Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

SECRÉTARIAT
GÉNÉRAL POUR
LA MODERNISATION
DE L'ACTION
PUBLIQUE

# **Territorialisation de la production de logements :** améliorer le dispositif État – collectivités territoriales pour une meilleure adéquation entre offre et demande

## Chantier 3 – Dynamisation des filières de production de logements en Pays de la Loire

**Ateliers sur le foncier et l'accession à la propriété**
***13 janvier 2016***

# Ordre du jour

| | |
|---|---|
| 1. Introduction | 14h00 – 14h15 |

| | |
|---|---|
| 2. Synthèse du diagnostic des filières régionales de production de logements<br>a) Analyse quantitative des filières de production en Pays de la Loire<br>b) Bilan des entretiens sur les deux thématiques : foncier et accession à la propriété | 14h15 – 15h00 |

| | |
|---|---|
| 3. Identification des obstacles et des leviers : travaux en ateliers<br>a) Atelier 1 : mobilisation du foncier<br>b) Atelier 2 : accession à la propriété | 15h00 – 16h30 |

| | |
|---|---|
| 4. Restitution et conclusion | 16h30 – 17h00 |

# Contexte et objectifs de la démarche de territorialisation de la production de logements

## Eléments de contexte

- **Un objectif ambitieux de production de** 500 000 logements par an en France, non tenu

- **Des résultats en inadéquation avec les besoins :**
  - en territoire tendu, pas assez de logements construits
  - en zone détendue, trop de logements construits, engendrant de la vacance et un phénomène d'étalement urbain

- **Une recomposition en cours des missions habitat et logement entre l'Etat et les collectivités territoriales**

## Trois objectifs de la démarche de territorialisation de la production de logements

1. **Outiller les services déconcentrés de l'Etat et des collectivités territoriales** pour mieux estimer les besoins en logements (nombre, zone, caractéristiques…) aux différents échelons territoriaux et mieux organiser le partage des données et indicateurs entre les divers acteurs

2. **Améliorer l'efficacité de l'exercice de planification et de programmation à travers une meilleure prise en compte des estimations et une meilleure articulation des documents urbanistiques**

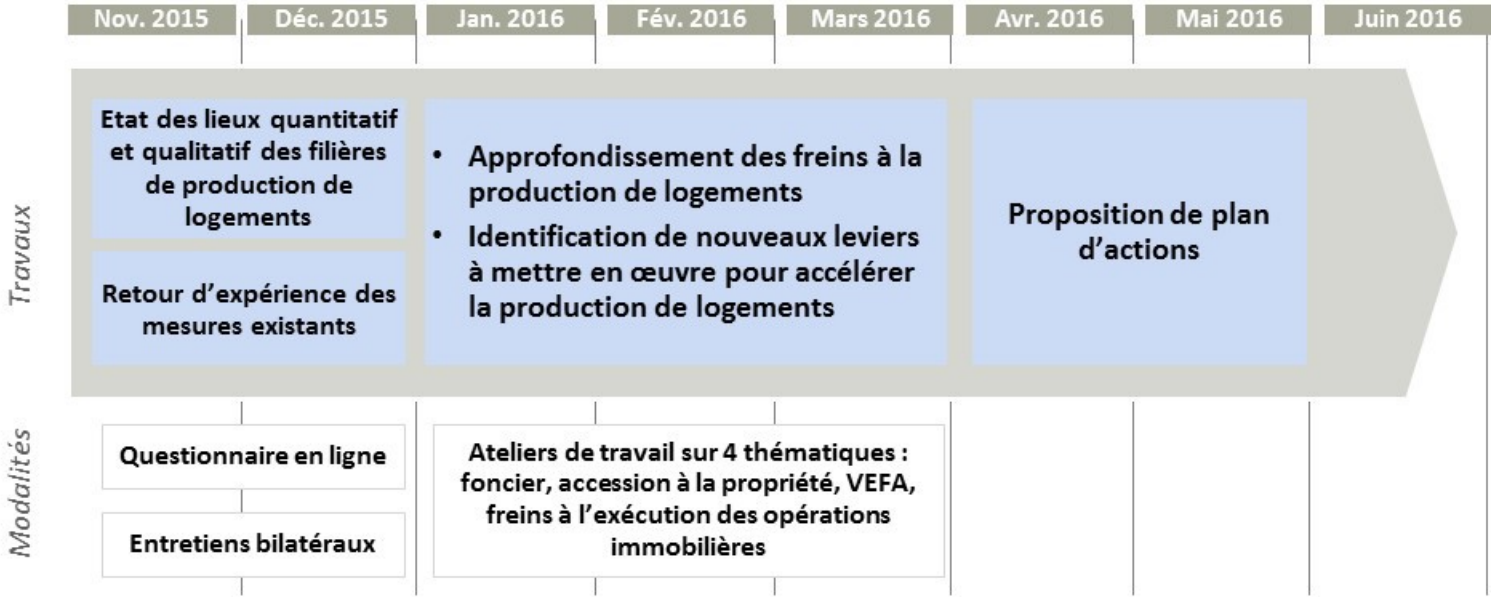
3. En cohérence avec la planification urbaine locale, **dynamiser les filières de production de logements** en identifiant les freins et obstacles et en recherchent de nouveaux leviers d'action à mettre en œuvre pour lever ces obstacles

# Zoom sur le Chantier 3 «  Dynamiser les filières de production de logements »

## 3 objectifs opérationnels :

1. Dresser un bilan des mesures et outils existants visant à dynamiser les filières de production de logements et à simplifier les démarches
2. Identifier les obstacles à la production de logements tout au long de la filière
3. Identifier de nouveaux leviers à mettre en œuvre pour accélérer la production de logements

## Méthodologie et calendrier de travail :



# 4 thématiques identifiées en Pays de la Loire qui font l'objet d'ateliers de travail

1. **La mobilisation du foncier**
2. **L'accession à la propriété**
3. **La VEFA**
4. **Les freins à l'exécution des opérations immobilières**

Ateliers du 13/01 :
- Présentation de l'analyse quantitative et qualitative des filières de logements
- Travaux en ateliers

Ateliers du 23/02 :
- Présentation de l'analyse des réponses au questionnaire en ligne
- Travaux en ateliers

# Ordre du jour

1. Introduction

14h00 – 14h15

2. Synthèse du diagnostic des filières régionales de production de logements
   a) Analyse quantitative des filières de production en Pays de la Loire
   b) Bilan des entretiens sur les deux thématiques : foncier et accession à la propriété

14h15 – 15h00

3. Identification des obstacles et des leviers : travaux en ateliers
   a) Atelier 1 : mobilisation du foncier
   b) Atelier 2 : accession à la propriété

15h00 – 16h30

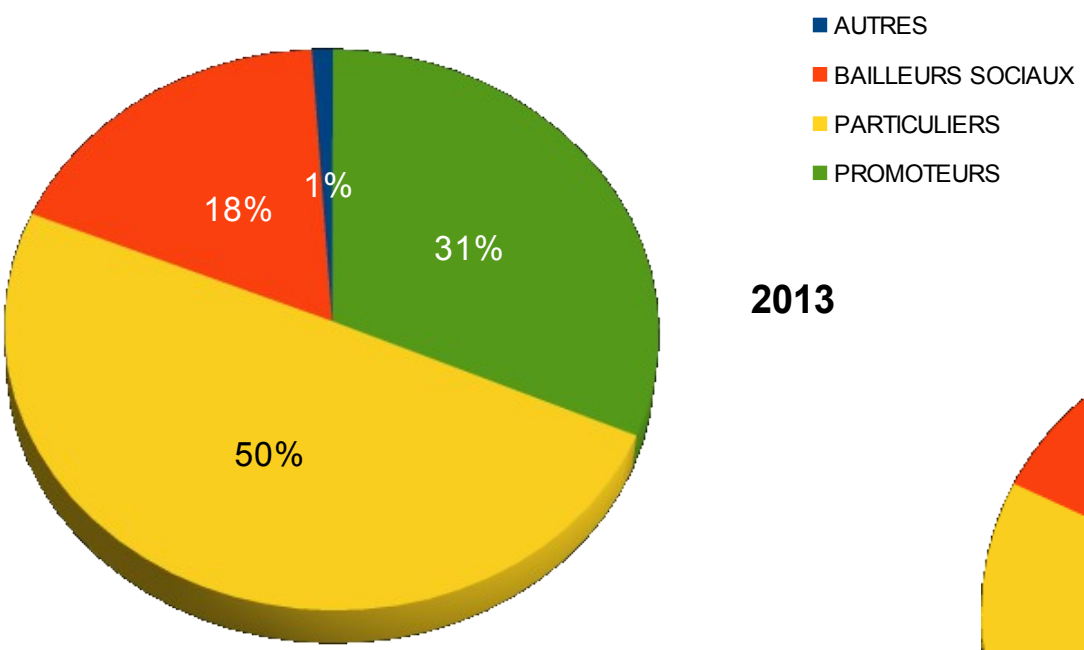
4. Restitution et conclusion

16h30 – 17h00

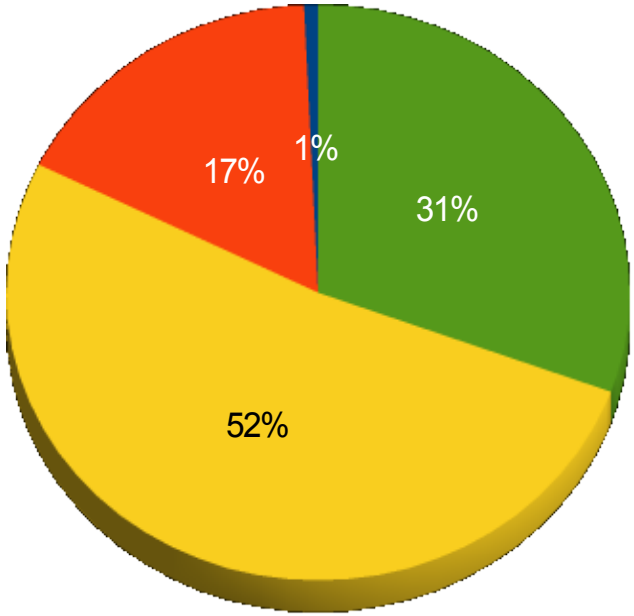
- ANALYSE DES FILIERES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN PAYS DE LA LOIRE

# Filières de production en région

**2010**



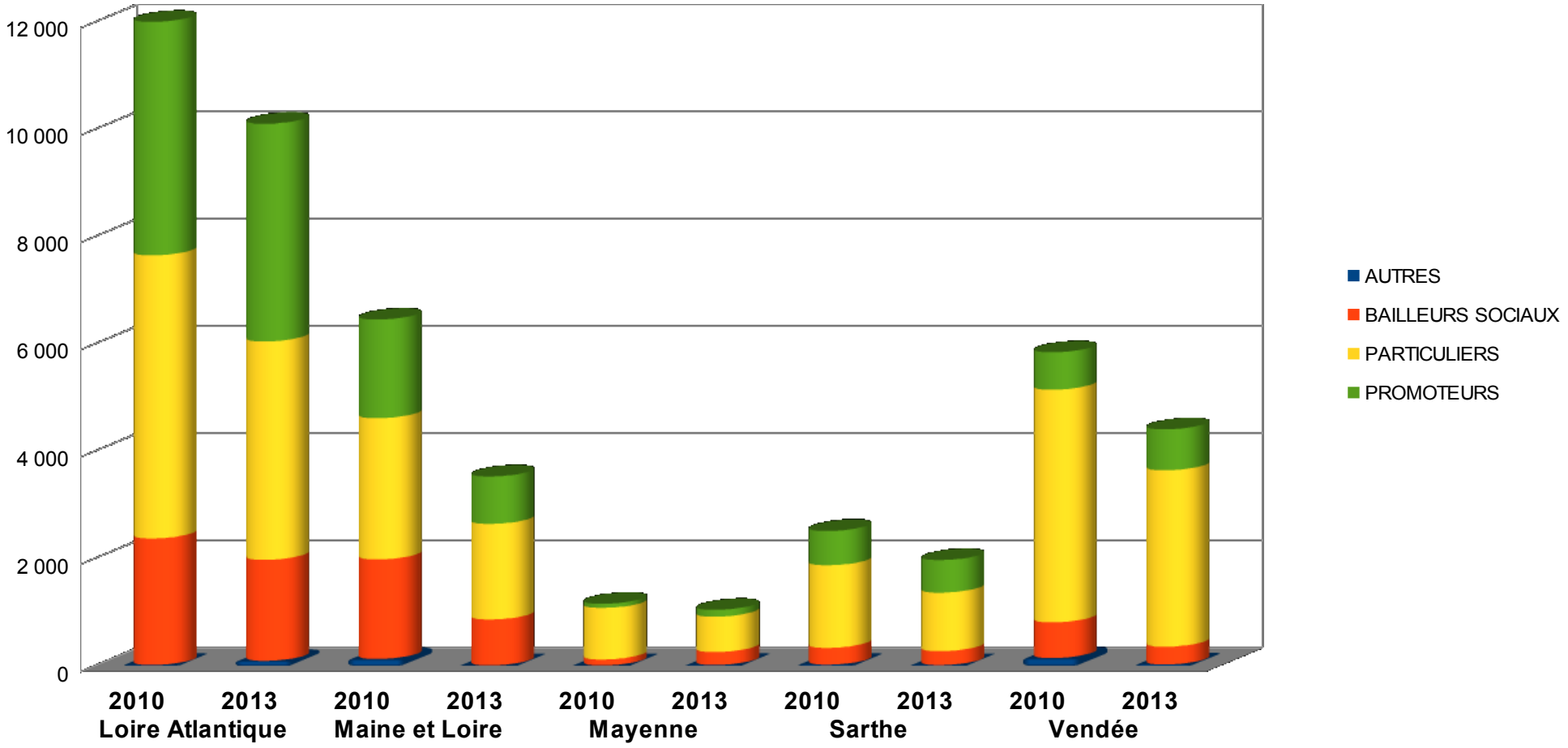

**2013**




*Source : SITADEL 2010-2013, logements commencés en date réelle – données redressées*

- ANALYSE AU NIVEAU DEPARTEMENTAL

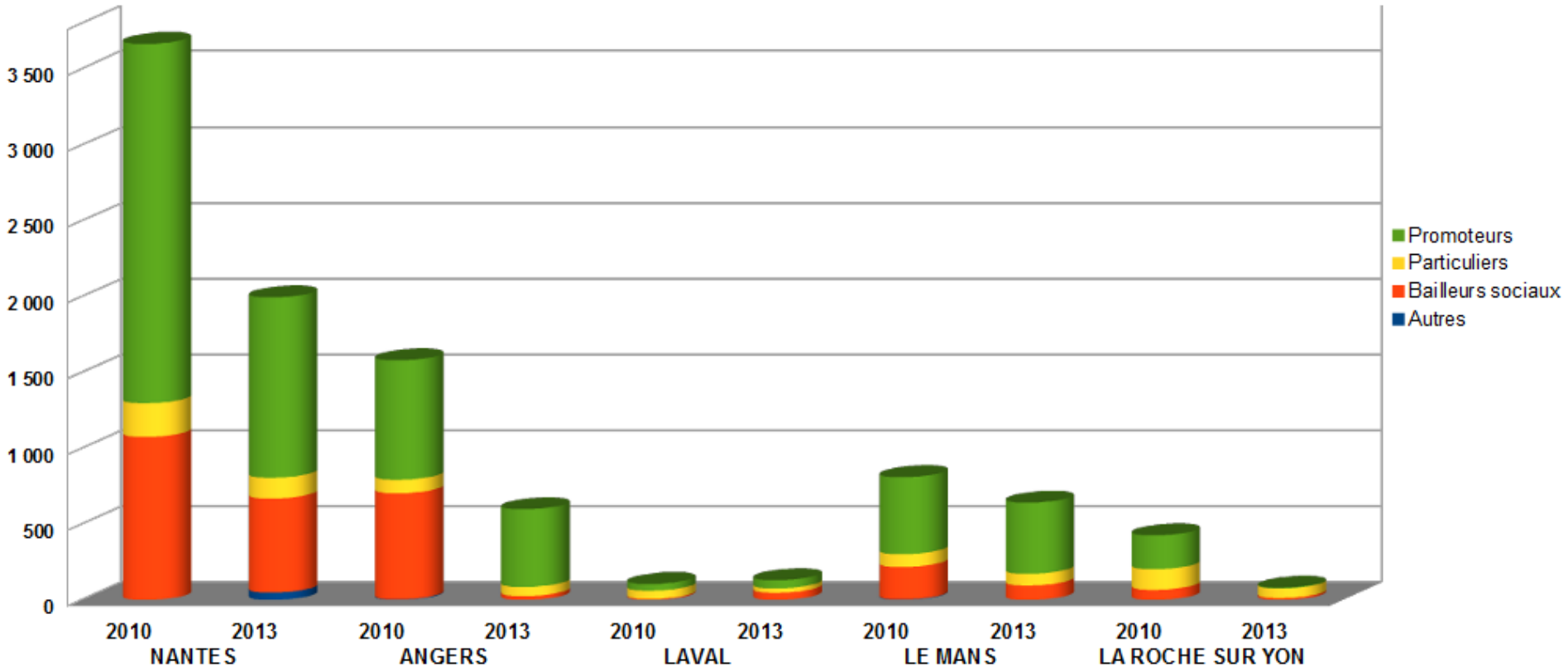
# Filières de production par département en 2010 et 2013




*Source : SITADEL 2010-2013, logements commencés en date réelle – données redressées*

- ANALYSE AU NIVEAU DES CHEFS LIEUX DE DEPARTEMENT

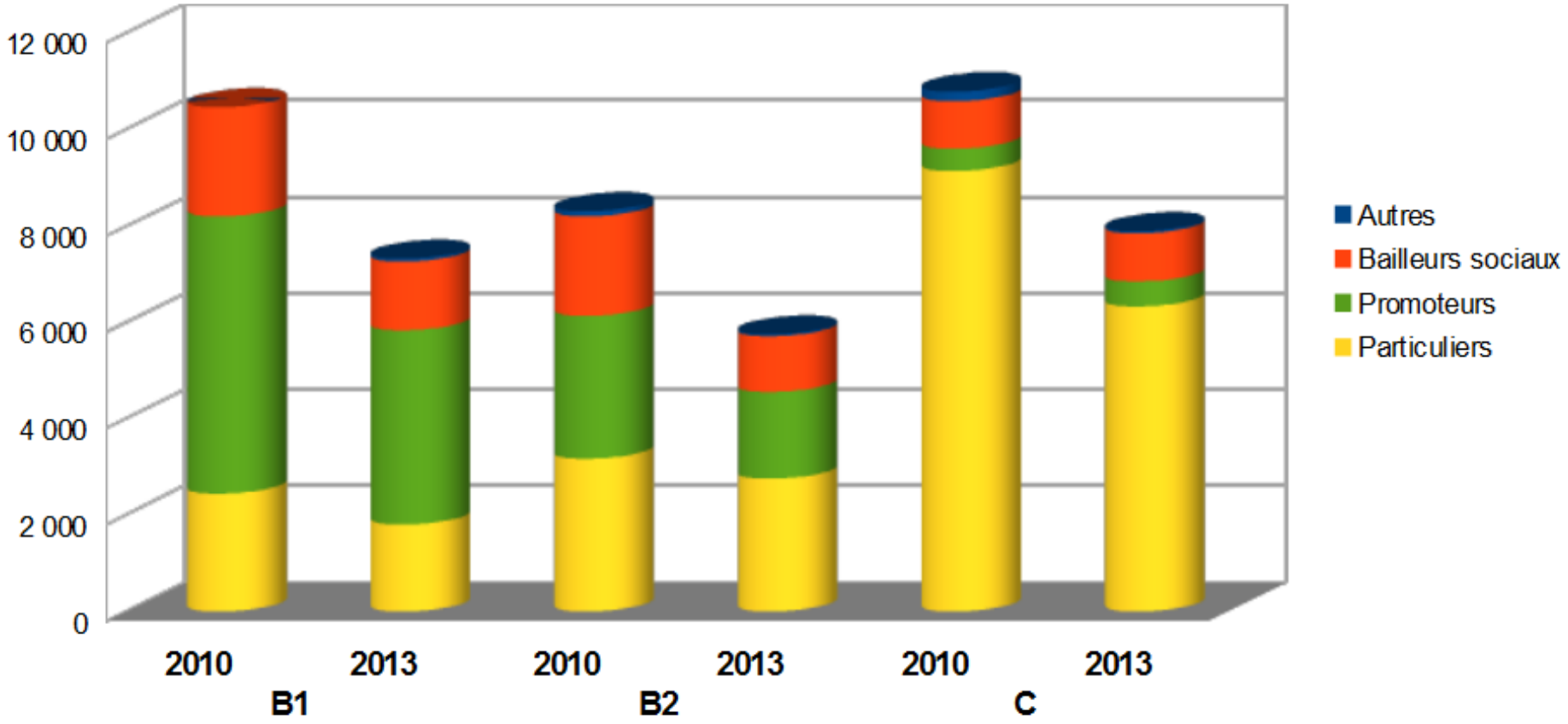
# Filières de production par chef lieu de département en 2010 et 2013




*Source : SITADEL 2010-2013, logements commencés en date réelle – données redressées*

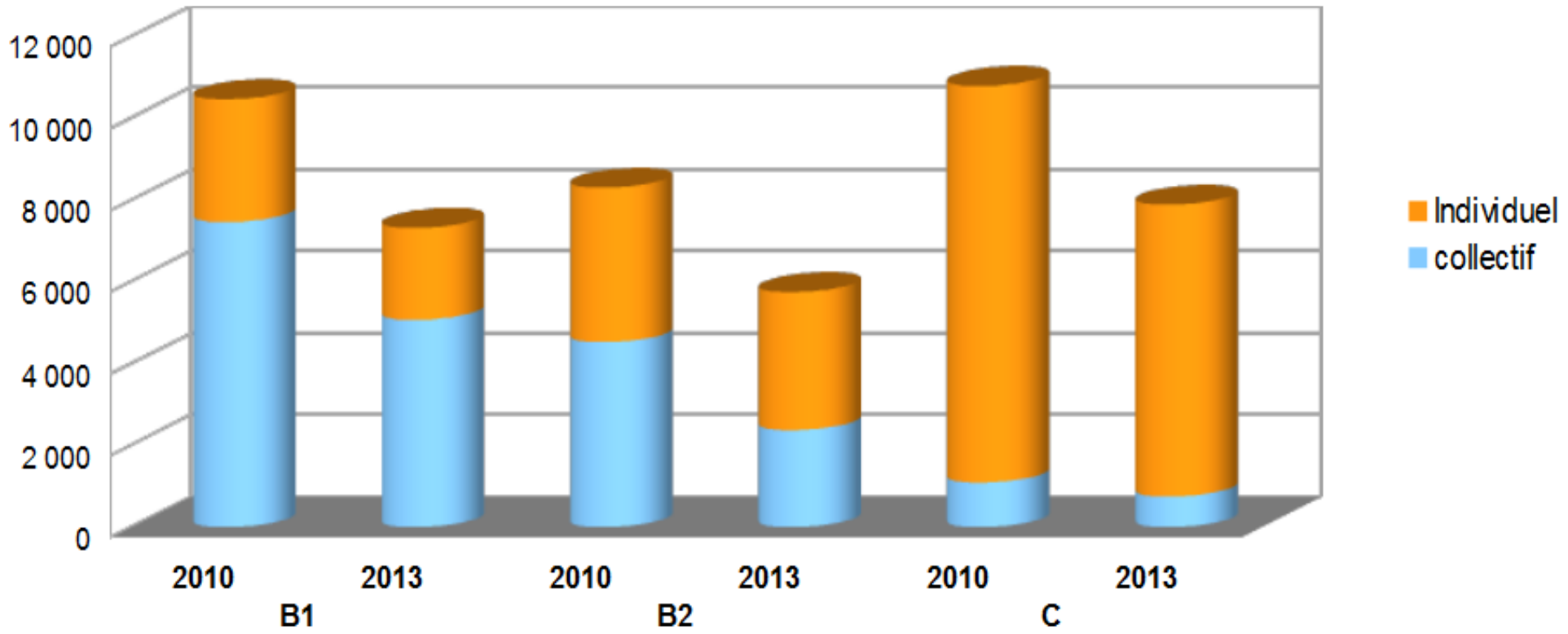
- ANALYSE AU ZONAGE A/B/C

# Filières de production au zonage A/B/C en 2010 et 2013




*Source : SITADEL 2010-2013, logements commencés en date réelle – données redressées*

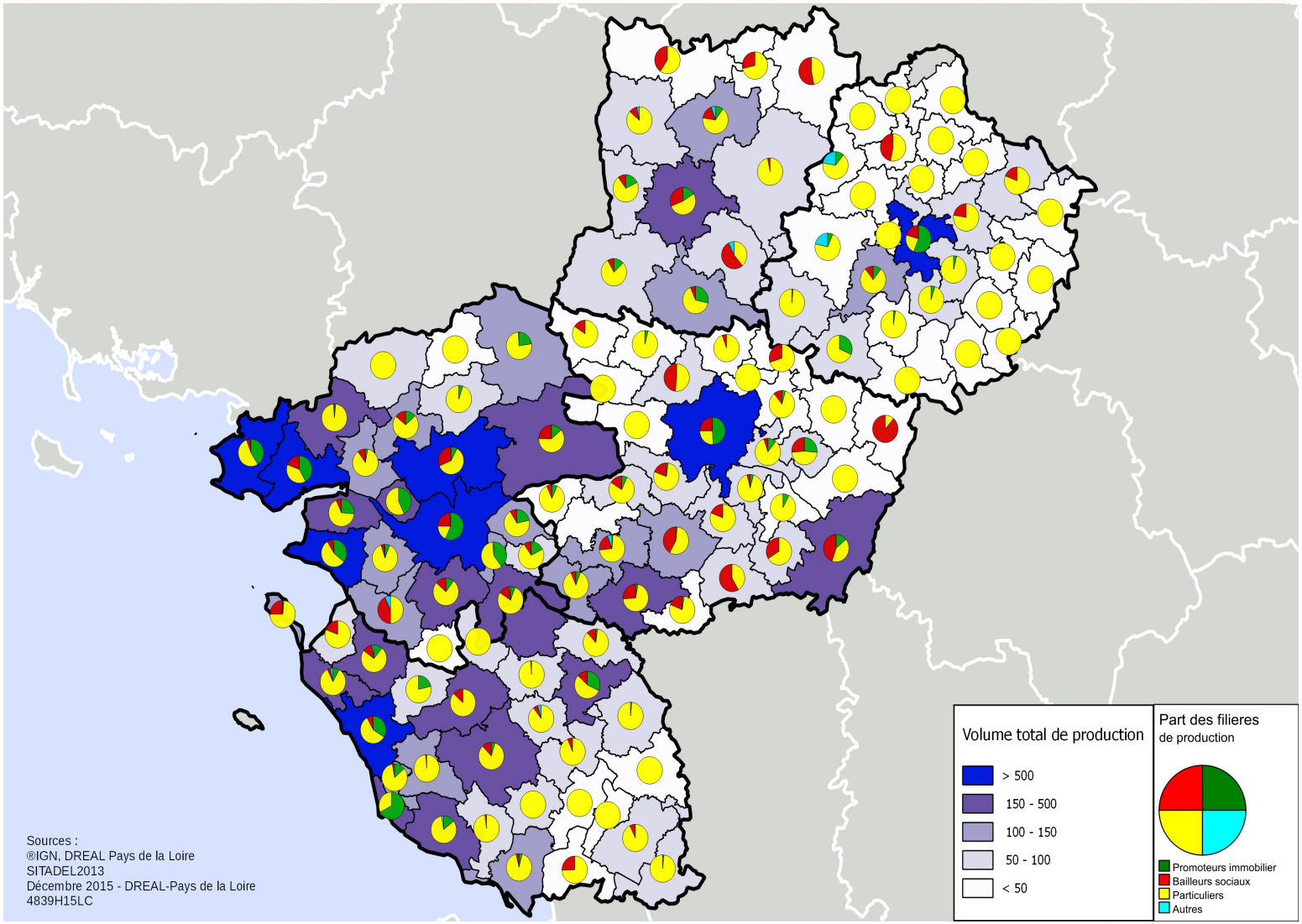
# Logements construits par type au zonage A/B/C en 2010 et 2013



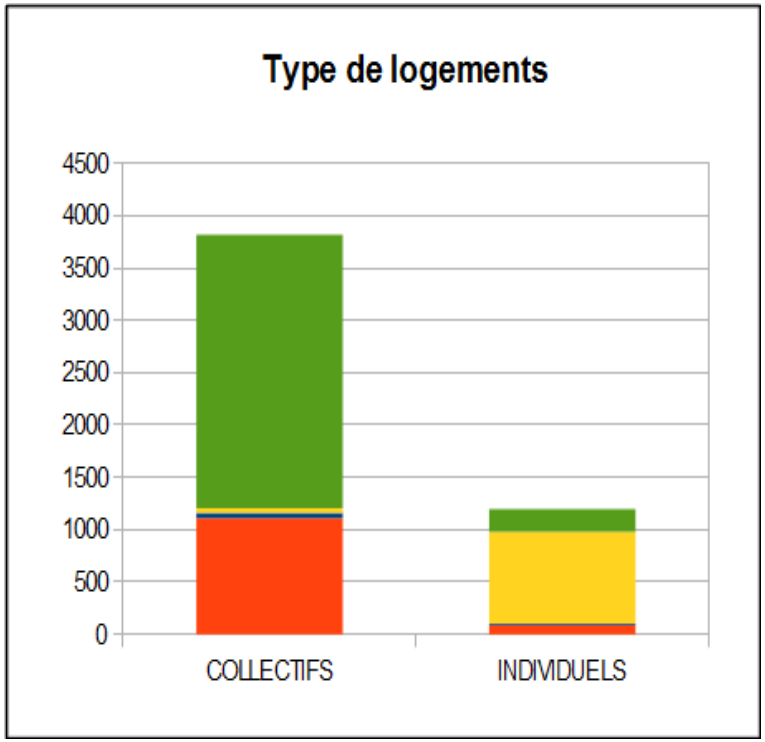

*Source : SITADEL 2010-2013, logements commencés en date réelle – données redressées*

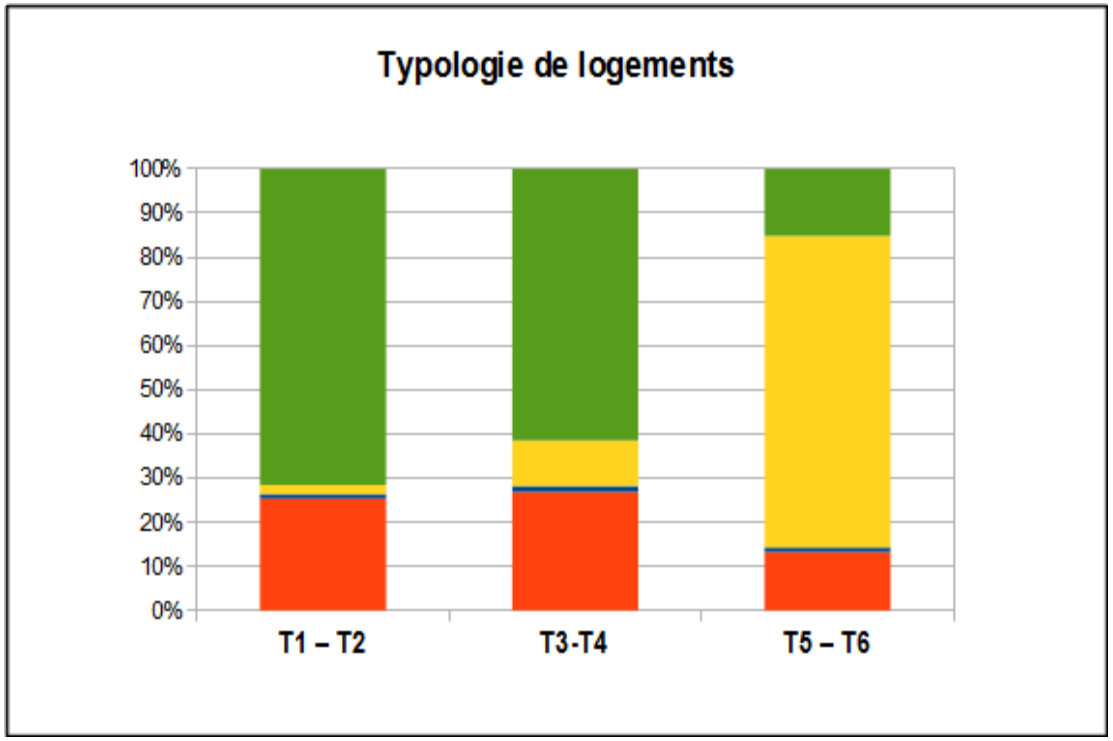
- ANALYSE AU NIVEAU INTERCOMMUNAL

# Les filières de production par EPCI en région Pays de la Loire



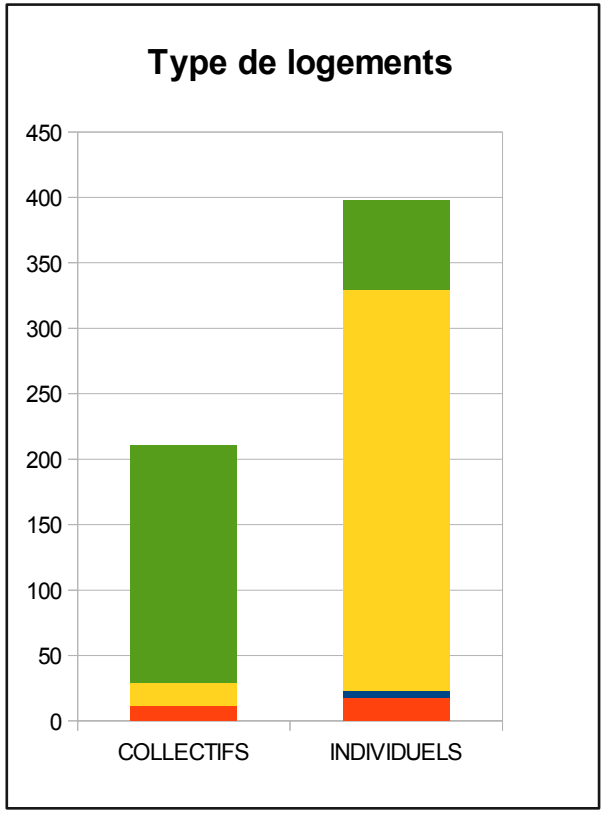
# Nantes Métropole

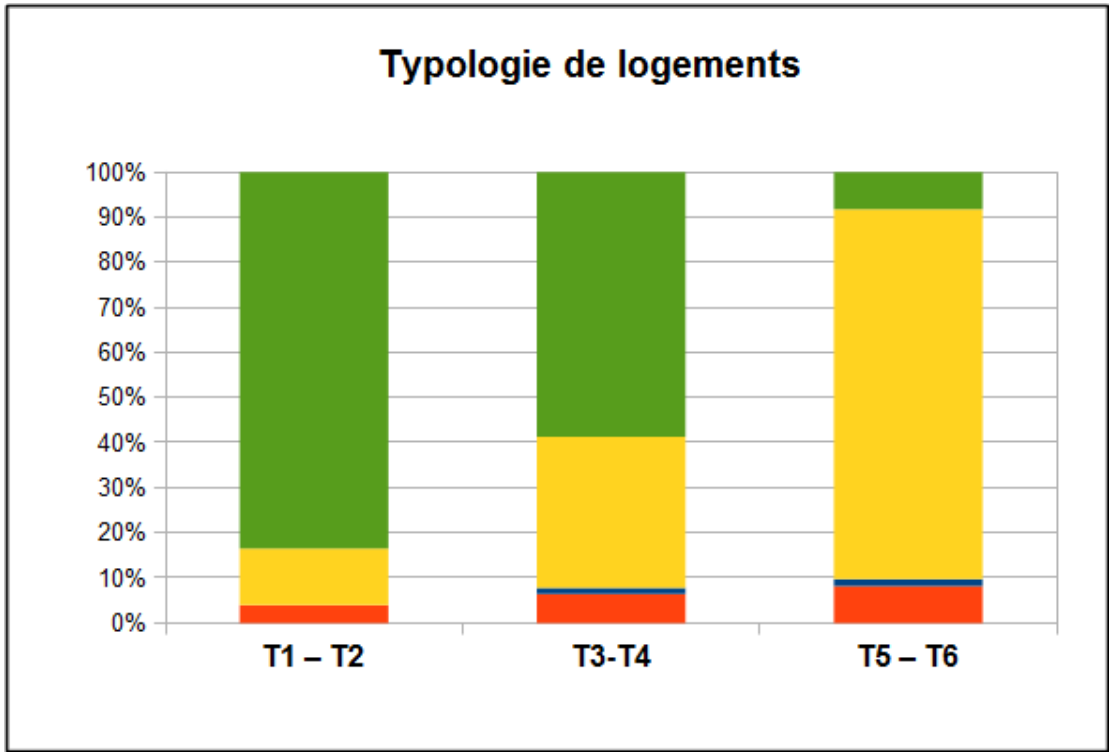



*Source : SITADEL 2013,*
*logements commencés en date réelle*
*– données redressées*

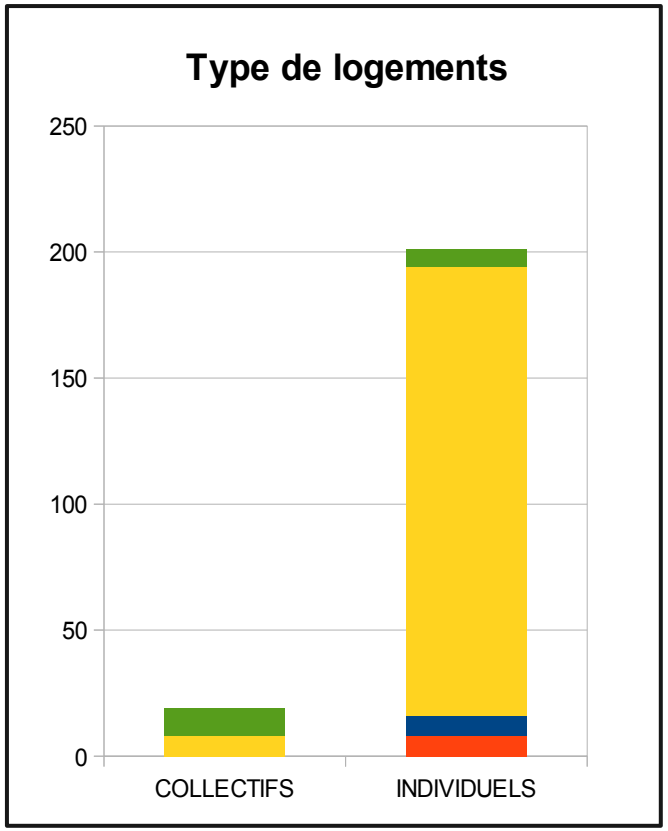
# CA de la Presqu'ile de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)

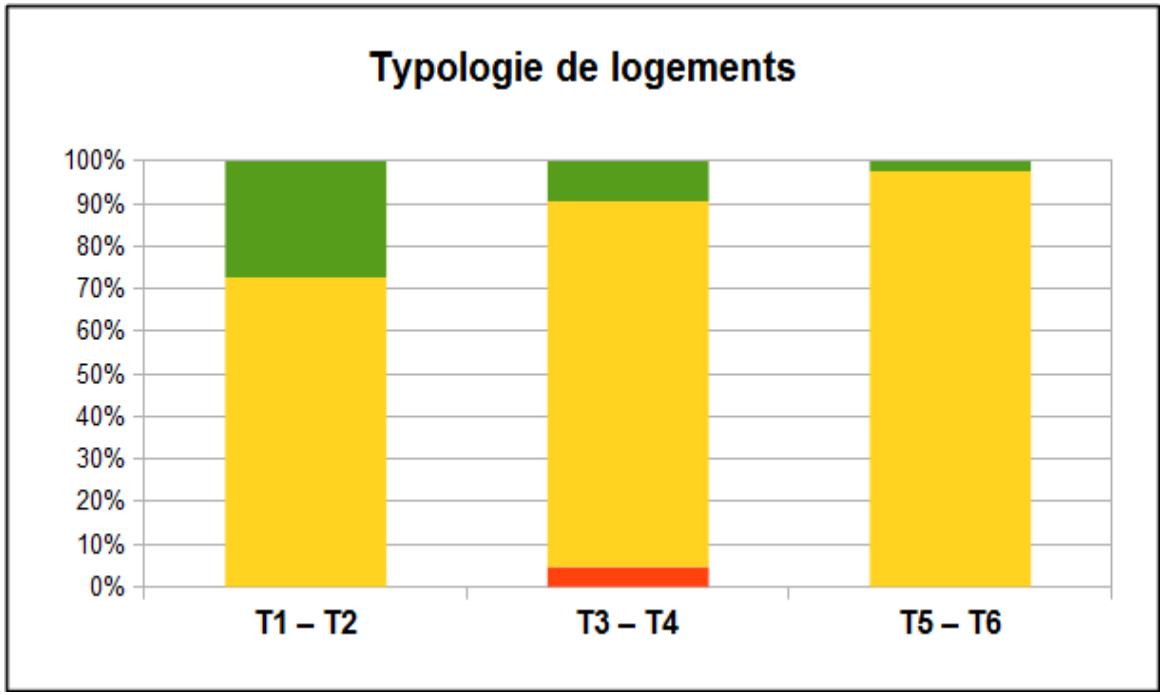



*Source : SITADEL 2013, logements commencés en date réelle – données redressées*

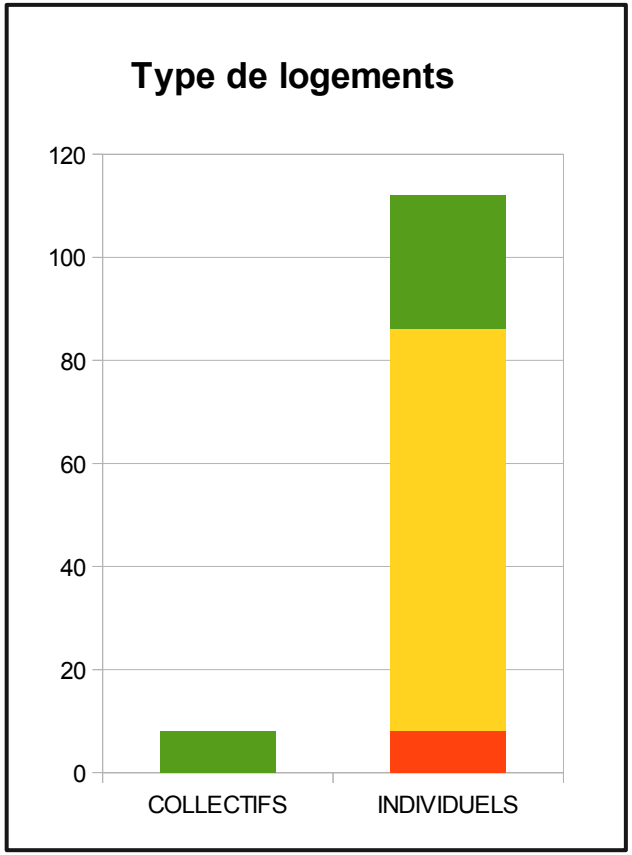
# CC Océan Marais de Monts

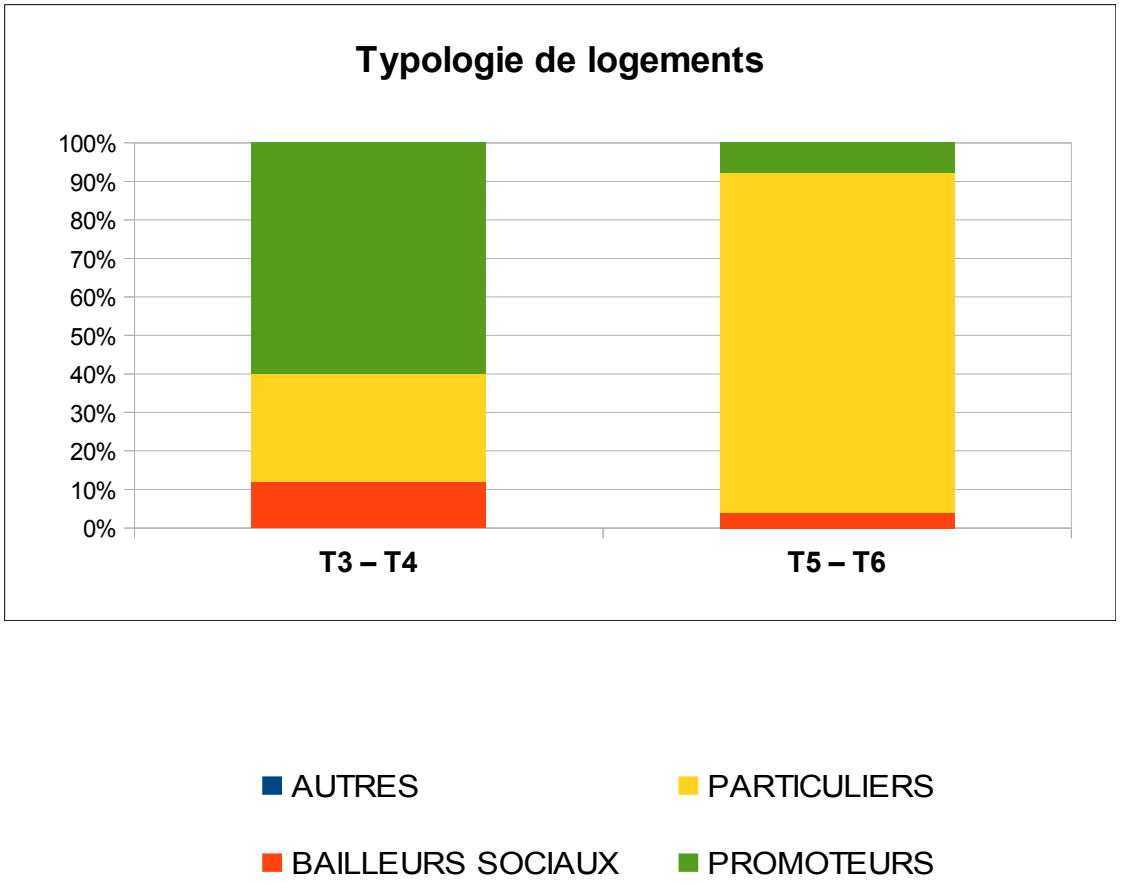



*Source : SITADEL 2013,*
*logements commencés en date réelle*
*– données redressées*

# CC du Pays de Château-Gontier




*Source : SITADEL 2013,*
*logements commencés en date réelle*
*– données redressées*

# Temps d'échange
# Questions / Réponses

# Ordre du jour

1. Introduction — 14h00 – 14h15

2. Synthèse du diagnostic des filières régionales de production de logements
   a) Analyse quantitative des filières de production en Pays de la Loire
   b) Bilan des entretiens sur les deux thématiques : foncier et accession à la propriété

14h15 – 15h00

3. Identification des obstacles et des leviers : travaux en ateliers
   a) Atelier 1 : mobilisation du foncier
   b) Atelier 2 : accession à la propriété

15h00 – 16h30

4. Restitution et conclusion — 16h30 – 17h00

# La mobilisation du foncier (1/2)
## Problématiques identifiées par les acteurs

- Une hausse du coût du foncier :
  - Rareté du foncier sur le littoral et dans la métropole nantaise
  - Pratiques de rétention foncière et mesures de soutien à la libération du foncier jugées insuffisantes
  - Nombre important d'opérateurs sur un marché dynamique mais concentré sur Nantes Métropole ; à l'inverse, un nombre limité d'opérateurs sur les autres territoires
- Une localisation du foncier disponible pas toujours en adéquation avec les besoins
- Sur certains territoires, une volonté politique parfois faible, qui se heurte notamment à la procédure de DUP
- L'établissement d'une stratégie foncière non généralisé au sein des collectivités territoriales et une coordination intercommunale difficile en matière de stratégie foncière
- Une pratique de viabilisation à outrance des parcelles à construire dans certains territoires
- Un contentieux important lié à la préemption
- Une demande d'accès privilégié des bailleurs sociaux au foncier public (Etat et collectivités)

# La mobilisation du foncier (2/2)
## Premiers leviers proposés par les acteurs

- En matière de foncier :
  - Apport par la commune d'une régie de foncier permettant de répartir les terrains en fonction du type d'acquéreur dans un objectif d'intérêt général, alors qu'aujourd'hui les aménageurs sont guidés par l'équilibre économique de leurs opérations

- En matière d'accessibilité des bailleurs sociaux au foncier :
  - Modification de la loi sur le foncier de l'Etat pour leur donner un accès privilégié
  - Fléchage par les collectivités et les aménageurs, dans les opérations publiques, du foncier attribuable directement

- En matière de foncier et de démarches administratives :
  - Généralisation de l'instruction des permis de construire au niveau intercommunal pour contourner les considérations politiques (extension aux communes de moins de 10 000 habitants)
  - Généralisation de la politique de l'habitat intégrant une stratégie foncière, notamment pour éviter les dérives de viabilisation de terrains à outrance

# L'accession à la propriété
## Problématiques identifiées par les acteurs

- Historiquement et culturellement, une terre d'accession à la propriété
- Une baisse de la construction de logements et de la commercialisation en accession à partir de 2010
- Un accès différencié à la propriété en fonction des territoires
- La perte du public des primo-accédants, en particulier pour l'accession à des maisons individuelles, dans les territoires tendus
- Un taux de pénétration du dispositif PTZ historiquement fort, mais en baisse, et une instabilité du dispositif qui engendre des reports d'investissement
- Une concurrence importante du parc ancien, plus compétitif que le parc neuf dans certains territoires, notamment en zone C
- Un phénomène d'étalement urbain encore présent malgré un ralentissement
- Un bon fonctionnement et une bonne dynamique du PSLA, mais :
  - Un risque d'effet d'aubaine, le PSLA étant réalisé surtout en 2ème voire 3ème couronne, avec des effets négatifs en termes d'étalement urbain et de développement durable
  - Une concurrence entre l'offre sociale et l'offre privée, notamment le PSLA, non attractif par rapport au neuf
- Une demande latente de logements observée par les acteurs qui, adossée à une culture d'accession à la propriété, pourrait se traduire par une demande forte de maisons

# Temps d'échange
# Questions / Réponses

# Ordre du jour

**1. Introduction** — 14h00 – 14h15

**2. Synthèse du diagnostic des filières régionales de production de logements** — 14h15 – 15h00

a) Analyse quantitative des filières de production en Pays de la Loire

b) Bilan des entretiens sur les deux thématiques : foncier et accession à la propriété

**3. Identification des obstacles et des leviers : travaux en ateliers** — 15h00 – 16h30

a) Atelier 1 : mobilisation du foncier

b) Atelier 2 : accession à la propriété

**4. Restitution et conclusion** — 16h30 – 17h00

# Modalités d'animation des ateliers

## Une animation structurée autour de 2 séquences principales

### Séquence 1 *(30 min)*

- Présentation de la liste des freins et obstacles identifiés (5 min)

- Chaque participant note par des gommettes de couleur les freins et obstacles du plus important au moins important (10 min) :
  - Tous les freins doivent être notés par chaque participant, de manière individuelle
  - 4 types de gommette :
    - **Rouge** : très important
    - **Orange** : important
    - **Jaune** : moyennement important
    - **Verte** : faiblement important
  - En même temps, chaque participant peut proposer sur un post-it un nouvel obstacle ou frein non identifié à ce stade

- Classement des freins et obstacles du plus important au moins important en fonction des résultats (5 min)

- Echanges (10 min)

### Séquence 2 *(55 min)*

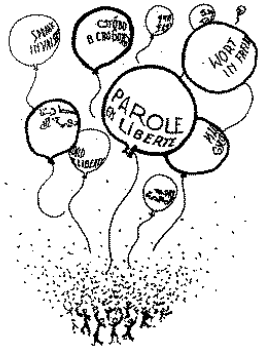
- Chaque participant liste individuellement ses idées de leviers sur des post-it (10 min) :
  - 2 propositions de leviers par participant par frein maximum
  - 1 levier par post-it
  - Contribution des participants sur les freins qui les inspirent

- Analyse, échanges et approfondissement en format collectif (50 min) :
  - Lecture collective des propositions de leviers par frein
  - Regroupement des propositions de leviers par grand sujet / type
  - Priorisation des propositions de leviers au regard de deux critères principaux :
    - L'impact
    - La faisabilité

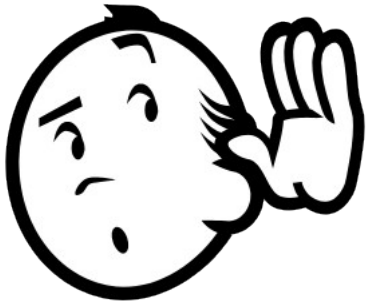
### Synthèse *(5 min)*

- Préparation de la synthèse des travaux à présenter en plénière par le rapporteur

# Quelques règles du jeu…

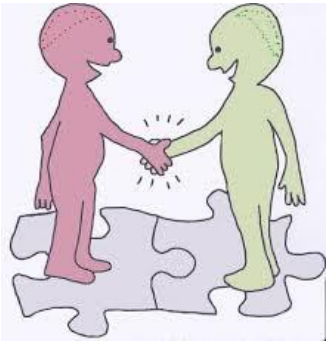



Liberté de parole



Ecoute

Bienveillance



Posture constructive

# Atelier sur le foncier

## Séquence n°1 : approfondissement du diagnostic des freins et obstacles

| | | | |
|---|---|---|---|
| Coût du foncier | Mesures de soutien à la libération du foncier uniquement taxatives et encore trop peu incitatives | Etablissement d'une stratégie foncière non généralisée au sein des collectivités | Dans certains territoires, volonté politique parfois faible, par exemple face à la procédure de DUP |
| Rareté du foncier sur le littoral et sur Nantes Métropole | Pratiques de rétention foncière | Coordination intercommunale difficile en matière de stratégie foncière et de démarches administratives | Dispositifs d'accès privilégié des bailleurs sociaux au foncier public jugés insuffisants |
| Nombre important d'opérateurs sur Nantes Métropole | Inadéquation entre la localisation du foncier disponible et les besoins exprimés | Viabilisation à outrance de parcelles dans certains territoires | Contentieux important lié à la préemption |
| Nombre d'opérateurs limité sur les territoires autres que Nantes Métropole | | | |

# Ordre du jour

1. Introduction — 14h00 – 14h15

2. Synthèse du diagnostic des filières régionales de production de logements
   a) Analyse quantitative des filières de production en Pays de la Loire
   b) Bilan des entretiens sur les deux thématiques : foncier et accession à la propriété

— 14h15 – 15h00

3. Identification des obstacles et des leviers : travaux en ateliers
   a) Atelier 1 : mobilisation du foncier
   b) Atelier 2 : accession à la propriété

— 15h00 – 16h30

4. Restitution et conclusion — 16h30 – 17h00

# Modalités d'animation des ateliers

## Une animation structurée autour de 2 séquences principales

### Séquence 1 *(30 min)*

- Présentation de la liste des freins et obstacles identifiés (5 min)

- Chaque participant note par des gommettes de couleur les freins et obstacles du plus important au moins important (10 min) :
  - Tous les freins doivent être notés par chaque participant, de manière individuelle
  - 4 types de gommette :
    - **Rouge** : très important
    - **Orange** : important
    - **Jaune** : moyennement important
    - **Verte** : faiblement important
  - En même temps, chaque participant peut proposer sur un post-it un nouvel obstacle ou frein non identifié à ce stade

- Classement des freins et obstacles du plus important au moins important en fonction des résultats (5 min)

- Echanges (10 min)

### Séquence 2 *(1h)*

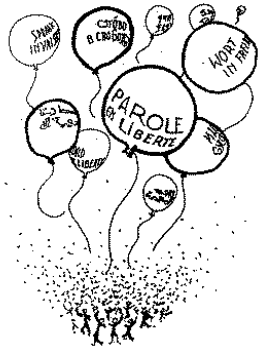
- Chaque participant liste individuellement ses idées de leviers sur des post-it (10 min) :
  - 2 propositions de leviers par participant par frein maximum
  - 1 levier par post-it
  - Contribution des participants sur les freins qui les inspirent

- Analyse, échanges et approfondissement en format collectif (50 min) :
  - Lecture collective des propositions de leviers par frein
  - Regroupement des propositions de leviers par grand sujet / type
  - Priorisation des propositions de leviers au regard de deux critères principaux :
    - L'impact
    - La faisabilité

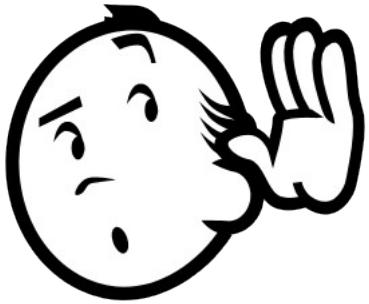
### Synthèse *(5 min)*

- Préparation de la synthèse des travaux à présenter en plénière par le rapporteur

# Quelques règles du jeu…

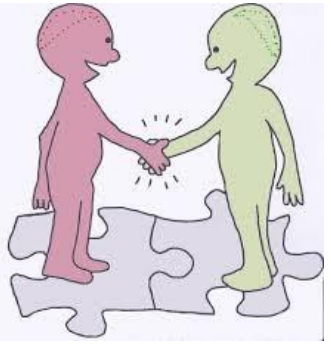



Liberté de parole



Ecoute

Bienveillance



Posture constructive

# Atelier sur l'accession à la propriété

## Séquence n°1 : approfondissement du diagnostic des freins et obstacles

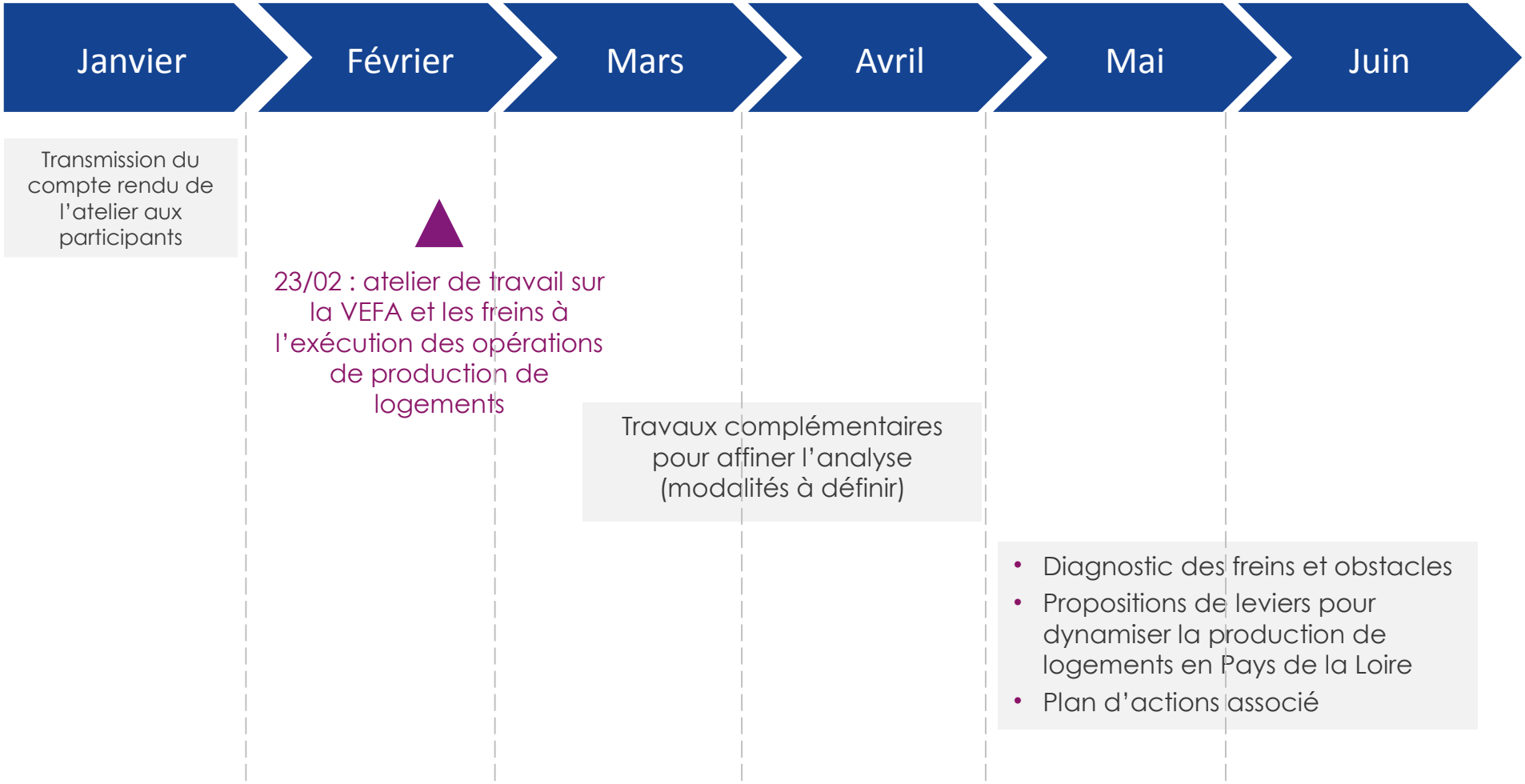
| | | |
|---|---|---|
| Instabilité du dispositif PTZ | Etalement urbain | Culture très prégnante d'accession à la propriété |
| Concurrence du parc ancien par rapport au neuf dans certains territoires (zone C) | Effet d'aubaine du PSLA, réalisé surtout en 2ème / 3ème couronne, avec des effets négatifs en termes d'étalement urbain et de développement durable | Inadéquation entre les formes urbaines proposées et les aspirations des ménages |
| Dispositifs de soutien à l'accession non généralisés au sein des collectivités | Manque d'attractivité du PSLA par rapport au parc privé neuf | Coût du foncier et manque de disponibilité foncière |
| | | |

# Ordre du jour

| | |
|---|---|
| 1. Introduction | 14h00 – 14h15 |

| | |
|---|---|
| 2. Synthèse du diagnostic des filières régionales de production de logements<br>a) Analyse quantitative des filières de production en Pays de la Loire<br>b) Bilan des entretiens sur les deux thématiques : foncier et accession à la propriété | 14h15 – 15h00 |

| | |
|---|---|
| 3. Identification des obstacles et des leviers : travaux en ateliers<br>a) Atelier 1 : mobilisation du foncier<br>b) Atelier 2 : accession à la propriété | 15h00 – 16h30 |

| | |
|---|---|
| 4. Restitution et conclusion | 16h30 – 17h00 |

# Prochaines étapes