

**Etablissement Public Foncier
de la Haute-Savoie**

Jeudi 29 juin 2017 - 9h00-17h00

9h00 - Accueil des participants

9h30 - Discours d'ouverture du colloque

M. le Président de l'EPF 74, M. DUPESSEY

M. le Préfet de la Haute-Savoie, M. LAMBERT



Matinée : 9h45 - 12h30

**9h45 - Actualité juridique et présentation des
diagnostics territoriaux**

**Outils de diagnostics pour constater le déficit ou
la carence d'une commune**

*Par M. PATRIARCA - Chef du service Habitat à la DDT 74
Et M. GODET - Chargé de mission Habitat à la DDT 74*

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, a créé l'obligation pour les communes d'une agglomération d'avoir au moins 20% de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales. La loi Duflot a porté l'objectif à atteindre à 25% à l'horizon 2025.

La loi Duflot, afin d'assurer un rattrapage régulier du retard de certaines communes, définit un objectif de réalisation des logements locatifs sociaux à l'horizon 2025, assorti d'objectifs triennaux intermédiaires.

Il s'agit de présenter le cadre de la loi SRU et ses modalités pratiques de mise en œuvre :

- communes concernées et détermination des objectifs de rattrapage,
- modalités de calcul prélèvement annuel,
- point sur les dépenses déductibles,
- bilan triennal et procédure de carence.

**Impact des lois ALUR et Egalité & Citoyenneté
pour la production de logements aidés**

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit de renforcer les conditions d'application de la loi SRU en visant spécifiquement les communes pour lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore défaillante et, a contrario, d'exempter les communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.

**10h00 - Actions foncières et partenariats sur les
communes carencées**

**Les expériences de la région Provence Alpes-Côte
d'Azur et de la Haute-Savoie : modalités et bilan**

Par M. LAPACHERIE - Directeur Général Adjoint Opérationnel de l'EPF PACA

Et M. LARBI - Chargé d'études à l'EPF 74

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit dans le droit de préemption, une nouvelle disposition attribuant à l'Etat l'exercice de ce droit dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence. Ce droit porte sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à l'être.

Ce dispositif a pour but de permettre d'engager toutes les actions nécessaires pour pallier le nombre insuffisant de logements locatifs sociaux sur les territoires ciblés. De plus, l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public foncier (EPF) par l'intermédiaire d'une convention qui détermine les conditions de partenariat avec l'EPF.

**Les bailleurs sociaux, partenaires de la produc-
tion de logement**

Par Mme D'ARMANCOURT- Responsable du Département Aménagement Foncier Urbanisme à l'USH

Forte de son rôle de porte-parole du Mouvement HLM, l'Union intervient lors de l'étude et de la discussion des projets de loi, notamment par des propositions d'amendements, et participe aux auditions. Elle encourage aussi les coopérations locales avec les organismes HLM, notamment au travers du partage d'outils de connaissance et de suivi du secteur.

L'Union sociale pour l'habitat informe, conseille et assiste les associations régionales et les organismes HLM afin de faciliter leurs activités et développer leurs compétences. Cet appui professionnel prend des formes diverses, depuis l'animation de réseaux thématiques, la mise à disposition d'outils, méthodes et repères, à la capitalisation des expériences et des savoir-faire.

**Les bailleurs sociaux, partenaires de la produc-
tion de logement**

Par Mme JACQUIER - Maire de Ville-la-Grand

Il s'agit d'un témoignage déclinant les problématiques rencontrées par les collectivités dans l'application des règles d'urbanisme et des obligations de production de logements sociaux. Malgré le soutien de l'Etat pour rattraper la production de logements aidés, la collectivité est confrontée à certains comportements qui visent à contourner les obligations réglementaires du document d'urbanisme (les ventes à la découpe / en bloc ; seuils de surface de plancher, etc.).

D'une manière générale, les problématiques liées au logement sont nombreuses : le logement social n'est pas le seul vecteur de mixité sociale, il faut prendre en compte tous les segments du marché immobilier facilitant un parcours résidentiel ascendant.

14h00 - Inciter la production de logements sociaux

Les incitations et leviers fiscaux

Par M. DUCELLIER-FAUVY - Consultant senior à Strato-rial Finances

Concernant la taxe sur les logements vacants, sont concernés certaines agglomérations de plus de 50 000 habitants, où il existe des difficultés d'accès au logement. Par analogie avec la taxe d'habitation, les logements vacants sont des logements dépourvus du mobilier nécessaire à l'habitation.

Le décret 2013-392 du 10 mai 2013 a établi la liste des 1 151 communes où est appliquée la taxe sur les logements vacants.

Concernant la majoration de la valeur locative des terrains à bâtir, la surtaxe sur les terrains non bâtis constructibles situés dans les zones «tendues» sera modifiée en 2016 puis en 2017. Le législateur change le calcul de la valeur locative de ces terrains, actuellement majorée de 25 % puis de 5 €/m². Le texte crée un abattement pour les 200 premiers mètres carrés. En 2017, la règle des 25% sera supprimée et une nouvelle majoration de 3 €/m² sera créée. Les collectivités locales auront toutefois la possibilité d'en fixer le niveau.

«Ainsi réformée et assouplie, la (mesure) continuera à contribuer à la libération du foncier et à la construction de logements dans les zones où les tensions immobilières sont les plus fortes, en tenant compte des situations locales», explique le gouvernement.

Les dispositifs spécifiques au logement social de la Caisse de Dépôts et Consignations

Par M. BLANQUEFORT - Directeur régional de la CDC

Les caractéristiques des produits d'épargne liquide centralisés à la Caisse des Dépôts sont fixées par l'État. L'épargne populaire est en effet garantie, rémunérée

au-dessus de l'inflation et défiscalisée. Sur cette ressource, le Fonds d'épargne finance, sous forme de prêts de très long terme, des secteurs d'intérêt général : logement social, renouvellement urbain, projets de long terme du secteur public local (transports, locaux d'enseignement, hôpitaux, très haut débit, énergies renouvelables...).

La Caisse des Dépôts accompagne les bailleurs dans leurs projets de logements locatifs sociaux et couvre l'ensemble de leurs besoins de financement selon deux objectifs majeurs :

- Augmenter le volume de logements sociaux en particulier en zones tendues
- Contribuer à l'effort de rénovation du parc ancien

La stratégie foncière : Le MCMA

*Par M. DINTRE - Chargé d'études à Urbanis
Et M. SABLÉ - Chargé d'études à l'EPF 74*

« Mieux Connaître pour Mieux Agir », le MCMA, s'adresse aux collectivités territoriales qui souhaitent s'engager dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière, à l'échelle de leur territoire. Il s'agit d'un outil opérationnel et collaboratif, accessible sur internet. Il donne accès à de nombreuses bases de données géographiques, foncières et urbaines, et plus particulièrement à celles portant sur le prix du foncier et de l'immobilier.

Le MCMA est un outil d'aide à la décision, il dispose de quatre fonctions : une consultation des données relatives à une parcelle ou une unité foncière ; la connaissance des transactions dans un secteur ; l'identification du potentiel foncier qui pourrait être urbanisé ou densifié ; le suivi des opérations foncières des opérateurs publics.

Les Plans d'Actions Foncières

Par M. MOCORREA - Chargé d'études à l'EPFL du Pays-Basque

La volonté conjointe d'anticiper les interventions de l'EPFL Pays Basque et de mieux les adapter aux réalités sociales des territoires conduisent à conventionner un

Programme d'Action Foncière avec les adhérents.

Ces Programmes d'Action Foncière (PAF) qui se définissent comme des conventions d'objectifs partagés, poursuivent deux principales ambitions :

- accompagner au quotidien les collectivités dans la réflexion, l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets,
- réguler durablement les marchés locaux pour permettre d'anticiper les profondes mutations auquel le Pays Basque est confronté.

Chaque PAF donnera lieu à une évaluation annuelle qui sera présentée à l'instance de pilotage déterminée par l'EPCI. Cette évaluation aura pour principaux objectifs :

- d'améliorer l'efficacité des actions menées par l'EPFL Pays Basque,
- mesurer l'adhésion des communes aux enjeux fonciers.

L'action foncière publique : acquisitions, réserves foncières et gestion

Par M. LUCET - Chargé de mission au Service habitat d'Annemasse Agglomération

Le Plan d'Action Foncier (PAF) d'Annemasse Agglo, élaboré et lancé en 2013, illustre la stratégie foncière d'Annemasse Agglo et contribue à la mise en œuvre du projet de territoire en replaçant le foncier au cœur de l'action publique.

Les 3 premières années de mise en œuvre montrent que la traduction technique de la stratégie vers le projet peut se révéler complexe et délicate. Il s'agit donc de présenter les éléments qui conditionnent la réussite d'un PAF et de mettre en évidence les enjeux qui se font jour en matière de suivi.

Au-delà de la maîtrise foncière publique comme réponse aux enjeux du territoire, la collectivité porte désormais une attention grandissante à la pérennité de son action. A ce titre, la mise à disposition de foncier sur le long terme apparaît comme une solution pour garantir à la fois sa destination et son usage. Un intérêt qui amène à repenser l'approche foncière à l'articulation de la stratégie et de la gestion de patrimoine.