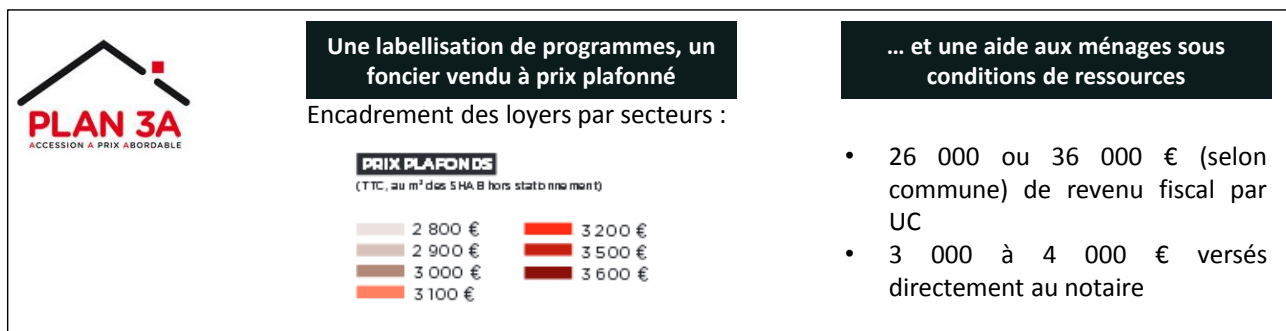
Si le premier levier reste bien sûr de proposer un foncier suffisant pour enrayer le phénomène spéculatif, les coûts de portage élevés qu'implique une politique d'intervention sont un facteur limitant. C'est ce qui a conduit certaines collectivités à proposer des plans en faveur du logement abordable.

Les quelques exemples identifiés font ressortir :

- 1) Un encadrement des prix de sortie (de 2 500 à 3 600 € / m²), éventuellement ajustés par sous-territoires, le plus souvent obtenu auprès des promoteurs par le biais d'un foncier « décoté » par rapport aux valeurs de marché et / ou d'une mixte programmatique alternant destinations fortement et moins rentables,
- 2) La déclinaison du plan logement abordable au sein du PLH afin d'obtenir une articulation de l'offre de ce segment dans l'ensemble de la politique du logement,
- 3) Un plan logement abordable qui peut être focalisé sur l'offre ou couplée avec un volet sur la demande (par une aide au ménage sous condition de ressource).

L'exemple du Grand Lyon avec le plan 3 A, en faveur du logement abordable :

GRAND LYON



L'exemple de la ville de Nantes avec une thématique logement abordable, intégrée dans le PLH

L'accession abordable à Nantes La construction de logements abordables constitue un enjeu important du Programme Local de l'Habitat. 25% de logements accessibles à la propriété à prix abordables, c'est l'objectif du PLH. Près de 3800 logements de ce type sont prévus d'ici 2016 pour permettre aux ménages à revenus modestes et moyens de se loger sur le territoire métropolitain. Les logements en accession abordable sont proposés à des prix autour de 2400 à 2500 euros par m² habitable grâce à un partenariat entre les promoteurs et la collectivité. Les personnes susceptibles de bénéficier de ces logements doivent satisfaire à certains critères : ressources, primo-accession, résidence principale... Un logement sur quatre est en accession abordable dans chaque opération publique d'aménagement comme la ZAC Bottière Chénaie, la ZAC Pré-Gauchet, Nantes Nord, Clos-Toreau, Vallon des Dervallières, Erdre Porterie, Ile de Nantes et les autres ZAC de la Métropole.	Objectif de 25 % de logements abordables au sein du PLH 3 800 logements à moins de 2 500 € Foncier vendu à prix plafonné pour une offre privée à prix maîtrisés
---	---

S'agissant du genevois français, la question de l'échelle de réflexion se pose quant à un plan logement abordable : idéalement, la mise en place d'un plan logement abordable à l'échelle du genevois français (qui pourrait être décliné dans chacun des PLH) favoriserait la coordination de l'action, la pédagogie et la communication vis-à-vis des acteurs, promoteurs.

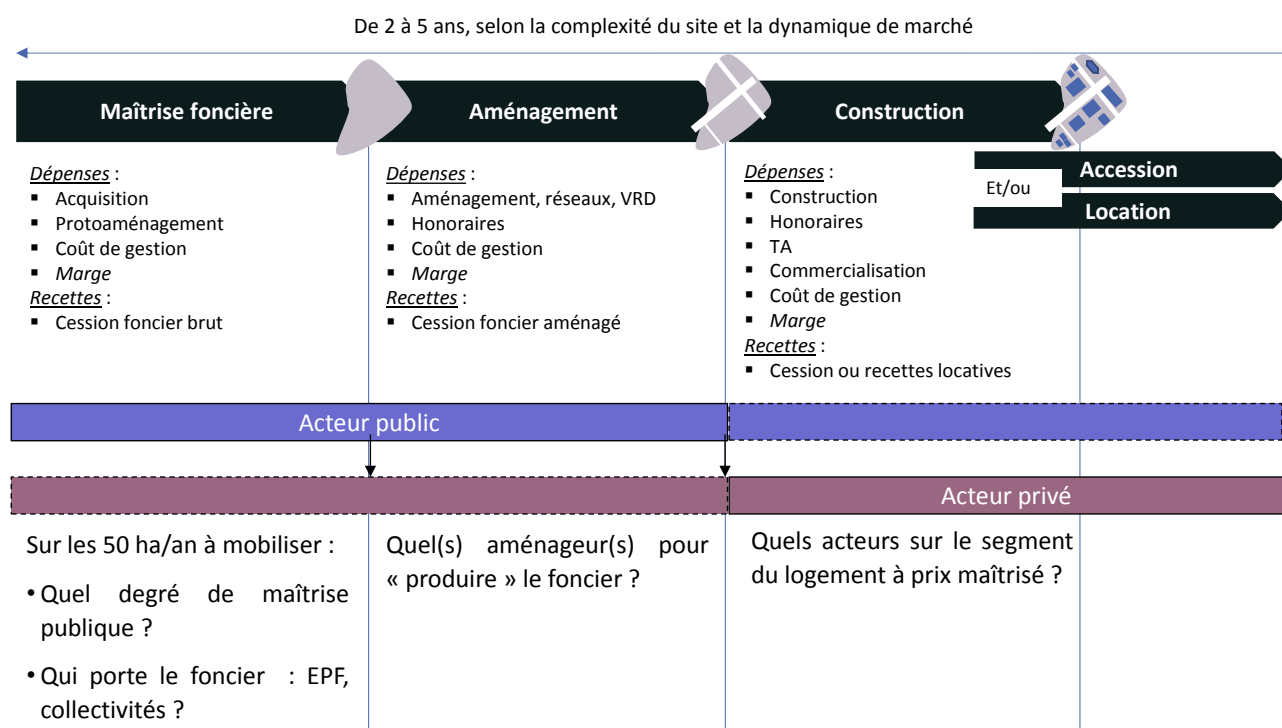
... avec une revue des moyens et acteurs à mobiliser sur l'ensemble de la chaîne

Favoriser le logement abordable (ou l'immobilier économique) ne se réduit pas à une action sur le foncier. La mobilisation des 1 200 logements abordables par an (et des 90 000 m² d'immobilier d'entreprise) suppose la réunion des conditions suivantes :

- 1) L'identification d'un potentiel foncier suffisant (en l'occurrence à hauteur de 50 ha par an),
- 2) La mobilisation de moyens économiques et d'ingénierie pour maîtriser, porter le foncier ciblé,
- 3) La capacité à aménager le foncier mobilisé,
- 4) La mobilisation des acteurs de la promotion, construction sur le segment du logement abordable.

Bref, il s'agit de s'assurer que l'ensemble de la chaîne de production immobilière est dimensionné pour répondre aux enjeux.

Illustration de la chaîne de production immobilière et des questions qui se posent sur le genevois français :



2.2. QUELLE DEMARCHE D'INTERVENTION SUR LE FONCIER STRATEGIQUE ?

Pour apprécier le potentiel d'accueil des sites, définir le mode d'intervention foncière, les emprises identifiées doivent être évaluées tant pour apprécier le degré de contrainte dans une perspective d'urbanisation ou de remise sur le marché (en requalification, densification), que pour définir les contours du projet futur.

Ces deux volets qui interagissent (le projet futur pouvant influencer sur les contraintes à surmonter, et inversement) font appel à une ingénierie de projet décrite dans le présent chapitre.

Notre approche vise à décrire les principales conditions à réunir pour apprécier la faisabilité, elle ne préjuge pas des projets qui seront mis en œuvre (et notamment de la part relative entre densification-requalification et urbanisation nouvelle).

2.2.1 L'APPREHENSION DE LA DURETE FONCIERE OU COMMENT EVALUER LES CONTRAINTES DES EMPRISES IDENTIFIEES ?

L'évaluation de la faisabilité et des contraintes des emprises foncières est nécessaires d'une part, pour s'assurer que les sites fléchés disposent bien d'un potentiel d'accueil, et d'autre part, pour préparer l'action foncière et le dialogue avec les propriétaires.

L'approche et le degré d'investigation sont variables, en fonction de l'avancement du projet, néanmoins une appréhension de la dureté foncière suppose la prise en compte des dimensions suivantes :

Maîtrise réglementaire Quel est le statut du foncier (AU, UE, ...) ? Des outils sont-ils déjà en place (DPU, DUP, ZAC, ...) ?		Maîtrise foncière Le foncier est-il dispersé ? Quelle est la part du foncier sous maîtrise publique ?	
Intensité des servitudes Le foncier est-il grevé de contraintes lourdes (PPRI, PPRT) ou lié à la topographie ?		Coût de mobilisation Le coût global pour remettre le foncier sur le marché est-il compatible avec les destinations envisagées ?	Portage foncier + Aménagement + Construction

Pour aller plus loin, et appréhender le potentiel de mutabilité du foncier, la grille de lecture suivante peut être adoptée :

Potentiel de mutabilité apprécié au regard des caractéristiques foncières et de la position propriétaire / occupant				
		Mou	Moyen	Dur
Contraintes d'affectation	Activité	Désaffecté	Peu utilisé	Relocalisation
		Pas d'emplois	emplois < 5	emplois > 5
	Habitat	Habitat ind.	Habitat < 5	Habitat > 5
	Commerce	Commerce individuel	Commerce < 3	Commerce > 3
		CA < 250 K€	CA < 1 M€	CA > 1 M€
Technique	Bâti	Non	Partiel	Dense
	Etat général du bâti	Mauvais	Moyen	Bon
	Pollution des sols et du bâti	Faible	Moyenne	Forte
Réglementaire, juridique	Constructible	Non	Résiduel	Oui
	Servitudes	Non	Marginale	Oui
Position négociation, propriétaire	Propriétaire occupant	Oui		Non
	Propriétaire unique	Oui	Copro. < 3	Copropriété
	Position vendeur	Ouverte	Attentiste	Fermée
	Circuit de décision	Simple (1 décideur)	Moyen	Complexe
	Occupant (si diff. pptaire)	Occupant unique	Occupant < 3	Occupant > 3

La démarche à adopter sur le foncier est indissociable de la nature du projet envisagé. En effet sur un site offrant une capacité constructive, qu'elle soit résiduelle ou nouvelle, la tendance naturelle du propriétaire sera de la valoriser avec la destination la plus rentable sur le marché.

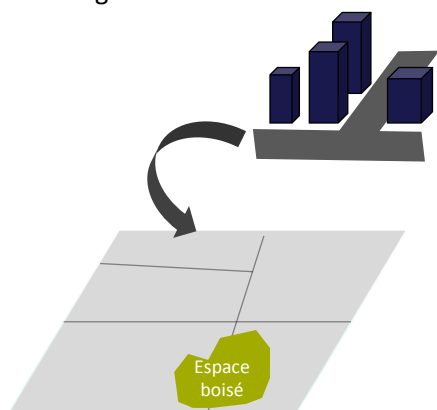
En conséquence, et pour apprécier le degré d'intervention publique pour favoriser le projet, il convient d'analyser le site et le projet envisagé avec une vision réaliste des prix de sortie et des coûts permettant sa mise en œuvre.

La prise en compte du projet futur et des contraintes du site

Une certaine transparence et une pédagogie sur le projet envisagé fait partie des prérequis vis-à-vis des propriétaires en place.

La stratégie foncière à déployer sera ainsi fonction des deux composantes suivantes :

Deux catégories de critères à prendre en compte pour définir la stratégie foncière :



1 Le projet futur

Contrainte de programmation

- Nature du projet
 - Programmation envisagée
 - Equipements publics à développer
- Densité (« efficacité » du foncier)
- Ambition et taille du projet (délai de portage, risque)

2 Le site et son environnement

Contrainte du site

- Environnement
 - Secteur (urbain, périurbain, rural)
 - Dynamique du marché
- Site
 - Dureté foncière (dispersion, occupation)
 - Contraintes physiques et servitudes

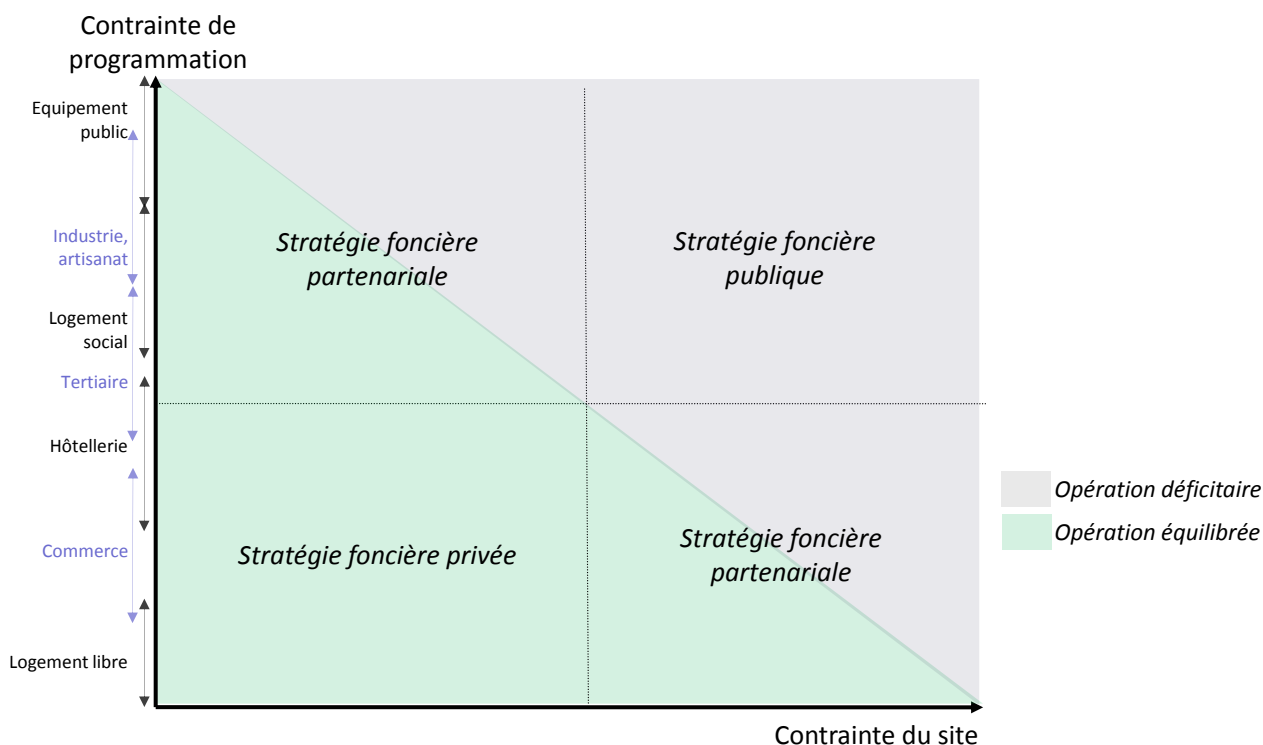
Une retranscription de la grille de lecture sous forme de bilan ou compte à rebours

La logique partenariale n'a de sens que si le projet est équilibré pour le propriétaire. Dans l'hypothèse inverse, il serait illusoire de considérer que la seule incitation, sans intervention publique, permettra la sortie du projet.

Pour s'assurer que cette condition est bien remplie, il convient d'établir le bilan-aménageur ou promoteur du point de vue de l'investisseur (ou du propriétaire).

Si l'intégration de logements abordables et / ou d'immobilier économique n'est pas en soi incompatible avec la logique partenariale, les conditions de mise en œuvre reposeront sur :

- Une mixité de destinations pour alterner destinations rentables et moins rentables,
- Une densité suffisante pour compenser les moindres recettes unitaires.



2.2.3 LES DIFFERENTES LOGIQUES D'INTERVENTION FONCIERE

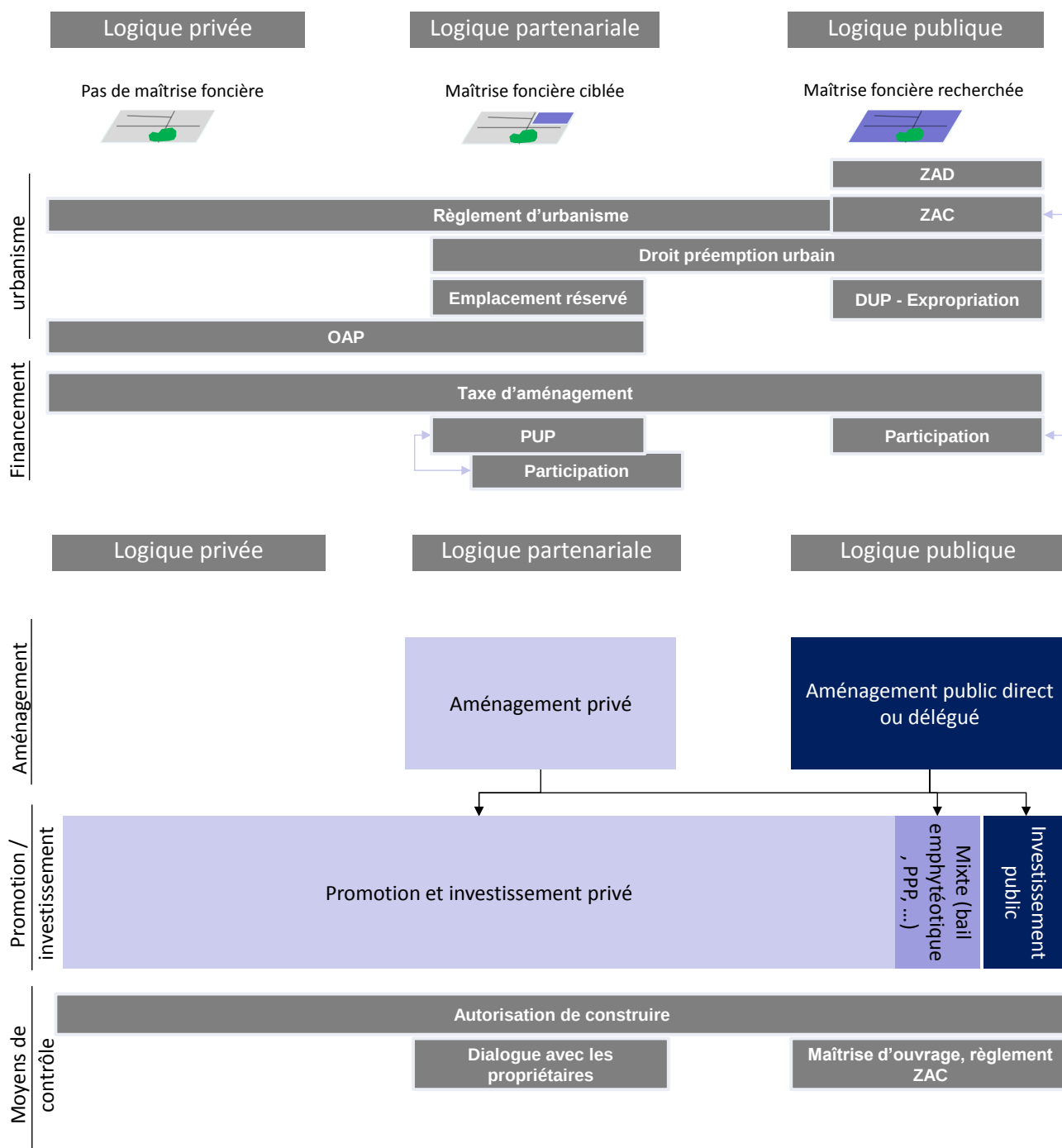
Les éléments de diagnostic réunis pour le territoire de l'ARC Genevois font apparaître des enjeux d'intervention considérables. Ainsi, et dans l'hypothèse d'une maîtrise publique pour l'ensemble du foncier nécessaire, soit environ 50 ha, ce sont entre 20 et 30 M€ annuels qu'il conviendrait de mobiliser pour répondre aux besoins de logements abordables et d'immobilier économique.

Dans ces conditions, un scénario "tout maîtrise publique" semble peu réaliste, tant sur le plan économique que de la logique de négociation vis-à-vis des propriétaires.

La stratégie d'intervention foncière devra jouer sur toute la gamme :

- Une **gamme basique** (logique privée) reposant sur la bonne utilisation des outils d'urbanisme : adoption de règlements et zonages au sein des PLU permettant d'optimiser l'utilisation des sols,
- Une **gamme intermédiaire** (logique partenariale) qui sans aller jusqu'à la maîtrise complète du projet (et du foncier) permet aux collectivités d'influer fortement sur ses conditions de réalisation,
- Une **gamme interventionniste** (logique publique) permettant de déployer les projets importants par leur nature, leur durée et/ou leur impact pour le territoire.

Les différentes logiques d'intervention à retenir au cas par cas sur les sites identifiés sont les suivantes :



Les outils opérationnels font l'objet d'une fiche annexe.

Les différentes natures d'outils à mobiliser pour favoriser le développement du logement abordable et de l'immobilier économique répondent aux catégories suivantes :

Les outils réglementaires d'urbanisme

Les outils d'urbanisme permettent en réalité beaucoup. Ils offrent en effet aux collectivités la possibilité de définir les conditions d'utilisation, de préparer les projets tant dans leur contenu que dans leur financement.

Seuls les outils incontournables au regard de l'enjeu de mobilisation foncière sont évoqués ici :

Le **plan local d'urbanisme**, par son zonage et son règlement fixe la constructibilité, les usages possibles.

Il permet également de créer des servitudes, notamment avec les **emplacements réservés** pour la création de voirie et d'équipements, ce qui permet d'influer sur le devenir d'un site, sans s'engager à la place des opérateurs privés.

Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** permettent de décliner sur des emprises ciblées les objectifs et principes d'aménagement et de programmation et marquent ainsi une étape supplémentaire vers la concrétisation du projet.

Les **outils d'anticipation foncière** :

Compte tenu de la mobilisation foncière à mettre en œuvre pour répondre aux besoins identifiés, les outils suivants apparaissent incontournables pour décliner la stratégie foncière :

- La zone d'aménagement différé (ZAD) pour une durée de 6 ans renouvelable une fois,
- Le droit de préemption urbain (DPU) ou renforcé (DPUR) pour agir y compris dans un contexte de SCI.

Les outils de financement :

Sur les projets...

Dans le contexte d'un dialogue avec les propriétaires et/ou les porteurs de projet, le **projet urbain de partenariat (PUP)** peut s'avérer utile pour le financement direct d'équipements avant la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

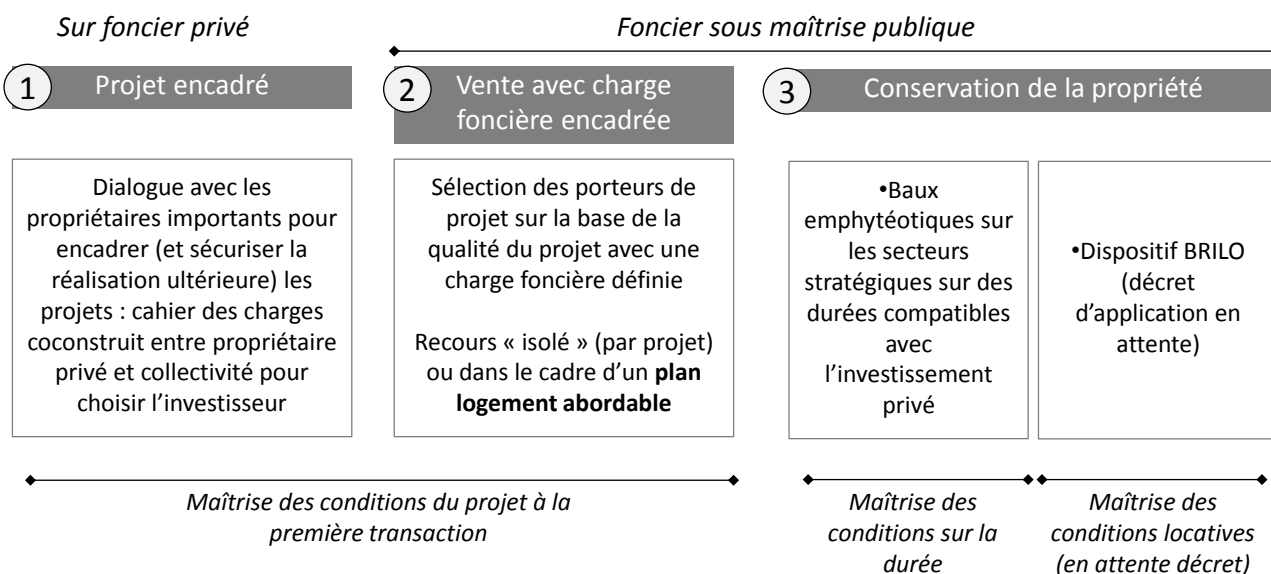
... ou sur l'absence de projet

Pour inciter à construire ou densifier, le recours à la **majoration de taxe sur propriété non bâties** ou encore le **versement pour sous-densité** peut être envisagé.

En synthèse :

- De la bonne utilisation et anticipation de ces outils dépendent largement l'effort financier à consacrer pour proposer une offre de logements abordables. Plus les règles et outils d'urbanisme seront adaptés et utilisés progressivement, plus la part «naturelle» de l'offre consacrée à ces destinations sera importante.
- Dans le contexte de l'ARC, et de la très forte tension du territoire, la coordination et la cohérence des outils PLU et PLH sont d'autant plus importantes pour traiter l'enjeu du logement abordable.

Les démarches et outils du partenariat



1) Les dispositifs de dialogue et d'encadrement de projet avec les propriétaires privés

Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaite porter le projet futur (ou que la collectivité ne souhaite pas porter l'opération), un dialogue collectivités – propriétaire pour définir les contours du projet futur peut satisfaire les deux parties :

- Pour le propriétaire, le dialogue avec la collectivité offre une forme de garantie sur la concrétisation du projet futur, l'obtention du permis de construire,
- Pour la collectivité, le dialogue avec le propriétaire permet d'aller plus loin que l'encadrement par le PLU, en termes de maîtrise du projet futur.

Ce dialogue sera d'autant plus nécessaire si le règlement d'urbanisme doit être modifié pour concrétiser le projet (ex : reconversion d'une friche par exemple).

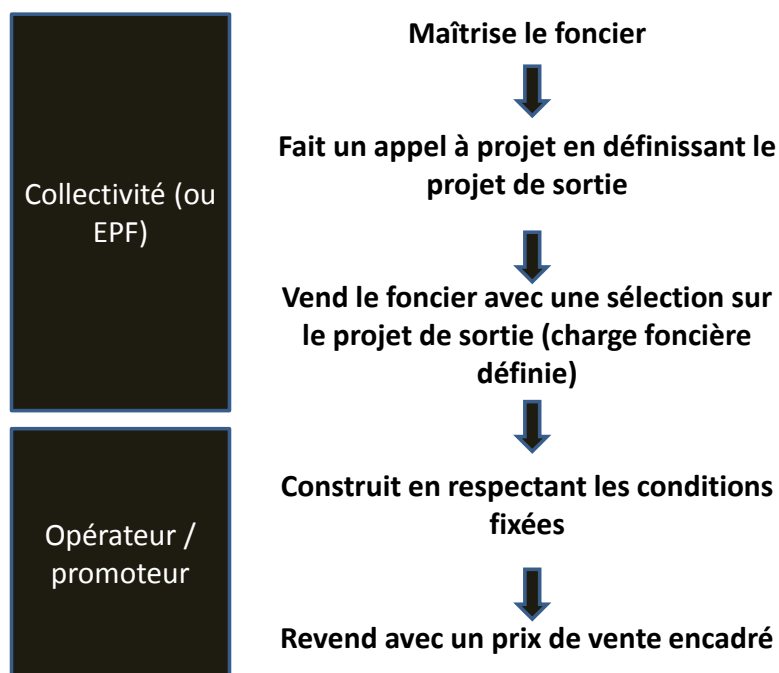
La forme la plus aboutie de ce dialogue peut être concrétisée par la rédaction d'un cahier des charges, validé en amont (entre propriétaire et collectivité) pour sélectionner le promoteur ou l'opérateur futur. Si l'initiative reste bien au propriétaire, ce type de démarche permet de :

- Mentionner les conditions du projet futur, et rassurer le futur investisseur / opérateur sur l'alignement des positions entre propriétaire et collectivité (son absence est une source d'incertitude pour l'investisseur),
- Définir les points de rencontre entre propriétaire et collectivité.

2) Les ventes de foncier avec charge foncière encadrée

La vente du foncier avec charge foncière encadrée, suppose par définition une maîtrise du foncier par la collectivité (ou un EPF).

Le principe repose sur une sélection des opérateurs sur la base du projet futur et non sur le montant de charge foncière proposé.



Les collectivités peuvent insérer des clauses permettant de contrôler le devenir du bien.

Il est à noter qu'un tel dispositif, s'il peut être envisagé isolément pour un site donné, est encore plus efficace s'il est inséré dans un plan logement abordable fixant les règles du jeu en matière de charge foncière, de prix de vente et conditions de ressources, voire d'aides aux accédants.

L'effort de la collectivité porte donc sur le foncier qui peut être amené à compenser le différentiel entre prix d'achat et prix de revente, d'où la nécessité :

- D'être vigilant sur les prix d'acquisition et la négociation foncière,
- D'étudier la mise en place d'un fonds de concours pour compenser le différentiel.

Illustration avec le dispositif du Grand Lyon :

« Le Grand Lyon a adopté en 2013 une délibération visant à accorder une subvention pour l'acquisition d'un logement neuf sur le Grand Lyon, sous conditions de prix et de ressources à travers son Plan 3A (Accession à prix abordables). Ce plan vise à favoriser l'achat dans le neuf, le développement de logements à loyers intermédiaires, et la cession de logements aux bailleurs sociaux. Ce plan, qui a fait l'objet d'une réflexion partenariale avec les promoteurs a été présenté au conseil communautaire en présence de Yann Pommet, président de l'UCI FFB lyonnaise, et de Louis Ziz, président de la FPI du Rhône. Tous s'étaient ainsi accordés sur des objectifs précis, comme maintenir une offre d'habitat à un niveau soutenu, produire 20% de l'offre 20% moins cher, permettre des parcours géographiques sans discrimination territoriale et favoriser l'accession pour des ménages aux revenus intermédiaires. Dans les faits, la collectivité va ainsi délivrer une subvention de 3000 à 4000 euros (3000 pour les ménages de personnes et moins, 4000 pour les ménages de 4 personnes et plus) en cas d'achat d'un appartement neuf à des prix inférieurs au marché. »

Cf fiche sur le partenariat public privé

3) Les montages permettant de conserver la propriété du foncier

Pour les terrains rares et très prisés par les investisseurs, la possibilité de conserver la propriété du foncier et d'éviter ainsi le rachat à des conditions de prix élevées quelques années plus tard, et de conférer des droits réels à des preneurs peut être envisagée.

Les éléments suivants sont à considérer :

- Le coût de portage est important dans la mesure où il n'y a pas de cession mais des redevances pour l'occupation du domaine,
- Il convient de s'assurer que ce type d'offre est compatible avec la demande, le positionnement des investisseurs. De nombreux projets envisagés sous cette forme sont finalement transformés en vente de foncier, faute d'investisseurs.
- Ces dispositifs s'appliquent plus particulièrement pour l'immobilier d'entreprise, dès lors que le secteur est suffisamment recherché.
- Compte-tenu de ces éléments, l'adoption de ce type de baux sur 10 à 20 % du foncier acquis semble constituer un maximum.

Les montages sous forme de baux emphytéotiques

Permettre à un organisme de droit privé de financer la construction d'un ouvrage public sur un terrain tout en détenant, pendant la durée du bail, des droits réels (ex : hypothèque)

- **A noter** : ce dispositif est dérogatoire à **l'article 2 de la loi du 12 juillet 1985 sur la maîtrise d'ouvrage publique**
- **Sa durée** est comprise entre 18 à 99 ans.
- **Conditions** : le preneur a la charge de réaliser tous travaux d'amélioration, de construction et de démolition définis dans le contrat de bail ainsi d'entretenir et réparer le bien. Versement d'une redevance périodique et paiement de contributions et charges inhérentes au bien.

Le dispositif Brilo pour le logement

L'objectif consiste à conférer un droit réel par l'intermédiaire d'un bail de longue durée sur un terrain en vue de la création de logements et utiliser le levier que constitue le coût du foncier pour que le prix desdits logements soit abordable (concept de la propriété temporaire au logement permettant également de promouvoir la location intermédiaire dont les plafonds seront fixés par décret).

Cf fiches partenariat / montage

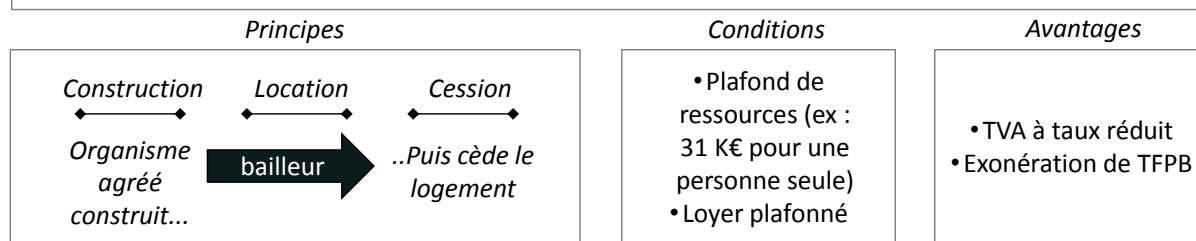
Les incitations en faveur du logement intermédiaire en location-accession

L'ARC bénéficie d'une dynamique forte, source de déséquilibres, mais son classement en zone A ou B1 (zonage défini par l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R-304 1 du code de la construction et de l'habitat qui fixe les plafonds de loyers des logements aidés) rend attractif pour les opérateurs privés des opérations de logements intermédiaires entre le logement social et le logement privé.

Les loyers sont plafonnés (et les occupants sont soumis à conditions de ressources) et les logements peuvent être acquis par les occupants au terme d'une période de location. Le zonage du genevois français rend attractif ce type de destinations pour les acteurs privés.

- Le PSLA

Les logements en **PSLA** (prêt social location-accession) ouvert aux bailleurs sociaux mais également aux promoteurs privés.



- L'investissement en logements intermédiaires pour les propriétaires privés ou institutionnels

Les logements intermédiaires en location-accession

Dispositif Duflot – Pinel pour les particuliers

- Bailleur s'engage à louer pendant 9 ans et bénéficie d'une réduction d'impôt
- Plafond de ressources et loyer – pour zonage A : 36,5 K€ pour une personne seule / 12,27 €
 - TVA à 10 %

Logements intermédiaires pour les institutionnels

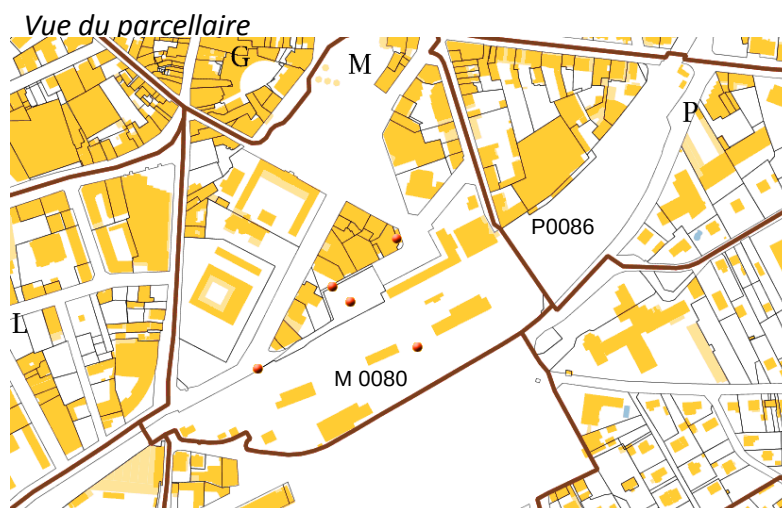
- Plafond de ressources et loyer
 - TVA à 10 %
- Pour les sociétés HLM, possibilité de créer des filiales dédiées aux logements intermédiaires

3. Et en pratique... quelles initiatives sur le territoire de l'ARC ? Illustration avec les projets Thonon-les-Bains et Ferney-Voltaire

3.1. NEGOCIATION, PARTENARIAT AVEC DES PROPRIETAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS MIXTES : L'EXEMPLE DE THONON-GARE

Contexte : la SNCF détient une emprise de près de 2 ha, sur un site s'inscrivant dans le projet gare et présentant un potentiel constructible intéressant pour le développement d'une offre économique. La ville de Thonon privilégie le développement d'un programme qui serait porté par le propriétaire (sans portage par la commune). Au départ fortement orienté sur une programmation économique, notamment pour répondre à la demande de bureaux issue du secteur libéral, il s'agissait de vérifier la faisabilité d'un tel projet en termes d'aménagement et sur le plan économique (quel intérêt économique pour le propriétaire ?).

Vue du parcellaire :



Une constructibilité principalement concentrée sur les propriétés SNCF :

Parcelle M0080, environ 2,9 ha au total

Parcelle P0086, environ 1,3 ha au total

➡ **4,2 ha au global**
1,8 ha exploitable

Programmation envisageable :

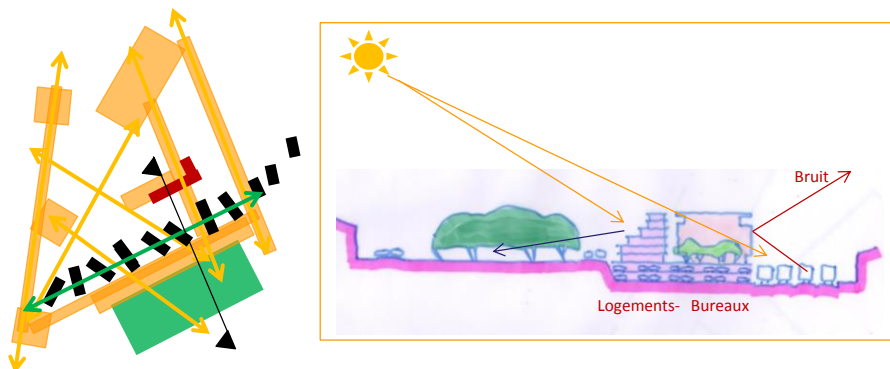
L'analyse du marché immobilier et des conditions économiques du site amènent à considérer favorablement le développement d'un programme mixte logements – activités économiques, répondant à la fois aux besoins locaux et permettant d'atteindre un équilibre économique, d'autant plus important si le projet est porté par le propriétaire.

Scénario mixte (18 800 m² SDP) :

Logements sociaux :	4 700 m ²
Logements abordables :	3 760 m ²
Logements standing :	941 m ²
Bureaux et activités :	7 500 m ²
Commerces, loisirs, hôtellerie :	1 700 m ²

Insertion possible du projet :

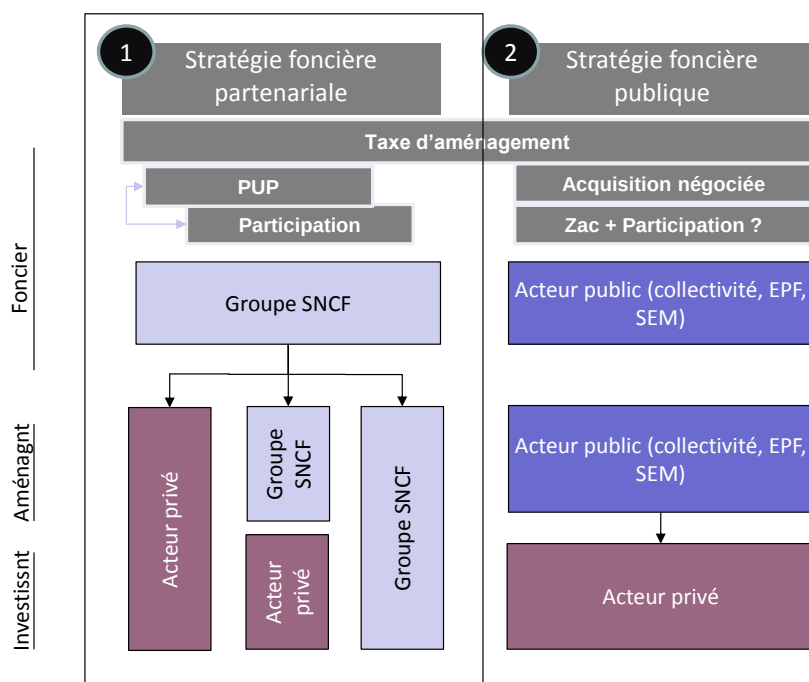
Un programme mixte qui répond bien aux caractéristiques du site, à son rôle d'interface...



Synthèse, conclusion :

L'adoption d'un projet mixant les destinations (et rééquilibré par rapport au projet initial en faveur du logement) semble constituer un pré-requis pour mettre en œuvre un projet partenarial, porté par le propriétaire actuel avec le soutien de la collectivité.

La question du financement des équipements publics pourrait être traitée via l'adoption d'un PUP (cf fiches annexes).



3.2. DEVELOPPEMENT DE PROJETS SOUS MAITRISE PUBLIQUE AVEC UNE FORTE PART DE LOGEMENTS ABORDABLES ; L'EXEMPLE DE LA ZAC FERNEY

Contexte :

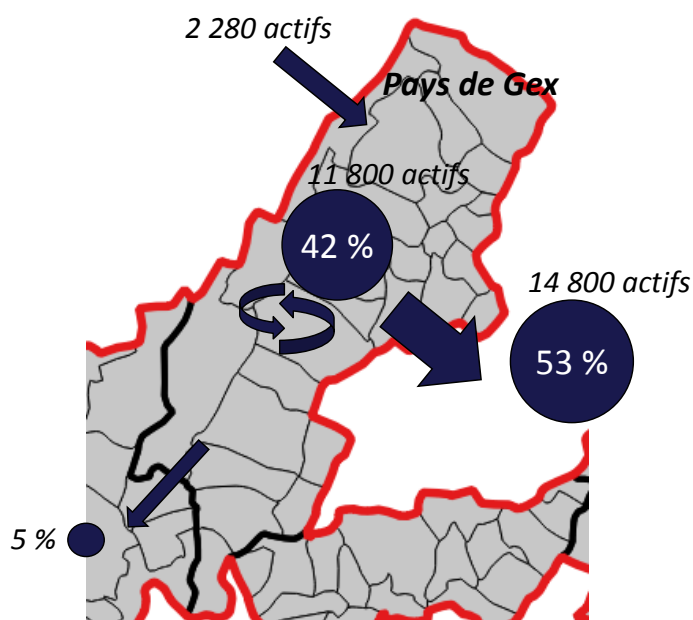
Le site frontalier en entrée de ville de Ferney-Voltaire fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) portée par la SPL « Territoire Innovation ». Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé.

L'objectif est de développer une démarche de transformation du foncier en faveur d'équipements publics et de programmes immobiliers. Au global, ce sont **environ 65 ha qui font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).**

Un site transfrontalier stratégique :

Le site transfrontalier en entrée de ville compte un flux d'environ 25 000 véhicules par jour. A proximité de l'aéroport, du CERN, il constitue une opportunité majeure de proposer une offre de logements mais également d'activités économiques et d'équipements.

Illustration des flux d'actifs entre le pays de Gex et la Suisse :



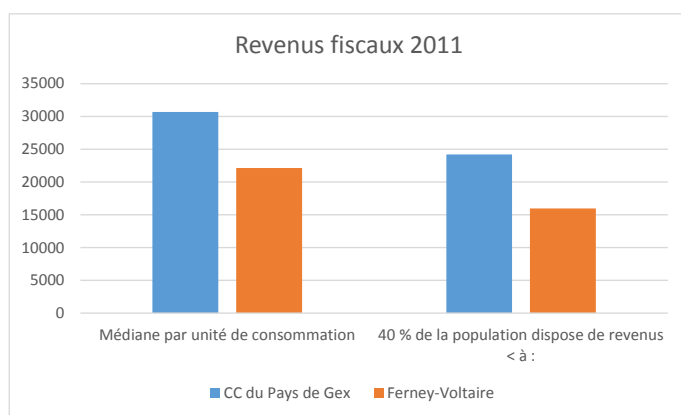
Sur la base du SCOT du Pays de Gex :

- ✚ **58 % des actifs du territoire travaillent à l'extérieur**, essentiellement en **Suisse** (qui représentent **53 %** des actifs du territoire)
- ✚ Le Pays de Gex présente un déficit d'emplois très important (seulement 2,8 actifs par emplois sur le territoire)

Un secteur stratégique, un intérêt évident à développer un projet mixte ambitieux couplant activités et logements pour enrayer le déficit emploi, limiter les mouvements pendulaires

Un revenu fiscal médian important, mais des disparités fortes et une frange importante de la population à faible ressources

Si le revenu fiscal médian (par unité de consommation) du Pays de Gex est largement supérieur à la moyenne nationale ou régionale, ce n'est pas le cas de la commune de Ferney (équivalente à la moyenne régionale). Par ailleurs, les écarts de revenus sont très importants avec une frange importante de la population disposant de faibles ressources.



40 % de la population de Ferney a des ressources (fiscales) inférieures à 15 000 € (par unité de consommation)

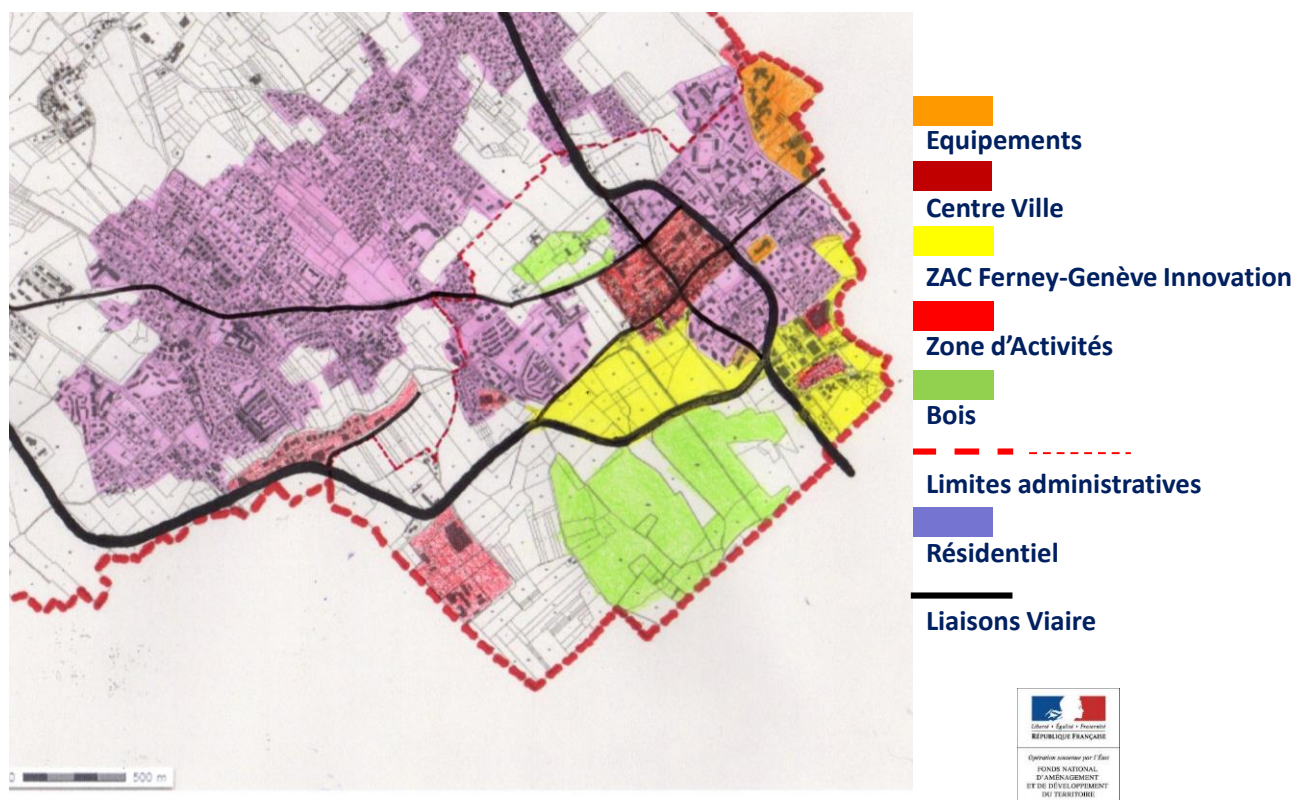
Le projet envisagé : une mixité de fonctions, une part importante de logements sociaux et de logements abordables



Une part significative réservée pour le logement social et le logement abordable :

Au niveau des logements, l'objectif affiché sur la ZAC est de développer **25% de logements sociaux, 20% de logements dits « abordables » et 55% de logements libres**, avec un rythme de construction moyen envisagé de l'ordre de 150 logements par an environ (soit 12 500m² de surface de plancher par an), et une densité de l'ordre de 80 à 120 logements par hectare.

Un projet majeur, une insertion urbaine à envisager par rapport aux polarités actuelles :



Une maîtrise des conditions de sortie des projets assurée par le règlement de ZAC, des objectifs de charges foncières :

La SPL pratique l'appel à projet, avec l'appui de son architecte (définition des fiches de lots) consulte les promoteurs sur la base de fiches de lots et exigences techniques, architecturales et urbaines. Les opérateurs sont retenus en tenant compte de : l'assise financière, des engagements en matière de développement durable, du programme envisagé, de la charge foncière.

Les charges foncières pratiquées sont encadrées :

- Environ 200€/m² pour le tertiaire,
- Environ 300€/m² pour le commerce,
- Environ **200€/m² pour les logements sociaux,**
- Environ **400€/m² pour les logements abordables,**
- Environ 900 à 1000€/m² pour les logements libres.

