

Organisme HLM cherche terrain à bâtir

Le prix des parcelles a fortement progressé dans les pôles urbains et secondaires depuis dix ans. La maîtrise d'ouvrage publique des terrains à bâtir constitue le levier pour infléchir la tendance inflationniste.

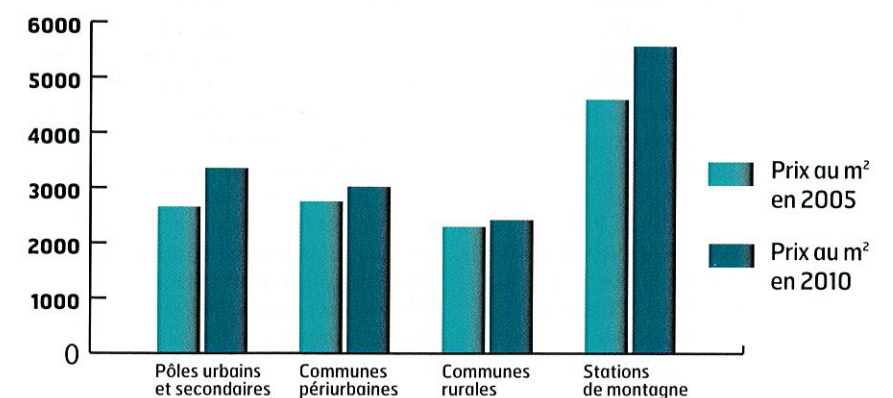
La théorie économique des classiques sur la rareté des biens fonctionne bien en matière de foncier : ce qui est rare est cher. Les organismes HLM qui produisent des logements dans les pôles urbains s'en rendent compte au quotidien : "Le foncier, c'est notre matière première et celui-ci ne cesse de voir son coût augmenter", résume Patrice Rolland, le président de l'association régionale des organismes HLM en Rhône-Alpes. Selon une étude publiée par la région Rhône-Alpes, le coût des logements dans les pôles urbains et secondaires a progressé de 26 % entre 2005 et 2010, une hausse en partie due au coût du foncier. Les secteurs particulièrement concernés en Rhône-Alpes sont l'agglomération lyonnaise, la Haute-Savoie et le pays de Gex. "Les bailleurs sociaux sont en concurrence directe avec les promoteurs immobiliers et ne peuvent s'aligner sur leurs prix", analyse Patrice Rolland. Selon des ratios communément admis chez les bailleurs sociaux, la charge foncière ne peut dépasser 150 à 200 euros/m² SHON (surface hors œuvre nette). A Lyon, dans certains quartiers, le mètre carré de SHON avoisine 800 euros sans action de la collectivité.

C'est donc bien sur les enjeux de la maîtrise par les pouvoirs publics de la production du foncier que tous les acteurs du logement social reportent leurs espoirs. Les outils juridiques et réglementaires existent mais restent inégalement utilisés : zone d'aménagement concerté, servitudes de mixité sociale, baux emphytéotiques, por-

tage foncier, fiscalité : les collectivités ont chacune leur préférence. A Lyon, les ZAC sont régulièrement utilisées : celle du Bon Lait à Gerland (Lyon 7^e) a permis par exemple aux organismes HLM d'acquérir le mètre carré de SHON à 150 euros, contre 635 en prix promoteurs. A Grenoble, le foncier porté par l'établissement public foncier du Dauphiné devrait permettre de construire du logement à partir de 2016-2017 sur des parcelles acquises en 2006-2007 et donc à un prix stabilisé. "Mais on observe encore certaines collectivités qui mettent en concurrence des bailleurs sur le prix d'acquisition d'un terrain qui leur appartient", souligne Denis Perron, le président du centre d'échanges et de recherche foncière en Rhône-Alpes (CERF). Même chose de la part de l'Etat qui, ces dernières années, a vendu au prix fort des terrains destinés à construire du logement social. D'une manière générale, les politiques publiques en matière de foncier se cherchent : s'il y a consensus sur le diagnostic, les réponses à apporter divergent. Faut-il davantage densifier et travailler sur la trame urbaine existante ? Faut-il constituer des réserves foncières quel qu'en soit le coût aujourd'hui pour construire dans dix ans ? Doit-on continuer à subventionner le foncier quitte à entretenir la tendance inflationniste ? C'est justement pour produire études et avis techniques que le CERF a vu le jour en 2010. Son objectif : aider les collectivités à bâtir des stratégies foncières cohérentes et durables. ❧

AGNÈS THOUVENOT

EVOLUTION DU PRIX AU M² HABITABLE EN RHÔNE-ALPES



Source : Diagnostic et enjeux pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie foncière en Rhône-Alpes / Acteurs de l'économie