



Assemblée régionale de coopération
du Genevois français



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

3. ANNEXE : fiches outils



Juillet 2015

Réalisé avec le support de : Modaal – DPC – AHA – CMN Partners



Objectifs du document :

Il ne s'agit pas de recenser l'ensemble des conditions d'application et modalités mais de proposer une vision synthétique des dispositifs existants, utiles dans la perspective de favoriser la production de logements abordables.

Fiche outil n°1 : les outils de financement des projets d'aménagement

TAXE D'AMENAGEMENT		Articles L. 331-1 à L. 331-34 du Code de l'urbanisme
Objectifs	Financement d'actions et d'opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme	
Conditions de mise en œuvre	<p><u>Assiette</u> = valeur de la surface de construction et de la valeur des aménagements et installations.</p> <p><u>Calcul du montant de la taxe</u> : surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements) x taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée.</p>	
Cas d'application	3 parts destinés : - aux communes et aux EPCI - aux départements - à la région Île-de-France	
Précisions particulières	Instauration : de plein droit (sauf renonciation expresse par délibération) dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et dans les communautés urbaines Par délibération (durée de validité minimale de 3 ans) : dans les autres communes et dans les EPCI compétents en matière de PLU en lieu et place des communes et avec leur accord Exonérations de plein droit : Art L. 331-7 et L. 331-8 et R. 331-4 du Code de l'urbanisme Exonérations facultatives : art. L. 331-9 Code de l'urbanisme	

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)		Article 43 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009
Objectifs	Permettre le financement direct d'équipements par voie de convention établie avant la délivrance des autorisations d'occuper le sol	
Conditions de mise en œuvre	Uniquement dans les zones urbaines (U et AU) des PLU ; dans les zones U et NA des POS et dans les zones urbaines des PSMV	
Cas d'application	Limités aux équipements publics en relation directe avec les besoins des futurs usagers ou habitants du périmètre de la convention de PUP. Les PUP peuvent être particulièrement intéressants dans le cadre du dialogue avec les propriétaires et/ou investisseurs pour favoriser l'émergence des projets, sans portage public fort.	
Précisions particulières	Exonération de la part communale ou intercommunale de la TA pendant les 10 premières années suivant la signature de la convention	

PARTICIPATION POUR VOIRIES ET RESEAUX (PVR) Abrogée au 1^{er} janvier 2015 et remplacée par la taxe d'aménagement

LA TAXE LOCAL D'EQUIPEMENTS (TLE) Abrogée au 1^{er} mars 2012 et remplacée par la taxe d'aménagement

TAXE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS		Article 1529 du Code général des impôts
Objectifs	Taxer les terrains devenus constructibles	

Conditions de mise en œuvre	Taxation forfaitaire spécifique Possibilité de double taxation : locale et nationale
Précisions particulières	Taxes exigibles uniquement sur la première cession à titre onéreux du terrain

MAJORATION TAXE SUR PROPRIETES NON BATIES	
	Article 1396 nouveau du Code général des impôts
Objectifs	Lutter contre la rétention foncière
Conditions de mise en œuvre	Majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un PLU ou un PSMV par délibération du conseil municipal, d'une valeur forfaitaire de 0,50 euro, 1 euro, 1,50 euro, 2 euros, 2,50 euros ou 3 euros par m2
Cas d'application	Les terrains concernés doivent 1. figurer dans une carte communale, un PLU ou un PSMV ; 2. être situés dans une zone urbaine ; 3. et être constructibles
Précisions particulières	Modalités de calcul de la majoration prévues par le décret n° 2007-1788 du 19 décembre

Fiche outil n°2 : le partenariat public privé applicable au logement abordable et à l'immobilier économique

Définition : Les logements en accession abordable sont des logements dont les prix sont inférieurs aux prix du marché grâce à un partenariat entre les promoteurs et la collectivité. Différents dispositifs juridiques détaillés ci-après, permettent de mettre en œuvre ce type de partenariat.

PARTICIPATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES AU FINANCEMENT DES LOGEMENTS ABORDABLES

Principes	La collectivité consent un rabais sur le prix d'une partie du terrain qu'elle vend aux promoteurs. En contrepartie, les promoteurs répercutent et amplifient cette minoration sur le prix de vente d'un nombre déterminé de logements. Chaque dispositif répond à des problématiques locales de construction et de population. Ce type de dispositif a pour but de soutenir les familles aux revenus modestes lors de leur premier achat immobilier.
Conditions	Les personnes susceptibles de bénéficier de ces logements doivent satisfaire à certains critères : ressources, primo-accession, résidence principale...
Dispositions particulières	Afin de s'assurer que ces conditions privilégiées à l'accession ne seront pas détournées, les collectivités instaurent des clauses empêchant toute revente avec plus-value : <ul style="list-style-type: none"> • Obligation d'occuper le logement comme résidence principale pendant une certaine durée avant de pouvoir le revendre. • En cas de revente anticipée, respect d'un prix fixé. • En cas de non-respect des clauses, remboursement des aides à l'accession (subvention, prêt à taux réduit ou aide ayant permis de réduire le prix d'achat du logement).
Illustrations	<p>- À Nantes, la convention passée entre l'acheteur et Nantes Métropole stipule que l'acheteur doit occuper son logement abordable pendant au moins 7 ans à partir de la signature de l'acte authentique. Pour tout projet de revente avant 7 ans, l'accord de la Ville est obligatoire. Le prix de vente ne pourra pas dépasser le prix d'achat majoré de certains frais (frais d'acquisition, travaux éventuels et évolution de l'indice du coût de la construction). Si le propriétaire tente de revendre avec bénéfices, il devra rembourser l'aide à la minoration foncière et payer des dommages et intérêts. Enfin, avant de mettre le logement en location, le propriétaire doit également demander l'autorisation à la Ville.</p> <p>- 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 du président de l'UCI FFB lyonnaise, et du 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.</p>

PRÊTS ET CONCOURS FINANCIERS DIVERS AUX ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ

Principes	Modalité d'intervention des collectivités territoriales pouvant prendre différentes formes : allocation de prêt et de subventions aux organismes d'habitations à loyer modéré ; souscription à des obligations ; souscription ou acquisition d'actions et apports.
Dispositions particulières	Établissement d'une convention obligatoire.

BAIL A CONSTRUCTION

Principes	Dispositif permettant de reporter l'achat du foncier à la fin de l'opération d'accession en échange d'un faible loyer versé à la collectivité. La valeur du terrain étant fixée au jour de la signature du bail, son achat différé est ici doublement favorable à l'accédant.
Dispositions particulières	Durée : de 18 à 99 ans Le preneur a l'obligation de construire

DISPOSITIF BRILO

Principes	<p>CAUSES :</p> <ul style="list-style-type: none">- Discordance croissante entre le revenu disponible des ménages et le prix des logements- Pénurie de logement- Forte augmentation des prix <p>CONSÉQUENCE : Exclusion de la classe intermédiaire de l'accès au marché immobilier.</p> <p>AVANTAGES : Dissocier le foncier et le bâti au logement et réduire le prix du logement pour les classes intermédiaires dans les grandes villes notamment (principe du démembrement de la propriété ; notion des différents droits réels)</p> <p>BUT : 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).</p>
Conditions	<p>Le régime du logement intermédiaire défini dans l'article 1er de l'ordonnance concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts, ainsi que les communes mentionnées au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habilitation. Cette liste comprend 7 communes de plus de 15 000 en croissance démographique pour lesquelles le parc de logements existant justifie un effort de production de logements.</p> <p>La liste des communes mentionnées au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habilitation est définie par décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013.</p> <p>Le dispositif est applicable aux territoires des communes couverts par un PLU, un POS, un PAZ ou un PSMV et entrant dans le champ d'application territoriale du régime du logement intermédiaire défini par l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation.</p>

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Principes	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).
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. Durée de 18 à 99 ans.
Dispositions particulières	Dérogatoire à l' article 2 de la loi du 12 juillet 1985 sur la maîtrise d'ouvrage publique

Fiche outil n°3 : Récapitulatif des montages et mécanismes de financement du logement social

	Références Législatives	Principe	Conditions
VEFA	Article 1601-3 du Code civil et repris à l'article 261-3 du Code de la construction et de l'habitation.	Procédure permettant aux collectivités publiques de faire financer leurs ouvrages publics par des personnes privées, le fait de pouvoir racheter les immeubles au fur et à mesure de leur exécution permettant, en cas de pluralité d'ouvrages, d'en étaler les paiements	La VEFA n'est possible que si : - l'objet de l'opération n'est pas « la construction même d'un immeuble pour le compte de la personne publique en cause » - que l'immeuble n'est pas « entièrement destiné à devenir sa propriété » - qu'il n'a pas été conçu « en fonction de ses besoins propres » (ces trois conditions étant cumulatives)
Participation des collectivités locales au financement des logements sociaux	Article L. 312-2-1 du Code de la construction et de l'habitation	Apporter des aides aux propriétaires occupants ou accédants, notamment en complétant les aides personnelles au logement en matière de réalisation ou réhabilitation de logements locatifs ou à la démolition de logements locatifs et de places d'hébergement	Conditions de ressources pour les propriétaires et les accédants à la propriété
Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré	Article L. 431-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation	Modalité d'intervention des collectivités territoriales pouvant prendre différentes formes : allocation de prêt et de subventions aux organismes d'habitations à loyer modéré ; souscription à des obligations ; souscription ou acquisition d'actions et apports	Établissement d'une convention obligatoire
Bail à construction	Articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation	Dispositif permettant de reporter l'achat du foncier à la fin de l'opération d'accession en échange d'un faible loyer versé à la collectivité. La valeur du terrain étant fixée au jour de la signature du bail, son achat différé est ici doublement favorable à l'accédant Durée : de 18 à 99 ans	Le preneur a l'obligation de construire Le prix du bail peut être versé par remise d'immeubles ou de titres ou par un loyer périodique

<p>Dispositif BRILO</p>	<p>Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire Art L. 254-1 à L. 254-9 du Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Dissociation entre le foncier et le bâti afin de réduire le prix du logement pour les classes intermédiaires dans les grandes villes notamment (principe du démembrement de la propriété ; notion des différents droits réels)</p> <p>Durée : de 18 à 99 ans</p>	<p>Attente des décrets d'application</p>
<p>Bail Emphytéotique</p>	<p>Articles L. 451-1 à 451-13 du Code rural et de la pêche maritime</p>	<p>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)</p> <p>Dérogatoire à l'article 2 de la loi du 12 juillet 1985 sur la maîtrise d'ouvrage publique</p> <p>Durée : de 18 à 99 ans</p>	<p>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</p> <p>Versement d'une redevance périodique et paiement de contributions et charges inhérentes au bien</p>