

26 mai 2010



La Politique foncière de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

Plan

- 1 – Mise en place de la politique foncière en 2005
 - 2 – Les résultats obtenus entre 2005 et 2008
 - 3 – Les ajustements de 2009
 - 4 – Les questions les limites du dispositif
-

– LE PAYS VOIRONNAIS ET SA POLITIQUE FONCIERE



⇒ 1 Pôle d'équilibre au sein de la région urbaine grenobloise (Voiron, ville centre de 20 000 habitants environ et 4 autres pôles urbains : Rives, Tullins, Moirans, Voreppe)

⇒ Un territoire périurbain relativement étendu
34 communes – 90000 habitants





• Mise en place de la politique foncière en 2005

→ Les objectifs poursuivis :

- Intervenir de manière volontariste sur un domaine stratégique pour l'exercice de nos compétences et la mise en œuvre du projet de Territoire
- Aider les communes dans leurs projets (notamment en matière de logement social)

→ Les moyens et outils :

- Un Plan d'Action Foncière 2006-2008 (PAF) avec des cofinancements de la Région (Contrat d'Agglomération et volet foncier du PLH)
- 2 volets : équipements publics et logement social
Une ligne budgétaire de 1 850 000 euros annuels





Les règles de fonctionnement pour le volet logement social

Acquisition et portage, après avis favorable du comité de pilotage, pour **une durée de 3 ans maximum**.

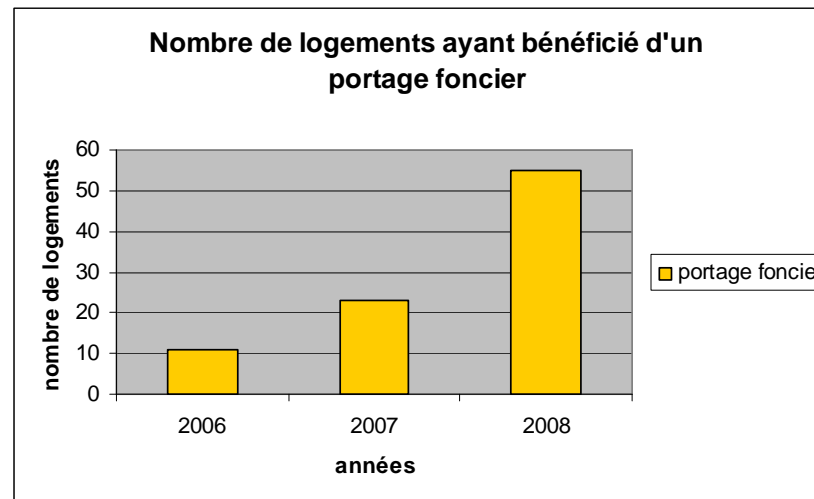
Convention de portage avec minoration des frais de portage (en fin d'opération).

Revente, ou bail emphytéotique, à un bailleur social avec **une minoration foncière** variable et calculée sur la densité produite (voir après)





le portage foncier du Pays Voironnais : un élément déclencheur



Forte croissance de la part des logements ayant bénéficié d'un portage foncier du Pays Voironnais et d'une décote foncière : de 18% en 2006 à 43% à 2008

- élément déclencheur
- favorise l'équilibre des opérations
- pallie au manque de réserve foncière communale





Une volonté politique d'aller plus loin avec des évolutions récentes (fin 2009)

Un objectif moyen de **répartition de l'enveloppe** : 80% dédiés au logement social et 20% dédiés aux équipements publics.

Une augmentation de la décote foncière en prenant en compte **la dimension environnementale**

- 150 euros/m²/SU pour les logements THPE
- 200 euros/m²/SU pour les logements BBC

Nb: 200€/m² pour l'acquisition amélioration : inchangé



– LE PAYS VOIRONNAIS ET SA POLITIQUE FONCIERE



Evolutions (suite) :

Accepter le portage dès lors que le projet comprend **au minimum 50% de logements locatifs (PLUS, PLAI)** et **80% de logements à caractère social** (locatifs sociaux et en accession sociale).

Proposer aux communes qui le souhaitent **un accompagnement** pour une analyse économique du projet présenté par le bailleur, dans un esprit de partenariat.

Proposer **des décotes sur les propriétés communales** au cas par cas

Précisions : la décote ne peut pas dépasser 50 % du coût d'acquisition.



– LES QUESTIONS, LES LIMITES DU DISPOSITIF



L'intégration du projet : la parfois difficile articulation entre les compétences des communes et l'EPCI : Proposition d'un dispositif d'ingénierie en matière d'urbanisme.

- Le renouvellement urbain : stratégique mais cher...
- La mise en place d'une stratégie foncière partagée avec les communes
- La question de l'outil.

