



Assemblée régionale de coopération  
du Genevois français



Opération soutenue par l'État  
FONDS NATIONAL  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DU TERRITOIRE

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

### ***1. SYNTHÈSE***



Juillet 2015

Réalisé avec le support de :



## Le cadre de travail, une dynamique très forte sur le territoire de l'Arc...

Le territoire de l'ARC est soumis à une très forte dynamique démographique, pour une grande part tirée par l'attractivité de la Suisse et l'augmentation de la population frontalière :

- L'InterSCOT regroupe 120 communes pour **379 300 habitants** en 2014, avec une croissance annuelle de 2,2 %.
- Le nombre de logements proposés sur le périmètre de l'InterSCOT est de **175 860 en 2010**, soit 25 % d'augmentation du parc depuis 1999.

Dans ces conditions, la ressource foncière est rare et prisée sur ce **territoire contraint par le relief et la forte présence d'espaces protégés**. Les produits immobiliers les moins rentables sont, sur ce territoire plus qu'ailleurs, évincés du marché, qu'il s'agisse de certains types de logements ou de certaines activités économiques.

C'est dans ce contexte que la démarche 'foncier, logements abordables et stratégie économique dans le Grand Genève français' a été lancée. Elle a pour objectif de déterminer les possibilités d'intervention foncière pour les collectivités, dans le cadre des grands projets urbains, permettant la sortie d'opérations de **logements abordables et d'activités économiques ciblées**.

## ... des disparités de ressources importantes, une part de la population paupérisée

Dans l'ARC, le **revenu fiscal médian en 2011** par unité de consommation s'élève à **26 400 euros** (contre 20 100 euros en Rhône-Alpes), mais les écarts sont importants, d'autant plus que l'on se rapproche de la frontière. Ainsi, l'**amplitude** entre les territoires va de 19 960 € sur la CC du Pays Bellegardien à 33 676 € sur la CC du Genevois. Les disparités sont importantes également au sein des territoires (par exemple, le quart de la population de l'Ain a un revenu fiscal inférieur à 14 000 €).

## Quelles définitions et charges foncières pour le logement abordable et l'immobilier économique ?

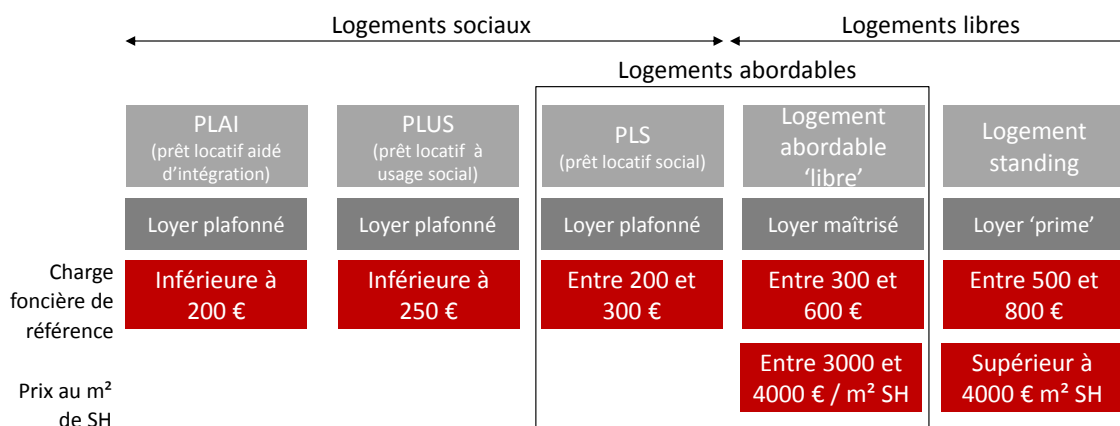
La définition proposée du **logement abordable** répond aux critères cumulatifs suivants :

- **logement privé** dont l'accès n'est pas conditionné, sur la durée, par des exigences de ressources,
- dont le prix de sortie (en accession ou en location) est **accessible pour les revenus modestes**.

Pour résumer, on pourra aussi considérer que le prix de sortie d'un logement abordable est :

- inférieur de **20 à 30 % par rapport au prix plafond constaté**,
- avec un plafond de l'ordre de **3 500 € du m<sup>2</sup> en accession**.

Les charges foncières de référence pour les logements sont les suivantes :



Pour l'immobilier économique, il convient de distinguer le commerce, fortement présent sur ce territoire d'économie résidentielle, des autres destinations économiques qui sont soumises à la concurrence des usages au profit de l'habitat haut de gamme.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux de service public	Artisanat	Locaux industriels
Charge foncière acceptable	150 à 200 €	200 à 300 €	150 à 200 €	80 € / m <sup>2</sup>	80 € / m <sup>2</sup>

**Quel foncier à mobiliser en faveur du logement abordable et de l'immobilier économique ?**

Considérant la dynamique démographique et économique du territoire de l'ARC, ce sont **40 à 50 ha de foncier** (en densification-requalification ou en extension) qu'il convient de prévoir **annuellement** pour répondre :

- D'une part, au besoin de logements abordables qui concerne environ 30 % de la population : un volume de **1 100 à 1 200 logements par an** correspondant (selon la typologie de logements) à **17 à 24 ha**,

Objectif 'logements abordables'	Logements / ha	Foncier nécessaire
1 200	Petit collectif 50	24 ha
	Collectif 70	17 ha

- D'autre part, au besoin d'**immobilier économique pour accueillir 3 500 emplois supplémentaires** pour un besoin foncier de l'ordre de **20 à 25 ha**, dont la moitié à mobiliser dans les pôles urbains.

Traduction en m<sup>2</sup>

		Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux de service public	Artisanat	Locaux industriels
emplois / an						
Agriculture	+20					
Construction	+ 400				15 000	5 000
Industrie	+ 400					20 000
Services	+ 1800	17 000		10 000		
Commerces	+ 500		12 000			
Admin. Pub.	+ 300	3 000		1 500		
m <sup>2</sup> surface de plancher		20 000	12 000	11 500	15 000	25 000
Foncier net		3 à 4 ha	5 ha	2 à 3 ha	5 ha	8 ha
Enjeu annuel		<b>Entre 10 et 12 ha</b>			<b>13 ha</b>	
		<b>Entre 20 et 25 ha nets</b>				

Foncier urbain, avec mixité résidentielle possible
  Foncier parcs d'activités économiques

## Les outils et démarches à mobiliser pour répondre à cette ambition

Pour répondre à cette ambition, les dispositions suivantes, pour partie déjà à l'œuvre, doivent être mises en place ou renforcées :

### Une politique foncière, une anticipation des besoins fonciers

#### **La définition de la stratégie foncière déclinée par territoires et par type d'offre...**

Même si les territoires qui composent l'ARC ne sont pas soumis à un niveau de pression équivalent, il est important de déployer une **politique articulée et coordonnée** pour le logement abordable afin d'**éviter les phénomènes de concurrence interne et de déséquilibre**. Dans cet esprit, il s'agit de **spatialiser** les projets et besoins fonciers, **répartir** les objectifs et **assurer le suivi des réalisations**.

#### **La mise en place de plan d'action foncière par territoire**

Le **recensement des gisements fonciers**, qui constitue le bras armé d'une stratégie foncière, repose sur les trois étapes suivantes : le potentiel d'accueil, la dureté foncière, la temporalité (échéance de mise sur le « marché » du foncier ciblé).

#### **La mise en place d'un (de) plan(s) logement(s) abordable(s)**

Certaines collectivités proposent des plans en faveur du logement abordable. Les quelques exemples identifiés (ex : Grand Lyon, ville de Nantes) font ressortir :

- 1) Un encadrement des prix de sortie (de 2 500 à 3 600 € / m<sup>2</sup>), éventuellement ajustés par sous-territoires, le plus souvent obtenu auprès des promoteurs par le biais d'un foncier « décoté »,
- 2) La déclinaison du plan logement abordable au sein du PLH afin d'obtenir une articulation de l'offre de ce segment dans l'ensemble de la politique du logement.

#### **... avec une revue des moyens et acteurs à mobiliser sur l'ensemble de la chaîne**

La mobilisation des 1 200 logements abordables par an (et des 90 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise) suppose que les conditions suivantes soient réunies :

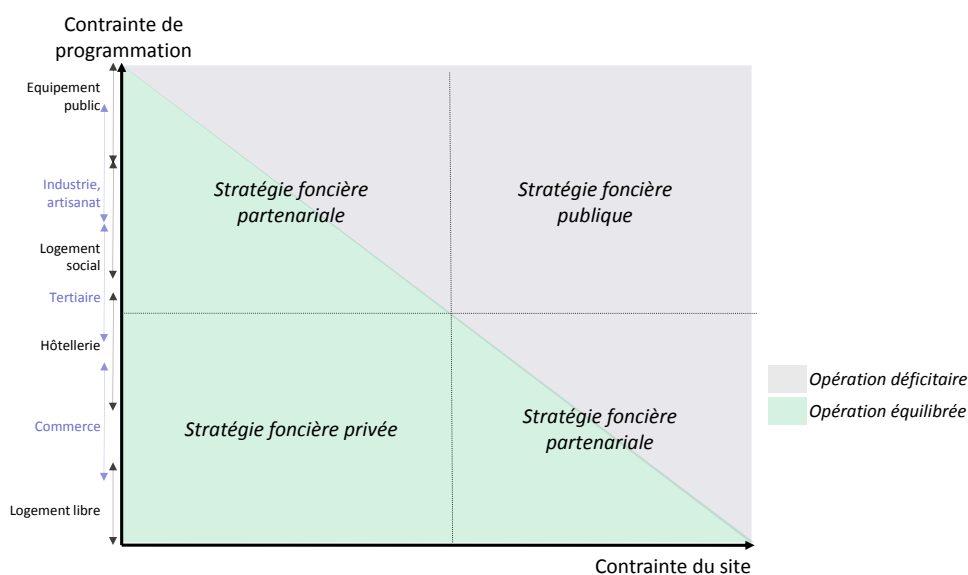
- 1) L'identification d'un **potentiel foncier suffisant** (en l'occurrence à hauteur de 50 ha par an),
- 2) La **mobilisation de moyens économiques et d'ingénierie** pour maîtriser, porter le foncier ciblé,
- 3) La **capacité à aménager le foncier mobilisé**,
- 4) La **mobilisation des acteurs de la promotion**, construction sur le segment du logement abordable.

### Les outils opérationnels à mobiliser

Pour assurer la mobilisation du foncier dédié au logement abordable et à l'immobilier économique, la gamme des dispositifs à mobiliser est la suivante :

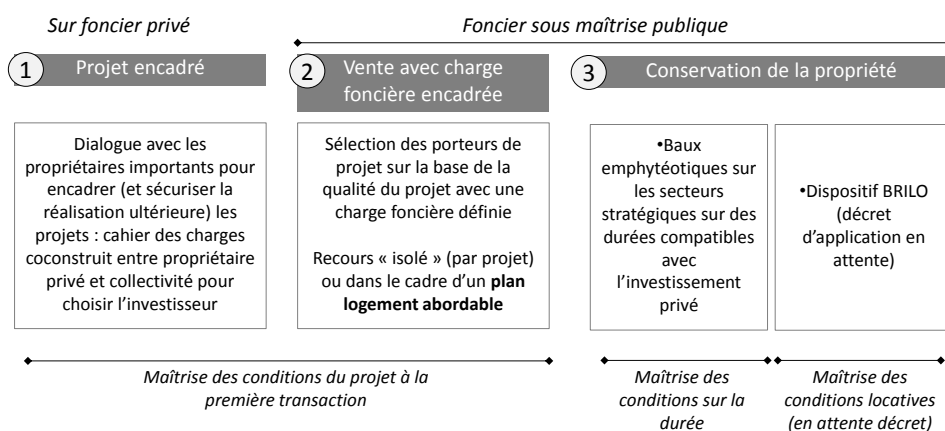
#### **Un travail de programmation, de mixité et d'évaluation économique**

Pour favoriser la densité, mais également définir la stratégie foncière à mettre en œuvre, le travail de programmation (quel projet ? quelle mixité habitat - économie ?) et de bilan (quel équilibre d'opération ?) est un impératif. La stratégie foncière à déployer sera adaptée à l'équilibre d'opération :



### Le déploiement de moyens et dispositifs dédiés au dialogue avec les propriétaires

L'importance du besoin foncier impose d'explorer des solutions alternatives au portage public du foncier. Dans ces conditions, le dialogue avec les propriétaires, la mise en place d'une démarche de négociation structurée et priorisée (ex : dialogue resserré avec les grands propriétaires) est un prérequis à la mobilisation foncière. Parmi la gamme des dispositions de dialogue avec les propriétaires, on peut identifier les grandes catégories suivantes :



### La bonne utilisation des outils d'urbanisme

**Limiter l'inflation foncière passe d'abord par une bonne utilisation des outils d'urbanisme réglementaire.** Parmi ces outils très connus : le PLU (règlement, orientation d'aménagement, emplacement réservé...), les outils d'anticipation (ex : zone d'aménagement différé pour acquérir le foncier, droit de préemption urbain), les outils de financement (ex : projet urbain de partenariat qui peut concrétiser la discussion avec un propriétaire ou porteur de projet). Au-delà de la bonne utilisation de ces outils, la **mise en cohérence des règles et principes au sein du territoire de l'ARC** constitue un enjeu pour limiter les déséquilibres.

### La mobilisation de fonds de concours (ou fonds de minoration) :

Permettant de financer les actions sur les sites dont le coût d'acquisition est pénalisant au regard des projets envisagés.

### Pôle gare de Thonon-les-Bains

La SNCF détient une emprise de près de 2 ha, sur un site s'inscrivant dans le projet de pôle gare et présentant un potentiel constructible intéressant pour le développement d'une offre économique. La ville de Thonon-les-Bains privilégie le développement d'un programme qui serait porté par le propriétaire (sans portage par la commune).

Un projet mixte d'environ 18 800 m<sup>2</sup> pourrait être adopté : environ 9 200 m<sup>2</sup> de logements (l'essentiel en social et abordable) et autant d'immobilier économique. Cette programmation revue par rapport au projet initial semble constituer un prérequis pour développer un projet partenarial, porté par le propriétaire, et répondre à la fois aux besoins du marché et à la mixité sociale et fonctionnelle souhaitée pour ce quartier stratégique situé en cœur de ville.

La question du financement des équipements publics pourrait être traitée via l'adoption d'un PUP (cf fiches annexes).

### ZAC de Ferney

Le site frontalier en entrée de ville de Ferney-Voltaire fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) portée par la SPL « Territoire Innovation ». Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé. Au global ce sont **environ 65 ha qui font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**.

Ce projet qui prévoit à terme plus de 400 000 m<sup>2</sup> de surface dont plus de 200 000 de logements (25 % de logements sociaux et 20 % de logements abordables) est une bonne illustration d'un projet urbain développé sous maîtrise publique.