



POUR UNE POLITIQUE FONCIERE EN MATIERE D'HABITAT

ATELIER ECOQUARTIER LOIRE-RHONE
19 SEPTEMBRE 2011



SAINT-ETIENNE
métropole
communauté d'agglomération

UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE RECENTE

- **Janvier 2001** : prise de compétence en matière d'équilibre social de l'habitat,
- **Décembre 2002** : 1er Programme Local de l'Habitat,
- **2008** : décision de l'élaboration d'un nouveau PLH – Phase diagnostic/enjeux,
- **2009/ 2010** : orientations stratégiques et territorialisation des objectifs de production de logements à l'échelle communale, concertation avec les 43 communes
- **2011** : validation en conseil de communauté du PLH2

UN ENJEU FORT DE RECONQUETE DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Une politique foncière et plus largement une intervention dans le domaine de l'habitat orientées très fortement sur la reconquête de l'attractivité du territoire.

- redonner une attractivité résidentielle aux centres villes,
- maintenir cette attractivité dans les communes de couronnes et périurbaines,

-> pour retenir les habitants en leur assurant un parcours résidentiel

-> pour attirer de nouveaux ménages

UNE REPONSE A TROIS PROBLEMATIQUES

- Remettre sur le marché du foncier concurrentiel : faire du renouvellement urbain en permettant la construction de nouveaux programmes de logements diversifiés et/ou de recréer un cadre urbain de qualité (aménagement de nouveaux espaces publics, curetage...),
- Participer à la diversification de l'offre en logements pour offrir un parcours résidentiel aux ménages sur chacune des communes de l'agglomération,
- Maîtriser l'étalement urbain avec, pour outil principal celui de la réserve foncière, et mieux gérer la vitesse de commercialisation des terrains.

UNE POLITIQUE FONCIERE ORIENTEE VERS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- En 2003, lancement d'une étude – STRATIS CONSEIL
- Objectifs : Identifier des sites prioritaires, définition des orientations en terme de principes d'aménagement, de programmation de logements et de bilans financiers prévisionnels
- 1er temps: 34 sites identifiés -> priorisation à 12 sites
 - > concentrés en majeure partie sur les secteurs prioritaires du PLH,
 - > sites urbains fortement dégradés, déqualifiés,
 - > sites parfois localisés en continuité de friches industrielles EPORA

UNE POLITIQUE FONCIERE ORIENTEE VERS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- > 3 sites dans la vallée du Gier (Proudhon à Rive de Gier, Pasteur à la Grand Croix, Wilson à Saint Chamond)
- > 1 site en couronne stéphanoise dans une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU (centre bourg de Sorbiers)
- > 3 sites dans la vallée de l'Ondaine (les Molières au Chambon-Feugerolles, Martin Bernard à la Ricamarie et Vimore à Firminy)
- > 5 sites dans la ville de Saint-Etienne
- Un budget PLH 1 150 K€ par an

UNE POLITIQUE FONCIERE ELARGIE EN 2008

- Renforcement de la politique foncière à d'autres axes
 - Constituer des réserves foncières de terrain non urbanisé pour réguler l'offre foncière à vocation d'habitat et orienter les futurs projets (mixité sociale, forme urbaine...),
 - Acquérir des parcelles construites ou non, en tissu existant pour poursuivre le renouvellement urbain des centres villes mais aussi des centres bourgs,
- Un budget PLH en hausse : **2 000 K€ annuel** qui permet de traiter **3 nouveaux sites** :
 - > **Centre bourg de Roche la Molière**, centre bourg de Fraisses, et le quartier du Triollet de Villars

UNE POLITIQUE FONCIERE ELARGIE EN 2008

- Acquérir des tènements immobiliers dégradés en tissu existant pour la réalisation de programmes mixtes de logements comprenant une proportion suffisante de logements en locatif social – sur des sites d’opportunité-complémentaire à une action de portage foncier plus long
- La création d’un fonds d’acquisition avec un budget de 400 K€ annuel et la possibilité d’un abondement de la région
- Un seul tènement immobilier concerné par ce dispositif.

UN CADRE CONTRACTUEL AVEC L'EPORA POUR UNE MISE EN ŒUVRE ORGANISEE

- Une convention cadre pour 3 ans

-> qui énonce les conditions de mise en œuvre de cette politique foncière

Engagements de l'EPORA : missions classiques d'un opérateur foncier + portage du foncier pendant une durée de 5 ans + apport de financement

Engagements de Saint- Etienne Métropole : participation au « tour de table financier »

UN CADRE CONTRACTUEL AVEC L'EPORA POUR UNE MISE EN ŒUVRE ORGANISEE

- Un budget réservé à l'action foncière : de 3 650 K€ à 4 500 K€ par an qui comprend les participations de l'agglomération, de l'EPORA, du MEDAD, le recours à l'emprunt.
- Des conventions annuelles de financement
 - > qui précise les modalités de participation de Saint-Etienne Métropole au dispositif,
 - > qui définit le programme prévisionnel annuel d'intervention de l'EPORA

UN CADRE CONTRACTUEL AVEC L'EPORA POUR UNE MISE EN ŒUVRE ORGANISEE

- Des conventions tripartites avec l'EPORA, la commune concernée et l'agglomération pour chacun des sites retenus,

-> qui définissent les engagements et obligations de chaque partie sur la conduite de la requalification foncière des sites,

Engagement des communes : après rétrocession des terrains par l'EPORA, faire aboutir le projet urbain tel que défini dans l'étude STRATIS CONSEIL

QUELQUES ELEMENTS D'EVALUATION

- Une **action foncière incontournable** sur des sites sensibles de l'agglomération,
- Des logiques différentes : des sites articulés à une **logique de développement urbain** autour du centre, des **sites ponctuels d'opportunité**
- Un **état d'avancement variable** en fonction des sites-constat peu de procédures utilisés
- Un **impact urbain fort** dans les centres
- Des opérations de longue envergure... des projets urbains qui évoluent