



STRATÉGIE FONCIÈRE : QUELS OUTILS MOBILISABLES POUR PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL ?

INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR

Claude BERTOLINO, Directrice Générale

22 SEPTEMBRE 2021

MODALITÉS D'INTERVENTION



1



2



3



4



5

Recherche
d'opportunités

foncières sur
le territoire
de l'EPCI

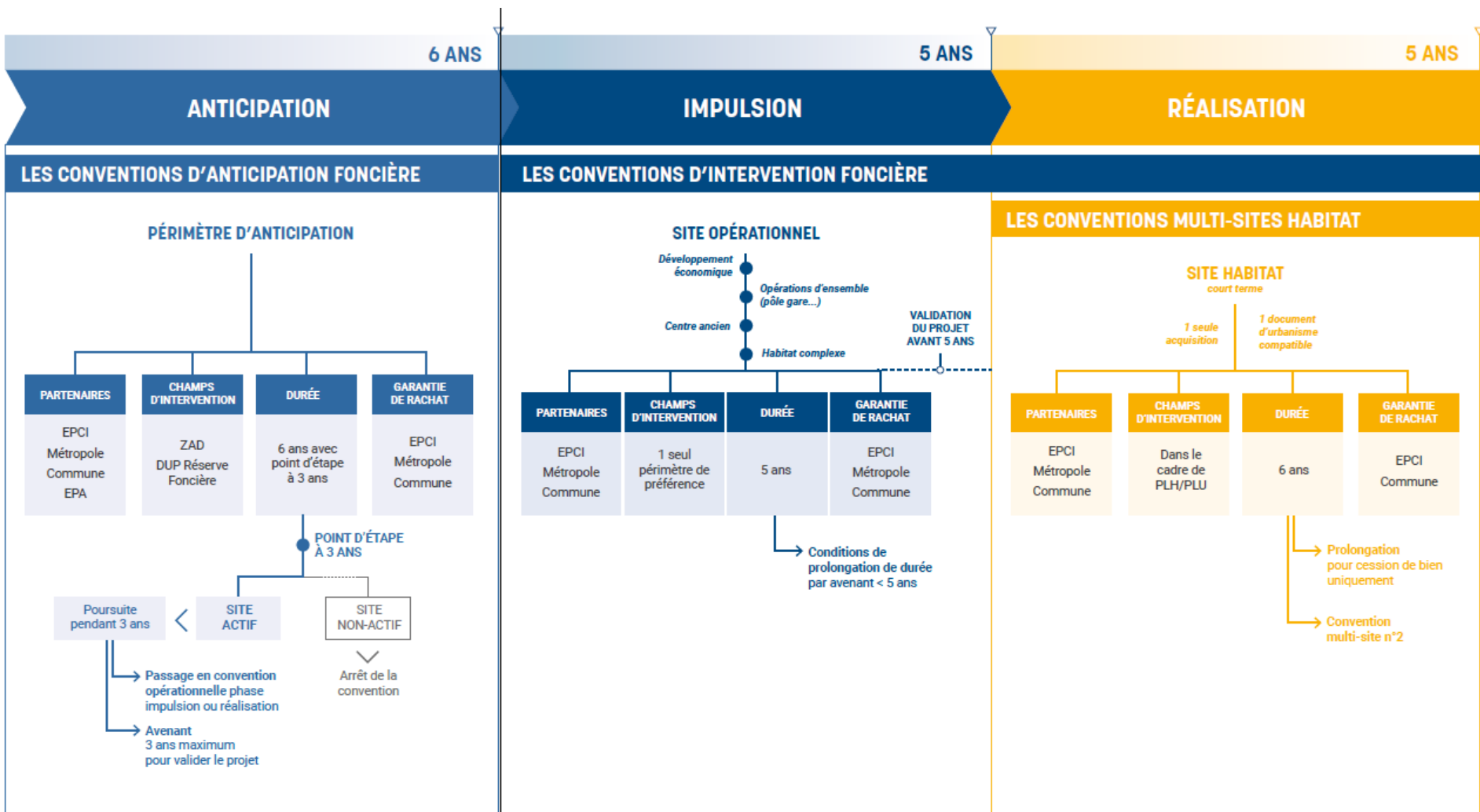
Validation
des sites
par la
commune
concernée
et par l'EPCI

Acquisition
des sites par
l'EPF à
l'amiable,
par préemption
ou par
expropriation

Consultation
d'opérateurs

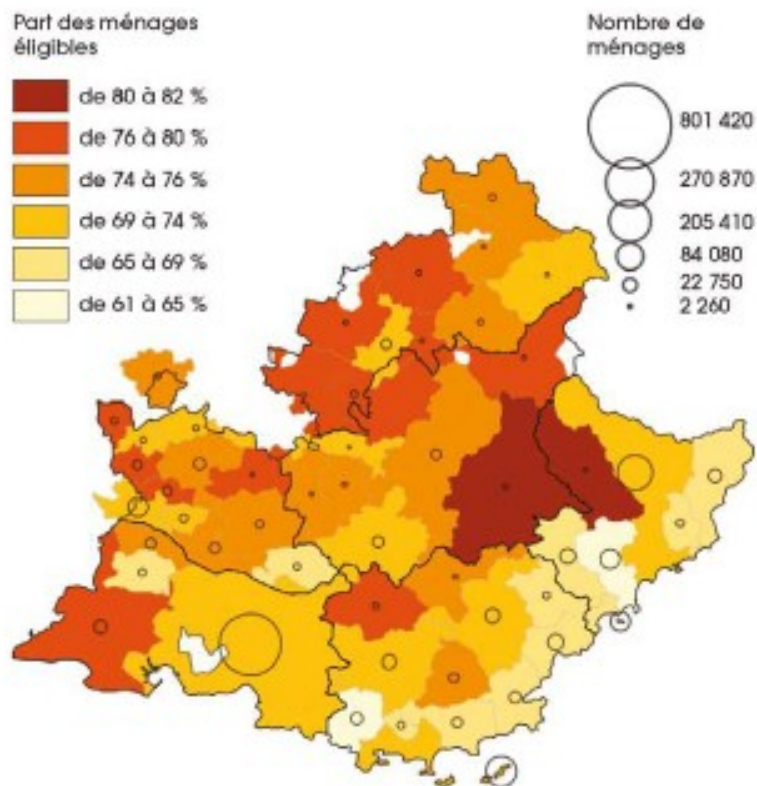
Cession
par l'EPF
à
l'opérateur
retenu
pour
la
réalisation
du projet

3 NIVEAUX D'INTERVENTION >> 3 TYPES DE CONVENTIONS

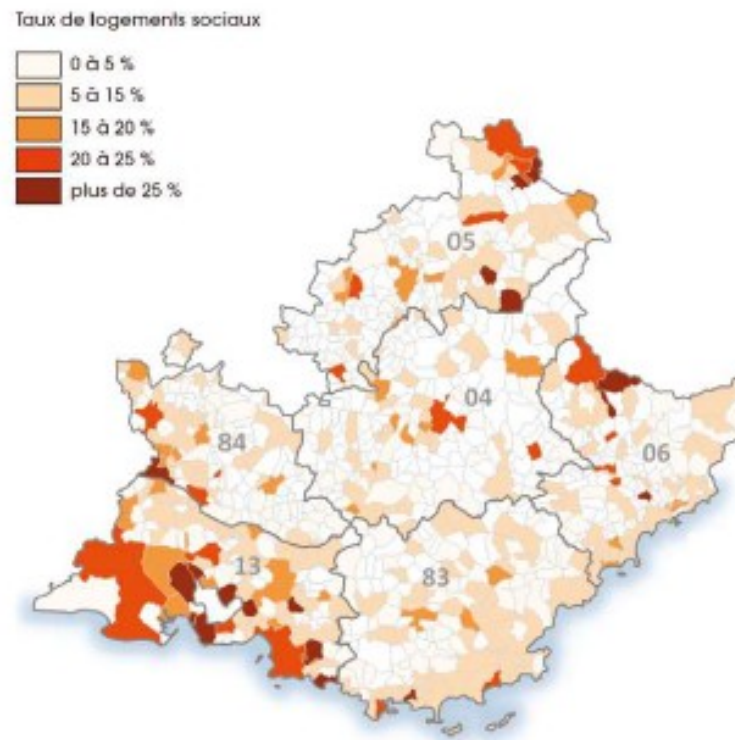


LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN REGION

Nombre total de ménages et part des ménages éligibles au logement social par EPCI en 2015

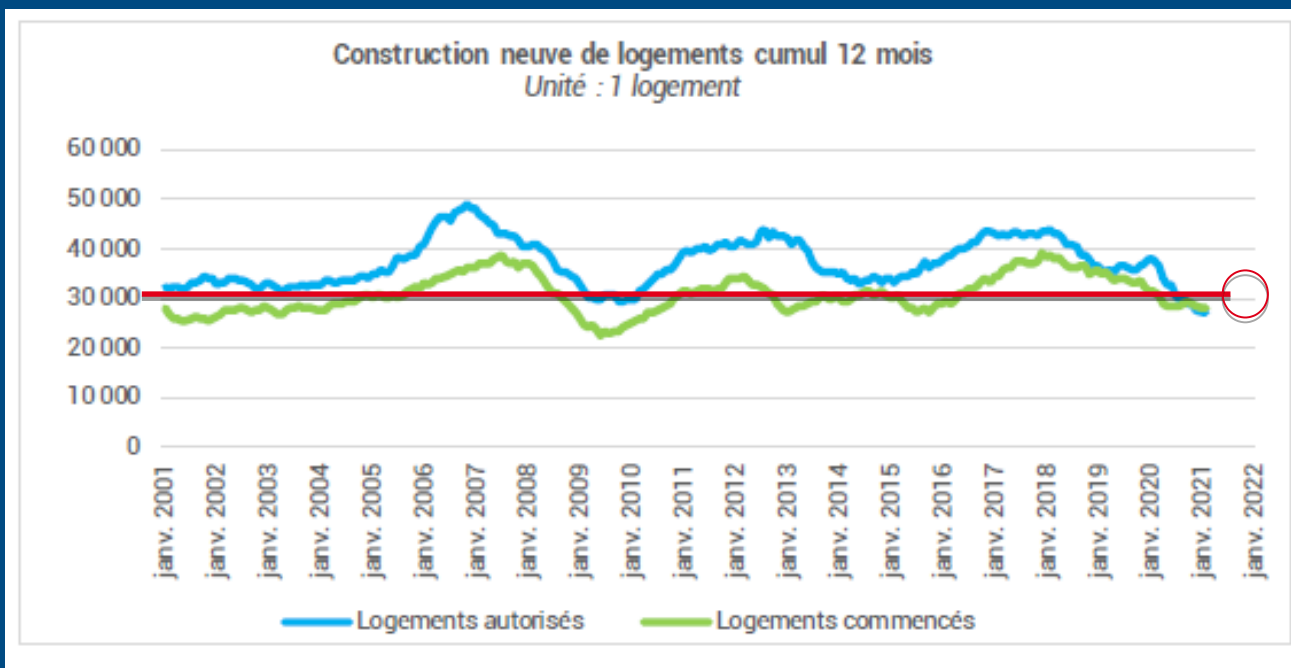


Taux de logements sociaux par commune au 1er janvier 2016 parmi les résidences principales



LE BESOIN RÉGIONAL DE LOGEMENTS

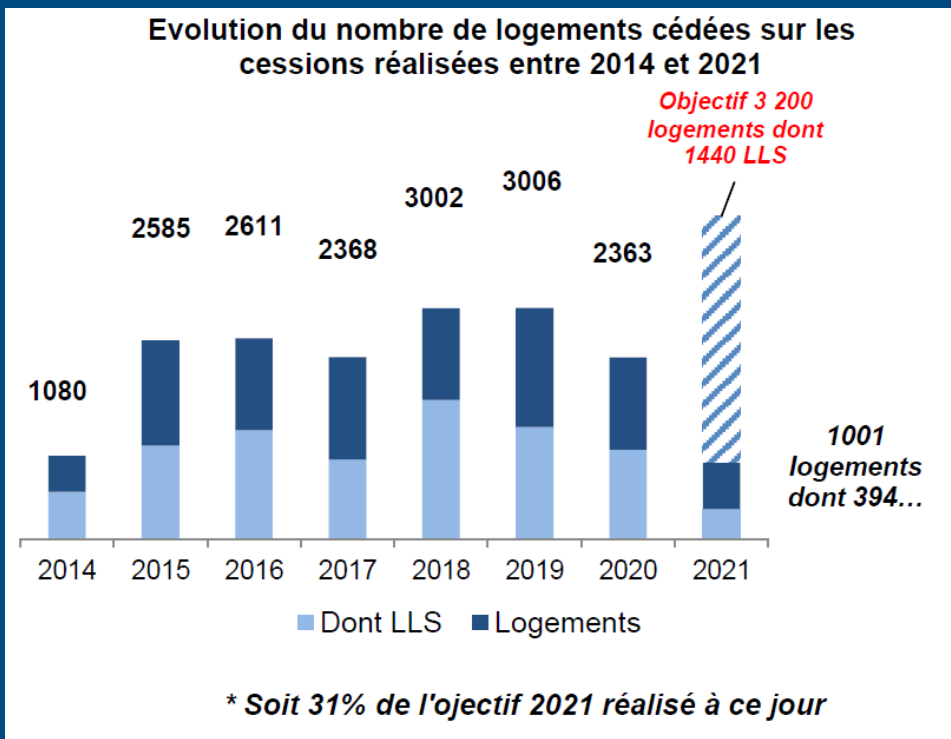
- La région Provence-Alpes-Côte d'Azur a un besoin de construction neuve de logements estimé à un minimum de 30 000 logements/ an jusqu'en 2030.
- Pour mémoire, **fin 2019** : 35 700 PC et 34 800 MeC
- Fin juillet **2021** : 34 200 PC et 29 800 MeC
 - Soit respectivement -1 500 PC (-4,2%) et -5 000 MeC (-14,3%) par rapport à fin 2019
- Pour mémoire, **à fin mars 2021**, les logements collectifs représentent 20 500 MeC et 18 500 PC



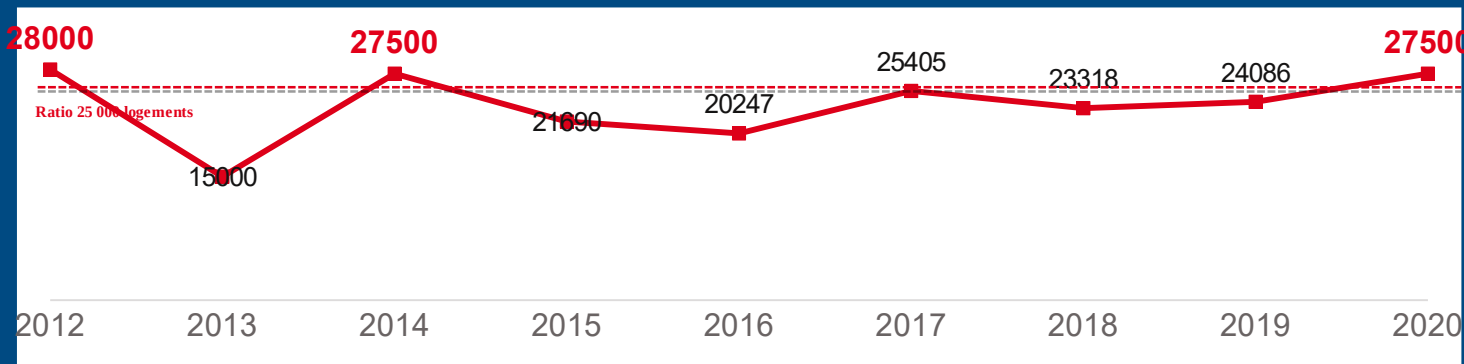
Situation au 1^{er} semestre 2021 :

1^{ère} fois depuis plus de 20 ans que **les mises en chantier sont durablement supérieures aux permis de construire** car elles sont encore un peu liées au point haut des permis de construire délivrés notamment en 2017 et 2018 mais on constate qu'elles baissent inexorablement depuis 2018.

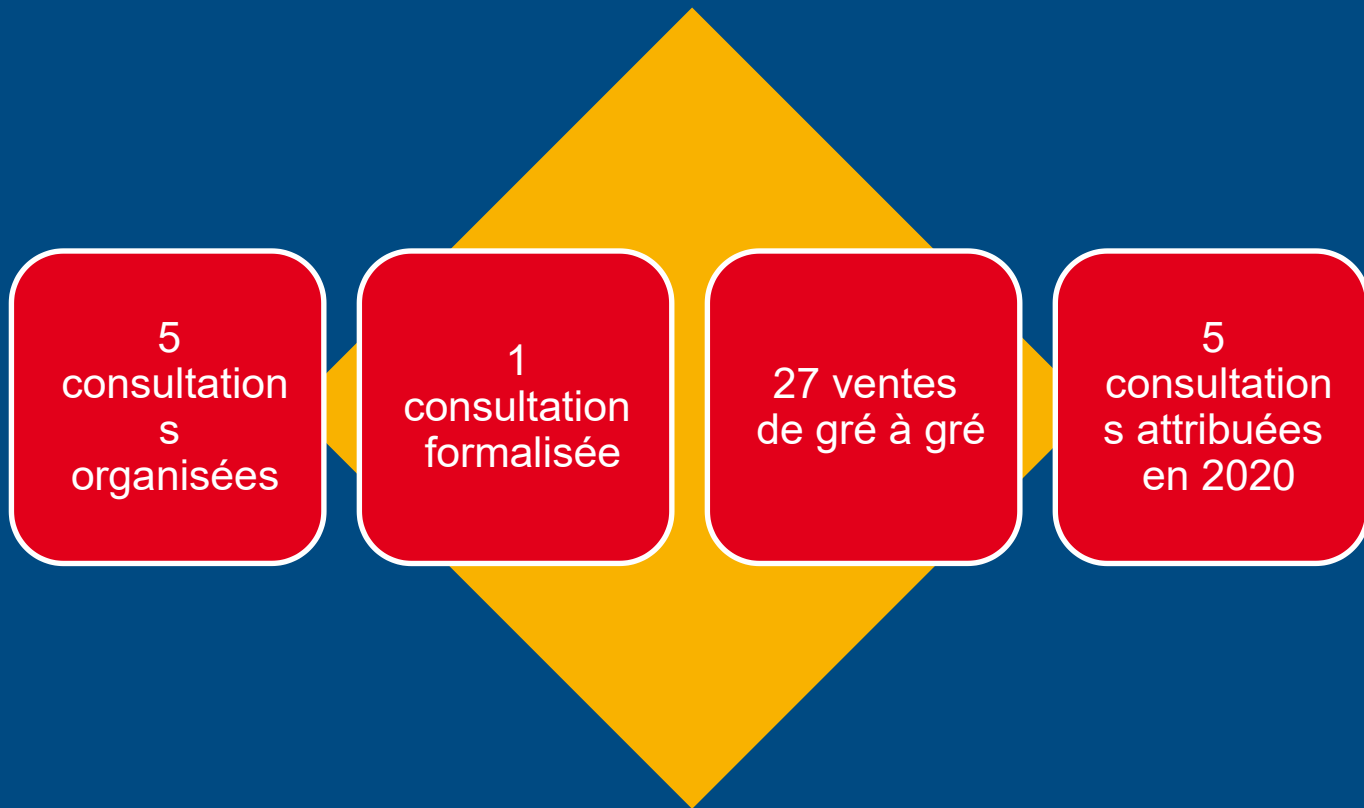
CESSIONS



Evolution du coût du logement cédé 2012-2020

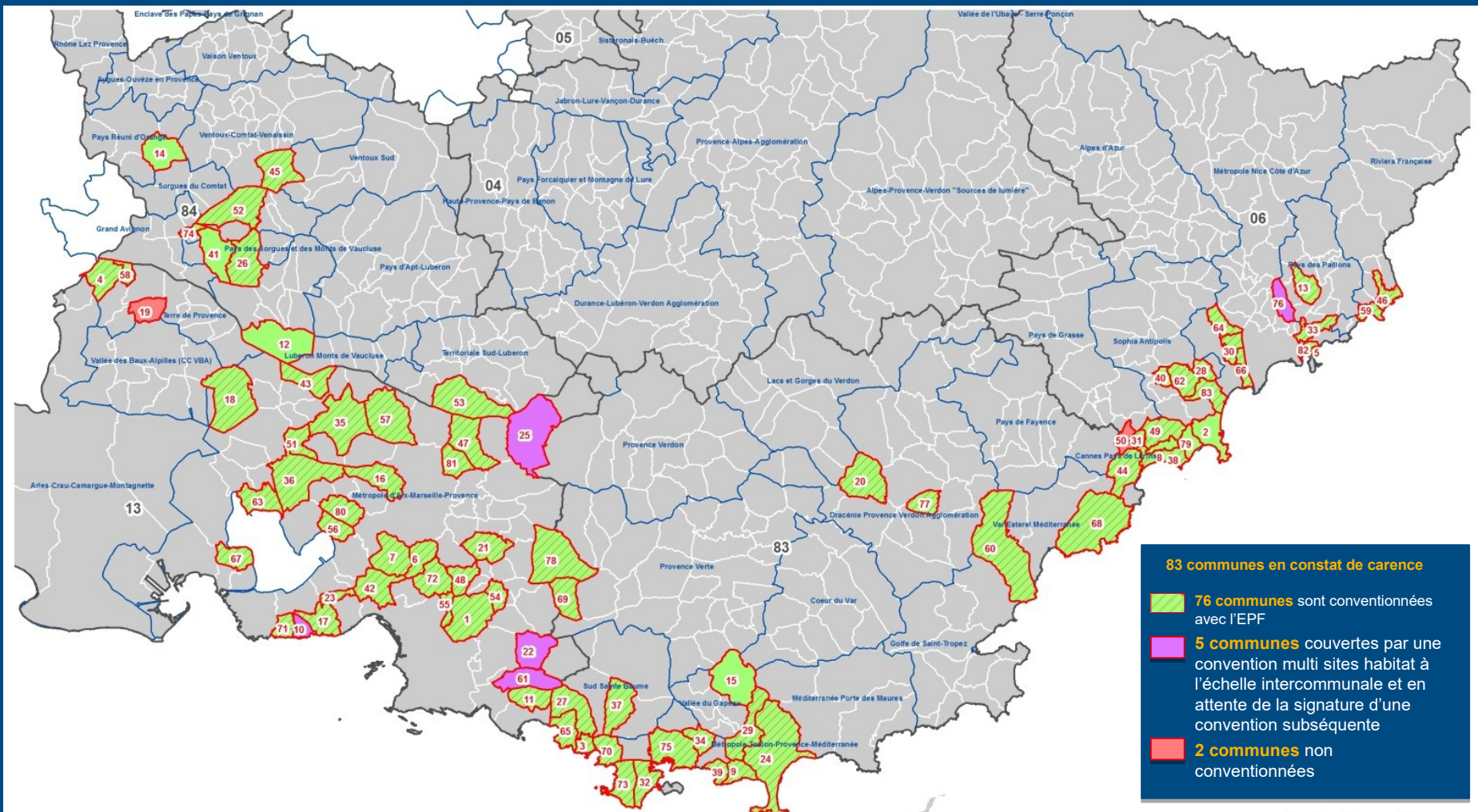


CONSULTATIONS D'OPÉRATEURS LANCÉES EN 2020



COMMUNES CARENCÉES

Nouvelle convention cadre n°3 Etat / EPF d'intervention sur le territoire des communes en constat de carence



COMMUNES CARENCÉES

83 communes ont fait l'objet d'un constat de carence à l'issue de la sixième période triennale 2017-2019

→ soit une augmentation de 14 communes par rapport à la période triennale précédente 2014-2016.

- 76 d'entre elles sont signataires, au 1er avril 2021 d'une convention partenariale avec l'EPF
- 5 communes sont couvertes par une convention multi sites habitat à l'échelle intercommunale et en attente de la signature d'une convention subséquente :
 - (13) CARRY-LE-ROUET
 - (13) GEMENOS
 - (13) JOUQUES
 - (13) ROQUEFORT-LA-BEDOULE
 - (06) TOURETTE-LEVENS
- 2 communes ne sont pas couvertes par une convention

LES PRÉEMPTIONS

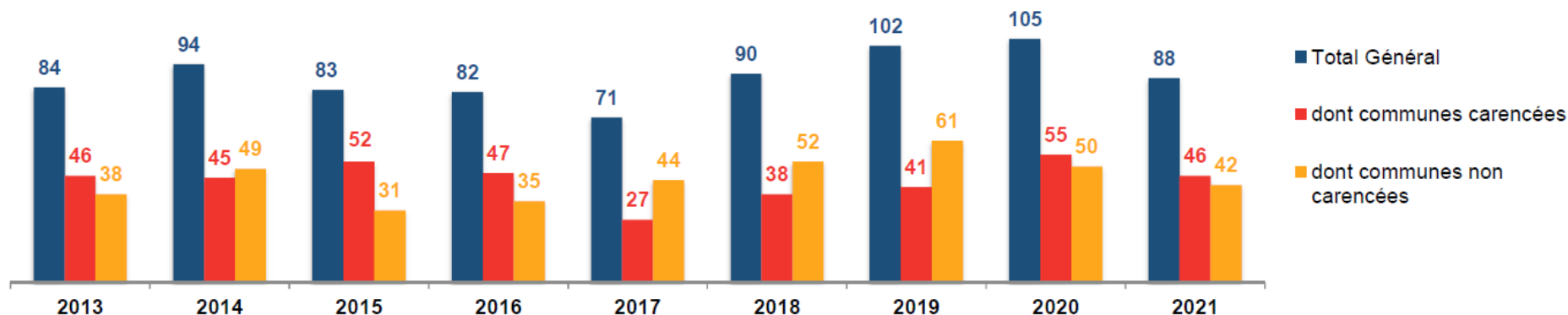
Préemptions 2021 par département :

- ❖ 88 décisions pour un montant total de 43M€
- ❖ + 55 % de préemptions par rapport à la même date en 2020

Préemptions 2021 par **carance** :

- ❖ 42 décisions sur les communes non carencées soit 20M€ (48%)
- ❖ 46 décisions sur les communes carencées soit 22M€ (52%)

Evolution des décisions de préemption 2013-2021



DISPOSITIF FONDS « SRU/EPF » – BILAN 2020

Présentation du dispositif

La loi du 18 janvier 2013 a modifié, avec effet dès sa publication, la procédure d'établissement du prélèvement auquel sont assujetties les communes SRU «déficitaires», en octroyant le bénéfice de ces prélèvements aux établissements publics fonciers d'État tel que l'EPF PACA. Ces sommes sont utilisées pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS).

Présentation du dispositif

Ce dispositif a pour but d'accélérer la production de logements locatifs sociaux (LLS), en privilégiant la construction neuve sous forme d'opérations exemplaires et reproductibles afin d'en faciliter le développement au sein des communes SRU bénéficiant d'une convention d'action foncière avec l'EPF (hors sites ANRU).

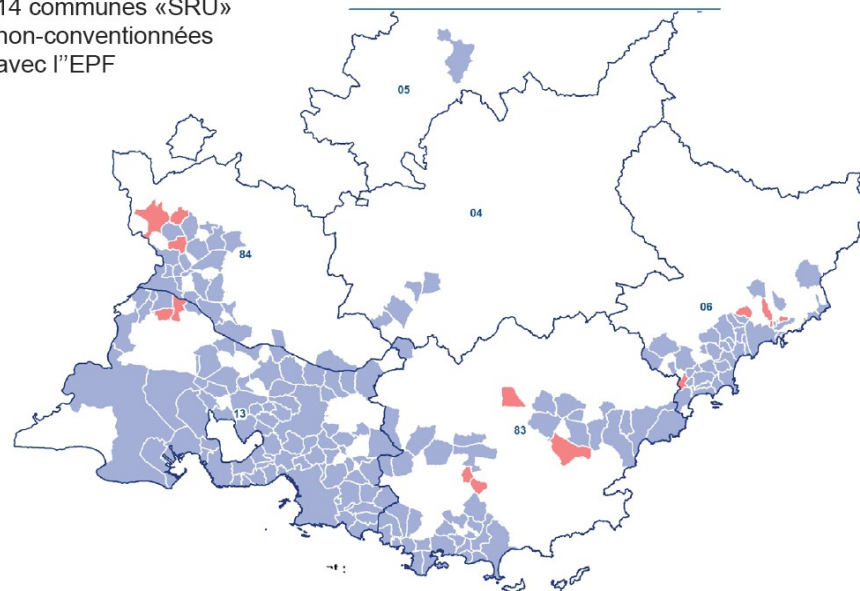
Depuis l'origine

- 158 opérations bénéficiaires
- 99 opérations cédés
- 5 789 logements dont 4 012 LLS
- Montant des fonds affectés depuis l'origine : 44,2M€
- Montant des fonds disponibles au 09 mars 2021 : 12,1M€
- Montant cumulé des fonds SRU perçus par l'EPF : 56,3M€

Communes soumises à la loi SRU en 2020

181 communes «SRU» conventionnées avec l'EPF

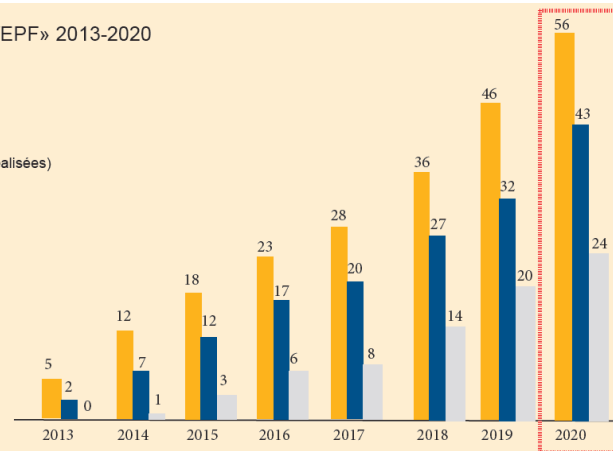
14 communes «SRU» non-conventionnées avec l'EPF



Bilan prévisionnel des Fonds «SRU/EPF» 2013-2020

Montant encaissé
Montant fléché
dont montant constaté (suite aux cessions réalisées)

- 96 M€ de cessions réalisées sur la période 2013-2020 ayant bénéficié de fonds SRU/EPF
- 5 789 logements pour 4 012 LLS ont 2514 logements (soit 43%) sont en cours de cession, dont 1538 LLS



ZONES D'AMÉNAGEMENTS DIFFÉRÉES (ZAD)

Entrée en vigueur de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris.

Les 27 ZAD créées avant le 03 juin 2010 prendront impérativement fin
6 ans après l'entrée en vigueur de la loi soit le 6 JUIN 2016.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES ZAD



LES AUTRES OUTILS MOBILISABLES :

LA PLANIFICATION ET LA FISCALITÉ

I. LA PLANIFICATION

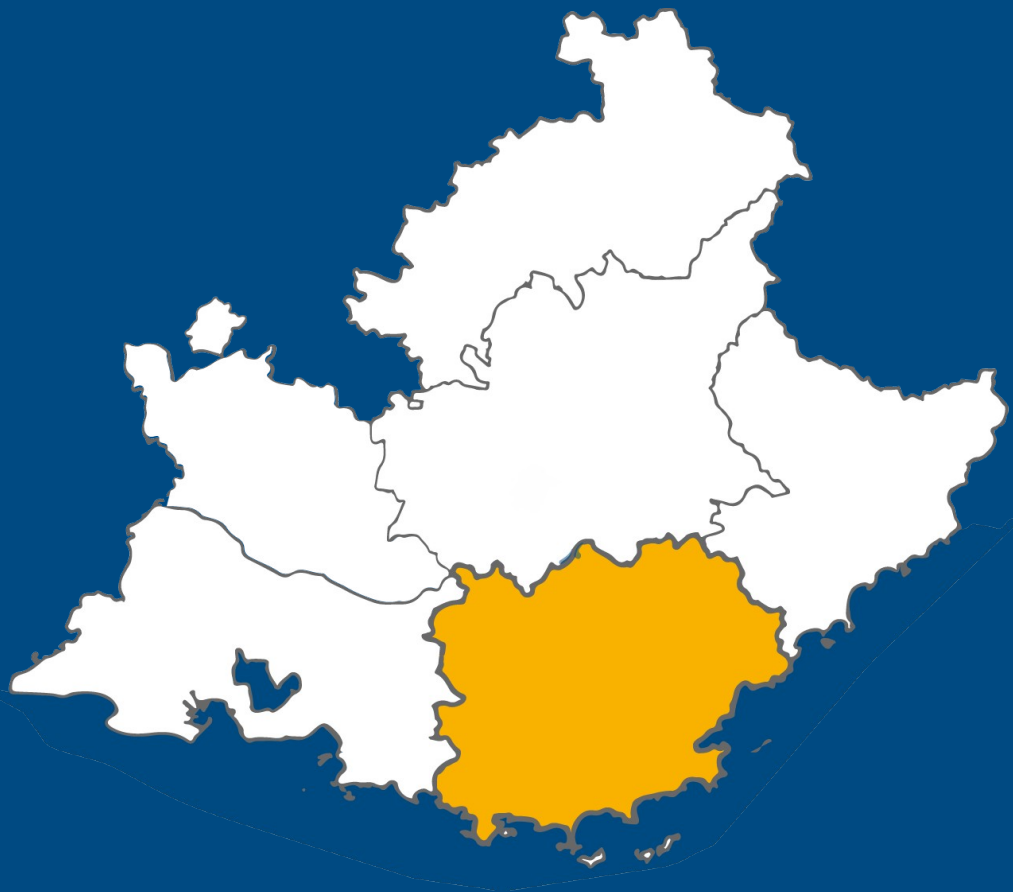
- Au niveau du PLU : SMS, ER et majoration de constructibilité.
- Interrogation : Evaluation domaniale.

II. POST LOI CLIMAT RESILIENCE

- Nouveauté de la loi *Climat Résilience* : L'article L 300-1-1 instaure l'obligation de réaliser une étude d'optimisation de la densité des constructions préalablement à une opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale.
- Densité minimale de construction : Dans les ZAC, le PLU (Art. L 151-27) pourra déterminer une densité minimale des constructions par secteur.
- Dérogation aux règles du PLU : PeC autorisant une dérogation supplémentaire de 15% ne pouvant excéder 50% de dépassement total.
- Exemplarité environnementale : Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront déroger aux règles du PLU relatives à la hauteur (dont les AA) .

III. LA FISCALITE

- Exonération de plus value immobilière et exonération de TFPB.



ZOOM SUR UN ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

**EXEMPLE DE
L'OPÉRATION CAP
NOVEA - COMMUNE DE
LA CROIX VALMER**

DÉVELOPPEMENT DES OFS/BRS EN RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

