



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais

Séance plénière du 4 juillet 2013

Mobilisation du foncier public en faveur du logement

La loi 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*, fixe les principes d'une décote du prix de cession des terrains de l'État et sous certaines conditions, des terrains des établissements publics de l'État, au profit de la réalisation de logements sociaux.

Cette décote est de droit lorsque :

- les terrains appartiennent à une liste de parcelles établie par le préfet de région
- l'acquéreur est une collectivité territoriale, un EPCI à fiscalité propre, un EPF, un EPA, un organisme agréé et conventionné du L365-1 du CCH, un OPHLM, une SEM logement social conventionnée, un aménageur dont le contrat de concession prévoit la réalisation de logements sociaux

ces conditions étant cumulatives.

Le préfet de région établit la liste des terrains susceptibles de décote après avis, dans un délai de deux mois, du CRH, du maire de la commune concernée et du président de l'EPCI compétent. Elle est mise à jour annuellement. Elle est complétée selon les mêmes modalités, à la demande d'un acquéreur potentiel et sur présentation d'un projet s'inscrivant dans une stratégie foncière destinée à satisfaire les besoins locaux en logement.

Le décret 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 code général de la propriété des personnes publiques*, établit les modalités de détermination de la décote, ainsi que le contenu du dossier à fournir par un acquéreur potentiel en vue de l'inscription d'un nouveau terrain dans la liste des terrains susceptibles de décote, et que le contenu de l'acte d'aliénation d'un terrain de l'État cédé avec décote.

Le décret précise notamment :

- que les terrains susceptibles de décote peuvent être bâtis, dès lors que les constructions existantes sont destinées à être démolies ou restructurées en vue de permettre la réalisation de programmes de constructions
- que les terrains susceptibles de décote doivent comprendre des programmes de construction dont 75% de la surface de plancher au moins est affectée au logement
- que la décote est calculée par catégorie de logement :
 - Catégorie 1 : PLAI, hébergement temporaire ou d'urgence aidés par l'État, aires d'accueil des gens du voyage, résidences sociales conventionnées, places de CHRS
 - Catégorie 2 : PLUS
 - Catégorie 3 : PLS, contrats de location-accession, accession à la propriété
- que le taux de décote dépend :
 - de la tension du marché foncier et immobilier,
 - du défaut de financement de l'opération,
 - de la contribution de l'opération à la résorption de la carence locale en logements sociaux, à la mixité sociale et à la densification du tissu urbain,
 - des contraintes techniques pesant sur l'aménagement du terrain (dépollution, etc.),
 - de la zone géographique au sens du R304-1 du CCH

	Zone C	Zone B2	Zones A et B1
Catégorie 1	Entre 0 et 50%	Entre 0 et 75%	Entre 0 et 100%
Catégorie 2	Entre 0 et 35%	Entre 0 et 50%	Entre 0 et 75%
Catégorie 3	Entre 0 et 25%	Entre 0 et 35%	Entre 0 et 50%

La loi prévoit la sortie d'un décret spécifique concernant les modalités de cession des biens de la SNCF, de RFF et de VNF, actuellement en cours d'élaboration. Les terrains SNCF et RFF d'ores et déjà identifiés (cf. tableaux joints) ont ainsi vocation à rejoindre la liste régionale.

Liste des terrains de l'État susceptibles de décote

Juin 2013

Nord	1	BERGUES	2 rue de l'arsenal
Nord	2	HOUPLINES	1 à 27 rue Jules Guesde et 1 rue Duriez
Nord	3	NEUVILLE EN FERRAIN	Rue du chemin vert AX154, 159
Nord	4	MARLY	26 rue de Champagne
Nord	5	LAMBERSART	92 avenue Pasteur AX108
Nord	6	LILLE	2 rue de Bruxelles
Nord	7	LILLE	130 rue de Rivoli
Nord	8	LILLE HELLEMES	Pavé du moulin A1374, 1397, 1399
Nord	9	RONCQ	La rousselle rue du dronckaert AZ154
Nord	10	VALENCIENNES	6 rue des Flandres
Nord	11	VALENCIENNES	Rue de Lille AR918, 852, 695
Nord	12	DOUAI	163 quai d'Alsace
Nord	13	LILLE	Rue de Trévisé
Nord	14	ROUBAIX	Rue Mischkind KR234
Nord	15	ROUBAIX	Place Bodart Timal
Nord	16	VALENCIENNES	Rue de Lille - Impasse des Carmes AR605
Nord	17	VALENCIENNES	Rue Percepain
Nord	18	RONCQ	Le pied de bœuf AY245
Nord	19	RONCQ	Rue de Lille AZ152
Nord	20	RONCQ	159 rue de Tourcoing AX140
Nord	21	ROUBAIX	83 rue d'Alger BL2, 5-18, 143-145
Nord	22	BEAUCAMPS LIGNY	61 rue de Radinghem A228, 905-907
Nord	23	LILLE	8 rue de Bonte
Nord	24	VALENCIENNES	Rue de Romainville
Nord	25	ROUSIES	Les Breuilles - rue de Maubeuge
Pas-de-Calais	1	SAINT MARTIN BOULOGNE	Rue du Marlborough AB113, 114, 116-118, 169-175, 177-180, 225
Pas-de-Calais	2	CALAIS	Ancienne caserne de gendarmerie 23 rue du commandant Bonningue XC27, 50
Pas-de-Calais	3	BAPAUME	1 rue du Faubourg d'Arras AI19
Pas-de-Calais	4	BOULOGNE	1 rue du Vivier XM348 (partie)
Pas-de-Calais	5	HENIN BEAUMONT	Boulevard Allende B17

Autres biens de l'État mobilisables pour le logement dans le cadre d'AOT :

Nord	1	VALENCIENNES	Mont Houy Famars
Nord	2	VILLENEUVE D'ASCQ	Rue Gallois
Nord	3	VILLENEUVE D'ASCQ	Avenue du pont de bois

Liste des terrains SNCF susceptibles de décote
Juin 2013 (en attente décret)

Nord	1	BUSIGNY	Rue du général de Gaulle
Nord	2	LOMME	Place Domsin
Nord	3	LOMME	Rue Giraud
Nord	4	SECLIN	Rue Wattiesart

Liste des terrains RFF susceptibles de décote
Juin 2013 (en attente décret)

Nord	1	JEUMONT	Cité Jeumont
Nord	2	TOURCOING	Serpentine 2
Nord	3	WATTRELOS	Serpentine 1
Nord	4	LILLE	Saint Sauveur
Pas-de-Calais	1	ISBERGUES	NP2157-03
Pas-de-Calais	2	CAMIERS	CPO