



Publié le : 12/04/2010
Transmis en préfecture le : 12/04/2010

EXTRAIT

Du Registre aux délibérations
Du Conseil de la Communauté

Réunion du CONSEIL du 02/04/2010

Nombre de membres en exercice : 170
Date de la convocation à la réunion : 26 Mars 2010

Présidente : Mme Martine AUBRY

(Secrétaire de Séance : Mme Vinciane FABER)

Présents : (147) M. ADYNS, M. AISSI, M. AMIELH, M. ANDRE, Mme AUBRY, M. BAERT, M. BAILLOT, M. BARRET, M. BELIN, M. BENABBOU, M. BERNARD, M. BEZIRARD, Mme BIENCOURT, M. BLOT, M. BOCQUET, M. BODIOT, M. BOSSUT, Mme BOUCHART, Mme BOUDRY, M. BOUREL, M. BRAND, M. BREHON, Mme BRESSON, M. CACHEUX, M. CASTELAIN, M. CAUCHE, M. CAUDRON, M. CHARLET, M. CODRON, M. COLIN, M. COSTEUR, M. COUSIN, Mme CULLEN, M. DARMANIN, Mme DARNEL, M. DAUBRESSE, M. DAVOINE, Mme DE CLERCQ, M. DE SAINTIGNON, M. DEBREU, M. DECOCQ, M. DELABY, Mme DELACROIX, M. DELAHOUSSE, M. DELANNOY, M. DELEBARRE J, M. DELEBARRE P, M. DELRUE, M. DERONNE, M. DEROO, M. DERUYTER, M. DESPIERRE, M. DOJKA, M. DROART, M. DUBUISSON, M. DUCROCQ, M. DUQUENNE, M. DURAND E, M. DURAND Y, M. DUSAUSOY, M. DUVAL, M. ELEGEEST, Mme FABER, Mme FILLEUL, M. FOUCART, M. FREMAUX, M. GABRELLE, M. GERARD, Mme GOUBE, M. GRIMONPREZ, M. GRUSON, M. HAESEBROECK, M. HAYART, M. HENNO, M. HERBAUT, M. HOUSSIN, Mme HUVENNE, M. IFRI, M. JACOB, Mme JACQUOT, M. JANSSENS, M. JEGOU, Mme KECHEMIR, Mme KRIEGER, M. LANNOO, M. LEFEBVRE, M. LEPRETRE, M. LIEVEQUIN, M. LOOSVELT, M. MACQUET, M. MAIMOUNI, M. MARCHAND, M. MASSART, Mme MASSIET-ZIELENSKI, Mme MAUROY, M. MERTEN, M. MOLLE, M. MUNCH, M. MUTEZ, M. OLSZEWSKI, M. OURAL, M. PASTOUR, M. PAU, M. PAUCHET, M. PAURON, M. PICK, Mme PINCEDE, M. PLANCKE, Mme PLOUVIER, M. PLUSS, M. PROVO, M. QUEVERUE, M. QUIQUET, M. RABARY, Mme REIFFERS, M. REMORY, M. RENARD, Mme RINGOTTE, M. RONDELAERE, Mme RUSQUART, M. SANTRE, Mme SARTIAUX, Mme SCHARLY, M. SEGARD, M. SERHANI, Mme SIX, M. SPRIET, Mme STANIEC WAVRANT, M. TARDY, M. TIR, M. TURPIN, M. VAN TICHELEN, M. VANBELLE, Mme VANCOILLIE, M. VANDIERENDONCK, M. VERBRUGGE, M. VERCAMER, M. VERDONCK, M. VEROONE, M. VERSPIEREN, M. VICOT, M. VIGNOBLE, M. WAYMEL, Mme WILLOQUEAUX, M. WOOD, M. ZOUTE.

Excusés ayant donné pouvoir : (23) M. CAMBIEN (pouvoir à M. GRIMONPREZ), M. COISNE (pouvoir à M. CASTELAIN), Mme DEMESSINE (pouvoir à M. DEBREU), M. DESMARECAUX (pouvoir à M. DERONNE), M. DUBOIS (pouvoir à M. DAVOINE), Mme DUHEM (pouvoir à M. FOUCART), M. DUJARDIN (pouvoir à M. SEGARD), M. DUWELZ (pouvoir à M. AISSI), M. GADAUT (pouvoir à Mme SCHARLY), M. GAUTHIER (pouvoir à M. PLUSS), M. LEDOUX (pouvoir à M. BERNARD), M. LEGRAND (pouvoir à Mme CULLEN), M. LEMOISNE (pouvoir à M. RABARY), M. LESAFFRE (pouvoir à M. DELABY), Mme LINKENHELD (pouvoir à Mme FILLEUL), Mme MULLIER (pouvoir à M. MERTEN), M. PACAUX (pouvoir à M. LEFEBVRE), M. PARGNEAUX (pouvoir à M. CACHEUX), M. RICHIR (pouvoir à M. LEBAS), Mme ROCHER (pouvoir à M. CAUCHE), Mme TELALI (pouvoir à M. CAUDRON), M. WATTEBLED (pouvoir à M. HENNO), M. WILLOCQ (pouvoir à M. BOCQUET).

Politique locale de l'habitat - Mise en oeuvre de la délibération cadre habitat du 5 décembre 2008 - Conditions de mise à disposition du foncier destiné à des projets habitat.

Politique locale de l'habitat - Mise en oeuvre de la délibération cadre habitat du 5 décembre 2008 - Conditions de mise à disposition du foncier destiné à des projets habitat.

Rapport de Mme la Présidente au Conseil de la Communauté : **ADOpte A L'UNANIMITE**
Ont signé tous les membres présents

Depuis l'adoption du PLH en 2005, les décisions prises par l'assemblée communautaire ont permis de préciser et d'élargir les champs d'intervention de Lille Métropole au titre de sa politique foncière habitat : délibération du 30 juin 2006 (confirmée par arrêté préfectoral du 28 novembre 2006) portant sur l'extension des compétences communautaires en matière d'habitat et délibération 20 décembre 2007 portant sur la définition d'un Plan d'Action Foncière au service de l'habitat.

Le grand débat sur le logement de décembre 2008 a fixé comme objectif la production de 30 000 logements à l'horizon du mandat dont 30% de logements locatifs sociaux. L'intervention communautaire se concentrera sur l'accompagnement de la part sociale de cette programmation, l'outil foncier constituant pour cela un levier essentiel.

Aujourd'hui, le budget en matière de politique foncière directe dédiée au logement s'élève à 9 millions d'euros par an, consommés en quasi-totalité via les procédures de préemption, auxquels s'ajoutent les budgets foncier aménagement et ville renouvelée contribuant également partiellement à l'objectif de production de logements. Par ailleurs, la politique en faveur du logement social inclut, outre les aides à la pierre, la possibilité de verser des subventions de surcharge foncière. Enfin, un budget opérationnel de 25 millions d'euros pour la période 2009-2010 a été réservé par l'Etablissement Public Foncier aux opérations métropolitaines visant la production de logements sociaux (faisant suite à une enveloppe opérationnelle de l'ordre de 10 millions d'euros réservées à des opérations mixtes à dominante habitat pour la période 2007-2013).

Les conditions de mise à disposition du foncier communautaire n'ont pas été revues depuis l'adoption du PLH en 2005. Or, depuis l'extension du partenariat avec l'EPF et l'intensification des acquisitions réalisées par notre Établissement, nous devons aujourd'hui anticiper les sorties opérationnelles de près de 50Ha de foncier situé dans le tissu urbain et destiné à des projets à forte dominante habitat.

La présente délibération a pour objectif de proposer une évolution des conditions de mise à disposition de ce foncier maîtrisé par LMCU ou par l'EPF dans le tissu urbain et hors procédures d'aménagement (opérations diffuses situées dans le tissu urbain existant et présentant le plus souvent une complexité caractéristique des friches et autres dents creuses).

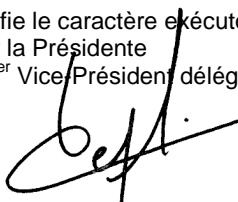
Il s'agit de fixer un cadre général de mise à disposition du foncier transparent, équitable et lisible pour tous, privilégiant l'objectif de production de logements sociaux et très sociaux fixé par notre collectivité.

L'intervention communautaire en extension urbaine et dans les grandes zones d'aménagement feront l'objet d'une délibération ultérieure précisant notamment les modes de faire en matière d'acquisition et de mise à disposition du foncier.

1. UN DISPOSITIF DE MISE EN CONCURRENCE PREALABLE A TOUTE MISE A DISPOSITION DE FONCIER

Le choix de mettre en place un dispositif d'appels à projets préalables à toute revente du foncier maîtrisé, directement ou non, par notre établissement répond à deux enjeux majeurs :

Certifie le caractère exécutoire de cet acte
Pour la Présidente
Le 1^{er} Vice-Président délégué


Henri SEGARD



- fixer un cadre transparent, équitable et homogène à l'échelle de l'agglomération pour permettre l'intervention de tous les opérateurs, dans leur diversité

- d'organiser une mise en concurrence des opérateurs (hors champ de la commande publique) afin d'assurer le choix de projets de qualité, répondant aux objectifs fixés par nos délibérations cadre (objectif de 30 000 logements dont 30% de logements aidés, ville intense, mobilité, développement durable)

De plus, les conventions opérationnelles signées avec l'Etablissement Public Foncier prévoient une cession des sites en fin de portage à Lille Métropole ou tout tiers désigné par celle-ci. Il convient donc d'éviter au maximum tout portage foncier intermédiaire par notre établissement en identifiant au plus tôt les opérateurs des projets pour qu'ils s'en portent acquéreurs directement auprès de l'EPF.

Les consultations, organisées par Lille Métropole en vue de céder du foncier, ne rentreront pas dans le champ de la commande publique et auront pour objets :

- les terrains portés par l'EPF au titre du volet Habitat de la convention-cadre qui le lie à LMCU (hors concessions d'aménagement)
- les propriétés communautaires destinés à des projets d'habitat

La mise en oeuvre concrète du principe de consultation se fera dans un cadre fixé par la communauté avec l'objectif - in fine - d'assurer un recyclage du foncier et une production de logements efficaces. Le principe de consultation sera discuté au cas par cas avec les villes, en abordant à la fois la complexité des sites, l'encadrement de la programmation, les opérateurs susceptibles de répondre, le timing...

Afin d'apporter à nos partenaires un maximum de visibilité sur les opérations offertes à la consultation, il est proposé d'organiser, préalablement aux appels à projet, des appels à candidatures portant sur 10 à 15 sites (sites EPF " avancés " hors procédures d'aménagement, foncier en maîtrise foncière LMCU tels que ERL).

Cependant, dans certains cas de programmes spécifiques, des appels à projet ciblés pourront être organisés sans appel à candidature préalable : 3 à 4 bailleurs seront choisis avec la Commune en fonction de leur capacité à réaliser les dits programmes, charge à eux de s'associer avec un promoteur privé afin de constituer un groupement si nécessaire.

2. LES CRITERES DE SELECTION DES PROJETS, LA DEFINITION DU PRIX DE CESSION ET LES CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU FONCIER

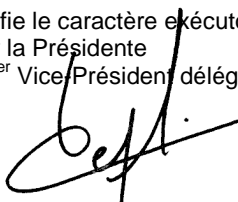
Les appels à projets ne pouvant donner lieu à indemnisation des candidats et le nombre de sites potentiellement offerts à la consultation étant important, nous proposons de limiter volontairement la complexité des dossiers de réponse. Cependant, le respect des objectifs à atteindre devra être partie intégrante de la réponse avec obligation de répondre aux exigences en matière de mixité sociale (30% de logements locatifs sociaux dont 20% de PLAI), de densité, de performances énergétiques...

Les propositions de prix constitueront un critère de choix parmi d'autres, l'objectif étant de ne pas focaliser l'analyse des projets sous l'angle économique au détriment de leur analyse qualitative (mixité urbaine et fonctionnelle, prix de sortie et ménages ciblés, qualité architecturale et paysagère, planning et montage).

Cette sélection se fera en lien avec les Villes de façon à atteindre le meilleur niveau de performance qualitative.

2.1. LES SITES ISSUS D'UN PORTAGE FONCIER PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Certifie le caractère exécutoire de cet acte
Pour la Présidente
Le 1^{er} Vice-Président délégué


Henri SEGARD



S'agissant des sites issus d'un portage EPF, les modalités de calcul du prix de cession sont encadrées par les conventions opérationnelles signées entre l'EPF et LMCU :

Le prix de référence sera celui de l'estimation des domaines du terrain nu à la date de cession du terrain. L'estimation à la date de consultation sera fournie aux candidats pour information. Pour le foncier destiné à la production de logements sociaux (PLUS, PLAI et accession sociale), ce prix pourra - sous certaines conditions - être minoré dans la limite de la charge foncière admissible par l'opérateur (ou " prix d'équilibre ").

2.2. LES SITES ISSUS D'UN PORTAGE FONCIER COMMUNAUTAIRE

S'agissant des fonciers maîtrisés directement par Lille Métropole, nous constatons aujourd'hui que les modalités de cession et de mise à disposition diffèrent selon que le bien est acquis au titre de la politique habitat ou d'autres politiques (foncier à " déstocker "). Or la pratique actuelle (cession au prix de revient ou au prix des domaines pour les biens à déstocker) induit un recours fréquent à la subvention " différentiel foncier " et peut aller jusqu'à remettre en cause la faisabilité de certaines opérations pour des raisons d'équilibre financier.

En conséquence, nous proposons :

- De rendre possible, pour le foncier dédié à la programmation sociale, les cessions à un prix différent du prix des domaines ou de revient au profit de la charge foncière admissible (ou " prix d'équilibre ") sur présentation et après expertise des bilans d'opération. La charge foncière admissible est celle qui résulte du bilan d'opération équilibré présenté par le bailleur social. La charge foncière à prendre en compte est celle qui est définie par arrêté ministériel. La prise en charge du différentiel de prix sera alors clairement identifiée et donnera lieu à des indicateurs de suivi dans le cadre d'une écriture budgétaire consolidée.

Dans l'hypothèse où le prix d'équilibre proposé serait inférieur de la moitié de l'estimation des domaines, nous proposons également :

- De confirmer le recours aux baux à réhabilitation, avec une extension à tous les opérateurs tout en garantissant à nos partenaires associatifs (PACT, OSLO, Habitat Humanisme) un volume d'opérations concernées permettant l'équilibre de leurs programmations annuelles globales.

Le bail à réhabilitation, d'une durée inférieure à 55 ans, sera réservé au patrimoine bâti, à la production de P.L.A.I et/ou de grandes typologies, notamment dans les villes assujetties à l'Art 55 de la loi SRU, les secteurs tendus, dans les territoires peu couverts en logements locatifs sociaux et dans le respect des principes de mixité sociale.

La durée des baux à réhabilitation pourra être callée sur la durée de prêts accordés par les financeurs, notamment la Caisse des Dépôts et Consignations.

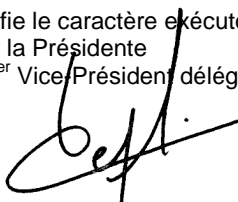
La mise à disposition par bail à réhabilitation se fera dans le cadre d'une redevance annuelle qui sera établie en fonction des tableaux d'amortissement figurant dans les plans de financement des opérateurs.

- De confirmer le recours au bail emphytéotique ou à construction, avec une extension à tous les opérateurs présents sur le territoire.

Le bail emphytéotique, d'une durée supérieure à 55 ans, sera réservé aux programmations respectant le référentiel BBC+, comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux et - dans les emplacements réservés - au moins 50% de logements locatifs sociaux avec un minimum de 40% de la SHON.

La mise à disposition par bail emphytéotique se fera sur la base d'un droit d'entrée et/ou d'une redevance annuelle qui seront calculés en fonction des tableaux d'amortissement figurant dans les plans de financement des opérateurs.

Certifie le caractère exécutoire de cet acte
Pour la Présidente
Le 1^{er} Vice-Président délégué


Henri SEGARD



Ces dispositions s'appliqueront aux biens acquis au titre de la politique habitat ou d'autres politiques (immeubles acquis pour d'autres politiques n'étant plus affectés à un projet et pouvant répondre aux besoins de production de logements sociaux et très sociaux en diffus).

Cette politique s'accompagnera d'outils de suivi garantissant le maintien du volume budgétaire global consacré à la politique foncière habitat, sera évaluée annuellement et pourra faire l'objet d'ajustements.

3. LE POSITIONNEMENT PARTICULIER DE L'OFFICE COMMUNAUTAIRE

Lille Métropole Habitat, en raison de son statut unique vis-à-vis de LMCU, des engagements de production fixés dans la convention de partenariat avec LMCU et de son assise géographique d'intervention - par définition plus restreinte que celle des autres bailleurs - peut prétendre à un traitement adapté dans le dispositif décrit ci-dessus.

LMH sera bien sûr incité à se porter candidat dans le cadre des consultations organisées par notre établissement. Nous proposons également de le cibler directement (c'est-à-dire sans mise en concurrence préalable) comme " opérateur intégré " sur certains sites portés par LMCU (ERL, terrains à déstocker...) ou par l'EPF.

En contre partie, il sera demandé à LMH d'intervenir sur les sites ayant fait l'objet de consultations infructueuses ou présentant des difficultés de sortie opérationnelle manifestes.

Les sites confiés à LMH seront retenus à l'appui de critères objectifs : sites appartenant à des Communes soumises à l'art 55 de la loi SRU, présentant un faible dynamisme de production de logements locatifs sociaux ou un faible patrimoine LMH. Les sites seront confiés à LMH en totale concertation avec les Communes concernées.

Enfin, LMH étant bénéficiaire d'une délégation du droit de préemption, la mise à disposition de foncier communautaire par bail ne lui sera proposée que pour du foncier non affecté initialement à la politique de l'habitat (déstockage).

4. LA MISE EN PLACE D'UNE INGENIERIE AU SERVICE DES PROJETS

Il est proposé de mettre en place une ingénierie spécifique accompagnant, au cas par cas, les services communautaires depuis le stade de la définition des besoins jusqu'à la réception des travaux et ouvrages, intégrant l'organisation des consultations ci-dessus évoquées.

Cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, confiée à notre SPLA, couvrirait plusieurs champs d'intervention, mobilisables ou non, en fonction des sites, du scénario de consultation retenu, de l'état de connaissance :

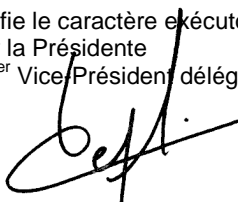
- préparation des consultations : compilation des divers documents en vue de la rédaction du règlement de consultation, diagnostic et préconisations techniques (voiries / réseaux) et environnementales
- conduite des consultations : analyse technique et financière des offres, éventuelles négociations
- suivi opérationnel

5. LE PILOTAGE POLITIQUE DES PROJETS

Au-delà de l'organisation et du suivi des consultations par les équipes projet, le pilotage devra être par un comité politique réuni régulièrement sous la présidence des Vice-présidents au logement, à l'urbanisme et au foncier, en lien avec les Maires concernés par les projets.

En conséquence, les Commissions " Logement " et " Urbanisme, Aménagement, Ville renouvelée " consultées, il vous est proposé :

Certifie le caractère exécutoire de cet acte
Pour la Présidente
Le 1^{er} Vice-Président délégué


Henri SEGARD



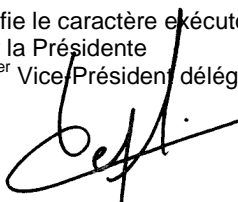
1/ de valider, dans le cadre de la politique de l'Habitat, le principe du recours à la consultation d'opérateurs pour la mise à disposition et la cession du foncier porté par notre établissement ou par l'Etablissement Public Foncier,

2/ d'autoriser, dans le cadre de la politique habitat, le recours à des prix de cession de foncier différents du prix de revient ou de l'estimation des domaines, après expertise des bilans d'opération et dans la limite de la charge foncière admissible,

3/ d'autoriser, dans le cadre de la politique habitat, la mise à disposition de foncier communautaire par bail emphytéotique avec droit d'entrée ou redevance annuelle calculés en fonction des tableaux d'amortissement figurant dans les plans de financement des opérateurs,

4/ d'élargir le nombre d'opérateurs HLM pouvant bénéficier d'une mise disposition par bail à réhabilitation dans le cadre d'une redevance annuelle calculée en fonction des tableaux d'amortissement figurant dans les plans de financement des opérateurs.

Certifie le caractère exécutoire de cet acte
Pour la Présidente
Le 1^{er} Vice-Président délégué


Henri SEGARD

