

1  
7  
  
O  
C  
T  
O  
B  
R  
E  
  
2  
0  
0  
7

# CAEN LA MER : LES ASSISES DE L'HABITAT



**Caen la mer**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



## Atelier n° 2 :

*« Comment articuler besoin foncier et mise en œuvre du PLH ? »*



Un constat majeur :  
un niveau de production de logements inférieur aux besoins  
et aux objectifs, notamment en locatif social

### la construction de logements : objectifs et réalisations

	<i>en moyennes annuelles</i>		
	objectifs annuels 1999- 2010	réalisations 1999-2008	taux réalisation
Caen	448	252	56%
Hérouville	80	52	65%
Sud et Est	287	275	96%
Nord et Oues	357	340	95%
<b>CAEN la mer</b>	<b>1172</b>	<b>919</b>	<b>78%</b>

source : Min.equipement / Sitadel commencés 98-06

- La pénurie foncière a-t-elle contribué au modeste taux de réalisation des objectifs ?
- Quelles sont les mesures – dans le domaine du foncier - susceptibles de faciliter le développement de la production dans les années à venir ?

# Un potentiel foncier à court terme suffisant ?

## objectifs et potentiel foncier mobilisable 2005-2010

<i>en nombre de logements</i>	objectifs PLH 2005-2009 (5 ans)	potentiel mobilisable 2005-2010	différentiel
Caen	2800	1655	-1145
Hérouville	635	202	-433
Sud et est	2200	3835	1635
Nord et Ouest	1395	1553	158
<b>Total Caen la mer</b>	<b>7030</b>	<b>7245</b>	<b>215</b>

source: étude Avant-Projet 2005

- Le potentiel foncier mobilisable identifié en 2005 semblait être globalement suffisant pour satisfaire les objectifs du PLH mais...
- ...cependant à Caen et Hérouville, « *la maîtrise de foncier à court terme semble difficile compte-tenu des contraintes de réutilisation des sites encore mobilisables* » - (étude AVANT-PROJET 2007)

# Un potentiel foncier à moyen terme insuffisant

## nombre de logements potentiels sur le foncier mobilisable

données annuelles moy.

	2005-2010	2010-2015	2005-2010	2010-2015
<b>sous-total projets communaux</b>	<b>5945</b>	<b>3980</b>	<b>1189</b>	<b>796</b>
<b>sous-total projets communautair</b>	<b>1300</b>	<b>1240</b>	<b>260</b>	<b>248</b>
<b>TOTAL Caen la mer</b>	<b>7245</b>	<b>5220</b>	<b>1449</b>	<b>1044</b>

source: Etude Avant-Projet 2005

- **Le foncier qui peut être mobilisé après 2010 paraît sensiblement inférieur aux besoins ne permettant au mieux qu'un rythme de construction de l'ordre de 1.000 logements par an**
- **Il convient d'anticiper le développement de l'agglomération par une politique foncière utilisant les différents outils existants**

## Les pistes de travail : comment produire le foncier nécessaire et mieux l'utiliser

- Faciliter la production de foncier mobilisable à travers l'élaboration des PLU
- Favoriser la maîtrise publique du foncier en vue d'opérations d'aménagement (ZAD, DPU, emplacements réservés, secteurs réservés,..)
- Aider les communes à acquérir le foncier et à monter les projets

# Favoriser la production de foncier mobilisable : le rôle du PLU

**Le PLU est le maillon essentiel entre les objectifs du PLH et du SCOT et la mobilisation du foncier.**

- 1- Le PLU doit être compatible avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH : encore faut-il que ceux-ci puissent être déclinés ou appréciés à l'échelle des communes. Comment une commune peut-elle situer aujourd'hui sa contribution aux objectifs du PLH ?

*Question :*

*Les objectifs des PLH sont obligatoirement territorialisés? Doit-on les décliner aussi à l'échelle communale ? Si oui, sur quels critères ? Comment les porter à la connaissance de la commune ?*

## Favoriser la production de foncier mobilisable : le rôle du PLU (suite)

- 2 – le Plu offre t-il des **droits à construire** cohérents avec les objectifs de construction qu'il s'est fixé et avec ceux du PLH : il s'agit de vérifier que les densités possibles et les zones urbanisables permettent d'atteindre ces objectifs ?

*Question: comment s'assurer de cette cohérence interne*

- 3 – le SCOT donne-t-il un cadre cohérent pour l'ensemble des PLU des communes ? Inversement « l'assemblage » de ceux-ci est-il cohérent avec le SCOT et le PLH ?

*Question : comment réaliser cet assemblage ?*

# Favoriser la production de foncier mobilisable : le rôle du PLU (suite)

- **3 - Le PLU, un instrument pour la mixité de l'habitat:  
les emplacements réservés pour l'habitat**

Depuis la loi SRU, une commune peut- à travers son PLU - réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale (art. L 123-2-b du Code l'Urbanisme).

Les emplacements réservés permettent donc de:

- définir un site prioritaire pour une opération
- d'anticiper l'acquisition d'un terrain et de geler tout autre projet sur le site défini

En contrepartie, le propriétaire peut utiliser son droit de délaissement et la collectivité doit être prête à acquérir

# Favoriser la production de foncier mobilisable : le rôle du PLU (suite)

- Le PLU, un instrument pour la mixité de l'habitat :  
**les secteurs réservés** pour l'habitat
- La loi ENL \_13 juillet 2006 permet aux communes d'imposer à travers leur PLU un pourcentage de logements locatifs sociaux ou intermédiaires à l'occasion d'un projet de construction de logements :

**Le PLU peut « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (art. L-123-2-d du Code d'Urbanisme)**

# Aider les communes à acquérir le foncier et à monter les projets

- **Un outil pour une politique de constitution de réserves foncières en vue d'un projet d'intérêt général :  
la Zone d'Aménagement Différé (Z.AD)**
- **= secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption sur les biens immobiliers en faveur d'une collectivité publique**
- **= une procédure simple qui peut être utilisé même dans les communes dépourvues de document d'urbanisme**
- **= un outil pour réguler le marché foncier et prévenir la hausse des prix dans des secteurs exposés**

# Aider les communes à acquérir le foncier et à monter les projets (suite)

L'EPFN : un outil au service des collectivités locales qui réalise notamment ...

- **Le portage foncier**

l'établissement peut aider les communes à acquérir le foncier et à en réaliser le portage pour des opérations de diversification de l'habitat ( développement de l'offre locative sociale la où l'offre de ce type est peu développée) ou de renouvellement urbain

- **La minoration foncière**

l'établissement acquiert des terrains dont le prix de revient peut être abaissé (30% environ) grâce à la mobilisation de différents concours financiers (État, Région, collectivités locales, EPFN) pour des opérations d'habitat social ou d'habitat mixte

## Aider les communes à acquérir le foncier et à monter les projets (suite)

- Le montage d'opérations à maîtrise d'ouvrage communale de type « ZAC » ou « lotissement communal » peuvent nécessiter des études préalables relativement lourdes pour des petites communes (pilotage, financement)

*Question : comment peut se faire l'aide technique et financière en faveur de ces projets ?*