



DOSSIER DE PRESSE

Renforcer l'efficacité du dispositif de mobilisation du foncier public

Paris, le 29 juillet 2014

Contact presse

Service de presse du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires

72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13

www.territoires.gouv.fr

ACCELERER LA LIBERATION DES TERRAINS EN FAVEUR DE L'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La France compte plus d'un million de demandeurs de logement social, dont environ un tiers en Ile-de-France. L'augmentation des loyers privés et la crise économique poussent aujourd'hui de nombreux ménages vers l'habitat social.

Face à cette situation, la contribution du foncier public à l'offre globale de logements est une des réponses, d'autant plus stratégique qu'il s'agit généralement d'un foncier situé au cœur des agglomérations. De plus, la construction de logements locatifs sociaux bien implantés est un élément indispensable pour favoriser la mixité sociale et l'égalité territoriale.

Le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement institué par la loi du 18 janvier 2013 permet aux acteurs du logement et plus particulièrement aux collectivités territoriales d'acquérir les terrains nus ou bâtis appartenant à l'Etat ou à certains de ses établissements publics, à un prix inférieur à leur valeur vénale, dès lors qu'ils s'engagent à y construire du logement social. La décote est une **réduction du prix de vente**, qui contribue à l'équilibre financier de l'opération.

La décote s'applique aux logements sociaux ou, le cas échéant, à la part d'équipements publics destinés aux occupants de ces logements. Plus les logements sociaux programmés seront destinés aux personnes les plus défavorisées, plus la décote sera conséquente. Elle est également plus importante dans les zones où la tension du marché est la plus forte. Cette décote peut atteindre jusqu'à 100 % de la valeur vénale.

Pour favoriser des programmations ambitieuses en logement, une opération est éligible à la décote dès lors qu'au moins 75 % de la surface de plancher du programme est destinée à du logement.

Des listes régionales pour accroître la visibilité des terrains disponibles

Dans le cadre de la loi, les préfets de région, ont établi, en lien avec l'ensemble des acteurs locaux, une liste identifiant près de 300 terrains, construits ou nus, qui appartiennent à l'Etat. Ils représentent une surface de près 5,5 millions de m².

De plus, le dispositif s'applique également à certains établissements publics : RFF, SNCF, Voies navigables de France, RATP.

La SNCF et RFF ont signé conjointement une charte dans laquelle ils s'engagent à céder d'ici à 2017 150 sites, soit 230 hectares, qui permettront la réalisation de 17 500 nouveaux logements. Des listes spécifiques aux terrains des établissements publics de transport sont en cours d'élaboration.

Une dynamique en place qu'il convient d'accélérer

Seulement une dizaine de sites ont été cédés ou sont en passe de l'être à ce jour. S'il s'agit d'un dispositif parfois complexe à mettre œuvre (montage du projet de construction, dépollution des sols...), Sylvia Pinel, ministre du Logement et de l'Egalité des territoires, a demandé aux préfets d'identifier cinq projets prioritaires par région. Un pilotage resserré sera mis en place au niveau national avec la nouvelle Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.

Exemple de terrain cédé avec décote

- La Caserne Martin à Caen :

Cession le 12 juillet 2013 à l'Établissement public foncier de Normandie, délégataire du droit de priorité de la ville de Caen.

Démolition en cours

Programme projeté :

157 logements dont 65 sociaux ou assimilés : 13 PLAI, 35 PLUS et 15 accession sociale

Une crèche et des locaux d'activité

Taux de décote par catégorie de logements : 70 % PLAI – 55 PLUS – 35 % accession sociale

Réduction du prix d'achat du terrain par décote : 26 %

Exemple de terrain en cours de cession avec protocole signé

- Site du CEAT à Toulouse

Protocole signé le 9 janvier 2014 entre l'État et Toulouse Métropole

Programme projeté :

750 logements, 52 200 m² de surface de plancher dont 70 % de logements sociaux

Taux de décote par catégorie de logements : 64 % PLAI, 58% PLUS, 50 % PLS

Réduction du prix d'achat du terrain par décote : 61 %

Exemple de cession à venir (fin 2014)

- Rue de Bruxelles à Lille

Cession à venir avec l'association ARELI, délégataire du droit de priorité de la Communauté urbaine Lille Métropole

Programme projeté :

45 places en centre d'hébergement et de réinsertion

6 lits de soins

Taux de décote par catégorie de logements : 100 % PLAI

Réduction du prix d'achat du terrain par décote : 100 %

UNE COMMISSION NATIONALE POUR ASSURER UN PILOTAGE RESSERRE DU DISPOSITIF DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a créé une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) placée auprès des ministres chargés du logement et de l'urbanisme.

Rôle de la commission

La Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier pilote le suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement et s'assure que la stratégie adoptée par l'Etat et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession des biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements, notamment sociaux. Pour accompagner la relance de la construction souhaitée par le gouvernement, la commission porte une attention particulière aux cinq opérations prioritaires identifiées. De manière très opérationnelle, cette commission formule des propositions à l'attention du gouvernement concernant les opérations les plus complexes dont les préfets de région l'auront saisie.

Cette commission doit aussi établir, pour le 1er décembre 2014, un premier rapport de bilan de la mobilisation du foncier public. Ce bilan s'accompagnera d'un avis sur l'efficacité du dispositif, notamment en termes de gouvernance nationale et locale, et sur les outils de suivi et de pilotage à renforcer.

Composition de la commission

Thierry Repentin est nommé Président de la Commission par arrêté des ministres chargés du logement et de l'urbanisme ;

Cette commission est composée de 21 membres :

- deux députés, désignés par l'Assemblée nationale :

Monsieur Jean-Marie Tétard,
Madame Audrey Linkenheld,

- deux sénateurs, désignés par le Sénat :

Monsieur Claude Berit-Débat
Monsieur Henri Tandonnet

- cinq membres représentant l'Etat :

Le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature,
Le directeur général des finances publiques,
Le directeur du budget,
Le délégué à l'action foncière et immobilière,
Le secrétaire général du ministère de l'intérieur,

- le Président du Conseil de l'immobilier de l'Etat

- deux membres nommés sur proposition des présidents de l'Association des maires de France et de l'Association des communautés de France :

M. Pierre JARLIER, Vice-président de l'Association des maires de France, Maire de Saint-Flour
Mme Corinne CASANOVA, Vice-présidente de l'Association des communautés de France

- deux membres nommés au titre des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées, sur proposition du Conseil national de l'habitat ;

un représentant de l'association ATD Quart Monde

un(e) représentant(e) de la Fondation Abbé Pierre (FAP), au titre de l'Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux (Uniopss)

- le Président de l'Union sociale pour l'habitat

- deux membres nommés au titre des associations agréées pour la protection de l'environnement :

un(e) représentant(e) de l'association France Nature Environnement (FNE)

un(e) représentant(e) de l'association Humanité et Biodiversité

- deux membres nommés au titre des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion :

un(e) représentant(e) désigné(e) par la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS)

un(e) représentant(e) de la fédération nationale Habitat et Développement

- deux membres nommés au titre des personnalités qualifiées désignées en raison de leurs compétences dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et du foncier :

M. Jean DAUBIGNY, Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris

Mme Eliane FREMEAUX, représentante du Conseil supérieur du notariat

De part la diversité de ses membres, la CNAUF constitue le lieu partenarial de débat et de proposition d'actions le plus opérationnel pour améliorer et promouvoir la mobilisation du foncier public en faveur du logement, notamment du logement social.