

## 12.1 Projet de délibération n° DEL-23-0216

# Stratégie foncière-habitat de Toulouse Métropole en soutien à la production de logements locatifs sociaux (abroge et remplace la délibération DEL-18-0427 du 28 juin 2018)

## Exposé

---

En réponse à la forte progression de la demande de logements sociaux et à la tendance de diminution de la production de logements, il apparaît nécessaire d'adapter les règles d'application de la « Stratégie Foncière Habitat » approuvée en 2018, afin d'augmenter le nombre d'opérations éligibles au travers de l'adoption de nouvelles règles d'intervention financière.

### **1/ La maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM : un objectif maintenu**

L'accès au foncier et la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) portée par les organismes HLM permettent de garantir une part de production de logements sociaux indépendante des aléas du marché de l'immobilier. Afin de poursuivre l'objectif de produire au moins 50 % des logements sociaux par une maîtrise d'ouvrage directe HLM et au maximum 50 % par des opérations en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), Toulouse Métropole cédera des fonciers et concédera des opérations d'aménagement avec l'objectif de permettre une maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM.

En ce sens, et suite au travail partenarial conduit au sein des instances de pilotage de la production du logement social, les concessions d'aménagement doivent permettre de commercialiser des lots avec des maîtrises d'ouvrage séparées. L'observatoire de la maîtrise d'ouvrage HLM, mis en place par Toulouse Métropole en 2017 au sein du comité de suivi de la production du logement social, permettra d'échanger annuellement sur les avantages-potentialités et inconvénients-limites, des différents montages (MOD, PC valant division, co-maîtrise d'ouvrage, VEFA).

Afin de trouver un équilibre économique permettant la mise en œuvre de bas loyers HLM tout en impliquant une mise en fonds propres par les organismes HLM cohérente avec l'objectif de pérennité de leur structure, Toulouse Métropole préconise une cession des fonciers (métropolitains ou communaux), sur la base de « valeurs cibles » de 180€ HT Sdp (surface de plancher) pour des fonciers pour les logements PLUS et PLAI, et de 200€ HT Sdp pour les logements PLS.

### **2/ Les règles d'application du « Fonds de concours SRU »**

Le fonds de concours SRU, créé par délibération du 28 juin 2018, est une aide financière versée aux opérateurs sociaux dont le but est de faciliter la mobilisation de fonciers en vue d'y réaliser des logements locatifs sociaux.

Le bilan de ce fonds de concours SRU met en avant une faible mobilisation des crédits due au critère conditionnant l'éligibilité des opérations aux seuls logements sociaux réalisés en plus de la servitude réglementaire. Il est donc proposé de faire évoluer ces critères d'attribution pour assouplir le dispositif en vue d'accompagner un plus grand nombre d'opérations.

L'approbation des opérations éligibles, ainsi que leur instruction administrative et financière se fait dans le cadre de la délégation de fonctions des aides à la pierre. Dans ce contexte, le fond de concours SRU s'appliquera sur l'ensemble de la Métropole, avec une priorité donnée aux opérations qui remplissent un ou plusieurs des critères suivants :

- aux opérations situées dans des secteurs de cohérence urbanisme – transport et dans une logique de sobriété de consommation d’ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers).
- aux opérations contribuant à soutenir l’atteinte du taux légal SRU
- aux opérations dans lesquelles le programme optimise les droits à construire donnés par le document d’urbanisme.
- aux opérations s’inscrivant dans les politiques publiques de Toulouse Métropole : Programme « 1 station 1 résidence » de la 3ème ligne de métro, Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain (AFNT), Emplacements Réservés Logement du document d’urbanisme...
- aux opérations intégrant un taux de logements locatifs sociaux supérieur ou égal à 40 %.

L’attribution du fonds de concours SRU se fera en fonction du nombre de critères attribué aux demandes. Ce fonds de concours SRU permettra de financer du logement locatif social pérenne avec un plafond de subvention à hauteur de :

- 250 €HT par m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) pour les logements PLUS et PLAI ;
- 150 €HT par m<sup>2</sup> SP pour les logements PLS (prêt locatif social), en respect des critères de territorialisation du PLS tels que définis par Toulouse Métropole. Les PLS en Usufruit Locatif Social sont exclus du dispositif.

Dans le cadre d'une délégation du droit de préemption urbain à un organisme HLM, celui-ci pourra le cas échéant solliciter Toulouse Métropole pour bénéficier du fonds de concours SRU.

## Décision

---

Le Conseil de la Métropole,

Vu l’avis favorable de la Commission Habitat et Logement du mardi 26 septembre 2023,

Entendu l’exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

### **Article 1**

D'abroger et de remplacer la délibération DEL-18-427 du 28 juin 2018.

### **Article 2**

D'approuver les modifications apportées à la mise en œuvre du « fonds de concours SRU ».

### **Article 3**

De déléguer au Président l’établissement et la signature des décisions de financement prises dans le cadre des aides à la pierre au titre du « fonds de concours SRU ».