

# les ateliers

## de Toulouse aire urbaine

Observatoire partenarial habitat

septembre 2007

## L'habitat, entre besoins, marchés et politiques locales

Le rythme de construction n'a jamais été aussi élevé dans l'aire urbaine toulousaine. Si le niveau soutenu de la demande traduit la croissance démographique exceptionnelle de ces dernières années, les évolutions socio-logiques pèsent de plus en plus lourd sur les besoins en logements.

Pourtant, malgré cette réelle dynamique, les tensions sont vives sur le marché immobilier et l'augmentation continue des prix interroge tous les acteurs, professionnels. Qui a encore la capacité financière d'accéder à la propriété ? Quelle est la part du foncier dans la hausse des prix ? Sur quels facteurs agir pour mieux répondre à la demande des ménages ?

*« À l'heure où les collectivités sont investies de nouvelles missions sur le logement, cette question demeure au cœur des préoccupations des Toulousains. Les difficultés sont réelles dans notre agglomération, et les élus sont interpellés au quotidien pour y apporter des solutions.*

*Aujourd'hui, les collectivités se mobilisent et de grandes opérations d'aménagement voient le jour (Andromède, Ramassiers, Niel...), tandis que de nouvelles façons de travailler sont impulsées, associant acteurs privés et publics : la Charte de mixité du Grand Toulouse, la Charte Qualité du Sicoval...*

*Pour autant, il s'agit bien de s'interroger sur nos capacités à produire du logement accessible à nos concitoyens, à mieux répondre aux besoins, et au-delà de maintenir l'attractivité de notre aire urbaine. Cet atelier constitue un temps de rencontre entre élus et professionnels pour nous aider à organiser notre regard sur le territoire, partager nos savoir-faire, nous nourrir de l'expérience des autres.*

*Je souhaite que chacun puisse s'approprier ces ateliers comme un moment privilégié pour s'interroger ensemble, instiller de nouvelles idées et que, modestement, nous apportions ainsi notre pierre à l'édifice public. »*

*Françoise de Veyrinas,  
Présidente de l'auat*

### SOMMAIRE

Quels enjeux pour l'aire urbaine de Toulouse ? 2

#### Le point de vue des experts

**Vincent RENARD,**  
Les coûts de l'immobilier : formation et marges de manœuvre ? 3

**Joël KRİKORIAN,**  
Accession à coût maîtrisés : l'expérience de Marseille 5

**Eugène GRÉAU,**  
Qualité et maîtrise des coûts : la ZAC de Malbosc à Montpellier 6

Ce qu'ils ont dit... 7

Quels chemins parcourir ? 8

# L'HABITAT, ENTRE BESOIN, MARCHÉ ET POLITIQUES LOCALES : QUELS ENJEUX POUR L'AIRE URBAINE DE TOULOUSE ?

Dans l'aire urbaine de Toulouse, malgré un rythme de construction très élevé, le marché du neuf ne répond plus à l'essentiel des besoins, en particulier ceux des primo-accédants. Le «logement abordable» constitue donc un nouvel enjeu pour le maintien de l'attractivité de l'agglomération.



La question du logement est en plein renouveau, comme en témoigne la succession des lois SRU (2000), Libertés Responsabilité locale (2004), Engagement National pour le Logement (2006), Droit Au Logement Opposable (2007). De nouvelles responsabilités et de nouveaux outils sont ainsi proposés aux collectivités. Si celles-ci prennent aujourd'hui en main leur destin (cinq PLH sont approuvés et deux autres sont en cours d'élaboration), l'aire urbaine apparaît encore comme une mosaïque de territoires spécialisés. Alors que les communes les plus urbaines (Toulouse, Colomiers, Blagnac, Muret...) et les bourgs ruraux offrent une plus grande diversité de l'offre de logements, la couronne périurbaine reste le domaine quasi-exclusif de la maison individuelle.



## Parc de logements peu diversifié, peuplement spécialisé...

Malgré une plus forte production d'appartements, souvent locatifs, les densités restent très faibles aux portes mêmes de la ville. Les familles s'installent plutôt en banlieue et dans le périurbain tandis que les ménages d'une seule personne préfèrent les centres urbains ou les bourgs péri-centraux.



Dans le même temps, malgré la mobilisation récente des collectivités au travers de leur PLH, le parc social reste largement insuffisant (11% des résidences principales), et très inégalement réparti entre les communes. De par leurs ressources, près de deux-tiers des ménages de l'aire urbaine seraient pourtant éligibles au logement social et, pour la moitié d'entre eux, au logement très social... La demande en logement social continue à progresser en Haute-Garonne : + 40% en cinq ans ! Le taux de rotation reste en dessous de 10% par an, révélateur d'un blocage des trajectoires résidentielles.

## ... choix d'habitat fortement contraints

Pour l'Observateur de l'immobilier toulousain, les caractéristiques de la zone d'emploi toulousaine génèrent plus qu'ailleurs une demande en logements neufs majoritairement constituée de primo-actifs et de jeunes ménages avec enfants. Pour l'accession à la propriété, les budgets consacrés au logement sont donc plus serrés qu'ailleurs ; ainsi en 2005, le budget maximum de ces jeunes ménages se situait entre 160 000 € à 230 000 €. Seuls les ménages plus âgés ou revenant d'un premier bien disposaient



de budgets plus élevés. Le prix du neuf impose alors, pour la grande majorité des accédants, d'arbitrer entre la surface et la localisation. Conséquence : les familles s'orientent vers la construction d'une maison en lotissement ou en diffus ; choix contraint ou recherche d'un cadre de vie ? Par ailleurs, si le marché de l'ancien joue encore un rôle régulateur du fait d'une décote par rapport au neuf, au vu du doublement des prix en cinq ans, on peut s'interroger sur la durée de cette régulation.

## Le «logement abordable», un enjeu crucial

Aujourd'hui, le marché du neuf ne répond plus à l'essentiel des besoins, en particulier ceux des primo-accédants. Le «logement abordable» constitue bien un nouvel enjeu pour le maintien de l'attractivité de l'agglomération (assurer le logement des jeunes actifs), la maîtrise de l'étalement urbain et la gestion durable de notre environnement.

### Les coûts de l'immobilier : formation et marges de manœuvre ?

Changer nos pratiques et aller vers davantage de "civisme foncier", en s'inspirant de l'Europe du Nord ? Face à la hausse continue des prix immobiliers et à la difficulté à produire du foncier constructible, les politiques publiques semblent aujourd'hui impuissantes. Des outils sont cependant mobilisables et peuvent contribuer à sortir du cercle vicieux.

#### Un contexte de marché sans précédent

La France connaît une situation sans précédent : on évoquait encore récemment un besoin global de 300 000 logements par an, or une étude réalisée par des chercheurs de l'université Paris Dauphine pour le Crédit Foncier vient de réévaluer cette estimation à... 500 000 logements ; les évolutions démographiques et plus encore la recomposition familiale expliquent en grande partie cette réévaluation.

La demande reste très soutenue, notamment sur le marché toulousain. L'environnement financier est de plus favorable : des taux d'intérêt bas, et un allongement de la durée des prêts qui témoigne d'un changement de comportement, du système bancaire comme des accédants. Mais il n'est pas certain que ces facteurs perdurent.

#### Un foncier "introuvable" ?

Le foncier serait introuvable... Vue d'avion, Toulouse apparaît plutôt comme "une ville à trous", une ville perforée, peu compacte. Les terrains existent, mais les propriétaires ne veulent pas les vendre. Pour éclairer cette contradiction apparente, il est crucial de distinguer l'offre potentielle, les terrains qui "pourraient" être construits,

de l'offre effective, c'est-à-dire les terrains effectivement mis sur le marché.

#### Une certaine impuissance des politiques publiques

La poursuite de l'étalement urbain constitue sans aucun doute un constat d'échec, qui interroge sur les outils des politiques publiques, qui affirment depuis maintenant près de deux décennies la volonté de lutter contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, la hausse continue des prix immobiliers est un phénomène mondial qui touche aussi bien les États-Unis que la Russie ou l'Irlande, où cette situation pose un problème social grave. Viennent ensuite l'Angleterre et l'Espagne, la France se situant dans une fourchette "moyenne", devant l'Allemagne. Cela induit – en toute logique – une baisse du pouvoir d'achat logement : le nombre de mètres carrés que l'on peut acheter avec un revenu moyen ne cesse de diminuer depuis maintenant dix ans.

Ce n'est pas le prix du foncier qui dicte le prix du logement, mais la causalité est inverse : le mécanisme même de la production immobilière génère un effet de "compte à rebours" : c'est la demande pour les produits immo-

biliers qui conduit à la fixation des prix fonciers.

Quant à une éventuelle "bulle immobilière", elle ne s'est pas encore dégonflée, en dépit de maints pronostics, ce qui tend à accréditer l'idée que ce cycle immobilier n'a rien de commun avec le précédent.

#### Leviers d'action et marges de manœuvre

##### Outils financiers et leviers fiscaux

La fiscalité sur le foncier non bâti s'avère contre-productive, puisqu'un terrain à bâtir bien placé sera très peu imposé ; la loi d'engagement national pour le logement (ENL) donne certes aux maires la possibilité de mettre un petit impôt supplémentaire sur le terrain à bâtir... mais sans repenser l'ensemble de l'articulation zonage-fiscalité foncière.

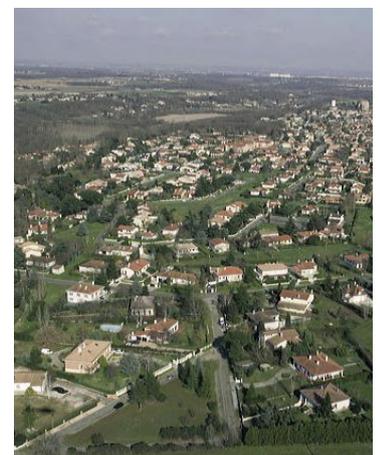
Il y a de plus un biais introduit par la généralisation des produits dits "défiscalisés", par exemple le "Robien" ou le "Borloo populaire", et la demande solvable. C'est pourquoi il conviendrait de mettre en place, au niveau national, une fiscalité foncière incitative, et ce dans un contexte de transparence des marchés.

##### De l'offre foncière à la production foncière : mobiliser les outils

Le foncier s'inscrit dans une logique de "caisse de retraite", de long terme, c'est pourquoi le raisonnement en termes d'offre

*« Ce n'est pas le prix du foncier qui dicte le prix du logement, mais le mécanisme même de la production immobilière »*

*« Le marché du foncier est un marché de... croque-morts, de syndicats de faillite et d'avocats du divorce ! la plupart des mutations se font en effet lors d'un décès, ou d'un divorce... »*



« La maîtrise foncière doit être au service d'un objectif... »

et de demande ne fonctionne pas : ce n'est pas parce qu'on propose trente ans de terrains à bâtir dans le plan local d'urbanisme (PLU) que les prix vont se réguler.

La production foncière relève davantage du volontarisme foncier, et c'est alors le PLU qui va exprimer les besoins. En instaurant également un mécanisme de suivi du PLU (échancier, bilan triennal), la loi ENL permet désormais de mieux programmer le développement dans le temps. C'est une avancée modeste, mais elle indique une direction utile. Deux outils sont alors à mobiliser au service d'un véritable projet stratégique :

- l'Établissement Public Foncier (EPF) : il s'avère très efficace quand il est au service d'un projet de long terme, un véritable projet de planification stratégique. C'est à cette condition que la propriété foncière publique fait sens.
- le Droit de Préemption Urbain (DPU) : outil très puissant, très

fécond quand il est mis au service d'un projet, mais qui peut devenir contreproductif lorsqu'il est utilisé "au fil de l'eau". On peut remarquer que le DPU est par ailleurs une exception française, qui n'a pas d'équivalent en Europe.

### Inclure le PLH dans le PLU

En Allemagne comme aux Pays-Bas, le PLH (programme local de l'habitat) et le PLU forment un seul et même document, actualisé chaque année. L'on passe ainsi de la planification à la programmation, jusqu'au financement du logement dans ses diverses composantes. Il faut favoriser la planification "active", c'est à dire qui contient son propre mécanisme de mise en oeuvre, et donc intégrer les objectifs du PLH dans le PLU, en vérifiant chaque année qu'on avance bien au rythme prévu. On retrouve la notion de "positive planning" chère aux anglo-saxons.

### Intervenir au niveau de l'agglomération

En France, le "pouvoir foncier" se situe encore à l'échelon communal, à l'articulation entre le document d'urbanisme et le permis de construire, qui reste l'arme de dissuasion. En Europe du Nord, y compris l'Allemagne, ce pouvoir foncier se situe toujours au niveau de l'agglomération, éventuellement étendue au rural périurbain. Le rapport entre le politique et le technique y est de plus très différent : en Angleterre, le chief planner est le "patron" de la ville en matière de gestion foncière et d'aménagement ; parfaitement identifié par les habitants, il agit bien entendu en symbiose avec l'échelon politique.

Il convient d'agir au niveau politico-administratif adéquat, c'est à dire l'agglomération, en mettant le droit de préemption urbain au service d'une planification stratégique traduite par l'ensemble ScoT et PLH – PLU intégrés. Il reste encore du chemin à faire à partir du fouillis intercommunal qui caractérise notre pays.

#### A propos de l'offre foncière : les attentes des professionnels

Alexandra François-Cuxac, présidente de l'ObserverR : « Nous assistons sans doute en France à une redéfinition des relations entre la sphère publique et les opérateurs privés. Il convient en effet de réfléchir ensemble pour faciliter la production de foncier constructible, afin d'éviter les attitudes trop opportunistes des uns ou trop frileuses des autres... »

Pour Roger Metellus, président de la FPC Midi-Pyrénées, « le PLU doit être élaboré au niveau des intercommunalités, c'est un point essentiel. On peut en effet se poser la question de l'efficacité d'un EPF avec 340 communes dans l'aire urbaine qui détient encore le pouvoir d'urbanisme ! »

Il ajoute par ailleurs : « Avec les ZAC, nous

disposons effectivement d'un instrument vertueux mais qui « consomme » énormément d'années. »

François Rieussec, président des aménageurs (SNAL Midi-Pyrénées) : « Pourquoi pas un EPF, dans le cadre des grosses opérations publiques... Cependant, pour résoudre la question du foncier disponible, il faudra aussi mobiliser d'autres mécanismes. »

Benoît Lanusse, de l'agence Archisud, remarque que les équipements sont trop souvent "oubliés" lorsqu'on détermine le prix du foncier. Vincent Renard ajoute : « il faut absolument s'accoutumer à la notion de coût global. »

#### Prix de référence et civisme foncier

Hervé Lhotellier, directeur de l'aménagement au Sicoval, donne cet exemple : « dans la banlieue sud de Toulouse, la terre agricole vaut 1, les Domaines l'estiment à 10 ou 12, la collectivité est prête à l'acheter 15 voire 20 mais les propriétaires en veulent 50 ! » Pour Roger Metellus, « les modes d'intervention dans l'aire urbaine relèvent à la fois de la loterie à l'italienne et de l'appropriation à la soviétique ! »

Vincent Renard évoque quant à lui "le civisme foncier" des pays du Nord : « où on considère le foncier constructible comme un bien public ; en Allemagne, on fait payer les équipements par le propriétaire du terrain. Les opérateurs ne "jouent" pas au foncier, ils souhaitent juste bénéficier d'un approvisionnement à prix régulier. »

### Accession à coûts maîtrisés : l'expérience de Marseille

Un chèque premier logement et des prix plafonnés : en mettant en place son dispositif partenarial de "propriété sociale", la ville de Marseille souhaite aider les primo-accédants et favoriser ainsi le retour en ville des jeunes actifs.

#### Marseille, un renouveau économique qui impacte fortement le marché du logement

Déclin démographique, crise économique... la ville de Marseille a connu pendant vingt ans une situation très dure. On observe aujourd'hui un véritable regain : 5 000 emplois nets créés en 2006, tandis que la ville regagnait 4 000 habitants. Parallèlement, on observe depuis peu un retour des cadres supérieurs à Marseille, avec des revenus élevés.

Ce nouveau contexte contribue à une explosion des prix de l'immobilier et à rendre inaccessible l'accès au logement neuf pour le plus grand nombre des ménages. Dans les conditions actuelles du marché, même les ménages "intermédiaires" (soit 18 % des ménages avec un revenu mensuel compris entre 2 000 et 3 200 euros) n'ont pas les ressources nécessaires pour accéder à la propriété dans le neuf. Leur seule solution réside dans le parc ancien, souvent vétuste.

#### Mobiliser autour de la question du logement des jeunes actifs

Une offre insuffisante, des prix de plus en plus élevés, et des parcours résidentiels complètement bloqués : ces dysfonctionnements excluent aujourd'hui les jeunes actifs du marché du logement. Cette situation a fait prendre conscience aux milieux économiques et aux élus de la nécessité de

renforcer la politique de l'habitat en se dotant d'une boîte à outils, l'idée étant de "remettre en marche l'ascenseur social" en créant une offre intermédiaire.

#### "La propriété sociale"

Il s'agit de permettre à 2 000 ménages par an de devenir primo-accédants, en augmentant la solvabilité des futurs acquéreurs et en réduisant les mensualités de remboursement de leur prêt. La population ciblée, qui correspond à celle des plafonds de PLS (soit autour de 2 500 et 3 000 euros par mois), doit résider dans l'agglomération depuis au moins un an.

Spécifique à la ville de Marseille mais intégré dans le PLH communautaire, ce dispositif dit de "propriété sociale" ne se fait pas au détriment de la production de locatif social, qui bénéficie de nombreuses mesures de soutien : requalification du parc ancien, aides à la production, mobilisation du foncier communal.

#### Un dispositif partenarial, conjugant trois mesures

Un partenariat a été mis en place entre la Ville de Marseille, la Caisse des Dépôts et Consignations, les organismes bancaires et les promoteurs immobiliers<sup>1</sup> :

Il s'agit en premier lieu de produire des logements à coût maîtrisé ("l'effort promoteur") puis de mettre en place le dispositif "chèque premier logement".

Les promoteurs s'engagent ainsi à



© agam

vendre 20 % d'un programme neuf à un prix maximum de 2 400 € / m<sup>2</sup>, l'acquéreur du logement recevant un chèque d'environ 7 500 €, versé pour moitié par la ville de Marseille, l'autre par les banques partenaires. Enfin, un portage financier expérimental permet de couvrir l'achat du parking.

L'ensemble de ces trois mesures représente pour l'accédant un allègement de l'ordre de 40 % du coût du logement.

Ce programme a été mis en place à titre expérimental pour deux ans ; aujourd'hui, plus de 700 logements à coût maîtrisés sont d'ores et déjà autorisés, tandis que 700 autres sont en cours d'instruction ; Pour Marseille, il s'agit d'un véritable retour sur investissement : outre le retour en ville des jeunes actifs, important pour le dynamisme économique (qui plus est dans des quartiers où les équipements sont généralement déjà réalisés), la ville peut également escompter de nouvelles recettes fiscales.

1. Il s'agit d'un accord local, le FPC n'ayant pas souhaité signer ce document

# LE POINT DE VUE DES EXPERTS

Eugène Gréau

Directeur de la stratégie et du développement  
à la Société d'équipement de la région montpellieraine (SERM)



## Qualité et maîtrise des coûts : la ZAC de Malbosc à Montpellier

La ZAC de Malbosc illustre bien la stratégie adoptée par la Ville de Montpellier et la SERM : une règle des "trois tiers" qui permet de produire des logements à coût maîtrisé tout en garantissant une réelle qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. La clé de la réussite ? une concertation permanente avec tous les acteurs du marché, dans une logique de progressivité négociée...

### Malbosc : un quartier vert et diversifié

Desservie par le tramway, la ZAC de Malbosc est située à 5 km du centre de Montpellier, imbriquée avec le parc d'activité Euro-Médecine et le pôle culturel du Château d'O. Irrigée par un mail central qui mènera au futur parc de Malbosc, ce quartier abritera à terme 2 100 logements sur 38 hectares : 1 100 logement en petits collectifs, 600 superposés, 400 en individuel avec jardin ; la moitié du programme est aujourd'hui livrée.

L'opération prévoit 25 % de logements sociaux (hors PLS) et un tiers des logements à prix abordables (accession sociale, primo-accédants). Outre un pôle de commerces et de services, le quartier accueillera également un groupe scolaire, une résidence pour personnes âgées, divers équipements collectifs ainsi que des bureaux. La densité de la ZAC de Malbosc est 50 logements à l'hectare (30 si on inclut le parc).

### En phase avec le SCoT et le PLH de Montpellier Agglomération

Concours d'urbanisme en juin 98, dernière tranche de construction lancée en 2007... cette opération a été très rapide, et s'est vraiment déroulée en phase avec le lancement et l'élaboration du PLH et du SCoT.

La SERM gère actuellement dix opérations de taille comparable, ce qui représentera à terme 21 000 logements sur l'agglomération. Les objectifs 2005 et 2006 ont été largement tenus, et le PLH révisé porte en 2007 la production annuelle à 5 000 logements.

La SERM assure 30 % de la production globale : c'est l'expression d'une volonté politique, avec notamment une réelle anticipation foncière par la constitution de ZAD. Cela se traduit par une régularité de cette production, avec un chaînage efficace entre la maîtrise foncière, l'action publique à travers les ZAC, la maîtrise du coût des équipements publics et l'intervention de l'opérateur. Cela permet d'agir sur la densité en relation avec les transports en commun et l'économie de la production du logement.

### Un dispositif de prix maîtrisés

La ZAC de Malbosc illustre bien le principe adopté pour chaque opération : un tiers de logements sociaux, un tiers de « libre » et un tiers réservé aux primo-accédants de revenus modestes, avec un prix de vente maximum de 2 400 euros, parking compris.

Les charges foncières sont modulées en fonction du produit. Le logement social est réalisé par les opérateurs publics ; pour le reste, chaque promoteur-constructeur réalise la moitié de son programme en libre et l'autre moitié en primo-accession.

Ce dispositif prévoit une interdiction de revente (le délai, de cinq ans, pourrait être portée à neuf) et les notaires fournissent chaque trimestre un état récapitulatif : il s'agit d'une mesure anti-spéculative, légitime par rapport à l'effort réalisé par la collectivité

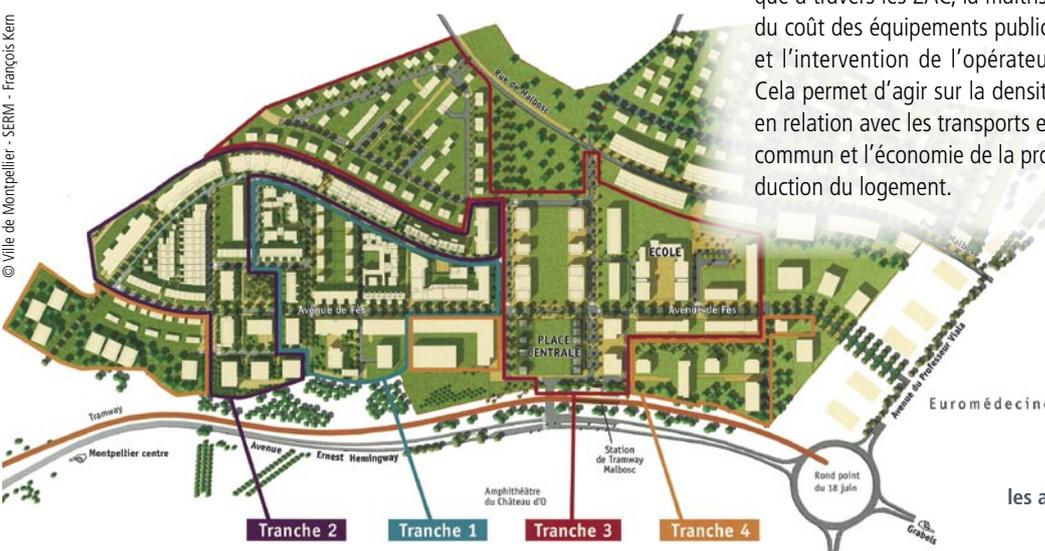
### La méthode : partenariat, concertation, coordination, collaboration

Basé sur l'adhésion aux objectifs et modalités, ce dispositif est évolutif ; le dialogue est permanent, et un point est fait régulièrement avec tous les acteurs du marché et la collectivité : cette concertation est l'élément-clé de la réussite. Lors des consultations, la production d'esquisse ou de projet est toutefois limitée, la méthode étant jugée trop lourde. L'essentiel se joue en fait à travers le travail d'élaboration du projet en coordination avec l'urbaniste-architecte et les promoteurs-constructeurs, avec de réelles exigences urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.



« De la planification jusqu'au  
financement, la SERM est  
un outil au service  
d'un projet »

© Ville de Montpellier - SERM - François Kern



## A propos de la production de logements "abordables", qui paie ?

Pour Roger Metellus, ce n'est pas à l'acheteur final de supporter le coût de ces logements :

« Dans les ZAC, là où il y a un engagement des collectivités et des règles précises en matière de logement social et d'accession, les promoteurs sont d'accord pour passer des partenariats, en contrepartie d'une charge foncière moindre.

Par contre, lorsque il s'agit de terrains privés, cela nous semble éthiquement contestable, et socialement peu transparent. »

**Alexandra François-Cuxac :**

« Il ne faut pas produire du logement social en comptant uniquement sur la profession immobilière et en faisant croire aux candidats au logement social qu'ils auront le même logement que l'investisseur privé, avec la même qualité. »

## Foncier et politiques publiques

**Christine Monjon**, directrice du service habitat au Grand Toulouse :

« Dans le dispositif marseillais, ces aides sont tellement ciblées qu'elles interrogent la notion même de politique publique... »

Par ailleurs, rappelons qu'une des missions premières de l'EPFL du Grand Toulouse est d'acquérir du foncier en diffus pour faire du logement social. »

**Alain Garès**, directeur de la SEM Constellation :

« il est important de créer une diversité de l'offre à travers une politique foncière, de multiplier les opérations publiques et de poser ensuite des exigences, notamment en matière de qualité des logements produits : proximité des équipements urbains, économies d'énergie... »

## La régulation des marchés ?

**Joël Krikorian** rappelle que la mise en place du partenariat a contribué à faire baisser le prix du foncier à Marseille : il y a donc un effet de régulation du marché.

**Vincent Renard :**

« Je pense que le marché du logement se régule de moins en moins bien : nous sommes probablement en train de produire les friches de demain, avec des logements trop chers et mal placés ! »

## Méthode et concertation : l'exemple montpellierain

**Roger Metellus :**

« Ce dialogue, ces échanges permanents sont réellement des points positifs. Quand un acteur (en l'occurrence la SERM) représente 40 % des opérations, il pèse significativement sur les prix de sortie et joue par conséquent un rôle de régulateur du marché... »

Par ailleurs, pour le promoteur, « la régulation de l'opération ne se fait que sur un tiers seulement des logements, il faut donc être prudent, mais cette méthode des "trois tiers" me paraît positive car elle est transparente et clairement affichée. »

**Alexandra François-Cuxac :**

« Il y a donc des villes qui arrivent à répondre à leur problématique de logement social sans solliciter la participation quasi-systématique de la sphère privée... »

Nous avons également la démonstration que la mixité (logement social, intermédiaire, privé) peut se réussir à l'échelle de la ZAC, et non pas nécessairement à l'échelle de la cage d'escalier. »

## Une traduction concrète des SCoT

**Yvan Castéra**, de l'auat :

« On voit bien à travers l'exemple de Montpellier que le travail de planification mené à l'échelle du SCoT, du PLU, éventuellement du schéma de secteur, n'est pas qu'un simple exercice "théorique" mais a au contraire des incidences très concrètes sur la programmation, en termes de volume, de densité, etc. »

**Eugène Gréau** précise :

« L'idée de pouvoir densifier à 30 logements l'hectare voire parfois même davantage, en greffe ou en extension sur les centre-villages a fait son chemin... Il ne s'agit pas d'une approche esthétique ou abstraite, mais tout simplement d'une réponse réaliste à la pénurie foncière, à la nécessité de reconstituer une offre locale, de loger les jeunes, et ce n'est pas en réalisant des lotissements avec des parcelles de 1 000 m<sup>2</sup> que l'on y parviendra. »

# QUELS CHEMINS PARCOURIR ?

## Des "pistes" pour les politiques publiques

### Passer de l'offre foncière à la production foncière

Ou encore comment assurer un approvisionnement régulier du marché foncier ? Cela appelle plusieurs niveaux d'interventions simultanées et coordonnées : définition d'un projet stratégique, mobilisation des outils (ZAC, DPU, EPFL), et évaluation.

En tout premier lieu, l'identification des sites prioritaires pour accueillir de l'habitat est la base d'une intervention foncière ciblée et stratégique (choix et phasage).

Ensuite, les outils mobilisables sont nombreux : les ZAC permettent aux opérateurs de disposer de foncier en continu et constituent un élément de régulation du marché, tant sur l'offre de terrains à bâtir que sur le montant de la

charge foncière ; le DPU constitue également un outil très puissant tandis que les ZAD (zone d'aménagement différé), mieux adaptées pour les secteurs à enjeu fort mais différé dans le temps, permettent de poser des prix de référence. En mutualisant les ressources financières, l'EPFL permet quant à lui d'effectuer du portage à moyen terme, d'autant plus efficacement que son lien au projet est étroit.

Enfin, la production foncière implique avant tout la mobilisation du PLU, et c'est son évaluation triennale qui va permettre d'assurer un véritable suivi.

### Développer de nouvelles méthodes de travail pour mettre en œuvre la politique de l'habitat

Diversité et mixité, qualité urbaine et droit au logement, développement durable... les politiques de

l'habitat sont exigeantes et leur efficacité s'appuie sur l'articulation avec la planification (en premier lieu, le PLU), la programmation, le financement du logement et l'évaluation.

Elles s'appuient également sur de nouveaux modes opératoires "gagnant-gagnant" : le renforcement des partenariats public-privé apparaît en effet comme une condition nécessaire pour répondre plus efficacement aux besoins, tout particulièrement pour les logements sociaux et les logements "abordables".

L'exemple de Montpellier en témoigne. L'accent est mis sur l'adhésion aux objectifs et aux modalités de travail : écoute active, évaluation, réorientation y ont ouvert de nouvelles voies pour les partenariats public-privé et constituent la clé du succès d'une politique diversifiée de l'habitat.

Cette collaboration étroite entre collectivités, aménageurs, promoteurs et constructeurs se déroule dans un cadre clair et apaisé où chacun connaît son rôle, architectes et urbanistes demeurant les garants de la qualité technique, architecturale et environnementale. L'essentiel des opérations d'aménagement se joue dans la coordination du projet.

Autant de pistes et d'exemples à adapter et à mettre en œuvre dans l'aire urbaine toulousaine.

## Les ateliers de Toulouse aire urbaine

Séances de travail sur les pratiques urbaines, les ateliers de Toulouse aire urbaine ont pour objectif d'étudier les manières de faire dans d'autres agglomérations, afin de s'en inspirer pour améliorer nos pratiques locales.

Ils visent à rassembler élus et professionnels des différents métiers de la ville : constructeurs, représentants des milieux économiques, urbanistes, universitaires et traitent des sujets qui font la ville : l'habitat, les transports, l'environnement, l'économie, le commerce, l'immobilier d'entreprises...

Ces ateliers abordent successivement le contexte local, la situation générale en France ou à l'étranger ainsi que plusieurs réalisations exemplaires ou innovantes. Il s'agit de nourrir un débat, de partager les différents points de vue, et, in fine, d'ouvrir des pistes de travail pour les politiques publiques.

Ils s'inscrivent dans la rénovation de l'observation initiée par l'auat depuis fin 2006 et accompagnent les observatoires partenariaux, présidés par un élu administrateur de l'auat.

## Bibliographie

- Les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, Sénat, Rapporteur Thierry Repentin, 2005
- Les politiques foncières, Joseph COMBY et Vincent RENARD, PUF, collection « que sais-je? », 1996
- Les aides locales à l'accession à la propriété, guide à l'attention des ADIL, ANIL, 2006
- Les projets d'accession étudiés dans les ADIL en 2006, Habitat Actualités n°100, ANIL, 2007
- Demande de logement : la réalité du choc sociologique, L'Observateur de l'immobilier, Crédit Foncier de France, 2006
- Capacité d'achat logement des ménages primo accédants dans l'ancien, ESSEC - Crédit Foncier, 2005
- Le Prêt à taux zéro en Midi-Pyrénées, 1997-2004, DRE Midi-Pyrénées, 2006

## Articles, sondages

- Chers logements : la hausse du prix des logements, jusqu'où ? Une bulle immobilière durable ?, Vincent RENARD, CNRS, 2005
- Finances locales et formes du développement urbain, Vincent RENARD, CNRS, 2005
- Les enjeux urbains des prix fonciers et immobiliers, Vincent RENARD, CNRS, 2003
- Les Français et la situation en matière de logement, sondage TNS Sofrès pour Nexity, 2006
- Les Français et leur logement dans 20 ans, sondage IPSOS - Le Moniteur, 2006