

Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

Commission de suivi

**PRODUIRE 4 000 LOGEMENTS
PAR AN**

Compte rendu du 17 octobre 2006
à Benfeld

Membres du Syndicat mixte présents :

Madame Danièle MEYER, Maire de Rhinau, Vice Présidente du SCOTERS
Monsieur Léger GAUTHIER, Conseiller communautaire CUS
Monsieur Robert LUSTIG, Maire de Benfeld
Monsieur Alfred MAECHLING, Maire de Hoerdt
Monsieur Alain REEB, Adjoint au maire de Bietlenheim
Monsieur Maurice RUSCHER, Conseiller Communautaire CUS, Adjoint au Maire de La Wantzenau
Monsieur Paul SCHMITT, Conseiller Communautaire CUS
Monsieur Denis SCHULTZ, Maire de Sand
Monsieur Jean WECHSLER, Adjoint au Maire d'Ostwald
Madame Geneviève WERLE, Conseillère communautaire, Adjointe au Maire de Strasbourg

Membres des Personnes publiques associées présents :

Monsieur Christian ACKER, Conseil Général du Bas-Rhin
Madame Sandrine ANN, Conseil Général du Bas-Rhin
Monsieur Dominique FATON-PONTUS, Conseil Général du Bas-Rhin
Madame Geneviève BRUN, Conseil Général du Bas-Rhin
Madame Clara JEZEWSKI-BECK, Région Alsace
Madame Jacqueline TRIBILLON, Communauté urbaine de Strasbourg
Monsieur Jean-Claude CLAVERIE, Direction Départementale de l'Équipement
Monsieur Xavier CORRIHONS, Direction Départementale de l'Équipement
Madame Patricia GOUT, Direction Régionale de l'Équipement
Monsieur Alain BERTRAND, Direction Régionale de l'Équipement

Monsieur Michel REVERDY, Directeur du Syndicat Mixte pour le SCOTERS
Monsieur Hervé LEROY, Directeur de l'ADEUS
Madame Géraldine MASTELLI, ADEUS
Madame Mathilde DELAHAYE, ADEUS

Madame Danièle MEYER, maire de Rhinau, vice-présidente du SCOTERS anime la commission « Produire 4000 logements par an ». Monsieur Robert LUSTIG, maire de Benfeld, accueille les participants dans sa commune.

En préambule, Madame Danièle MEYER souligne qu'il importe que chaque commune soit volontariste pour atteindre l'objectif ambitieux de construction de 4000 logements par an. Il est alors rappelé que le niveau de la construction aujourd'hui est de 3000 nouveaux logements par an dans l'ensemble de l'aire du SCOTERS.

OUTILS FONCIERS

Après une brève introduction de l'ADEUS, rappelant le contexte et les thèmes abordés dans cette Commission, la parole est donnée à Monsieur ACKER et Madame ANN du Conseil Général du Bas-Rhin pour présenter les outils fonciers existants (*cf documents ci-joint*).

Après cet exposé, Madame Danièle MEYER propose que des fiches soient réalisées par l'ADEUS sur les différents outils fonciers, à l'attention des élus.

Pour ouvrir le débat, Madame Danièle MEYER prend pour exemple le cas de la commune de Rhinau qui souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone de 8,5 hectares. Il reste à la commune environ 20% des terres à acquérir pour finaliser son projet. Or les propriétaires ne veulent plus vendre leurs terrains à un prix équivalent à 10 fois le prix de la terre agricole ; les prix fonciers ayant considérablement augmenté ces dernières années. Comment peut agir une commune pour résoudre un tel problème ? Une réunion regroupant la mairie de Rhinau, le Conseil Général et le SDAU (Service Départemental de l'Aménagement et de l'Urbanisme) s'est tenue récemment pour permettre à la commune d'utiliser certains de ces outils fonciers pour acquérir les terrains manquants.

Madame MEYER ajoute que cet exemple illustre le fait que les élus, notamment des petites communes, se sentent souvent démunis face aux différents outils existants, et leur utilisation.

Monsieur Denis SCHULTZ s'interroge sur la rétrocession des voiries de lotissement : l'intégration du réseau et de la voirie d'un lotissement au réseau et à la voirie communaux est-elle obligatoire au bout de 10 ans ?

Madame Jacqueline TRIBILLON souligne en effet que les communes sont parfois confrontées à rétrocession de voirie privée en mauvais état. Une commune peut alors exiger des co-lotis ou de l'association syndicale des habitants qu'ils remettent en état la voirie avant cession à la commune.

Par ailleurs, c'est une délibération du Conseil Municipal qui entérine la rétrocession d'une voirie : il n'y a aucune obligation pour une commune de récupérer de la voirie privée tant que le Conseil Municipal ne l'a pas décidé.

Monsieur Denis SCHULTZ s'interroge également sur les orientations du SCOTERS et leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme : à quelles communes s'applique le pourcentage de 20% de logements aidés dans les programmes de logements ?

Monsieur Michel REVERDY rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOTERS vise à diffuser plus largement les logements locatifs aidés sur le territoire de la région de Strasbourg. Ceci se traduit dans le Document d'orientations générales par une prescription : créer 800 logements aidés par an (sur 4000 logements), ce qui correspond à 20% des logements à construire. Cette prescription s'applique à toutes les communes.

Le Document d'Orientations Générales précise au chapitre IV que les communes « qui disposent d'une proportion faible de logements aidés en encourageront particulièrement la réalisation » et doivent « préconiser la construction de logements locatifs aidés comme une composante forte des nouvelles opérations d'aménagement ».

Monsieur REVERDY précise que, dans les bourgs centre, lieux de centralité d'échelle intercommunale, cet enjeu se traduit par une règle à l'échelle de l'opération d'aménagement : les nouvelles opérations de plus de 12 logements seront accompagnées de la construction d'au minimum 20% de logements locatifs aidés par rapport à la dite opération, au sein même de l'opération ou en contrepartie dans la commune.

Monsieur SCHULTZ estime que cette orientation du SCOTERS n'est pas claire. L'ADEUS soumettra à la commission une proposition de fiche explicative.

Monsieur Maurice RUSCHER demande comment une commune peut imposer un pourcentage de logements aidés à un promoteur privé dans un programme de logements.

De la même manière, Monsieur Alfred MAECHLING s'interroge sur le pourcentage de logements aidés. Quelle position peut tenir une commune face à des investisseurs et promoteurs privés sachant qu'ils achètent le terrain trois ou quatre fois plus cher que le prix du terrain tel qu'il se pratique habituellement.

Monsieur Jean Claude CLAVERIE estime qu'il est possible d'imposer aux promoteurs des règles définies pour respecter la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le SCOTERS. Pour les grosses opérations (plus de 5000 m² de SHON) la compatibilité entre l'opération et le SCOTERS est d'ailleurs directe.

Madame Geneviève BRUN explique qu'une négociation est toujours possible entre une commune et un promoteur privé. Un investisseur peut également pratiquer la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), de plus en plus utilisée : un promoteur réalise son programme, vend les lots et réserve une partie des biens pour un bailleur social.

Madame Jacqueline TRIBILLON trouve que le système de la VEFA n'est intéressant que pour l'investisseur qui vend au bailleur social un bien au prix du marché privé. Elle considère que la solution pour réaliser du logement aidé est la maîtrise du foncier. A ce titre, les communes disposent des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et des outils qui y sont associés. De même un Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil permettant de mettre en œuvre un politique du logement en intercommunalité.

Madame Danièle MEYER estime qu'il est difficile pour les très petites communes de disposer d'outils tels que les PLH par exemple, ou même de disposer des services techniques permettant de les mettre en œuvre.

Madame TRIBILLON souligne qu'il est possible de mutualiser des services techniques pour les intercommunalités, de même il est possible de mutualiser les moyens financiers pour faire appel à des bureaux d'études privés compétents.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL

Madame MEYER passe alors la parole à Madame ANN, du Conseil Général du Bas-Rhin, et à Madame GOUT, de la Direction Régionale de l'Equipeement, qui présentent le projet d'Etablissement Public Foncier (EPF).

Madame Sandrine ANN précise que le Département intervient d'ores et déjà auprès des communes pour les aider à mettre en œuvre leur politique foncière, et que le Département souhaite qu'un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) soit mis en place fin 2007, sous réserve de l'adhésion des communes.

Madame Geneviève WERLE s'interroge sur la notion de « programme » d'un Etablissement Public Foncier : comment prendre en compte les opportunités foncières ?

Madame Patricia GOUT précise que le programme de l'Etablissement Public Foncier est un cadre qui permet de répondre aux opportunités foncières dès qu'elles se présentent, l'Etablissement Public Foncier étant le lieu où se retrouvent la stratégie et l'action foncière. Le programme d'un EPF est le fruit d'une large discussion entre élus pour définir une stratégie foncière partagée : orientations et territoires de l'action (renouvellement urbain, friches, zones d'activités...) ainsi que les priorités d'action.

Madame WERLE se demande par ailleurs, si la CUS, qui a ses propres dispositifs pour acheter du foncier, devra participer à un Etablissement Public Foncier Local et auquel cas, payer la taxe correspondante ?

Madame Sandrine ANN indique qu'il n'y a aucune obligation d'adhésion de la part des communes pour un Etablissement Public Foncier Local, contrairement à un Etablissement Public Foncier d'Etat. Ne participent à l'Etablissement Public Foncier que celles qui le souhaitent, avec une taxe identique pour chacune. Il faut adhérer pour profiter des services de l'EPF.

Madame TRIBILLON considère qu'il s'agit là du point faible de ce dispositif puisqu'une commune, même importante et stratégique au regard d'une politique foncière globale, peut tout à fait refuser d'y adhérer.

Madame ANN estime que l'intérêt de l'EPF est de mettre en place dès maintenant une politique foncière et d'offrir, notamment à de petites communes, les moyens juridiques, financiers et administratifs de cette politique. La montée en charge

sera ensuite progressive. Ainsi, après plusieurs années d'existence, l'EPF du Puy-de-Dôme compte aujourd'hui près de 90% des communes de son périmètre. Madame GOUT s'interroge cependant sur la pertinence d'un Etablissement Public Foncier ne comprenant pas la deuxième couronne de la CUS, lieu stratégique dans le cadre du SCOTERS.

Monsieur Léger GAUTHIER, Conseiller Communautaire CUS, se demande qui décide du montant de la taxe perçue par l'Etablissement Public Foncier. Madame GOUT répond que ce sont les élus du Conseil d'Administration de l'EPF qui en fixe le montant en fonction des objectifs retenus.

Madame WERLE souhaite que soit bien précisé le fait que ce sont seules les communes adhérentes qui prélèvent une taxe dans le cas de l'Etablissement Public Foncier Local, ce que Madame ANN confirme.

Monsieur SCHULTZ remarque que la date de création de l'EPF coïncidera avec les prochaines élections, et qu'il lui semble peu envisageable qu'une commune vote le prélèvement d'une nouvelle taxe avant ces élections.

Madame MEYER demande si, par exemple, un EPF Local pourrait acheter les terrains qui lui manquent pour réaliser son projet.

Madame ANN répond qu'il est tout à fait dans les prérogatives d'un EPF d'utiliser des outils contraignants tels que le Droit de Préemption Urbain. Pour autant, au regard des EPF existants, 90% des acquisitions de terres se font à l'amiable, souvent au prix fixé par les Domaines, avec une marge de négociation de 10%, le recours au Droit de Préemption Urbain étant très rare.

Madame MEYER s'interroge alors sur l'opportunité pour une commune d'adhérer à un EPF si ce sont les prix des Domaines qui sont pratiqués. Dans sa propre commune, comme dans beaucoup d'autres, les prix du foncier ont tellement augmenté qu'ils sont bien plus chers que les prix fixés par les Domaines. Et ces prix sont d'autant plus élevés pour les dernières parcelles à acquérir. Si un EPF ne peut faire des réserves foncières que par l'achat de terres au prix des Domaines ou par le Droit de Préemption Urbain, quel est son intérêt ?

Madame Geneviève WERLE considère que l'utilisation du Droit de Préemption Urbain via un EPF est plus « confortable » politiquement, mais tout aussi difficile face à un particulier.

Monsieur CLAVERIE estime que la généralisation du Droit de Préemption Urbain serait intéressante, sur la base d'une stratégie foncière lisible.

Madame Jacqueline TRIBILLON souligne qu'un Etablissement Public Foncier n'a aucune action sur les prix du foncier et se demande si un EPF peut revendre les terrains acquis à un aménageur. Il lui est répondu que les modalités de rétrocession et de vente sont fixées dans la convention de l'EPF et que la vente à un aménageur est possible avec l'accord des collectivités membres.

Monsieur Paul SCHMITT se demande s'il est possible qu'un prestataire privé joue le même rôle qu'un Etablissement Public Foncier. Monsieur Robert LUSTIG s'interroge sur le fait que la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) soit identique à un EPF. Madame Sandrine ANN répond que la SAFER est un outil foncier pour les agriculteurs. L'EPF est un outil pour toutes les communes qui y adhèrent.

Etant donné qu'un EPF acquiert un terrain mais ne l'aménage pas, Monsieur SCHULTZ se demande à qui est redonné le terrain ensuite : un promoteur ou une commune ? La commune doit-elle payer des frais en plus pour acquérir cette terre ? Quel est le délai de rétrocession d'une terre à une commune ?

Madame GOUT précise qu'une convention est fixée dans le fonctionnement de l'Etablissement Public foncier, et qu'elle peut fixer un délai de portage maximum de 3 à 5 ans.

Madame WERLE estime ce délais de 3/5 ans très court à l'échelle des zones NA/AU. Mesdames GOUT et ANN ajoutent que ce délai peut être allongé. Le but étant de créer des réserves foncières pour les communes petit à petit.

Monsieur SCHULTZ considère qu'il est préférable de contrôler la croissance urbaine que de produire à tous prix des logements.

Monsieur CLAVERIE estime qu'il est nécessaire d'analyser d'ici 3 ou 4 ans la production de logements dans le SCOTERS pour voir si l'objectif des 4000 logements par an est atteint.

Madame MEYER rappelle qu'il s'agit là de l'objet de cette commission. Et qu'il s'agit également d'être volontariste pour atteindre cet objectif. Elle interroge alors les participants sur leur souhait et compléments à apporter sur ce thème du foncier et des outils, lors des prochaines Commissions.

Madame TRIBILLON estime qu'il serait intéressant d'avoir un exemple de préfiguration financière d'un achat de terrain : par un portage communal, et par un portage par un EPF.

Madame Clara JEZEWSKI-BECK, Région Alsace, souhaite également que, dans les fiches que réalisera l'ADEUS sur les outils fonciers, soient intégrés des exemples concrets (avantages, inconvénients).

Madame MEYER propose alors de valider le programme de travail des prochaines commissions de 2007 qui auront pour thème :

- Densité acceptable et forme urbaine (habitat intermédiaire, identité des villages...)
- Passer de la planification à la programmation et à l'action (Programme Local de l'Habitat, Projet d'Intérêt Général...)

et remercie les membres de la commission pour leur venue et leur participation au débat.

Les prochaines réunions de la commission « Produire 4000 logements par an » auront lieu :

- le jeudi 14 décembre 2006, de 10h à 12h, à Brumath
- le vendredi 30 mars 2007, de 10h à 12h, à Truchtersheim

En février 2007 (date et lieu à définir) une commission élargie se tiendra réunissant les Commissions :

- Urbanisation et transport en commun
- Produire 4000 logements par an

L'ordre du jour de la prochaine réunion sera communiqué ultérieurement.