

Qu'est-ce-que la mobilisation du foncier public ?

La mobilisation du foncier public, c'est quoi ?

La mobilisation du foncier public consiste en la possibilité pour l'État de mettre en vente les terrains nus ou bâtis de son domaine privé ou de celui de certains établissements publics afin d'y produire du logement.

Pour cela, la loi du 18 janvier 2013 a repris sans modification l'habilitation législative qui figurait au premier alinéa de l'article L.3211-7 du CG3P : « L'Etat peut procéder à l'aliénation des terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à des programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale du bien et son prix de cession est donc égale au montant de la décote ».

Liste régionale (ou RAA*) et décote : quel lien ?

L'inscription d'un bien sur la liste régionale, ou aussi appelée Registre des Actes Administratifs, ouvre le principe d'une décote de droit sur le prix de cession du bien. Mais l'inscription d'un bien sur cette liste ne présuppose pas de la décote qui sera appliquée, cette dernière sera fonction du projet arrêté suite à une concertation locale.

De même, la non-inscription d'un terrain sur la liste régionale n'empêche pas que sa cession soit tout de même consentie avec décote.

Comment est actualisée la liste régionale des terrains de l'État et de ses opérateurs cessibles en faveur de la production de logement ?

Le préfet de région actualise la liste à partir des propositions des préfets de département qui identifient les terrains mutables de l'État et des établissements publics concernés. Les terrains ainsi affichés sont potentiellement cessibles pour du logement.

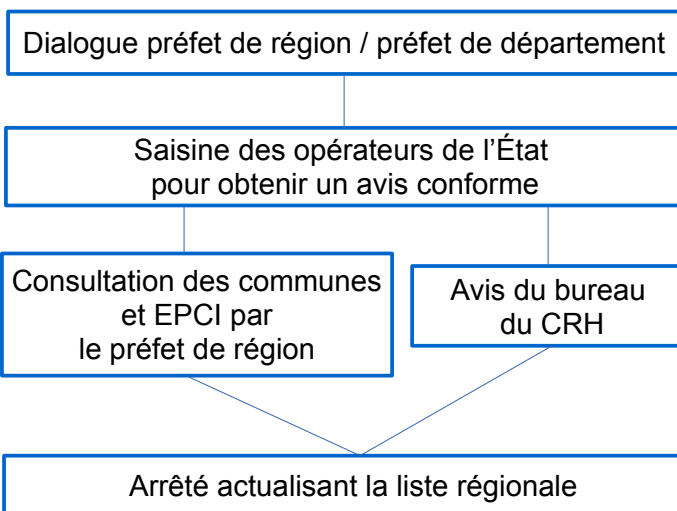
Les conditions d'inscription d'un bien sur la liste sont :

- Le bien est inutile pour les différents ministères de l'État ;
- Les conditions de mutation pour un usage urbain et pour une production de logements doivent être avérées sans pour autant faire l'objet d'une étude détaillée du site qui peut être analysé ultérieurement.

Cette liste peut être complétée sur demande motivée de personnes publiques justifiant d'un projet de logements compatible avec les objectifs de la loi du 18 janvier 2013.

Le travail initial de recensement des sites cessibles est mené par les services départementaux de l'État (DDT(M), DDFIP). De plus, un dialogue est mis en place avec les opérateurs de l'État (SNCF essentiellement).

Quelles sont les grandes étapes ?



Quels sont les bénéficiaires de la décote ?

Ce sont les collectivités territoriales, les organismes publics ou privés en charge des politiques du logement ou encore les maîtres d'ouvrage d'opérations comportant des logements sociaux. On y trouve notamment :

- les collectivités territoriales et les EPCI ;
- les établissements publics fonciers (EPF) ;
- les organismes HLM ;
- les maîtrises d'ouvrage sociale ;
- les sociétés d'économie mixte (SEM) ;
- les titulaires d'une concession d'aménagement

Ces bénéficiaires de droit sont listés à l'article L.32117 du code général de la propriété des personnes publiques. Les promoteurs privés, qui ont accès aux subventions PLS ou qui construisent des logements sociaux en VEFA, peuvent aussi bénéficier d'une décote par décision du préfet (décote dite consentie).

*Recueil des Actes Administratifs

La décote logement social ?

Le programme de logement et les conditions de l'équilibre financier ne sont pas forcément encore définis au moment de la publication de la liste régionale. Un dialogue local a lieu entre l'État, la commune et/ou l'EPCI et le ou les opérateurs candidats à l'acquisition de terrains. Le montant de la décote est fonction du projet arrêté suite à cette concertation locale. Elle n'a pour unique vocation que d'équilibrer le bilan de l'opération et ne s'applique uniquement que sur la part sociale de l'opération.

Elle se calcule comme la différence entre la valeur de la charge foncière libre et celle de la charge foncière sociale. Elle ne s'applique donc uniquement qu'à la part sociale de l'opération.

Le montant maximum de la décote est encadré par des seuils plafonds. Il sera d'autant plus possible de « décoter » que les logements produits seront très sociaux et dans des zones tendues.

Quel est le devenir du site une fois qu'il est inscrit sur la liste régionale ? Qui intervient dans le processus ?

Le processus de décote ne modifie pas le processus habituel d'élaboration des projets urbains. Le vendeur (l'État ou l'établissement public) dialogue avec l'acquéreur futur, éligible à la décote, pour élaborer un projet. S'il s'agit d'une collectivité, elle choisit ensuite son mode de partenariat avec les opérateurs : bailleurs, SEM, EPF, promoteurs.

Le processus de décote permet de cadrer la baisse du prix de cession et la transparence sur la cessibilité des terrains.

Les grands principes de vente des biens de l'État restent en vigueur :

- la règle de mise en concurrence prévaut, la cession de gré à gré reste une exception ;
- le droit de priorité doit être purgé en amont ;
- la commune peut déléguer son droit de priorité

soit à un EPF, soit à des organismes agréés exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage, à un bailleur social ou à une SEM mentionnée à l'article L. 481-1 du CCH.

Seuils plafonds de la décote	Zone C	Zone B2	Zone A et B1
Catégorie 1 PLAI, hébergement d'urgence, logements-foyers, AGV, centre d'hébergement et de réinsertion	Entre 0 et 50%	Entre 0 et 75%	Entre 0 et 100 %
Catégorie 2 PLUS	Entre 0 et 35%	Entre 0 et 50%	Entre 0 et 75%
Catégorie 3 PLS et logements en accession sociale à la propriété	Entre 0 et 25%	Entre 0 et 35%	Entre 0 et 50%

La fixation du niveau de la décote dans ces fourchettes sera celle qui au regard :

- du programme défini en concertation ;
- du contexte local (tension du marché) ;
- des circonstances locales (ex : pollution du site) ;

permettra d'équilibrer un bilan d'aménagement ou d'opération immobilière qui, sans cette aide, ne pourrait être réalisé.

La décote est possible uniquement s'il y a création d'une offre nouvelle de logements sociaux. Les opérations d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements ne sont pour l'instant pas éligibles à la décote.

Les bailleurs sociaux ont le rôle principal dans le processus de cession du foncier de l'État :

• Après la publication de la liste, ils peuvent se saisir des terrains inscrits sur la liste régionale pour analyser la capacité de production de logement social du site, la faisabilité financière d'une opération de LLS au regard des contraintes du site, l'équilibre de l'opération et demander un entretien avec les services de l'État et les collectivités concernées.

• Si la collectivité ne souhaite pas utiliser son droit de priorité, France Domaine lance un appel d'offres en relation avec la collectivité, les bailleurs sociaux peuvent alors y répondre et proposer un projet.

Textes de référence

- 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, publiée au Journal officiel le 19 janvier 2013.
- Décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux et fixant la composition et le fonctionnement de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier instituée à l'article L 3211-7 du CG3P, publié au Journal officiel le 19 janvier 2013.
- Décret n° 2013-937 du 21 octobre 2013 arrêtant la liste des établissements publics d'État autorisés à céder leurs terrains du domaine privé, après décote pouvant aller jusqu'à la gratuité, pour qu'y soient construits des logements sociaux.
- Décret n° 2013-936 du 21 octobre 2013 précisant les conditions dans lesquelles la cession des terrains de ces établissements publics de l'État peut être réalisée en vue de la construction de logements sociaux.