



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais **Séance Plénière du 22 février 2013**

Mobilisation du foncier public en faveur du logement

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, publiée le 19 janvier 2013, intègre les premières mesures visant à favoriser l'atteinte de l'objectif gouvernemental de construction annuelle de 500 000 logements, dont 150 000 logements sociaux.

Outre les mesures de renforcement des obligations de production de logement social, cette loi comporte différentes mesures visant à la mobilisation du foncier public en faveur du logement qui est considéré comme un levier potentiel de développement de l'offre de logement social. La loi a donc pour objectif de favoriser la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics, en permettant une cession au profit d'opérations de logement social pouvant aller dans certains cas jusqu'à la gratuité.

1. Evolution de la décote

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques modifie en profondeur le régime de la décote du foncier public. Ainsi, la décote pourra désormais atteindre 100% (hors logement en PLS et en accession sociale à la propriété pour lesquels la décote maximale sera de 50%) sur le prix des terrains cédés, notamment aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale, pour la part du programme destinée aux logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

Cette décote doit permettre de contribuer à l'équilibre financier des opérations en apportant une contribution évolutive en fonction de la tension du marché et des populations de destination des logements.

Un décret d'application à venir dans le courant du premier semestre 2013 précisera les modalités de calcul de la décote. Il devrait prévoir, pour chaque catégorie de logements, en fonction notamment de la tension du marché local foncier et immobilier sur le secteur, un taux de décote qui pourrait correspondre aux grands principes ci-dessous :

- En cas de création de PLAI (ou notamment d'hébergement temporaire ou d'urgence, d'aires d'accueil des gens du voyage, de CHR, ...), le taux potentiel maximal de décote en zone tendue (B1 et A) pourrait atteindre 100% de la valeur vénale correspondante et constituerait donc le seul cas potentiel de foncier cédé à titre gratuit par l'Etat. Le taux potentiel maximal de décote pourrait ensuite répondre à un principe de dégressivité en fonction de la zone de tension. Le taux potentiel maximal de décote en zone de tension intermédiaire (B2) se situerait ainsi à un niveau inférieur à celui de la zone tendue, puis le taux potentiel maximal de décote en zone non tendue (C) se situerait à un niveau inférieur à celui de la zone intermédiaire
- Dans le cas d'opérations PLUS, le taux potentiel maximal de décote en zone tendue, pourrait lui se situer à 75% de la valeur vénale correspondante et répondre au même principe de dégressivité en zone de tension intermédiaire, puis en zone non tendue
- Enfin, concernant le PLS et l'accession sociale à la propriété, le taux potentiel maximal de décote en zone tendue correspondrait au maximum réglementaire de 50%. Comme pour les autres produits, un principe de dégressivité serait appliqué ensuite en fonction de la zone de tension

Plus largement, le taux de décote effectif pourra être apprécié en fonction de la situation du marché foncier et immobilier local, de la situation financière de l'acquéreur, de la proportion et de la typologie des logements sociaux sur le territoire concerné ou des conditions financières et techniques de l'opération.

Enfin, la liste des logements pouvant bénéficier d'une décote est élargie, notamment aux projets de résidence sociale ou aux résidences étudiantes conventionnées à l'APL.

2. Introduction du principe de décote de droit

La décote sera désormais de droit sous réserve du cumul des 2 conditions suivantes :

- Cession réalisée au profit d'une collectivité territoriale ou d'un de ses groupements, d'un établissement public d'aménagement, de l'AFTRP, d'un établissement public foncier d'État ou local, d'un organisme constructeur ou bailleur de logements sociaux, du titulaire d'une concession d'aménagement prévoyant la réalisation de logements sociaux
- Terrain cédé appartenant à une liste établie par le préfet de région, après avis, dans un délai de deux mois, du CRH, du maire de la commune sur laquelle les terrains sont situés et du président de l'EPCI compétent. Cette liste est mise à jour annuellement et peut évoluer en fonction des projets déposés

Dans les communes qui ne font pas l'objet d'un constat de carence, la décote pourra alors être étendue au foncier cédé en vue de réaliser les équipements publics destinés aux occupants des logements sociaux.

3. Un avantage financier sous conditions

L'application de la décote est également conditionnée au respect par l'acquéreur des engagements suivants pris au moment de la cession :

- Répercussion intégrale de l'avantage financier issu de la décote sur le prix de revient des logements concernés
- Respect, par les acquéreurs-accédants sociaux ayant bénéficié d'une décote, de clauses anti-spéculatives s'appliquant à toute cession ou toute mise en location dans un délai de 10 ans
- Maintien des logements locatifs sociaux ayant bénéficié d'une décote dans le secteur social pour une durée minimale. Dans ce cas, la durée minimale de la convention APL est portée à 20 ans et le délai minimal encadrant la revente d'un bien par un organisme HLM ou agréé en maîtrise d'ouvrage hors du secteur social est porté de 10 à 20 ans

Par ailleurs, la loi prévoit un mécanisme de réversion de la vente ou d'indemnisation en cas de non réalisation du programme de logements dans un délai de cinq ans, pouvant être prolongé en cas de recours ou de prescription de fouilles archéologiques. Une convention conclue entre l'Etat et l'acquéreur, jointe à l'acte d'aliénation, mentionnera l'ensemble de ces mesures.

Sur la base d'un rendu compte effectué par l'acquéreur au CRH, le préfet de région, assisté du CRH contrôlera l'effectivité de la convention annexée à l'acte d'aliénation qui pourra aboutir, à l'issue d'une procédure contradictoire, à la mise en oeuvre des clauses résolutoires de la vente ou au versement des indemnités prévues par la convention.

Le préfet de région est chargé du suivi de l'avancement du dispositif et établira ainsi chaque année un bilan dressant notamment la liste des terrains susceptibles de décote, des terrains cédés au cours de l'année écoulée, des modalités et des prix de cession ainsi que des logements sociaux mis en chantier sur les parcelles cédées. Ce bilan sera transmis à la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, prévue à l'article L. 3211-7 du CGPPP qui est quant à elle chargée de suivre le dispositif national de mobilisation du foncier public en faveur du logement.

PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Annexe : Le programme de mobilisation du foncier public pour le logement en région Nord Pas de Calais

La mobilisation du foncier public pour le logement est une politique de l'Etat qui a été mise en place en 2006, testée entre 2006 et 2008, puis généralisée sous la forme d'un premier programme 2008- 2012 et d'un second programme 2012-2016 arrêté récemment. Le foncier dont il s'agit répond à un certain nombre de critères :

- c'est un foncier appartenant à l'Etat dont l'utilité n'est plus avérée pour les services de l'Etat, ou bien un foncier appartenant à un établissement public d'Etat qui ne lui plus utile ; c'est ainsi un foncier cessible, appartenant initialement au domaine public ou au domaine privé de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics
- c'est un foncier dont la vente (après déclasséement éventuel s'il s'agissait d'une portion du domaine public) est privilégiée (plutôt que la mise en réserve pour un éventuel usage ultérieur) à partir du moment où elle concourt à la réalisation d'un programme de logements, et que ce programme de logements :
 - d'une part répond à un besoin avéré,
 - d'autre part est conforme aux politiques de l'habitat portées par l'Etat
- c'est un foncier dont le prix de vente est fixé par France domaine, et dont la valeur estimée peut être l'objet d'une décote si le programme de logements comprend un programme de logements sociaux.

Le dispositif de mobilisation du foncier public dans le cadre du programme 2008-2012

Objectif notifié : 622 logements, dont 411 sociaux à produire dans le Nord Pas-de-Calais
Résultat septembre 2011 : 974 logements mis en chantier, dont 560 sociaux

Pilotage national : Délégation interministérielle pour le développement de l'offre de logement (DIDOL) puis Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL), Délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI) et Délégation générale des finances publiques (DGFIP)

Pilotage local : préfet de département

Instance de coordination technique : Comités départementaux de l'immobilier de l'Etat (DDTM, France domaine, représentants des principaux services de l'Etat, de la SNCF et de RFF)

Modalités opérationnelles :

- repérage des terrains, études d'opportunité et de faisabilité : DDTM / RFF-SNCF
- premiers contacts avec les collectivités concernées : DDTM / RFF-SNCF + France domaine
- inscription des terrains pré-validés dans la liste nationale : DDTM / RFF-SNCF + France domaine + DAFI
- conception du projet : collectivités + opérateurs (aménageurs, bailleurs)
- validation du projet : collectivités + opérateurs + DDTM / RFF-SNCF + France domaine
- cession avec ou sans décote : France domaine

Bilan : le résultat quantitatif est positif. Des points de blocage sont apparus sur quelques opérations, de nature technique le plus souvent (travaux supplémentaires non prévus).

Les évolutions attendues dans le dispositif pour le programme 2012-2016

En avril 2012, le programme de mobilisation du foncier public 2012-2016 a été notifié aux préfets de région : il reprend les dossiers non pleinement aboutis du programme précédent et introduit de nouveaux terrains sur la base du dialogue avec les collectivités. Les nouveaux objectifs pour le Nord Pas-de-Calais sont : **4143 logements** pour 125 ha et 75 sites identifiés.