

Atelier no 2

La maîtrise foncière

au service de

la politique du logement

La maîtrise foncière

- Etre propriétaire
- Politique d'acquisition
- Cession sous forme de droit de superficie

Politique du logement

Fixation de conditions cadres librement en tant que propriétaire

- Choix des contraintes
 - Sociales
 - Environnementales
 - Economiques
- Choix des genres de logements
- Choix des types d'investisseurs

La base de la maîtrise foncière : les outils

- Crédit d'acquisition
- Délégation de compétence à l'organe exécutif
- Connaissance du marché
- Maîtrise des techniques d'estimations immobilières

La base de la maîtrise foncière

Crédit d'acquisition

- Suffisamment important pour pouvoir réagir rapidement
- Pour la durée de la législature avec disponibilité au 31.12. de la dernière année de la législature
- Egalement utilisable pour acquérir des parts de sociétés immobilières

La base de la maîtrise foncière

Délégation de compétence

- Du Conseil communal à la Municipalité
- Jusqu'à concurrence du montant du crédit accordé
- Consultation de la délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances du Conseil communal
- Confidentialité des transactions assurées, seule la Commission des finances du Conseil communal est informée une fois par année des opérations réalisées

La base de la maîtrise foncière

Connaissance du marché

- Recours à des experts privés « neutres »
- Participation à l'estimation fiscale des immeubles

La base de la maîtrise foncière

Maîtrise des techniques d'estimation

- Permet de se rendre compte de la justesse des prix à négocier / différencier prix et valeur

Rester maître de sa politique du logement : les outils

- Mettre les terrains à disposition sous forme de DDP
- Fixer des conditions cadres (librement – sans bases légales de droit public)
- Assurer le contrôle de ces conditions cadres

Rester maître de sa politique du logement

Droits de superficie

- Valeur du terrain
- Montant de la rente
- Rente unique ou périodique
- Conditions de retour des constructions
 - Valeur intrinsèque
 - Valeur de marché

Rester maître de sa politique du logement

Conditions cadres

- Librement – sans bases légales de droit public
- Plan financier
- Standards de construction (Minergie, Sté 2000 watts)
- Contrôle des loyers
- Contrôle des frais accessoires
- Suivi des consommations énergétiques
- Types de logements (libres, contrôlés, subventionnés)

Rester maître de sa politique du logement

Assurer le contrôle des conditions cadres

- Aussi simplement que possible
- Aussi souvent que nécessaire
- Exemple :
Contrôle des loyers par envoi de l'état locatif une fois par année à la superficiante

Conclusions

- La maîtrise foncière permet à une collectivité public d'aller au-delà des obligations légales existantes dans ses actions en faveur du logement
- Les investissements fonciers dans ce contexte sont durables, rentables et socialement justifiés