

# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

## Nouvelles modalités Premier bilan

### Séminaire

Des directeurs de Coopératives HLM

31 janvier 2014



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT  
[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

- **Calendrier législatif et réglementaire**
- **Mise en œuvre: *où en sommes nous ?***
- **Premières leçons à tirer**
- **Où porter votre attention ?**

# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

## ■ Calendrier législatif et réglementaire

- Loi du 18 janvier 2013
- Décret d'application « Etat » du 15 avril 2013
- Décret d'application « EP d'infrastructure et Transports » du 18 octobre 2013
  - SNCF
  - Réseau Ferré de France
  - Voies Navigables de France
  - RATP
- (en préparation): décret d'application pour les établissements publics de santé



***Importance des fonciers ferroviaires***

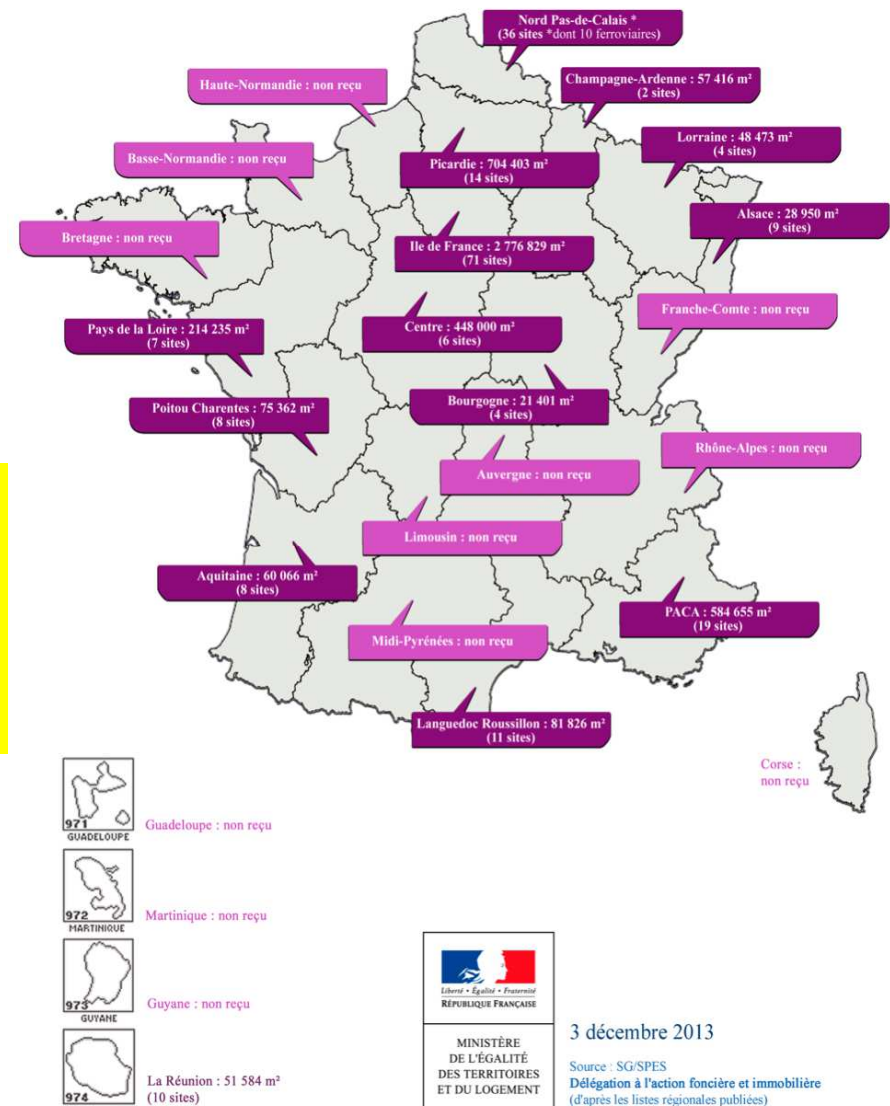
# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

## ■ Mise en œuvre:

- **Les listes régionales:** publiées ou en voie de l'être, sur les biens Etat
- Les compléments de liste sur les terrains ferroviaires sont en préparation



**Attention ! Ces listes ne sont pas le périmètre restrictif d'application de la Loi ! La Loi s'applique sur n'importe quel terrain que l'Etat ou les EP cèdent**



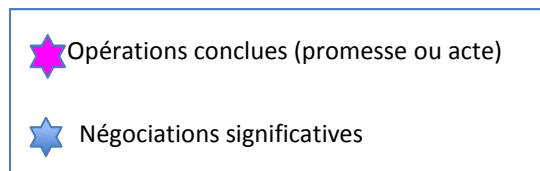
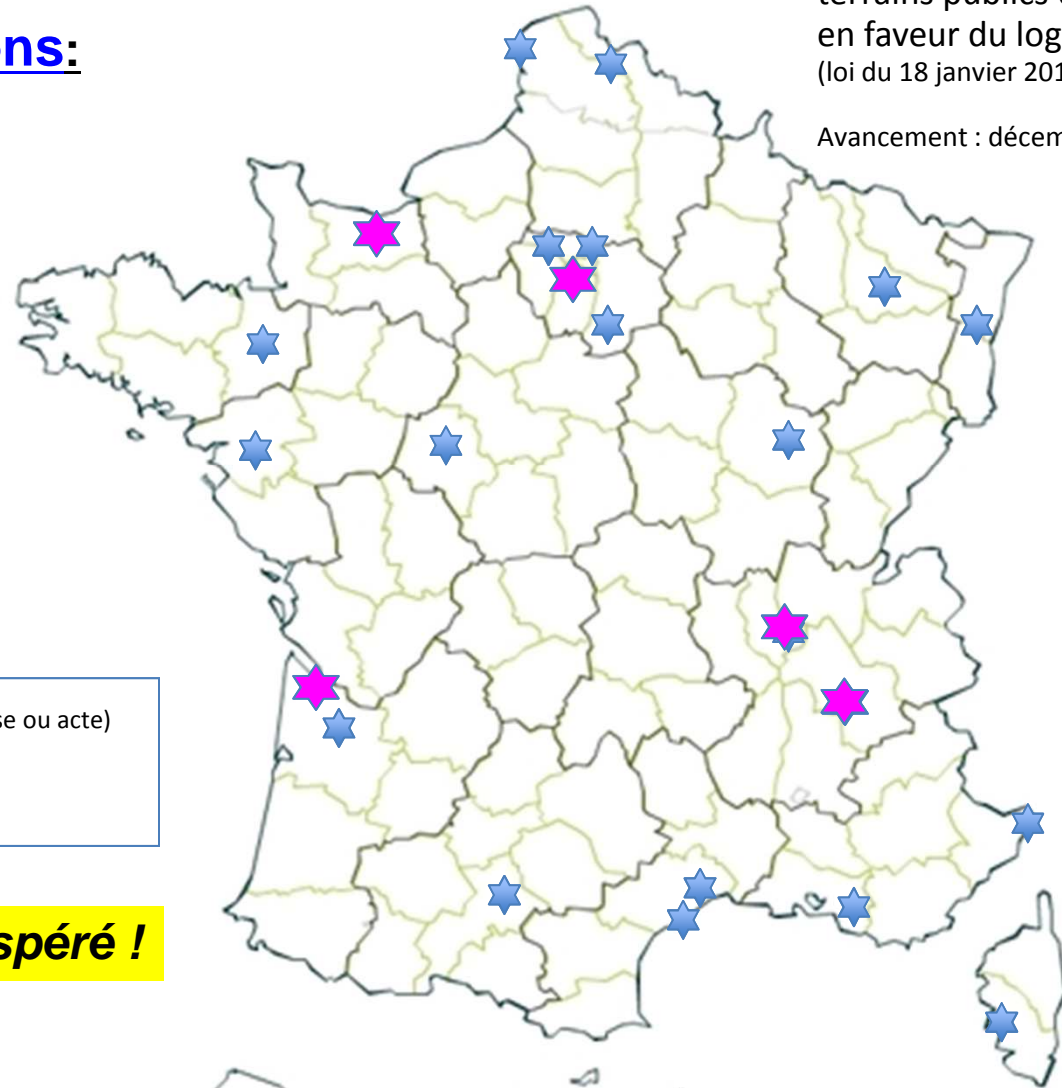
# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

## ■ Mise en œuvre:

### ■ Les premières transactions:

Principales cessions des terrains publics de l'État en faveur du logement (loi du 18 janvier 2013)

Avancement : décembre 2013



**Moins de transactions qu'espéré !**

# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

## ■ Mise en œuvre

- Les listes régionales
- Les premières transactions

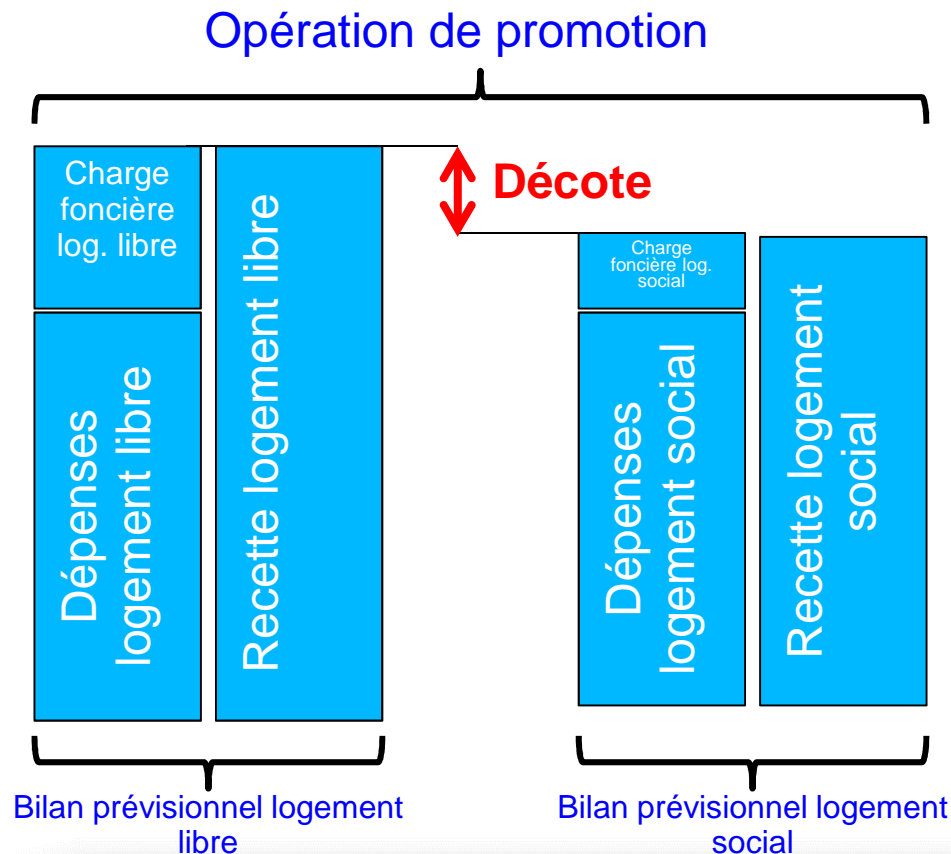
## ■ Les premières leçons à tirer

- De nombreux contresens .... *de l'€uro symbolique aux soldes sur prix soldés*
- Pas de soldes, pas de braderie, pas de prix standard
- Terrains RFF: la décote moyenne plafonnée à 30% n'exclut pas des décotes fortes sur les logements sociaux... si elles sont justifiées; le plafond de 30% n'est atteint .... que s'il est justifié
- Pertinence économique ⇨ Loi difficile à mettre en œuvre
- Où sont les acheteurs ? Où sont les maîtres d'ouvrage sociaux ?

# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

## ▪ Les premières leçons à tirer

- L'approche économique: le compte à rebours



### La décote,

- Ce n'est pas un rabais sur le prix « antérieur » du terrain (inconstructible, post industriel, ...)
- Ce n'est pas un montant « standard »

### La décote se calcule:

- En tenant compte des dépenses supportées, spécifiques à l'opération
- Sur la base des recettes (ou prix de revient) légitimes
- En comparaison de ce que supportent les logements libres

### La décote est sensible:

- Au programme, à la qualité
- À la densité (après révision du PLU ?)
- À tous les coûts techniques (dépollution, fondations spéciales, ...)

**Vous avez sans aucun doute légitimité à solliciter une décote. Justifiez votre demande, argumentez votre évaluation !**

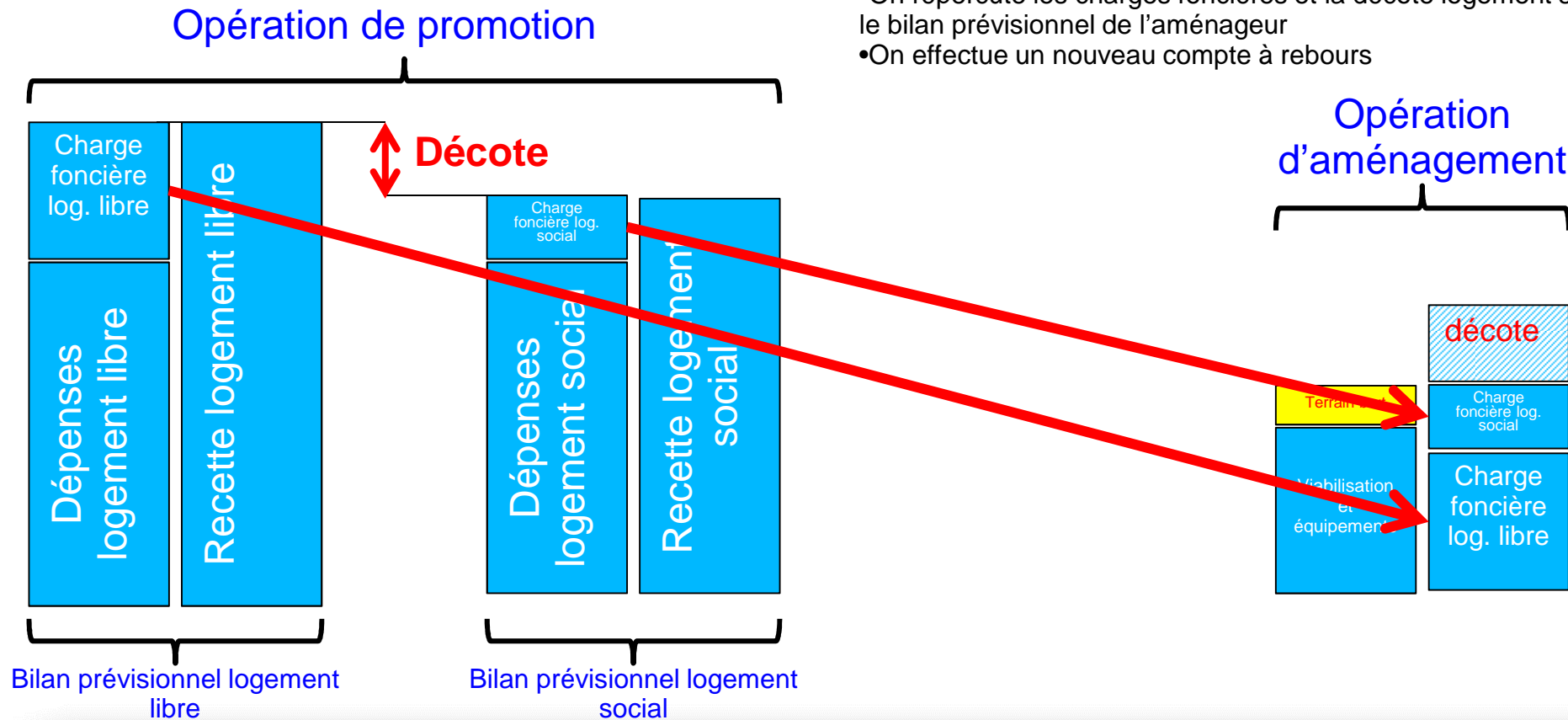
# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

## ▪ Les premières leçons à tirer

- L'approche économique: le compte à rebours

La décote d'une opération d'aménagement:

- On répercute les charges foncières et la décote logement social dans le bilan prévisionnel de l'aménageur
- On effectue un nouveau compte à rebours





# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

- **Les premières leçons à tirer**
  - De nombreux contresens ....
  - Pas de soldes, pas de braderie, pas de prix standard
  - Pertinence économique ⇒ Loi difficile à mettre en œuvre
  - Où sont les acheteurs ? Où sont les maîtres d'ouvrage sociaux ?
- **Comment agir ?**
  - **Une approche concertée avec les collectivités locales**
  - **Des programmes de logement pertinents**
  - **Des bilans prévisionnels étayés, un bon dossier**
  - **... et le foncier sera au bon prix**

# Mobilisation du foncier public en faveur du logement

## ▪ Où porter votre attention ?

### Quelques points de vigilance

- Densité urbaine, Mixité sociale, ... de nombreuses façons d'améliorer les opérations
- Les interlocuteurs: l'administration départementale / régionale de l'Etat, les collectivités,
- Opérations de promotion, ou d'aménagement: Attention aux délais
- Cessions par mise en concurrence
- Utilisez les CRH !

# FIN



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT  
[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

« La politique immobilière de l'Etat, support de la mobilisation du foncier public en faveur de l'offre de logement » (Bernard Cazeneuve)

**Pour faciliter la construction de logements, politique prioritaire (500 000 logements dont 150 000 sociaux/an), l'Etat propriétaire :**

- recense ses fonciers pouvant porter des programmes de construction de logements : 350 biens inutiles recensés dans l'OSC dans 70 départements (*en tension foncière ou non*) pour la constitution des listes régionales de mobilisation du foncier public par le préfet de région; prospection à venir sur des biens utilisés, à partir de l'inventaire immobilier CHORUS )
- renonce, par une décote sur leur valeur vénale, à des produits de cession, en contrepartie d'une augmentation de l'offre de nouveaux logements

**Un nouveau dispositif d'application au foncier de l'Etat opérationnel 4 mois après la loi « Duflot » du 18 janvier 2013 (article L.3211-7 du CGPPP)**

- Décret en CE du 15 avril 2013 (R.3211-13 à R.3211-17-9 CGPPP) et directives d'applications des mois de mars, mai et juin aux préfets et services de l'Etat
- Formation des cadres et évaluateurs pour les 53 directions les plus concernées, à ce stade, par des projets de cessions 2013/2015
- Dispositif d'assistance aux services locaux de France Domaine par France Domaine central, DAFI et Direction nationale des interventions domaniales



# « La loi Duflot » : améliorer l' offre foncière publique en la rendant plus transparente et plus attractive..

## Une transparence nouvelle vis-à-vis des collectivités locales dans le processus de recensement et de suivi :

- La loi confie au préfet de région le pilotage du processus d' identification et publication de la liste des biens mobilisables pour le logement, dont social..
- .. afin de favoriser l'association des collectivités (qui sont préalablement consultées) et des acteurs du logement (dans le cadre du comité régional de l'habitat)
- les collectivités territoriales et les acteurs du logements sont représentés à la CNAUF, nouvelle instance nationale (*examen du rapport annuel foncier public*)

## Des conditions de cession plus attractives et tenant compte du contexte de l' opération :

- Une extension importante du champ de la décote « logement social » : foncier bâti, accession sociale, résidences étudiantes, équipements publics nécessaires aux besoins des habitants des nouveaux logements sociaux ;
- Une optimisation du levier financier de la décote : suppression du plafond de décote à 25 ou 35 % au profit d'une décote pouvant atteindre 100 % selon la zone de pression foncière, la catégorie de logement social
- Une prise en compte des « circonstances locales » (L.3211-7 et R.3211-15) qui permet de faire varier le taux de décote catégoriel à l'intérieur d'une fourchette



« ...tout en garantissant les intérêts patrimoniaux de l' Etat

**Des garanties indispensables au regard de la protection constitutionnelle de la propriété publique (pas de ventes « à vil prix » :**

- une contrepartie en logement élevée : un programme précis doit être présenté par l'acquéreur et comporter « essentiellement » du logement (75 % de la SDP), libre ou social ;
- une contrepartie qui doit se matérialiser dans les 5 ans suivant l'acte de cession sous peine de sanctions (*nullité de la cession avec indemnités, ou remboursement du double de la décote, ou compléments de prix selon les cas*)
- un taux de décote encadré : l'effort financier est ciblé sur la construction du logement le plus social en zone prioritaire pour des programmes de construction en phase avec la politique du logement (*« circonstances locales »*)

**Un dispositif d' instruction des demandes et de suivi des cessions qui permet le contrôle du respect de ces garanties :**

- articles R.3211-15 (mécanisme de décote) et R.3211-17-1 et 2 (contenu et instruction des dossiers de demandes) et note DGFIP du 21 mai 2013
- un dispositif de suivi confié par la loi au préfet de région (avec l'appui des services départementaux, dont la DRFIP)



# Le « foncier public » : une gouvernance spécifique...

## **Le réseau territorial de France Domaine (DRDFIP) :**

- recense les biens de l'Etat cessibles et les communique aux services en charge du logement (DDTM) ;
- fixe les conditions financières des cessions de l'Etat sur la base du dossier déposé par l'acquéreur auprès du préfet et de l'instruction de la DDT(M) ;
- conduit les procédures de cession (droit de priorité, mise en concurrence, gré à gré sur autorisation, convention et acte notarié de cession,..) ;

## **Le réseau territorial du logement (DDTM/DREAL) :**

- se prononce sur l'opportunité de réaliser du logement sur les terrains cessibles de l'Etat et de les inscrire sur la liste régionale ;
- assiste le préfet dans sa concertation avec les collectivités et les opérateurs : consultation pour la liste régionale et élaboration des programmes de logements ;
- contrôle la conformité au regard des objectifs de la politique du logement du dossier de demande de cession décotée, en liste ou hors liste ;
- expertise le niveau de décote demandé pour chaque catégorie de logements sociaux et transmet ses propositions au DDFIP.

## **Les préfets sont responsables :**

- du dialogue avec les collectivités et les organismes en charge du logement ;
- de la gouvernance du foncier public : ils doivent exercer un rôle « d'ensembliser », dans le respect des compétences propres de chaque administration

