

Elle est présidée par le sénateur Thierry Repentin. Elle poursuit les objectifs suivants :

- ◆ Elle assure le suivi de la mise en œuvre du dispositif, plus particulièrement sur les terrains prioritaires identifiés ;
- ◆ Sur saisine des ministres en charge de l'urbanisme ou des domaines ou des préfets de région, elle accompagne les acteurs locaux pour lever les difficultés rencontrées dans certains dossiers de cession ;
- ◆ Elle établit un rapport annuel pour le Parlement sur la mise en œuvre du dispositif et propose d'éventuelles évolutions.

Pour plus d'informations

Site internet du ministère : www.territoires.gouv.fr
rubrique Mobilisation du foncier public en faveur du logement

LE FONCIER PUBLIC

mobilisé en faveur du logement

L'ESSENTIEL À RETENIR

L'objectif

Mobiliser le foncier public pour contribuer au développement de l'offre de logements, notamment sociaux.

Le moyen

Une décote opérée sur la valeur vénale des terrains publics mobilisés, pour aboutir à des prix de cession facilitant l'équilibre économique prévisionnel de ces programmes. La loi 2013-61 du 18 janvier 2013 introduit ainsi :

- ◆ un dispositif de décote renforcé, pouvant aller jusqu'à 100 % pour le logement social sur les terrains concernés ;
- ◆ Les garanties nécessaires pour que l'avantage consenti serve bien à réduire le prix de revient des logements locatifs

sociaux ou équivalents au sens de ce dispositif ;

- ◆ des clauses de sauvegarde en cas de non-réalisation du programme de logements prévu dans un délai de 5 ans ;
- ◆ une commission nationale de suivi et d'accompagnement du dispositif.

LE DISPOSITIF EN QUESTIONS

Quels sont les terrains concernés ?

- ◆ Les terrains cessibles relevant du domaine privé de l'État ou de ceux de ses établissements publics qui sont dans le champ d'application de la loi (RFF, SNCF, RATP et VNF dans un premier temps).

● Les terrains bâtis ou non. Les terrains dont les constructions existantes sont destinées à être démolies ou restructurées en vue de permettre la réalisation des programmes de construction sont considérés comme bâtis.

● Le préfet de région arrête une liste régionale de terrains à céder qui ouvre, pour les opérations éligibles, un droit à décote qui s'applique aussi à la part des équipements publics de proximité justifiée par les logements sociaux construits (petite enfance, enseignement scolaire, équipements à caractère social, sportif ou culturel).

● Pour les terrains des établissements publics (RFF, SNCF, RATP et VNF), l'inscription sur la liste régionale des terrains ne peut être réalisée qu'après un avis conforme de l'organe compétent de l'établissement public concerné.

● La non-inscription d'un terrain sur la liste régionale n'empêche pas que sa cession soit tout de même consentie avec décote. Dans le cas des établissements publics, le principe de cette décote doit également faire l'objet d'un avis conforme de l'organe compétent.

Qui sont les bénéficiaires du dispositif ?

● Tout acteur institutionnel ou économique réalisant sur le terrain concerné une opération de construction ou d'aménagement comprenant au moins 75% de surface de plancher affectés au logement.

● Néanmoins, la liste des acteurs pouvant bénéficier de la décote de droit est fixée par la loi ; il s'agit des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre, des établissements publics d'aménagement et fonciers, des bailleurs sociaux et enfin des opérateurs liés à une collectivité ou un EPCI à fiscalité propre par une concession d'aménagement et dont l'objet prévoit la réalisation de logement social.

Le principe de la décote

L'État et ses établissements publics qui sont dans le champ d'application de la loi peuvent céder des biens de leur domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale, contribuant ainsi à l'équilibre financier des opérations de logement concernées.

Le montant de la décote est égal à la différence entre la valeur vénale du terrain et le montant auquel il est cédé. Le taux de décote est le rapport entre la décote et la valeur vénale du terrain.

Quels sont les critères d'éligibilité à la décote ?

La cession avec décote est possible lorsque les terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements, au moins 75% de la surface de plancher, dont une partie est constituée de logement social.

Comment la décote est-elle calculée ?

● La décote s'applique au prorata de la part des logements sociaux dans le programme de construction.

● Le taux de décote applicable dépend de la catégorie de logements sociaux construits et peut atteindre 100 % de la valeur vénale pour le logement très social.

● Il tient par ailleurs compte du contexte local : tension du marché immobilier (sur la base du zonage Duflot), pression foncière, respect par la commune des obligations légales en matière de production de logement social.

● Pour les établissements publics, le montant de la décote est calculé selon les mêmes modalités que pour les terrains de l'État. Pour Réseau ferré de France, le taux de décote est cependant temporairement plafonné à 30% de la valeur vénale du terrain cédé pour les cessions avec décote à réaliser jusqu'à fin 2016.

Quelles sont les catégories de logements concernées et les taux de décote correspondant ?

● La catégorie 1 comporte les logements locatifs financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Le taux de décote peut atteindre 100% en zone très tendue.

● La catégorie 2 comporte les logements locatifs financés en prêt locatif à usage social (PLUS). Le taux de décote peut atteindre 75% en zone très tendue.

● La catégorie 3 comporte les logements locatifs financés en prêt locatif social (PLS) et des logements en accession sociale.

Le taux de décote peut atteindre 50% en zone très tendue.

Quelles sont les contreparties à l'obtention d'une décote ?

Une obligation de réaliser le programme dans un délai de cinq ans (interrompu en cas de contentieux administratif ou de fouilles archéologiques) ainsi que des clauses anti-spéculatives. La loi ALUR a introduit la possibilité de proroger le délai de cinq ans pour les terrains inclus dans des opérations de plus de cinq hectares.

En cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai prévu, l'acte d'aliénation peut prévoir la résolution de la vente ou le versement d'indemnités.

LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF

Quel est le foncier public mobilisable ?

● 23 listes de terrains de l'État cessibles ont été publiées par les préfets de région. Elles représentent près de 550 hectares. Les listes des terrains des établissements publics de l'État sont en cours d'élaboration.

● La ministre a demandé aux préfets de région d'identifier cinq terrains qui pourraient être cédés prioritairement d'ici la fin de l'année 2015.

Existe-t-il une instance de suivi de la mobilisation du foncier public ?

La Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) a été installée en juillet 2014.