



# La mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement

5<sup>e</sup> rapport – Année 2018

**(\*) Couverture :** *Photo Le Cadran solaire (ex-CRSSA) à La Tronche en Isère du haut : Villefontaine (crédit photo – DAFI d'après une image du projet)*

## Table des matières

<b>CHIFFRES CLÉS.....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>1 - LA POLITIQUE DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT EN 2018.....</b>	<b>6</b>
1.1 - Les enjeux.....	6
1.2 - Les difficultés rencontrées.....	7
1.3 - Les évolutions législatives.....	9
1.4 - La stratégie pour les années à venir.....	10
<b>2 - BILAN QUANTITATIF 2018 DE LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT.....</b>	<b>12</b>
2.1 - Les cessions des biens de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement au cours de l'année 2018.....	12
2.2 - Les cessions encadrées par l'article L. 3211-7 du CG3P en 2018 (ventes avec décote).....	20
2.3 - Les cessions des terrains de l'État remis aux établissements publics d'aménagement (EPAMarne, EPA Sénart).....	24
<b>3 - LES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN 2018 SUR DES BIENS CÉDÉS LES ANNÉES ANTÉRIEURES.....</b>	<b>25</b>
<b>4 - LES LISTES RÉGIONALES.....</b>	<b>26</b>

### ANNEXE 1 - EXEMPLES D'OPÉRATIONS.

- A ) Cessions de terrains.
- B ) Chantiers en cours.
- C ) Opérations terminées.

### ANNEXE 2

- A ) Récapitulatif par propriétaire/utilisateur des cessions du foncier de l'État et de ses établissements publics à destination d'une production de logements.
- B ) Foncier de l'État cédé en faveur d'une production de logements en 2018 avec ou sans décote (loi 18 janvier 2013).
- C ) Foncier des établissements publics de l'État cédé en faveur d'une production de logements en 2018 avec ou sans décote (loi 18 janvier 2013).
- D ) Foncier des établissements publics d'aménagement (EPAMARNE et EPA SENART) cédé en faveur d'une production de logements en 2018.
- E ) Bilan des mises en chantier de logements en 2017 sur le foncier public cédé par l'État et ses établissements publics.
- F ) Zoom région Ile-de-France
- G ) Zoom région Auvergne Rhône-Alpes
- H ) Zoom région Grand-est
- I ) Zoom région Hauts-de-France

## GLOSSAIRE

# CHIFFRES CLÉS

Après une année 2017 exceptionnelle, où plusieurs terrains cédés avaient une surface permettant la construction de plus de 1000 logements, l'année 2018 marque un retour aux résultats obtenus les années précédentes.

Plus précisément, durant l'année 2018, l'État et ses établissements publics<sup>1</sup> ont cédé 80 terrains en vue de la réalisation d'opérations de logements, soit quasiment le même nombre qu'en 2017, mais en augmentation par rapport à 2016 où 69 cessions avaient été comptabilisées. Ces ventes sont supérieures à la moyenne annuelle sur la période 2013/2017 qui s'établit à 70 cessions.

Concernant l'État seul, le nombre de terrains vendus est stable depuis 2016 : 49 en 2018, 48 en 2017 et 47 en 2016 mais en augmentation par rapport aux années 2013 à 2015, période au cours de laquelle 33 terrains ont été vendus par an en moyenne. Pour les établissements publics, là aussi les ventes 2018 avec 31 terrains sont quasiment identiques à celles de 2017 (31 terrains) et à la moyenne de 33 ventes annuelles sur la période 2013-2016.

Le nombre de logements prévus sur les terrains cédés en 2018 est de 8 205, dont 3 828 locatifs sociaux. Ces résultats sont inférieurs à ceux de 2017 où 11 852 logements, dont 5 264 locatifs sociaux, avaient été programmés, mais en augmentation par rapport aux années 2013 à 2016 où en moyenne 6900 logements dont 3300 sociaux étaient envisagés par an. Cette baisse par rapport à 2017 s'explique par la petite taille des terrains vendus totalisant 71 ha en 2018 contre 160 en 2017.

En 2018, 18 terrains ont bénéficié de la décote instituée par la loi du 18 janvier 2013 (22 en 2017)<sup>2</sup>, dans la moyenne 2013/2018 mais en retrait depuis 2016. L'effort financier consenti dans ce cadre en faveur du logement social depuis l'entrée en vigueur de la loi représente environ 200 millions d'euros<sup>3</sup>.

Les 80 terrains cédés en 2018 sont concentrés dans les zones les plus tendues (96 % des logements programmés sur ce foncier sont situés en zones A, Abis ou B1 soit 7 852 logements dont 3 522 sociaux). La programmation associée est adaptée au contexte : il est ainsi prévu 51 % de logements sociaux pour les cessions dans les communes déficitaires en matière de logements sociaux selon la loi SRU contre seulement 44 % dans les communes dont le taux de logements sociaux est conforme aux prescriptions découlant de la loi.

L'année 2018 marque également l'aboutissement de la charte 2014-2018 signée entre SNCF, RFF et l'État qui prévoyait la cession de 230 ha et la réalisation de 15 000 à 20 000 logements sur les emprises cédées. Au total, cette mobilisation des fonciers ferroviaires aura permis de vendre 162 ha en vue de la réalisation de plus de 17 400 logements dont 7000 sociaux.

Enfin, les ventes réalisées par les établissements publics d'aménagement<sup>4</sup>, sont stables par rapport à l'année précédente avec 22 ventes en 2018 pour 23 en 2017, mais reste en baisse sensible par rapport aux 37 ventes de 2016.

1 Établissements publics de transport et hospitalier (SNCF, SNCF Réseau, SNCF Mobilité, RATP, VNF, établissements publics de santé) et SOVAFIM.

2 La décote loi du 18 janvier 2013 intervient sur une estimation théorique du prix du foncier, non encore négocié, en considérant qu'il ne serait réalisé sur la parcelle que du logement libre, sans aucun logement social, et par comparaison avec des prix pratiqués sur des parcelles équivalentes dans des situations comparables.

3 Lorsque la cession se fait hors la procédure prévue par la loi du 18 janvier 2013, la vente dite alors « sans décote » peut néanmoins comporter un effort financier consenti par le vendeur. C'est notamment le cas si le prix du foncier est estimé en tenant compte des logements sociaux que le projet comporte. Le montant indiqué ne tient pas compte des efforts financiers difficilement chiffrables consentis hors décote.

4 EPAMARNE et EPA Sénart

# INTRODUCTION

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 prévoit la réalisation à destination du Parlement d'un bilan annuel de suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement.

Quatre premiers rapports ont été publiés pour les 5 années de 2013 à 2017. Ils présentaient le dispositif et ses évolutions ainsi que sa mise en œuvre au cours de ces années.

Ce cinquième rapport sur la politique de l'État de mobilisation du foncier public en faveur du logement a été établi à partir de bilans régionaux transmis par les préfets de chaque région.

Il présente un bilan qualitatif et quantitatif du dispositif pour l'année 2018 et comprend 4 chapitres :

- le premier présente les observations contenues dans les bilans des régions, concernant notamment les stratégies de mobilisation du foncier public ;
- le deuxième est un bilan quantitatif, marqué par une nouvelle accélération du rythme de programmation des logements ; Il fait également le point sur la charte signée en 2014 entre la SNCF, RFF et l'État prévoyant pour ces établissements publics des objectifs en termes de vente de foncier et de logements programmés sur ces terrains.
- le troisième fait un point sur les mises en chantiers d'opérations pendant l'année 2018, qui se poursuivent dans la continuité des années précédentes ;
- enfin, le quatrième montre les perspectives de ventes de foncier, au travers des listes régionales et d'un exercice de programmation lancé en 2018.

En annexe 1 figurent des exemples d'opérations sur terrains de l'État ou de ses établissements publics vendus en 2018, et des opérations en cours de travaux ou terminées sur du foncier vendu les années antérieures.

# 1 - LA POLITIQUE DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT EN 2018

Pour l'année 2018, si le nombre de terrains vendus est semblable à l'année 2017, le nombre de logements projetés est en baisse par rapport à l'an passé pour s'établir au niveau de la moyenne des années 2014 à 2018. Cette baisse du nombre de logements est directement liée à la taille des terrains vendus. En effet, contrairement à 2017 qui a vu se concrétiser des opérations importantes, l'année 2018 a été marquée par la vente de petits terrains et de ce fait avec moins de logements envisagés.

*Extrait du bilan régional Provence Alpes-Côte d'Azur :*

« Les résultats de l'année 2018 sont marqués par un léger essoufflement de la politique de mobilisation du foncier public en faveur du logement »

Le volume des ventes a néanmoins nécessité une mobilisation aussi forte que l'an passé des services de l'État par rapport à l'année précédente, renforçant les relations entre les DRFIP/DDFIP, DREAL et DDT : identification des opérations en amont, partage des informations pour la faisabilité des programmes de logements, l'évaluation des biens et le calcul de la décote.

## 1.1 - Les enjeux

### 1.1.1 - L'équilibre des opérations dans un contexte de charges foncières élevées

La loi de 2013 offre un cadre de coopération destiné à favoriser la construction de logements sociaux sur du foncier public, grâce à une réduction du prix de cession des terrains permettant d'équilibrer ce type d'opération. Elle constitue ainsi un levier intéressant dans les communes où les charges foncières sont élevées, notamment en zone tendue ou en déficit de logement sociaux par rapport à la loi SRU.

*Extrait du bilan régional Auvergne Rhône-Alpes:*

La charge foncière reste élevée dans les centres urbains (la charge foncière étant le coût du terrain prêt à être aménagé donc tenant compte du prix du terrain mais aussi des coûts liés à la dépollution, aux risques miniers, à la délocalisation d'activités ou au relogement de ménages). Sur les 15 dernières années, cette charge foncière a augmenté d'environ 40 % et constitue un facteur bloquant pour la réalisation d'un certain nombre de projets de logements sociaux dans les « dents creuses » des centres urbains.

L'évaluation du prix des terrains est fondée sur une méthode dite du compte à rebours, dans laquelle le prix de vente du foncier est déduit du bilan financier de l'opération de logements. Il résulte de la différence entre le volet « recettes » et le volet « dépenses ». Cette méthode permet ainsi d'offrir du foncier à des coûts compatibles avec la construction de logements sociaux.



La loi de 2013 permet en outre :

- de normer et d'évaluer l'effort consenti par l'État ;
- d'engager l'acheteur à la réalisation d'une première tranche de travaux de l'opération dans un délai de 5 ans ;
- de fixer un prix minimum directement déduit du caractère plus ou moins social du programme de logement qui sera réalisé sur le foncier cédé.

### 1.1.2 - Une réponse aux enjeux territoriaux

L'utilisation du foncier public permet de s'adapter aux différents enjeux des territoires (zone tendue, ou non) comme de s'intégrer dans une opération plus vaste, servant ainsi de « catalyseur » à un développement important.

La mobilisation du foncier public permet ainsi exemple, de répondre aux objectifs de mixité sociale et, dans certaines régions, contribue au plan « 60 000 logements étudiants » mené par le gouvernement.

#### **Extrait du bilan régional Auvergne Rhône Alpes :**

Le foncier public a notamment été mobilisé pour réaliser du logement étudiant : environ 2050 logements ont été livrés ou sont en cours de réalisation dans l'académie de Lyon et 194 dans l'académie de Grenoble sur la période du Plan « 40 000 » .

[...] La mobilisation du foncier public, et notamment du foncier universitaire disponible, est bien identifié comme un levier d'action pour atteindre les objectifs du Plan « 60 000 logements étudiants ».

Dans les territoires concernés par le plan « Action cœur de ville » ou l'appel à manifestation d'intérêt « centre-bourg » dont l'objectif consiste à conforter le rôle de moteur de développement du territoire des villes moyennes, le recours à du foncier public déclaré inutile et bien situé permet de compléter le projet global d'une collectivité, que ce soit pour créer du logement ou un équipement public.

#### **Extrait du bilan régional du Grand Est :**

La mobilisation du foncier public peut toutefois s'avérer opportune pour répondre à des enjeux de construction en cœur de ville (en lien notamment avec le programme Action Cœur de Ville), pour développer de l'offre de logement social sur des secteurs urbains à enjeux (sillon mosellan, zones frontalières avec le Luxembourg et l'Allemagne, principales agglomérations, territoires SRU) et pour permettre d'équilibrer des opérations avec une plus-value sociale (résidence sociale, pension de famille, PLAI adaptés...).

À l'inverse, certains terrains publics ont dû être écartés par les services de l'État, du fait de leur localisation jugée trop excentrée et susceptible d'entrer en concurrence avec l'objectif de redynamisation des bourgs.

## 1.2 - Les difficultés rencontrées

Les difficultés rencontrées sont d'ordre technique, liées à la nature du terrain, d'ordre politique, liées aux choix de mise en œuvre de l'objectif de mixité sociale, ou d'ordre juridique (contentieux).

La mobilisation du foncier public étant une politique mise en place il y a 14 ans, le stock de foncier public restant à vendre est celui qui présente des complexités techniques les plus importantes. Ces terrains sont soumis à des contraintes de site (déconstruction, pollution ou accessibilité). L'approfondissement des études de faisabilité n'est engagée que lorsqu'un consensus intervient localement sur l'opportunité du programme. C'est à ce stade qu'est vérifiée la faisabilité technique et financière du programme au regard des contraintes du site, ce qui peut parfois aboutir à l'abandon de l'opération.

Dans les faits, les opérations de logements doivent recueillir l'aval des collectivités locales en charge des politiques de l'habitat sur leur territoire. La mobilisation du foncier public s'accompagne donc d'une négociation souvent longue pour la mise au point du programme de logements et de son fonctionnement.

**Extrait du bilan régional de Bretagne :**

« Elles [les difficultés] peuvent relever de l'équilibre financier de l'opération (coût de déconstruction et de dépollution), de l'intégration de ces terrains dans une opération d'ampleur plus importante (ZAC), ou encore d'un manque d'intérêt des collectivités qui ont orienté leur programmation différemment.

Parfois, certains biens identifiés se révèlent non pertinents après étude pour la création de logements suite à la mise en place de plan de prévention (inondation, submersion marine, ...) ou d'un éloignement du centre-ville (/bourg) conjugué à une absence de transports en communs. »

Enfin les recours des tiers sur les autorisations des permis de construire retardent les mises en chantier.

**Extrait du bilan régional des Hauts-de-France :**

De manière générale, il s'avère que certains fonciers figurant sur la liste régionale de mobilisation du foncier public pour le logement restent difficilement mobilisables étant donné leur situation ou leurs caractéristiques :

- des frais de libération potentiellement importants (fonciers ferroviaires) ;
- le caractère non prioritaire pour la commune ou l'EPCI du site inscrit si elle a d'autres projets en cours ou des possibilités hors foncier public ;
- des sites potentiellement pollués
- des équilibres d'opérations complexes à mettre en oeuvre ( par exemple : bâtiments à démolir, extraction de fondations, etc...)

Les opérations de logements notamment de logements sociaux font régulièrement l'objet de recours contentieux. Celles sur le foncier public de l'État n'échappent pas à la règle. Le contentieux de l'urbanisme, souvent complexe, freine l'acte de bâtir notamment en secteur urbain tendu et renchérit le coût de la construction. Le délai moyen de jugement des recours contre les permis de construire est de l'ordre de 24 mois en première instance.

Le « choc de l'offre » de logements neufs dans la construction porté par le Gouvernement a pour ambition de lever tous les freins à la construction de logements, notamment en zones tendues, et la lutte contre les recours abusifs contre les permis de construire constitue un axe essentiel de l'accélération des projets de construction.

Par une lettre de mission du 9 août 2017, le ministre de la Cohésion des territoires a confié à Christine Maugué, la mission de procéder à l'évaluation des dispositions existantes en termes de lutte contre les recours abusifs dans le champ de l'urbanisme et de faire des propositions de dispositions complémentaires d'amélioration. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 et le décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 ont repris l'essentiel des dispositions proposées par ce rapport de mission.

Par ailleurs, le ministre de la Cohésion des Territoires et son secrétaire d'État chargé du Logement ont nommé le 16 juillet 2018 M. Jean Guinard comme chef de projet afin d'accélérer la libération du foncier public en vue de produire du logement. L'objet est d'accélérer la mobilisation effective (cession, bail emphytéotique) de terrains de l'État, de ses établissements publics et des entreprises publiques, au profit d'opérations de logements ou d'aménagement urbain au sens large, en particulier dans les secteurs à enjeux.



## 1.3 - Les évolutions législatives

### 1.3.1 - Les apports de la loi ELAN

Le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement issu de la loi du 18 janvier 2013 a connu quelques assouplissements dans le cadre de la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), pour contribuer au choc de l'offre de logements.

L'article 23 de la loi prévoit ainsi :

- de faciliter le montage de projets urbains combinant logements, commerces et activités et de favoriser une mixité d'usage, notamment en zone détendue, en permettant que la décote puisse être appliquée à la réalisation de programmes comportant « *majoritairement* » (et non plus « *essentiellement* ») des logements ;
- de prendre en compte dans le calcul de la décote les logements sous bail réel solidaire en la limitant à 50 % comme pour les autres logements en accession sociale, pour réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire ;
- de permettre pour les cessions de terrain s'inscrivant dans une opération d'aménagement de moins de cinq hectares, comme pour celles de plus de cinq hectares pour lesquelles la possibilité de dérogation avait été créée par la loi ALUR, de bénéficier d'une dérogation à l'engagement de livrer les logements dans un délai de cinq ans. Une première tranche de l'opération prévue sur le terrain cédé devra néanmoins être livrée dans le délai de cinq ans.

Ces dispositions ont fait l'objet d'un décret n° 2019-423 du 9 mai 2019.

En outre, le même article prévoit que les terrains de l'État pourront participer à la réalisation d'une grande opération d'urbanisme (GOU), par cession à l'amiable à un établissement public de coopération intercommunale signataire d'un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) ou à l'opérateur désigné par ce contrat. Cette mesure vise à soutenir l'émergence de projets et à accélérer le lancement d'opérations d'aménagement comprenant notamment des logements, en mettant à disposition les terrains de l'État compris dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement.

L'État se place ainsi en partenaire des collectivités locales pour faciliter la réalisation des opérations d'aménagement en renouvellement urbain permettant de concilier les enjeux de production de logements, de construction d'une ville durable intégrant des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et de lutte contre l'étalement urbain. Des premiers contrats de PPA, prévoyant la cession de foncier de l'État, sont d'ores et déjà en discussion à Marseille, le Mans et Brest.

D'autres mesures plus transversales de la loi ELAN permettront de faciliter la réalisation des opérations de logements et notamment celles qui mobiliseront le foncier de l'Etat. Il en est ainsi notamment des mesures qui permettront de sécuriser les autorisations de construire (notamment le nouvel article L.600-12-1 du code de l'urbanisme qui limite les effets des annulations de documents d'urbanisme sur les autorisations de construire) et des mesures qui permettront de lutter contre les recours abusifs (notamment l'article L.600-7 du code de l'urbanisme qui facilite l'action en dommages et intérêts pour recours abusifs, l'article L.600-3 qui interdit de présenter une demande de référé-suspension après la date de cristallisation des moyens, l'article L.600-1-1 qui prévoit qu'une association n'est recevable à agir que si ses statuts sont déposés en préfecture au moins un an avant l'affichage de la demande d'autorisation de construire ou l'article L.600-1-2 qui exclut la prise en compte des travaux de chantier pour déterminer l'intérêt à agir.)

### **1.3.2 - L'article 47 de la loi de programmation militaire**

La loi de programmation militaire du 13 juillet 2018, par son article 47, a inséré un II bis à l'article L.3211-7 du CG3P prévoyant que jusqu'au 31 décembre 2025, la décote n'est applicable aux cessions de terrains occupés par le ministère des armées et situés dans des zones tendues, en particulier l'Île-de-France et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, que lorsque ces terrains, bâtis ou non, sont destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux réservés au maximum aux trois quarts aux agents de ce ministère, à la demande de ce dernier. Cette disposition appelle une concertation renforcée en amont des cessions concernées.

### **1.3.3 - L'article 274 de la loi de finances pour 2019**

L'article 274 de la loi de finances pour 2019 a inséré à la fin du II de l'article L.3211-7 du CG3P, par amendement parlementaire, une disposition qui vise à plafonner la décote applicable au prix de cession de biens de l'État au bénéfice de certaines catégories d'acquéreurs qui s'engagent à y construire des logements sociaux, lorsque le bénéficiaire dispose de réserves foncières ou de biens susceptibles d'accueillir l'implantation de tels logements sociaux.

Le décret d'application de cette mesure législative est en cours de rédaction avec pour objectif de ne compromettre ni la finalité initiale du dispositif de décote à savoir que le foncier de l'État et de ses établissements publics contribue à l'effort en faveur de la production de logements sociaux, notamment en zone tendue, ni sa faisabilité technique par les services instructeurs. Le dispositif doit rester simple, lisible et bien encadré par la réglementation.

## **1.4 - La stratégie pour les années à venir**

### **1.4.1 - La mise en œuvre d'une nouvelle programmation**

Afin d'accompagner la démarche d'accélération de la commercialisation du foncier et de mieux cerner le stock de terrains, un nouveau travail de programmation des ventes a été lancé fin 2018 sous le pilotage de la DAFI en mobilisant les services déconcentrés.

L'objectif est de mettre en place une programmation pluriannuelle indicative des cessions, par une évaluation des projets en amont et une anticipation des processus de vente de foncier pour le logement à court terme (1 an), moyen terme (3ans) et au-delà. Cette programmation a été réalisée sur la base d'entretiens avec les services déconcentrés régionaux et départementaux.

Elle permet de mettre-à-jour et consolider les données inscrites dans la base Viv@cité, d'y intégrer de nouveaux terrains, voire dans certains cas d'en retirer certains qui ne sont plus adaptés pour construire du logement (commune devenue non attractive ou ayant suffisamment de logements, évolution des règles d'urbanisme...). Elle permet également d'identifier les éventuels freins ou blocages nécessitant, le cas échéant, une intervention du niveau national.

Les cessions à enjeux (situées dans une zone tendue, avec peu de logement social, ou susceptibles d'accueillir un nombre important de logements dans un secteur qui le nécessite, etc.) repérées lors de l'exercice de programmation, font l'objet d'un suivi particulier, notamment pour les ventes prévues à court terme.

Cette programmation a vocation à évoluer en fonction des modifications du contexte local ou national

## **1.4.2 - Des pistes à explorer pour détecter de nouveaux terrains mobilisables**

Compte tenu des réorganisations, de la baisse des effectifs du secteur public et de l'objectif de rationalisation de l'immobilier de l'État, des opportunités foncières peuvent apparaître dans le cadre d'une analyse de la stratégie immobilière des administrations. L'étude des schémas régionaux de l'immobilier de l'État peut révéler de nouveaux fonciers mobilisables pour réaliser des logements. Il peut s'agir de repérer du foncier devenu inutile dans le cadre de ces schémas ou de réaliser des opérations mixtes mêlant bureaux et logements. Actuellement, 8 schémas régionaux ont été validés.

D'après les bilans régionaux, plusieurs départements ou régions ont entamé des démarches de recensement de terrains comme la Savoie, le Grand Est avec l'agence d'urbanisme nancéienne qui a créé une plate-forme numérique partagée, et l'Occitanie.

Par ailleurs, l'accès à la plate-forme OSC (outil de suivi des cessions) du Ministère de l'action et des comptes publics déployé à l'ensemble des DREAL facilite la coordination des analyses sur l'ensemble des terrains publics ayant fait l'objet d'une décision d'inutilité et pour lesquels le comité régional de l'immobilier de l'État s'est positionné en faveur d'une cession.

Dans les zones tendues, notamment dans les communes carencées ou déficitaires au regard de la loi SRU, la combinaison du foncier public issu des différentes entités (Etat, établissements publics, collectivités territoriales) permet d'élargir l'emprise globale de certaines parcelles et de réaliser des projets de plus grande ampleur. Il s'agit ensuite de définir une stratégie d'intervention en lien avec les acteurs locaux.

Enfin, outre le foncier de l'État, le suivi et l'accompagnement des cessions des établissements publics et de leur stratégie immobilière (établissements hospitaliers, SNCF, VNF, RATP, EPA) constitue un gisement important de fonciers mobilisables. De la même façon, la valorisation de leurs fonciers mutables doit être de plus en plus examinée en conjonction avec les autres ressources foncières publiques.

## 2 - BILAN QUANTITATIF 2018 DE LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

Le présent chapitre a pour objet de dresser le bilan des cessions de l'État et de ses établissements publics (hors établissements publics d'aménagement traités à part) pour l'année 2018, en faveur du logement, qu'elles aient ou non fait l'objet d'une procédure de décote en application de la loi du 18 janvier 2013.

*DIE – Bilan 2018 de la mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public – mai 2019 :*

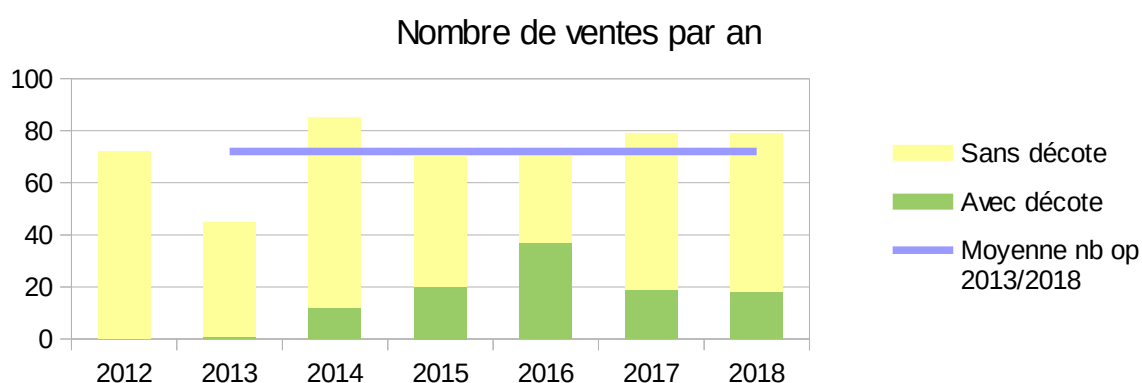
De manière générale, que ce soit pour du logement ou pour tout autre objet, 655 cessions de l'État ont été réalisées en 2018. Si ces ventes sont réparties sur l'ensemble du territoire, en montant les cessions franciliennes représentent près de 50 % du produit total des cessions.

Les résultats 2018, en termes de produits de cessions, sont inférieurs aux années antérieures et s'expliquent par des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des cessions de l'État et le fait que très peu d'opérations d'ampleur exceptionnelle ont été réalisées en 2018.

### 2.1 - Les cessions des biens de l'État et de ses établissements publics<sup>5</sup> en faveur du logement au cours de l'année 2018

#### 2.1.1 - Résultats globaux

En 2018, 80 cessions<sup>6</sup> en faveur du développement d'une offre de logement ont été signées pour un potentiel de 8 205 logements dont 3 828 sociaux. Sur ces 80 cessions, seules 18 cessions ont fait l'objet de décotes selon les dispositions de la loi du 18 janvier 2013, pour des montants représentant au total près de 70,8 M€.<sup>7</sup>

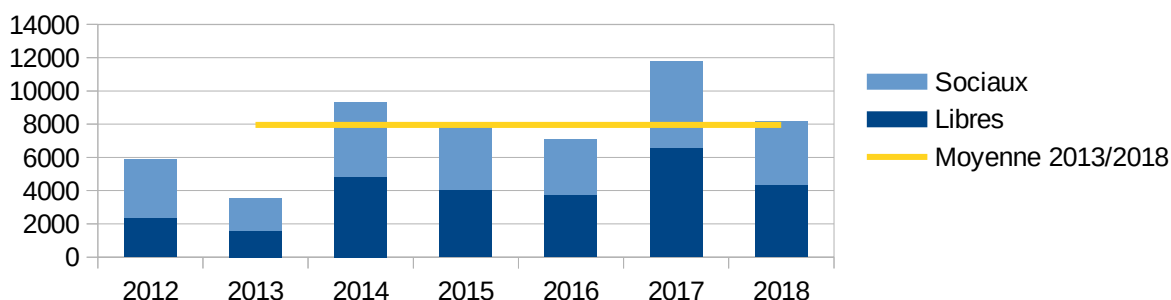


<sup>5</sup> Il s'agit des établissements publics désignés par les décrets d'application de l'article L3211-13 du CG3P. Les EPA ne sont pas inclus.

<sup>6</sup> A noter qu'à ces 80 cessions des terrains de l'État et des établissements publics, s'ajoutent 22 ventes de fonciers provenant de l'État, réalisées par les deux établissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée et Sénart, soit un total global de 102 ventes.

<sup>7</sup> Il est rappelé que même lorsque la cession se fait hors la procédure prévue par la loi du 18 janvier 2013, la vente dite alors « sans décote » peut comporter un effort financier consenti par l'État. En effet, le prix du foncier est estimé en tenant compte du projet qui sera réalisé et notamment des logements sociaux qu'il comporte. Le montant de 70,8 millions d'euros ne tient pas compte des efforts financiers difficilement chiffrables consentis hors décote loi du 18 janvier 2013.

## Nombre de logements potentiels



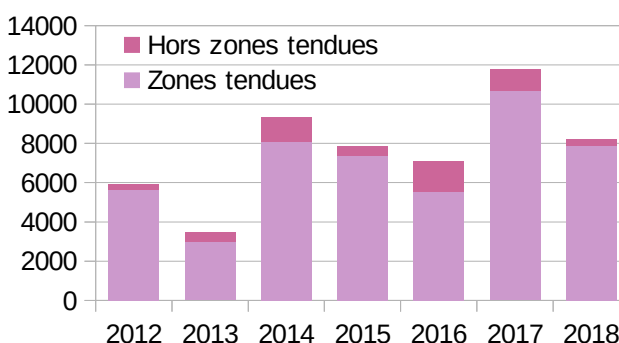
Si le nombre de cessions s'inscrit dans la tendance des années antérieures, le nombre de logements projetés connaît une baisse par rapport à 2017 mais est dans la moyenne des années 2013-2016. La faible surface des terrains vendus en 2018 explique cette diminution de la programmation de logements à nombre équivalent de ventes par rapport à 2017.

La proportion de logements sociaux potentiels reste importante en 2018 et représente 46 % du total de logements projetés, au même niveau que les années antérieures.

### 2.1.2 - Répartition géographique

Les cessions des terrains de l'État et des établissements publics en faveur du logement interviennent dans les zones où les besoins sont les plus importants, conformément aux politiques publiques en faveur du logement mises en œuvre par les services déconcentrés. On constate en effet que la répartition des ventes de terrains de l'État et des établissements publics ainsi que la programmation de logements se fait presque uniquement dans les zones tendues.

#### Nombre de logements potentiels suivant la zone de tension pour le logement



Plus précisément,

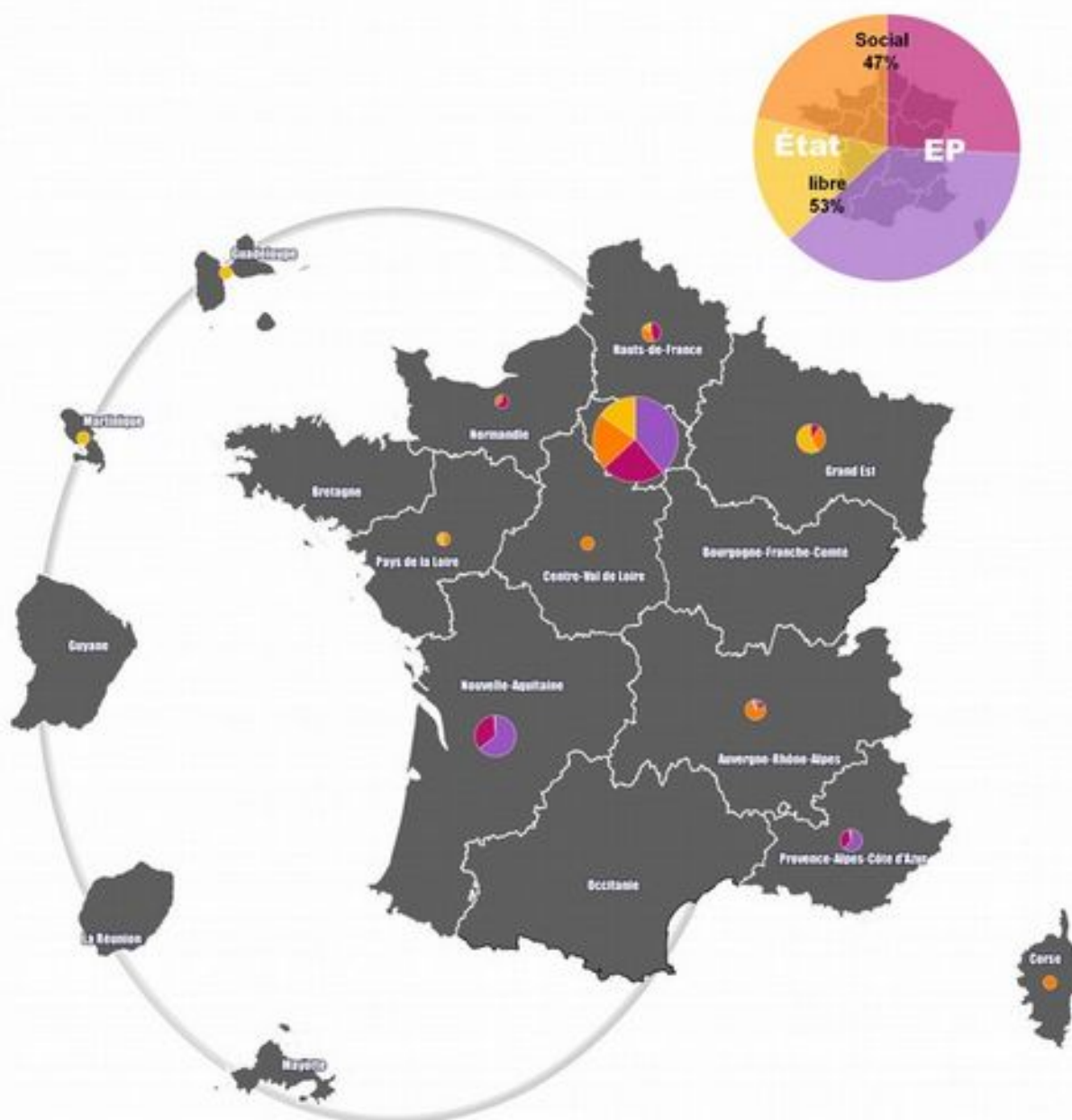
- 96% du potentiel de logements issu des cessions signées en 2018 s'inscrit dans une zone de tension pour le logement (zone A, Abis, B1) contre 90 % en 2017.
- 30 cessions (24 en 2017), soit 37,5 % des cessions, ont été effectuées dans des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et déficitaires en logements sociaux (2832 logements programmés, 1844 en 2017) et, parmi celles-ci, 2 cessions dans des communes carencées. Pour ces cessions, il est prévu 51 % de logements sociaux dans les communes déficitaires et 63 % dans les communes carencées.

**Comme les années précédentes, les cessions se concentrent dans les zones tendues : 89 % en 2015, 77 % en 2016, 90 % en 2017 et 96 % en 2018. De plus, elles participent aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat puisqu'en 2018, elles concernent, pour près de 40 % d'entre elles, les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU.**





En ce qui concerne la répartition régionale, l'Île-de-France est la région qui concentre le plus de ventes de terrains avec une programmation de 5062 logements dont 46 % sociaux. La Nouvelle Aquitaine arrive en seconde position, avec 1151 logements (dont 35 % sociaux), puis la région du Grand Est avec 556 logements (dont 39 % sociaux) et l'Auvergne Rhône-Alpes avec 275 logements (dont 90 % sociaux).



## La répartition des logements projetés



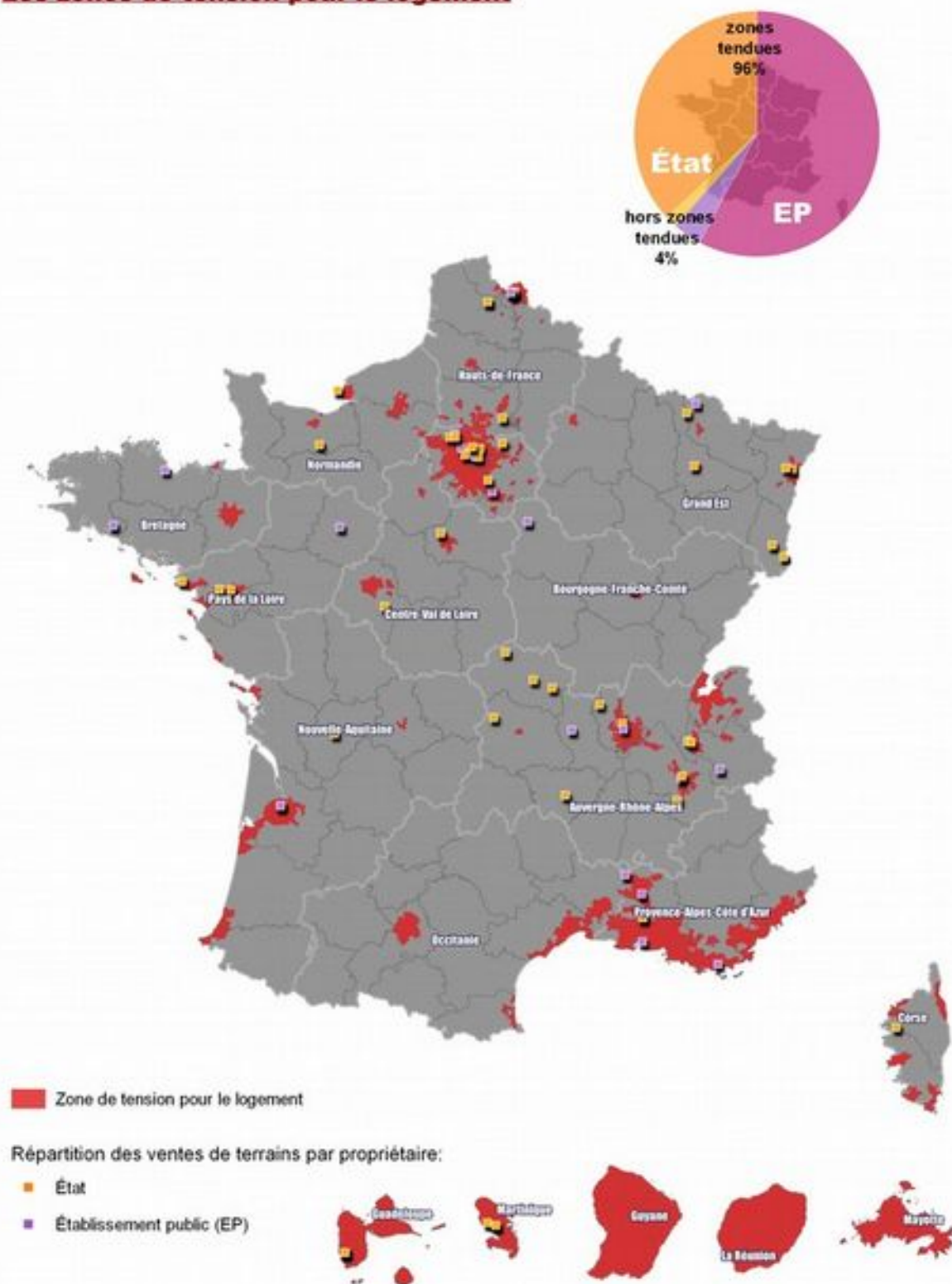
### Répartition logements sociaux/libres

-  Part de logement social sur des terrains "État"
-  Part de logement libre sur des terrains "État"
-  Part de logement social sur des terrains "Établissement public"
-  Part de logement libre sur des terrains "Établissement public"



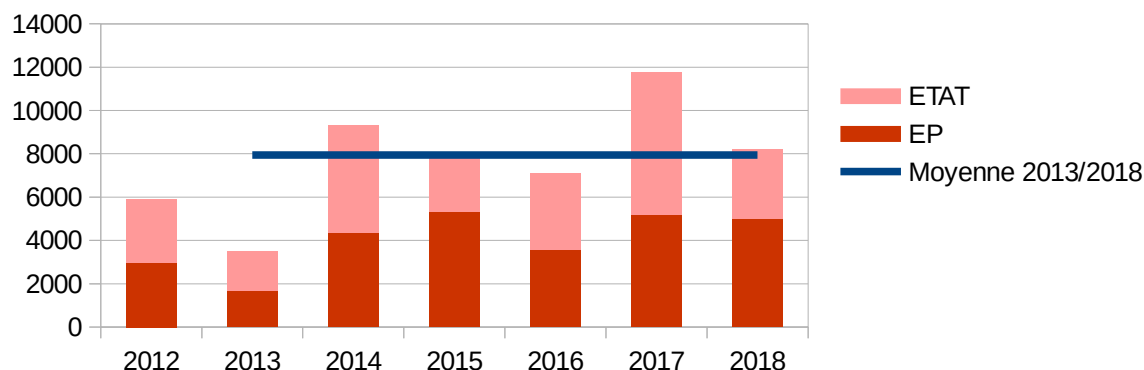
+

## Les zones de tension pour le logement



## 2.1.3 - Bilan par propriétaire

Répartition par propriétaire des ventes signées en 2018  
en nombre de logements projetés



### La cession des biens de l'État en faveur du logement

Le nombre de terrains de l'État vendus en 2018 à destination du logement, soit 49, est semblable à celui de 2017 (48). Cette continuité masque cependant une différence importante : la surface cumulée de ces terrains en 2018, soit 29,5 ha est beaucoup plus faible qu'en 2017 (82 ha et 37ha en 2016). Cette différence se retrouve dans le nombre de logements programmés : 3 193 logements dont 1 781 locatifs sociaux en 2018 contre 6 593 logements en 2017 dont 3 392 locatifs sociaux (3 455 logements en 2016 dont 2 049 locatifs sociaux).

Ainsi, en 2017, deux opérations dépassaient les 1 300 logements, à Châtenay-Malabry (Hauts-de-Seine), et à Bron (Rhône). En 2018, une seule est de taille comparable, à Aubervilliers (93) avec la vente de 6,4 ha de terrains au fort d'Aubervilliers pour la réalisation de 920 logements.

### La cession des biens des établissements publics en faveur du logement

Trente-et-un terrains ont été cédés par les établissements publics de l'État (hors EPA) en 2018, comme en 2017.

Les établissements publics ferroviaires (SNCF Réseau et SNCF Mobilité) sont les plus actifs, avec 26 terrains cédés représentant un potentiel de 4424 logements dont 1610 sociaux. Les opérations les plus importantes en 2018 sont :

- à Bordeaux (33), un site proche de la gare Saint-Jean, avec 1058 logements programmés sur 7,4 ha ;
- à Nanterre (92), les premières phases d'aménagement du terrain des Groues, avec 1 550 logements programmés sur 7,6 ha ;
- à Paris 18ème (75), le site de La Chapelle Charbon, avec 450 logements programmés sur un terrain de 5 ha.

Deux terrains d'établissements publics de santé ont été vendus en 2018 :

- à Boen-sur-Lignon (42), pour 30 logements sur 6000 m<sup>2</sup> ;
- à Paris 13 (75), sur des terrains de l'hôpital Salpêtrière pour 223 logements sur 1,8 ha.

La vente de 2 terrains de la RATP dans le 12ème arrondissement parisien permettra également la réalisation de 232 logements sur 0,63 ha. Enfin, 103 logements sont programmés à Paris (20ème) sur un terrain précédemment occupé par l'Institut national d'études démographiques.

## Les cessions de terrains ferroviaires en faveur du logement

Les cessions de terrains ferroviaires s'effectuent notamment dans le cadre de conventions qui lient les établissements publics ferroviaires et l'État, d'une part, et la Ville de Paris, d'autre part.

### A - Bilan de la charte de 2014 signée entre RFF, SNCF et l'État

La charte signée le 26 juin 2014 constitue un engagement du groupe public ferroviaire en faveur de la politique du logement. Sur la période de 6 ans allant de 2008 à 2013, 110 ha avaient été cédés pour permettre la réalisation de 8 000 logements. Sur la période de 5 ans, 2014-2018, la SNCF et RFF se sont engagés à accélérer les cessions en fixant les objectifs suivants :

- Réaliser la cession de 230 ha correspondant à 150 emprises ferroviaires
- Permettre la réalisation de 15 000 à 20 000 logements sur les fonciers cédés.

Entre 2014 et 2018, 132 cessions ont été réalisées correspondant à 162 ha et permettant la réalisation de 17 413 logements dont 7 020 logements sociaux (40%). Ces résultats s'inscrivent donc dans les objectifs de la convention, même si le nombre d'hectares cédés est inférieur à celui prévu.

**Avec 26 cessions représentant 37 hectares et un potentiel de 4424 logements dont 1610 logements sociaux, l'année 2018 figure parmi les meilleures années du protocole.**

ANNEE	Zones	Nbre de cessions	Surface (en ha)	Nbre de logements	Dont sociaux
2014	ILE DE FRANCE	14	12	1 163	566
	TOTAL	36	31	2375	1137
2015	ILE DE FRANCE	7	9	2 177	1 243
	TOTAL	26	36	4 012	1 910
2016	ILE DE FRANCE	5	3	676	268
	TOTAL	19	24	2437	1022
2017	ILE DE FRANCE	7	6	636	236
	TOTAL	25	33	4165	1341
2018	ILE DE FRANCE	6	19	2 640	817
	TOTAL	26	37	4424	1610
TOTAL 2014-2018	ILE DE FRANCE	39	49	7 292	3 130
	FRANCE	132	162	17413	7020

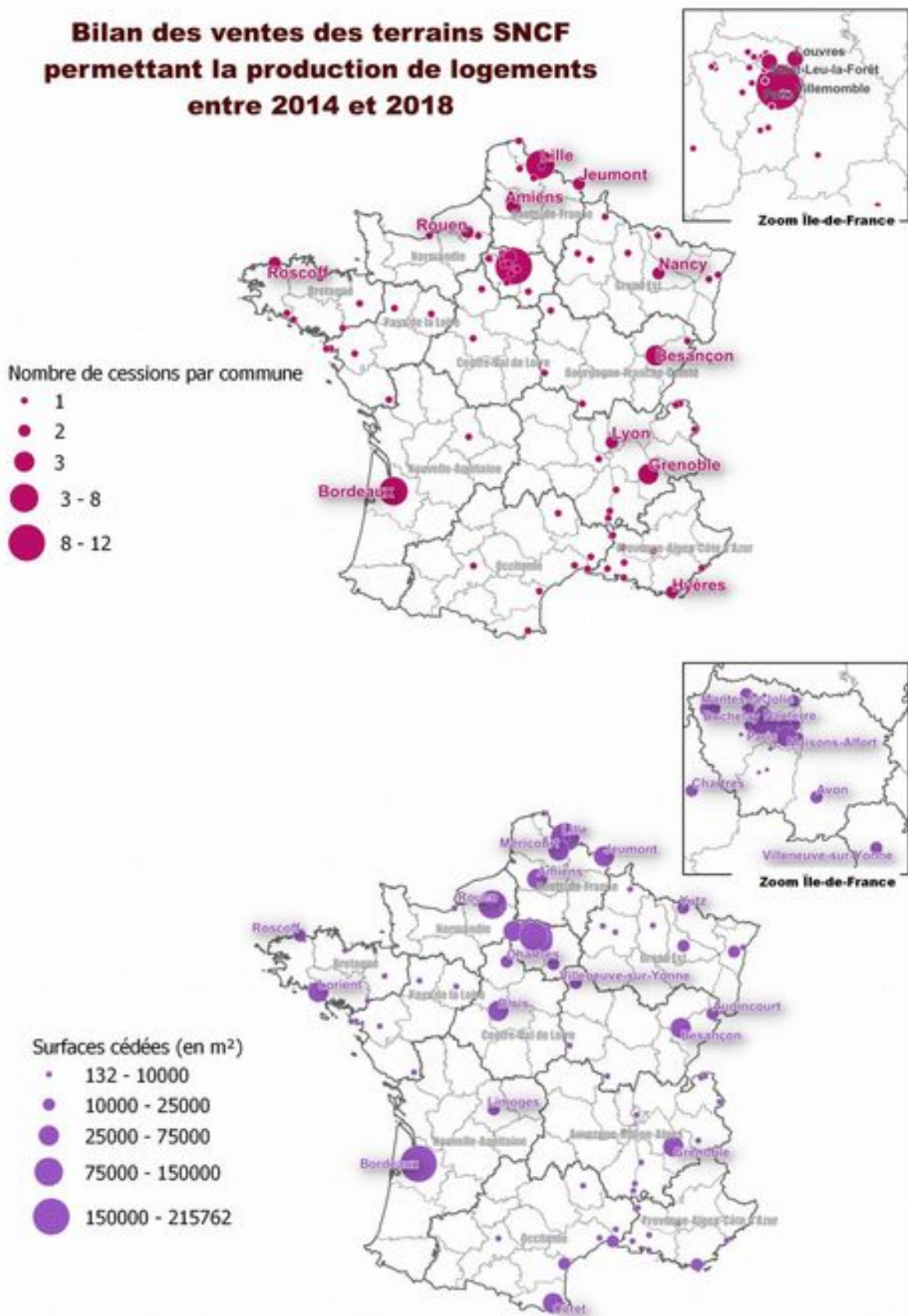
Dans la charte de 2014, une priorité a été donnée à l'Ile-de-France avec une prévision de cessions de l'ordre d'une centaine d'hectares. D'après les éléments du bilan, 39 cessions ont été réalisées en Ile-de-France qui permettent la réalisation potentielle de 7 292 logements dont 3 130 sociaux. Si la mobilisation en Ile-de-France a été moins importante que celle prévue en 2014 en termes de surface, elle représente tout-de-même 44% des logements projetés qui seront réalisés sur du foncier libéré par l'État et ses établissements publics.

La charte prévoyait également un engagement de la SNCF dans la gouvernance locale en matière de mobilisation du foncier par la participation de l'opérateur aux comités de pilotage régionaux dès lors que les collectivités et les services de l'Etat l'estiment opportun. Pour autant, chaque région ne dispose pas nécessairement d'un interlocuteur identifié au sein de la SNCF et la participation de l'opérateur aux comités de pilotage régionaux n'est pas systématique.

A noter que 5 fonciers ont fait l'objet d'une vente avec décote, selon les dispositions de l'article L3211-7 du CG3P, pour un montant de 913 765 euros avec des taux de décote variant de 15 % à 40 %.



## Bilan des ventes des terrains SNCF permettant la production de logements entre 2014 et 2018





## B - Suivi du protocole signé entre la SNCF et la Ville de Paris en 2015

Ce protocole signé entre SNCF Réseau, SNCF Mobilité et la Ville de Paris sur la période 2015-2020 cadre les orientations en matière d'aménagement de sites ferroviaires devenus inutiles pour la SNCF et situés sur le territoire communal. Il se concentre sur 7 opérations permettant la réalisation de 10 000 logements et 500 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires. Au-delà des opérations en cours (Paris Rive Gauche, secteur Clichy-Batignolles et Chapelle Internationale), les emprises principales se concentrent sur deux secteurs :

- Paris Sud-Est (déficiaire en LLS) : Bercy-Charenton, Charolais-Rambouillet
- Paris Nord Est : Ordener-Poissonniers (Dépôt La Chapelle), Rond-point de la Chapelle, Gare des Mines, Chapelle Charbon et Hébert.

Site	Nombre de logts (terrain SNCF)	Prévus d'ici 2020	Nombre de logts prévus (cession réalisée)	année de cession	Projet
Chapelle Internationale			900	2015	
Paris Rive Gauche	3 500	2 300	1147	2014 à 2018	
Secteur Clichy Batignolles	1 600	1 600			300 logts en 2013
Bercy-Charenton	3 650	700	4000	2019	ZAC créée et concession d'aménagement attribuée à la SEMAPA
Charolais-Rambouillet	600	200			
Ordener-Poissonniers (Dépôt la Chapelle)	500	300	500	2019	Protocole foncier prévu en 2019 avec SNEF AP attribué
Rond-Point de la Chapelle	50	50		2015	
Gare des Mines-Chapelle Charbon	1 450	500	450 500	2018 2019	ZAC 2016, SEMAVIP
Hébert	700		800	2019	PA en cours de dépôt, protocole foncier signé avec SNEF

Chaque opération nouvelle dispose d'un accord spécifique fixant les objectifs en matière de réalisation de logements et de valorisation du patrimoine, de programmes, de modalités de réalisation (calendrier, concertation, etc.), et de modalités financières (prise en charge de coûts de reconstitution ou libération des terrains, participation au coût des équipements publics, charges foncières pour la réalisation des logements sociaux notamment).

Pour l'année 2018, deux tranches d'opérations ont fait l'objet de vente de foncier, à la Chapelle Charbon, pour la réalisation de 450 logements dont 225 sociaux et dans la ZAC rive gauche pour 90 logements.

En Ile-de-France et dans d'autres régions, la signature de protocoles fonciers avec les communes constituent des accélérateurs de projets (Nanterre les Groues cédé en 2018, Seine Amont Saint Ouen et Pantin). Huit sites ferroviaires sont en cours d'appel à projets en Ile-de-France.

## 2.2 - Les cessions encadrées par l'article L. 3211-7 du CG3P en 2018 (ventes avec décote)

En 2018, contrairement aux années précédentes, la procédure de décote n'a concerné en 2018 que des cessions de terrains de l'État.

### 2.2.1 - Résultats globaux

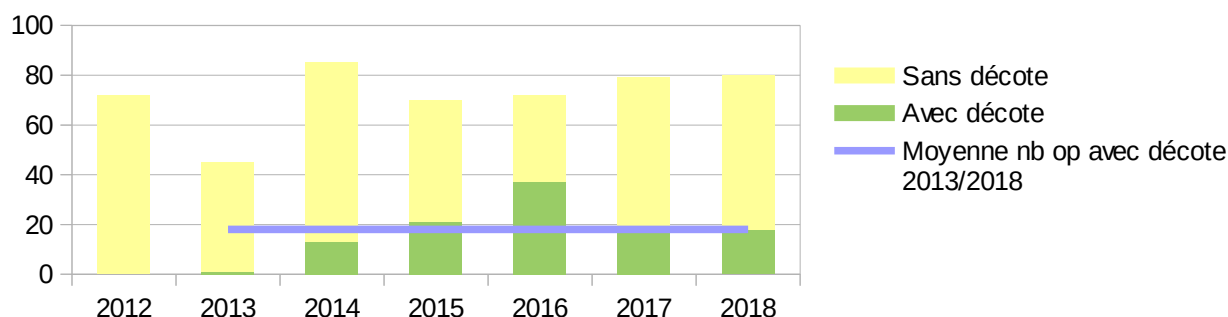
La procédure de la décote, en plus de contribuer à l'équilibre financier de l'opération, prévoit la contrepartie d'obliger l'acheteur à conclure une convention avec l'État portant sur l'obligation de produire un nombre de logements sociaux fixé avant la vente et dans un délai encadré.

En 2018, les 49 cessions de terrains de l'État ont permis la programmation de 3 193 logements dont 1 781 locatifs sociaux. Parmi ces 49 cessions, 18 terrains ont bénéficié des dispositions de la loi du 18 janvier 2013 et ont, à ce titre, fait l'objet d'une décote sur la valeur vénale en contrepartie d'une obligation à réaliser du logement social. Ces 18 cessions représentent un engagement contractuel pour réaliser 1 928 logements dont 1 200 sociaux (en 2017, 2 163 logements dont 1 837 sociaux).

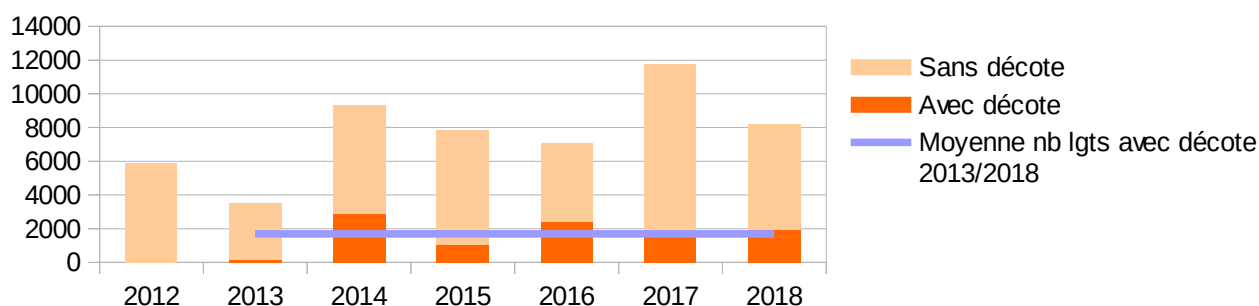
Ces 1 200 logements sociaux projetés représentent 67 % des logements sociaux prévus sur les terrains de l'État.

Le nombre de cessions ainsi que le nombre de logements programmés sur des terrains vendus avec décote en 2018 sont dans la moyenne 2014/2018 (2013 étant l'année de mise en place du système de décote n'a pas été comptée dans cette moyenne). À noter que l'année 2016 a été une année exceptionnelle en nombre d'opérations décotées, mais pas en nombre de logements.

Nombre de ventes par an



Nombre potentiel de logements par an



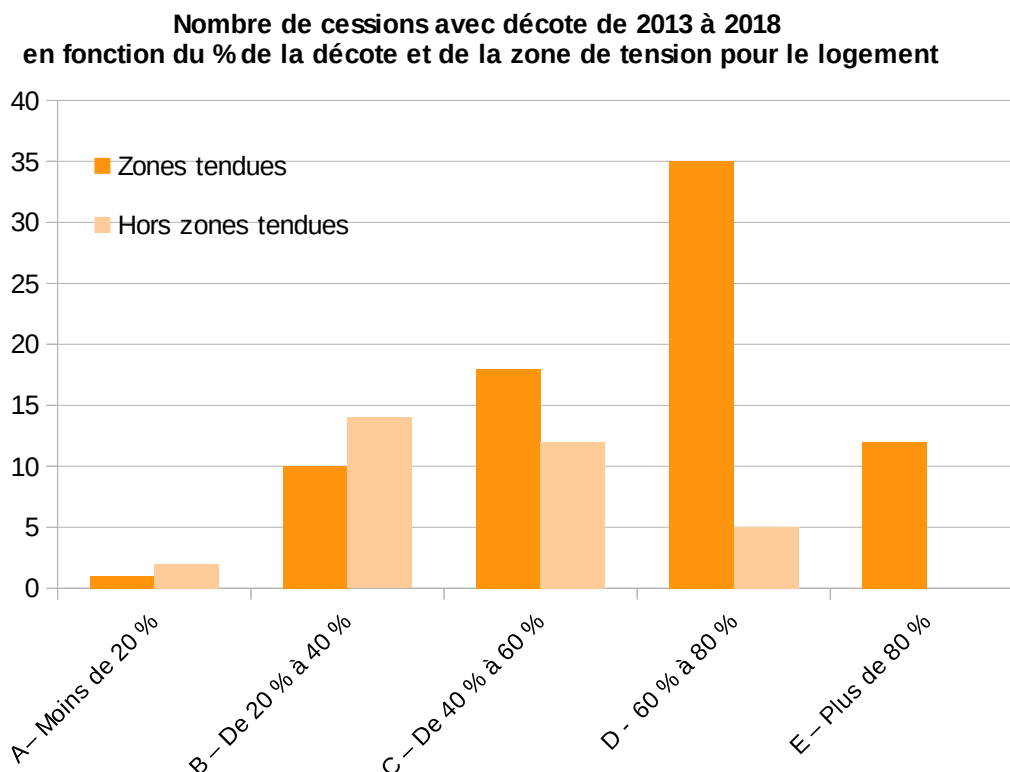
On peut également comparer les 1200 logements sociaux programmés sur les 18 terrains vendus en utilisant le mécanisme de la décote avec les 1781 logements sociaux prévus sur l'ensemble des 49 terrains cédés par l'État en 2018.

Les deux-tiers des logements sociaux à construire sur des terrains cédés par l'État en 2018 ont donc bénéficié du mécanisme de décote prévu par la loi du 18 janvier 2013.

## 2.2.2 - Répartition géographique

De 2013 à 2018, la cession de terrains avec décote profite essentiellement aux zones tendues (zone Abis, A et B1).

Le pourcentage global de décote appliqué est également plus faible en dehors des zones de tension pour le logement :



Pour l'année 2018, 15 ventes avec décote sur 18 ont eu lieu dans les zones de tension pour le logement pour un montant total de décote de 70,8 M€ et un taux moyen de 72 % et 3 ventes en zone détendue pour un montant de 294 000 € et un taux moyen de 49 %.

Un seul terrain a fait l'objet d'une décote à 100 % pour une opération de 6 logements sociaux à Chatou (Yvelines).

**L'année 2018, comme les années précédentes, confirme que la décote est bien appliquée là où les besoins sont les plus importants et particulièrement en zone tendue.**

## 2.2.3 - Montant global de la décote

En 2018, le montant de la décote représente 70,8 M€, en hausse par rapport aux années précédentes (23,2 en 2017) malgré la diminution du nombre de vente avec décote. Cette valeur exceptionnelle s'explique par la commercialisation d'un foncier avec une forte décote dans le 7ème arrondissement parisien.

La vente du foncier de l'État à Paris s'opère dans un contexte particulier, marqué par le souhait de la maire de Paris que l'État et ses établissements publics contribuent à la production de logements sociaux et au rééquilibrage en faveur des arrondissements déficitaires. A cet effet, des négociations avec l'État se sont déroulées dans le cadre d'un mandat de négociation confié en 2015 au préfet de région par le secrétaire d'État chargé du budget et renouvelé en 2018 par le ministre de l'action et des comptes publics.

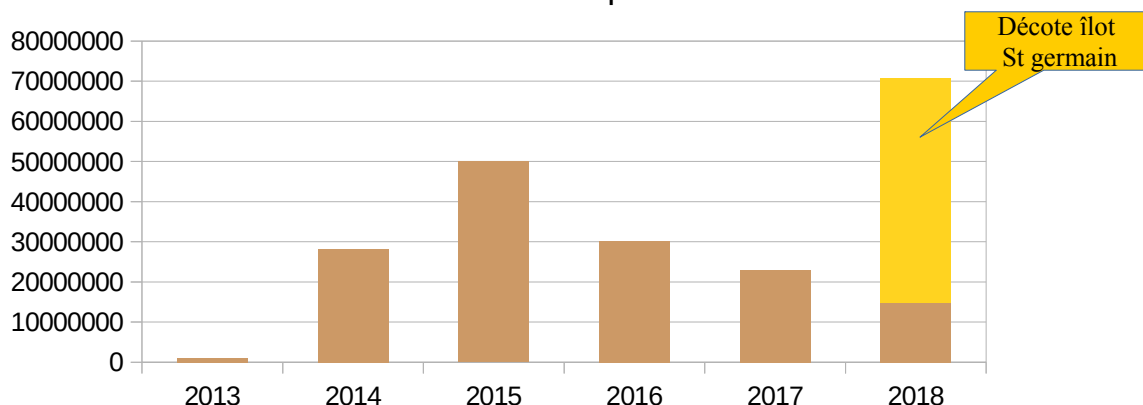
Des accords globaux portant sur la mobilisation des biens de l'État, pour du logement ou d'autres actions et l'évolution des règles d'urbanisme applicables aux terrains concernés ont été conclus et annoncés en 2016 lors d'une rencontre entre le premier ministre et la maire de Paris. Ces accords apportent également des garanties à l'État en termes de produits de cessions et de droits à construire, notamment pour ses besoins propres.

C'est dans le cadre de ces accords qu'une tranche de l'îlot St Germain, utilisé par le ministère de la Défense et cité dans les mandats du préfet de Région en 2015 et 2018, a été vendu au prix de 29 M€ pour la réalisation de 251 logements sociaux après une décote de 56 M€ (taux global de 66%). Ce montant s'explique aussi par l'estimation très élevée et nettement supérieure aux autres opérations parisiennes du prix du foncier « libre » (prix du foncier si seul du logement libre était réalisé servant de base au calcul de la décote).

Enfin, il faut noter que la décote appliquée n'est pas au taux maximum permis (par exemple, pour les logements en PLAI le taux a été fixé à 85 % pour un maximum de 100%). Par ailleurs, cette opération a également bénéficié d'une subvention de la ville de Paris de 13,7 M€.

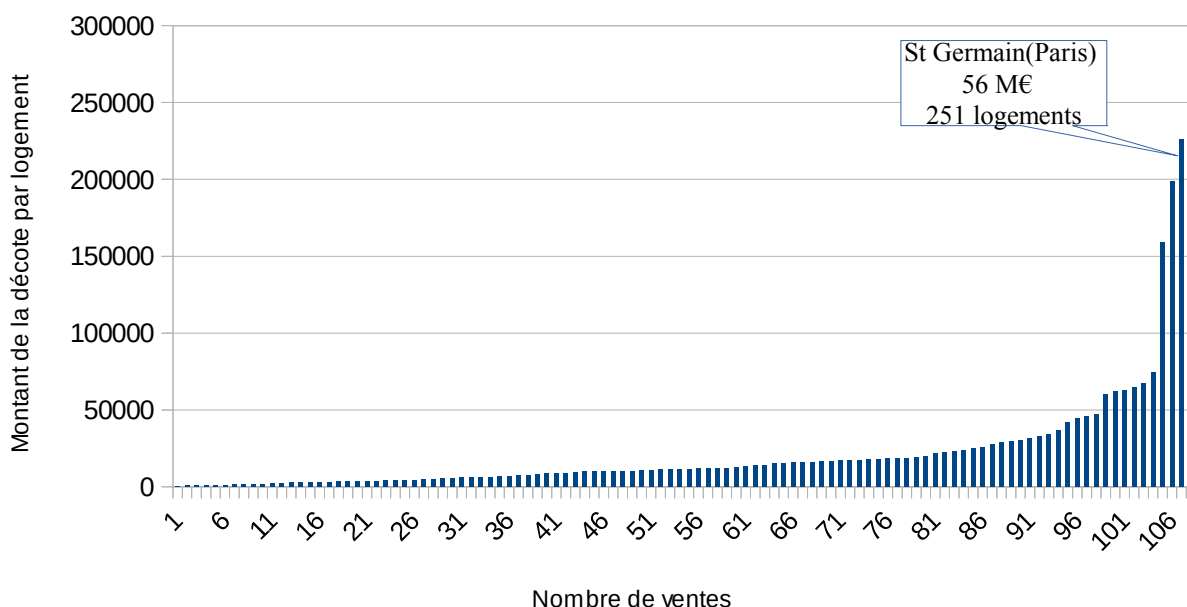
Cette opération à elle seule explique le montant exceptionnel des décotes réalisées en 2018.

Montant de la décote par an



Les opérations décotées ont permis la réalisation depuis 2013 de 7 320 locatifs sociaux au sein d'opérations totalisant 10 165 logements pour un montant total de décote de 202 M€ (y compris les décotes des établissements publics). Les montants de ces décotes s'échelonnent sur un large spectre selon l'économie et la taille des opérations. En dehors de l'opération de l'îlot St Germain à Paris (56M€ de décote), les 15 opérations les plus décotées représentent à elles seules 50 % du montant total de la décote, mais aussi 3 632 logements sociaux, soit 50 % des logements sociaux ayant bénéficié d'une décote.

### Montant des décotes classées par ordre croissant par logement



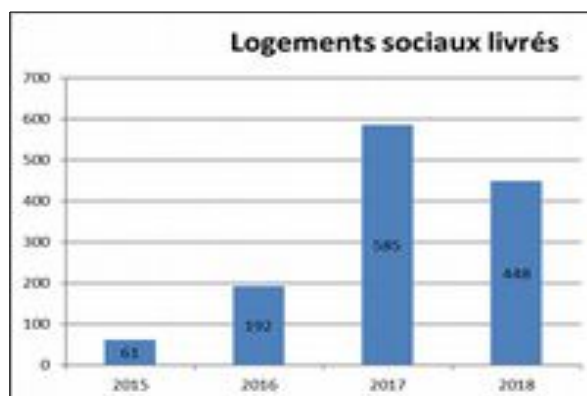
### 2.2.4 - Vérification de l'application des conditions fixées dans la convention de décote pour les opérations livrées

Le mécanisme de décote prévu par la loi du 18 janvier 2013 ayant été mis en œuvre à partir de cette année-là, les premières livraisons de logements réalisées dans le cadre d'opérations ayant bénéficié de ce mécanisme ont eu lieu en 2015. Pour la réalisation de ce bilan, il a été demandé aux services de l'État de vérifier si les conditions figurant dans la convention signée au moment de la vente et fixant entre autres, le nombre de logements libres et sociaux, avaient été respectées.

Depuis 2013, 26 opérations au total ont été livrées, une seule ne respecte pas les obligations conventionnelles en termes de nombre de logements produits sur un terrain de l'Etat (31 logements au lieu de 35).

Toutes les autres opérations respectent les termes de la convention en nombre de logements.

En termes de délais, il n'existe qu'une seule convention signée en 2013, qui aurait dû être terminée en 2018, respectant le délai des 5 ans octroyé dans le cadre du dispositif de décote. Cependant, le prolongement de fouilles archéologiques intervenu en cours d'opération a retardé la mise en œuvre du chantier et un avenant à la convention signé en 2017 a prolongé le délai de livraison des logements jusqu'en 2021.



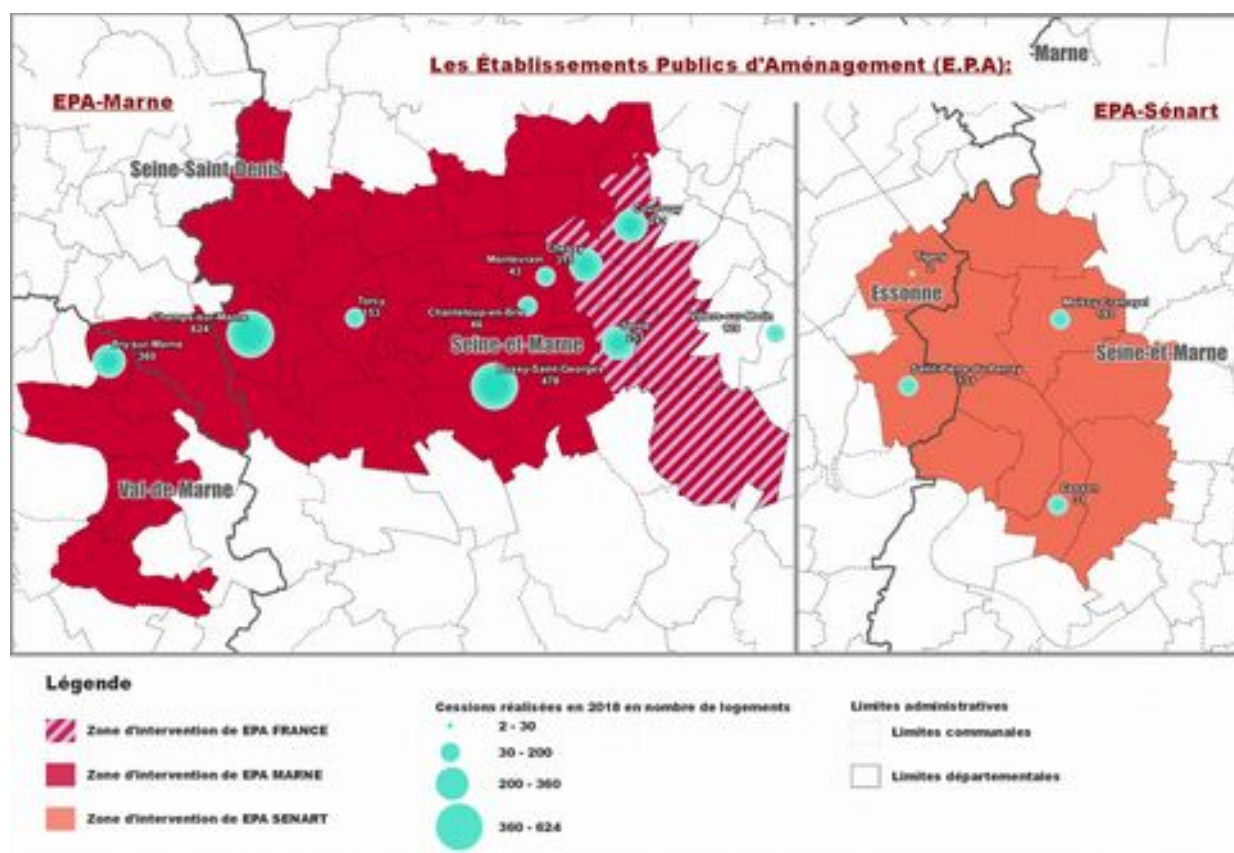
Pour 2018, onze opérations ayant bénéficié du mécanisme de décote ont été livrées. Elles sont réparties dans 7 régions, et totalisent 448 logements, presque tous sociaux. Parmi ces opérations, deux concernent des établissements publics (SNCF), pour un total de 121 logements tous sociaux.



## 2.3 - Les cessions des terrains de l'État remis aux établissements publics d'aménagement (EPAMarne, EPA Sénart)

En 2018, les cessions en faveur du logement de biens de l'État remis à des établissements publics d'aménagement (EPA Marne et EPA Sénart), ont porté sur la vente de 22 lots (23 en 2017) pour la réalisation de 3002 logements (1749 en 2017) dont 1046 locatifs sociaux (511 en 2017).

Ce nombre de logements est programmé à hauteur de 2 517 logements par EPAMARNE avec notamment 624 logements à Champs-sur-Marne et 478 sur deux sites à Bussy-St-Georges. L'EPA Sénart a programmé quant à lui 485 logements répartis sur les départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne.

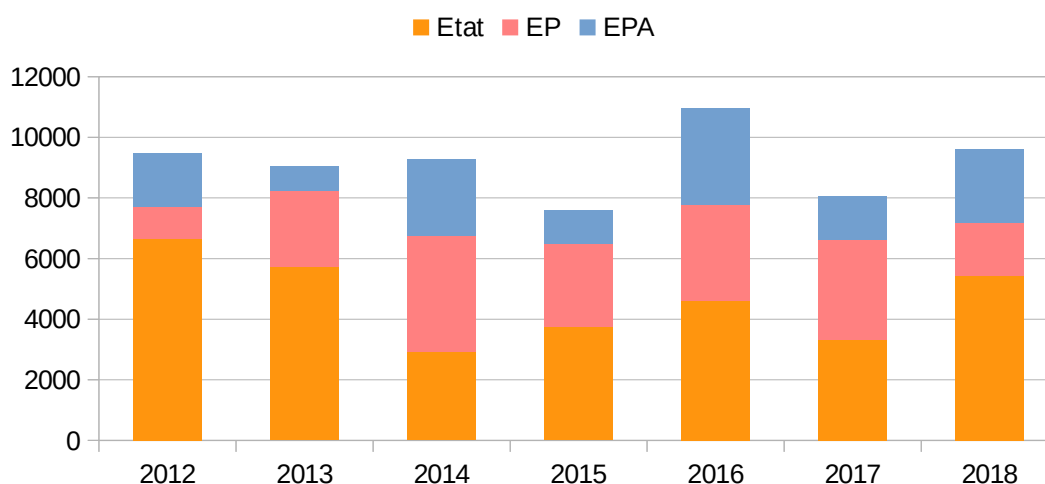


### 3 - Les logements mis en chantier en 2018 sur des biens cédés les années antérieures

Le présent chapitre recense les logements mis en chantier sur les terrains de l'État, des établissements publics, y compris les établissements publics d'aménagement (EPA), cédés les années passées, que la cession ait eu lieu en utilisant ou sans utiliser le mécanisme de décote prévu par la loi.

Les opérations mises en chantier en 2018 totalisent 9 602 logements dont 4 301 sociaux, soit près de la moitié.

Nombre de logements des opérations mises en chantier



Comparées à 2017, les mises en chantiers sont en hausse. Les importantes programmations de logements sur les terrains vendus en 2017 se retrouvent dans les mises en chantier 2018.

Les opérations de logement ayant fait l'objet d'une mise en chantier en 2018 sur du foncier public se répartissent de la manière suivante, en nombre de logements :

- Foncier de l'État : 56 %,.
- Foncier de SNCF, RATP et SOVAFIM : 18 %.
- Foncier des établissements publics d'aménagement :25 %.

## 4 - Les listes régionales

Suite à la promulgation de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public, chaque Préfet de région devait établir une liste de parcelles publiques cessibles (art. L. 3211-7 II 2° et R. 3211-16 du code général de la propriété des personnes publiques). L'inscription de terrains sur cette liste a deux effets : les rendre éligibles de droit à la décote et faire connaître les terrains mobilisables.

Région	Dernier arrêté publié	Délai moyen entre deux listes (en mois) (*)	Nombre de terrains		
			Etat	Etablissements publics	Total
Auvergne Rhône Alpes	04/04/2019	9	17	6	23
Bourgogne Franche-Comté	31/07/2018	15	2	3	5
Bretagne	30/10/2018	10	4	0	4
Centre Val de Loire	25/11/2013		6	0	6
Corse	Non publié				
Grand Est	23/12/2016	15	9	3	12
Hauts-de-France	23/12/2016	16	23	19	42
Ile-de-France	19/11/2018	15	53	29	82
Normandie	21/07/2017	22	2	0	2
Nouvelle Aquitaine	08/12/2016	33	6	4	10
Pays de Loire	10/01/2017	11	8	3	11
PACA	05/07/2017	11	13	7	20
Occitanie	06/02/2019	20	6	0	6
Guadeloupe	Non publié				
Guyane	Non publié				
Martinique	Non publié				
La Réunion	07/11/2016	39	8	0	8

<b>TOTAL :</b>	<b>157</b>	<b>74</b>	<b>231</b>
----------------	------------	-----------	------------

(\*) Le délai moyen entre deux listes prend en compte la fusion des Régions suite à la loi N° 2015-29 du 16 janvier 2015. la compilation des listes des anciennes région et la nécessité d'un accord politique global sur la liste fusionnée explique en partie certains délais moyens très longs comme en Nouvelle Aquitaine,.

Depuis 2013, 469 sites ont figuré sur les listes successives, dont 231 dans les dernières listes publiées. Parmi ces 469 sites, 95 ont été retirés des listes, leur cession en faveur d'un projet de logement ayant été abandonnée, et 164 d'entre eux ont été vendus, dont 94 avec décote (A noter que, parmi les 231 terrains des dernières listes, certains ont déjà fait l'objet d'une vente et sont comptabilisés dans ces 164 terrains vendus) .

Les préfets de région veillent à la mise à jour de la liste régionale, en y ajoutant de nouveaux biens issus de la rationalisation des implantations de l'État et en y retranchant les biens cédés ou ceux dont la cession en faveur du logement n'est plus jugée pertinente. Depuis la publication du décret d'application de la loi le 15 avril 2013, des listes régionales ont été publiées dans toutes les régions dont La Réunion, à l'exception des autres régions ultra-marines et de la Corse.

Les délais moyens entre la publication de deux listes varient suivant les régions. Pour Auvergne Rhône-Alpes, Pays de Loire, PACA et Bretagne, leur renouvellement est inférieur à un an, Trois régions, Occitanie, Normandie et Nouvelle Aquitaine ont des délais de renouvellement assez longs, de l'ordre de 2 ans (lié en partie à la fusion de ces régions). Les autres régions ayant des délais entre 1 et 1,5 ans.

À noter que les terrains des EPA ne figurent pas dans ces listes.

**Les listes régionales vont être mises ligne sur un site internet national public mi 2019 afin de permettre une meilleure diffusion auprès des acteurs intéressés (collectivités, opérateurs fonciers, promoteurs, organisme HLM, ...)**

## ANNEXE 1 - EXEMPLES D'OPÉRATIONS

### A - Cessions de terrains.

#### Un foncier d'envergure cédé : Le Cadran solaire (ex-CRSSA) à La Tronche en Isère

La Tronche est une commune de l'Isère limitrophe de Grenoble de près de 7 000 habitants et en déficit de logements sociaux par rapport à la loi SRU (15,6 % de logements sociaux en 2015).

L'année 2018 a vu se concrétiser la cession du Centre de recherche du service de santé des armées (Cadran solaire), terrain militaire de 2,9 hectares. Situé entre le centre historique et les quartiers sud de la commune, ce terrain est l'un des rares terrains de l'agglomération grenobloise non exposés aux risques d'inondation.

Il est situé à un emplacement stratégique pour l'État, la métropole grenobloise et la commune. La proximité immédiate du CHU a favorisé le projet de création dans cette zone d'un pôle de recherche médicale, scientifique et industrielle, élément-clé dans la mise en place du projet Grenoble Université de l'Innovation. Cette opération d'aménagement a été déclarée d'intérêt métropolitain

L'acte de vente a été signé le 28 juin 2018. Une décote de 2 393 910 € a été appliquée (soit 59% de l'estimation hors logement social).



L'opération comprend notamment :

- un programme de 214 logements dont 40 % de logements sociaux et 7 % d'accession sociale pour une surface de plancher de 15 338 m<sup>2</sup> dont 14 338 m<sup>2</sup> destinés au logement,
- un projet de centre de recherche qui se situe au nord-est de l'îlot porté par l'université de Grenoble Alpes,
- une résidence universitaire de 120 places
- un projet de brasserie universitaire d'environ 3 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher porté par le crous (hors emprise foncière du dossier de décote).



## La vente d'un foncier à Grasse, commune déficitaire en logement sociaux, pour la réalisation de locatifs sociaux

Grasse, commune de 50 677 habitants, ne comporte que 14,25 % de logements sociaux.

La cession d'un terrain de l'État anciennement occupé par la DDTM 06, d'une superficie de 3 565m<sup>2</sup> et situé au lieu-dit « Les Aspres », rue Sidi Brahim, devrait permettre la réalisation de 60 logements tous sociaux (13 PLAI, 29 PLUS et 18 PLS) ainsi que 600 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux.

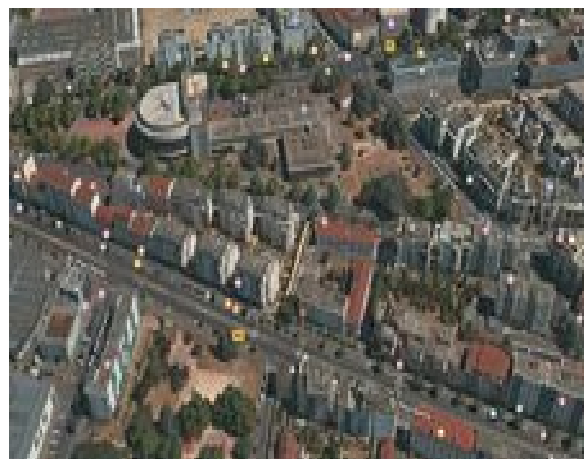
Ce terrain a bénéficié d'une décote de 855 905 €, soit 49 % de son estimation hors logement social.



## B - Chantier en cours

### Un important projet mis en chantier en 2018 à Lyon 8ème (avenue Paul Santy), avec 244 logements

Un terrain de 4 051 m<sup>2</sup>, situé à proximité immédiate de la Maison de la danse à Lyon (8<sup>e</sup>), avenue Paul Santy, a été cédé le 29 mars 2017 avec une décote de 3 810 000 € correspondant à 75 % de l'estimation hors logement social.



La vente de ce terrain à Lyon Métropole Habitat permettra la réalisation, après démolition du foyer de travailleurs migrants existant, d'un programme de construction de 244 logements comprenant :

- une résidence sociale de 182 logements sociaux PLAI (gérée par Aralis),
- 32 logements locatifs sociaux (PLUS)
- 30 logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

Les travaux ont commencé en avril 2018 et la livraison de l'opération est prévue au second semestre 2019.

## C - Opération terminée

### La Ciotat – Square de Verdun

La Ciotat (Bouches-du-Rhône) est une commune de 35 366 habitants (2016) ayant seulement 20,85 % de logements sociaux (valeur 2017).

L'opération livrée se situe Square de Verdun. Le terrain était anciennement occupé par un commissariat de police (445 m<sup>2</sup>). La vente du terrain a bénéficié d'une décote de 229 220 € représentant 88 % de l'estimation hors logement social.

La SOGIMA a réalisé 8 logements sociaux (4 PLA et 4 PLUS) en restructurant l'ancien bâtiment existant.



*Le bâtiment avant travaux*

## **ANNEXE 2**

**A ) Récapitulatif par propriétaire/utilisateur des cessions du foncier de l'État et de ses établissements publics à destination d'une production de logements.**

**B ) Foncier de l'État cédé en faveur d'une production de logements en 2018 avec ou sans décote (loi 18 janvier 2013).**

**C ) Foncier des établissements publics de l'État cédé en faveur d'une production de logements en 2018 avec ou sans décote (loi 18 janvier 2013).**

**D ) Foncier des établissements publics d'aménagement (EPAMARNE et EPA SENART) cédé en faveur d'une production de logements en 2018.**

**E ) Bilan des mises en chantier de logements en 2018 sur le foncier public cédé par l'État et ses établissements publics.**

**F ) Zoom région Île-de-France.**

**G ) Zoom région PACA.**

**H ) Zoom région Hauts-de-France.**

**I ) Zoom région Auvergne Rhône-Alpes.**

**A ) Récapitulatif par propriétaire/utilisateur des cessions 2018 du foncier de l'État et de ses établissements publics à destination d'une production de logements**

Type de propriétaire	Utilisateur/propriétaire	Nb de terrains	Nb de logements	Dont sociaux
ETAT	Agriculture	1	1	0
	Défense	7	662	602
	Ecologie	15	654	245
	Enseignement/Education	1	310	150
	Finances	6	337	126
	Intérieur	8	1 121	599
	Justice	1	2	0
	Santé	1	5	5
	Non affecté	9	101	54
	Sous-total :	49	3193	1781
EP	EP santé	2	253	136
	RATP	2	232	188
	SNCF et filiales	26	4 424	1 610
	Autres	1	103	103
	Sous-total :	31	5012	2037
<b>Sous-total Etat et EP :</b>		<b>80</b>	<b>8205</b>	<b>3818</b>
EPA	EPAMARNE	12	2 517	903
	EPASENART	10	485	143
	Sous-total :	22	3002	1046
<b>TOTAL :</b>		<b>102</b>	<b>11207</b>	<b>4864</b>

## B ) Foncier de l'État cédé en faveur d'une production de logements en 2018 avec ou sans décote (loi 18 janvier 2013)

Région	Département	Commune	Utilisateur	Surface cessible	Nb total de logements projetés	dont sociaux	liste régionale	Date de cession	Taux global de décote	Zone tension marché logement	Commune Art.55 en déficit de LS
AUVERGNE RHÔNE-ALPES	ALLIER	DROITURIER	Ecologie	2646	1	0	NON	22/06/2018		NON	NON
	ALLIER	SAINT PLAISIR	Finances	153	1	0	NON	08/01/2018		NON	NON
	ALLIER	VARENNES SUR ALLIER	Défense	4636	5	0	NON	27/03/2018		NON	NON
	HAUTE-LOIRE	LE PUY EN VELAY	Non affectés	35	2	0	NON	06/12/2018		NON	NON
	ISÈRE	LA TRONCHE	Défense	28732	200	200	OUI	28/06/2018	59%	OUI	OUI
	ISÈRE	SINARD	Ecologie	8948	12	12	OUI	12/09/2018	23%	NON	NON
	PUY-DE-DOME	SAINT JACQUES D'AMBUR	Agriculture	5352	1	0	NON	17/07/2018		NON	NON
	RHONE	GRANDRIS	Non affectés	170	1	0	NON	02/08/2018		NON	NON
	RHONE	SAINT CYR AU MONT D'O	Ecologie	1141	1	0	NON	10/10/2018		OUI	OUI
	SAVOIE	LA MOTTE SERVOLEX	Ecologie	1413	1	0	NON	26/04/2018		OUI	OUI
SAVOIE	CHAMBERY	Santé	1250	5	5	OUI	27/06/2018	25%	OUI	NON	
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	CÔTE-D'OR	DIJON	Défense	792	20	20	OUI	31/05/2018	64%	OUI	OUI
CORSE	CORSE DU SUD	Evisa	Intérieur	4130	5	5	NON	19/06/2018		NON	NON
GUADELOUPE	GUADELOUPE	SAINT-CLAUDE	Etat non défini	971	1	0	NON	02/08/2018		OUI	NON
	GUADELOUPE	SAINT-CLAUDE	Etat non défini	1265	1	0	NON	07/03/2018		OUI	NON
	GUADELOUPE	SAINT-CLAUDE	Etat non défini	1350	1	0	NON	07/03/2018		OUI	NON
	GUADELOUPE	SAINT-CLAUDE	Etat non défini	1227	1	0	NON	16/08/2018		OUI	NON
MARTINIQUE	MARTINIQUE	FORT-DE-FRANCE	Ecologie	840	1	0	NON	03/01/2018		OUI	NON
	MARTINIQUE	LE LAMENTIN	Ecologie	451	1	0	NON	29/11/2018		OUI	NON
	MARTINIQUE	LE LAMENTIN	Ecologie	456	1	0	NON	18/07/2018		OUI	NON
GRAND EST	BAS-RHIN	STRASBOURG	Finances	13152	200	60	OUI	19/10/2018		OUI	NON
	BAS-RHIN	WOLFISHEIM	Intérieur	2130	18	18	OUI	19/12/2018	77%	OUI	OUI
	HAUT-RHIN	RIEDISHEIM	Ecologie	1927	16	16	OUI	25/06/2018	75%	NON	OUI
	HAUT-RHIN	SAINT-LOUIS	Finances	1085	8	8	OUI	27/07/2018	47%	OUI	NON
	MEURTHE-ET-MOSELLE	VILLERS-LES-NANCY	Ecologie	7952	200	0	NON	07/06/2018	100%	OUI	NON
MOSELLE	MOYEUVE GRANDE	Intérieur	663	54	54	NON	19/04/2018		NON	OUI	
HAUTS DE FRANCE	NORD	MONS-EN-BAROEUL	Etat non défini	1501	83	43	OUI	30/09/2018		OUI	NON
	OISE	CREPY-EN-VALOIS	Intérieur	3900	52	52	OUI	29/11/2018	44%	OUI	NON
	PAS-DE-CALAIS	BETHUNE	Intérieur	594	1	0	NON	13/04/2018		OUI	Non
	PAS-DE-CALAIS	BETHUNE	Intérieur	574	1	0	NON	26/07/2018		OUI	Non
ILE DE FRANCE	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	Ecologie	4973	63	63	NON	21/09/2018		OUI	OUI
	PARIS	PARIS 07EME	Défense	5056	251	251	OUI	31/05/2018	66%	OUI	NON
	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	Finances	3155	70	0	NON	30/07/2018		OUI	NON
	SEINE-ET-MARNE	MELUN	Justice	68	2	0	NON	05/01/2018		OUI	NON
	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	Intérieur	64500	920	400	OUI	10/12/2018	96%	OUI	NON
	SEINE-SAINT-DENIS	LE RAINCY	Intérieur	3235	70	70	NON	30/03/2018	51%	OUI	OUI
	VAL-D'OISE	BOISEMONT	Ecologie	16000	28	0	OUI	12/01/2018		OUI	NON
	VAL-D'OISE	ERAGNY	Ecologie	2764	30	30	OUI	12/12/2018	50%	OUI	NON
	VAL-DE-MARNE	SAINT-MANDE	Défense	8400	120	120	OUI	27/07/2018		OUI	OUI
VAL-DE-MARNE	ST MAUR DES FOSSE	Enseignement/Edu	12182	310	150	NON	16/02/2018		OUI	OUI	
CENTRE-VAL DE LOIRE	INDRE-ET-LOIRE	LOCHES	Non affectés	1037	8	8	NON	13/06/2018		NON	NON
	LOIRET	SARAN	Ecologie	5666	36	36	OUI	15/03/2018	82%	OUI	NON
NORMANDIE	CALVADOS	FALAISE	Finances	2469	22	22	OUI	11/04/2018	50%	NON	NON
NORMANDIE	SEINE-MARITIME	SAINTE-ADRESSE	Ecologie	35000	250	75	NON	29/11/2018		OUI	NON
NOUVELLE AQUITAINE	CHARENTE	RUELLE-SUR-TOUVRE	Etat non défini	992	3	3	OUI	20/11/2018		NON	OUI
PAYS DE LA LOIRE	LOIRE-ATLANTIQUE	LA BAULE ESCOUBLAC	Finances	24901	36	36	OUI	13/06/2018	77%	OUI	OUI
	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	Défense	1174	47	0	NON	21/12/2018		OUI	NON
	LOIRE-ATLANTIQUE	COUERON	Défense	4170	19	11	OUI	28/12/2018	44%	OUI	OUI
PROVENCE ALPES COTE D'AZUR	BOUCHES-DU-RHÔN	SALON-DE-PROVENCE	Ecologie	200	13	13	OUI	05/10/2018	38%	OUI	OUI

Nb terrains :	49	Total :	295378	3193	1781
---------------	----	---------	--------	------	------

### C) Foncier des établissements publics de l'État cédé en faveur d'une production de logements en 2018 avec ou sans décote

Région	Département	Commune	Utilisateur	Surface cessible	Nb total de logements projetés	dont sociaux	liste régionale	Date de cession	Taux global de décote	Zone tension marché logement	Commune Art.55 en déficit de LS
AUVERGNE RHÔNE-ALPES	ISÈRE	GRENOBLE	SNCF Réseau	6314	non connu	non connu	NON	01/12/2018		OUI	OUI
	LOIRE	BOEN SUR LIGC	Autres établissements publics de santé	6000	30	30	NON	31/12/2018		NON	NON
	RHONE	LYON 2	SNCF Mobilités	132	9	0	NON	31/12/2018		OUI	NON
	SAVOIE	SAINT JEAN DE MAURIEN	SNCF Mobilités	838	6	0	NON	31/12/2018		NON	NON
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	YONNE	VILLENEUVE-SUR-YONNE	SNCF Réseau	17421	non connu	non connu	OUI	31/12/2018		NON	NON
BRETAGNE	FINISTÈRE	QUIMPERLE	SNCF Réseau	5 600	42	42	NON	01/12/2018		NON	OUI
	CÔTE D'ARMOR	SAINT BRIEUX	SNCF Réseau	2920	40	10	NON	01/12/2018		NON	OUI
GRAND EST	MOSELLE	YUTZ	SNCF Réseau	16265	60	60	NON	31/12/2018		NON	OUI
HAUTS DE FRANCE	NORD	LOMME (LILLE)	SNCF	3600	30	30	OUI	26/12/2018		OUI	NON
	NORD	LOMME (LILLE)	SNCF Réseau	5823	32	32	OUI	31/12/2018		OUI	NON
	NORD	RONCHIN	SNCF Réseau	4370	52	52	OUI	12/12/2018		OUI	NON
ILE DE FRANCE	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	SNCF Réseau / Mobilité	76323	1550	465	NON	31/12/2018		OUI	NON
	PARIS	PARIS 12EME	STIF/RATP	4993	93	49	OUI	05/02/2018		OUI	NON
	PARIS	PARIS 12EME	STIF/RATP	1 400	139	139	NON	22/11/2018		OUI	NON
	PARIS	PARIS 13EME	SNCF Réseau / MoOullité	2 694	90	0	NON	31/12/2018		OUI	NON
	PARIS	PARIS 13EME	Etablissements publics de santé	18337	223	116	NON	31/12/2018		OUI	NON
	PARIS	PARIS 18EME	SNCF Réseau / Mobilité	50000	450	225	OUI	01/12/2018		OUI	NON
	PARIS	PARIS 20EME		6865	103	103	NON	20/12/2018		OUI	NON
	SEINE-ET-MARNE	AVON	SNCF Réseau	21320	250	110	OUI	01/12/2018		OUI	NON
	VAL D'OISE	PONTOISE	SNCF Réseau	12630	300	17	NON	01/12/2018		OUI	OUI
NOUVELLE AQUITAINE	GIRONDE	BORDEAUX	SNCF Réseau	74170	1058	341	NON	01/12/2018		OUI	OUI
	GIRONDE	BORDEAUX	SNCF Réseau	7 080	non connu	non connu	NON	01/12/2018		OUI	OUI
	GIRONDE	BORDEAUX	SNCF Réseau	10741	90	62	NON	01/12/2018		OUI	OUI
PAYS DE LA LOIRE	LOIRE-ATLANTIQUE	COUERON	SNCF	1186	5	5	OUI	11/12/2018		OUI	OUI
	SARTHE	LE MAN	SNCF Réseau	1479	44	44	NON	01/12/2018		NON	OUI
PROVENCE ALPES COTE D'AZUR	BOUCHES-DU-RHÔN	MARTIGUES	SNCF	6075	67	26	OUI	31/12/2018		OUI	OUI
	BOUCHES-DU-RHÔN	SALON DE PROVENCE	SNCF Réseau	704	22	22	NON	01/12/2018		OUI	OUI
	VAR	HYERES	SNCF Réseau	11349	60	15	NON	01/12/2018		OUI	NON
	VAUCLUSE	ISLE SUR LA SORGUE	SNCF Mobilités		107	52	NON	20/12/2018		OUI	OUI
	VAUCLUSE	ORANGE	SNCF Mobilités	8476	60		NON	18/12/2018		OUI	OUI

Nb terrains :	31	Total :	410796	5012	2047
---------------	----	---------	--------	------	------



**D ) Foncier des établissements publics d'aménagement (EPAMARNE et EPA SENART) cédé en faveur d'une production de logements en 2018 en Ile-de-France**

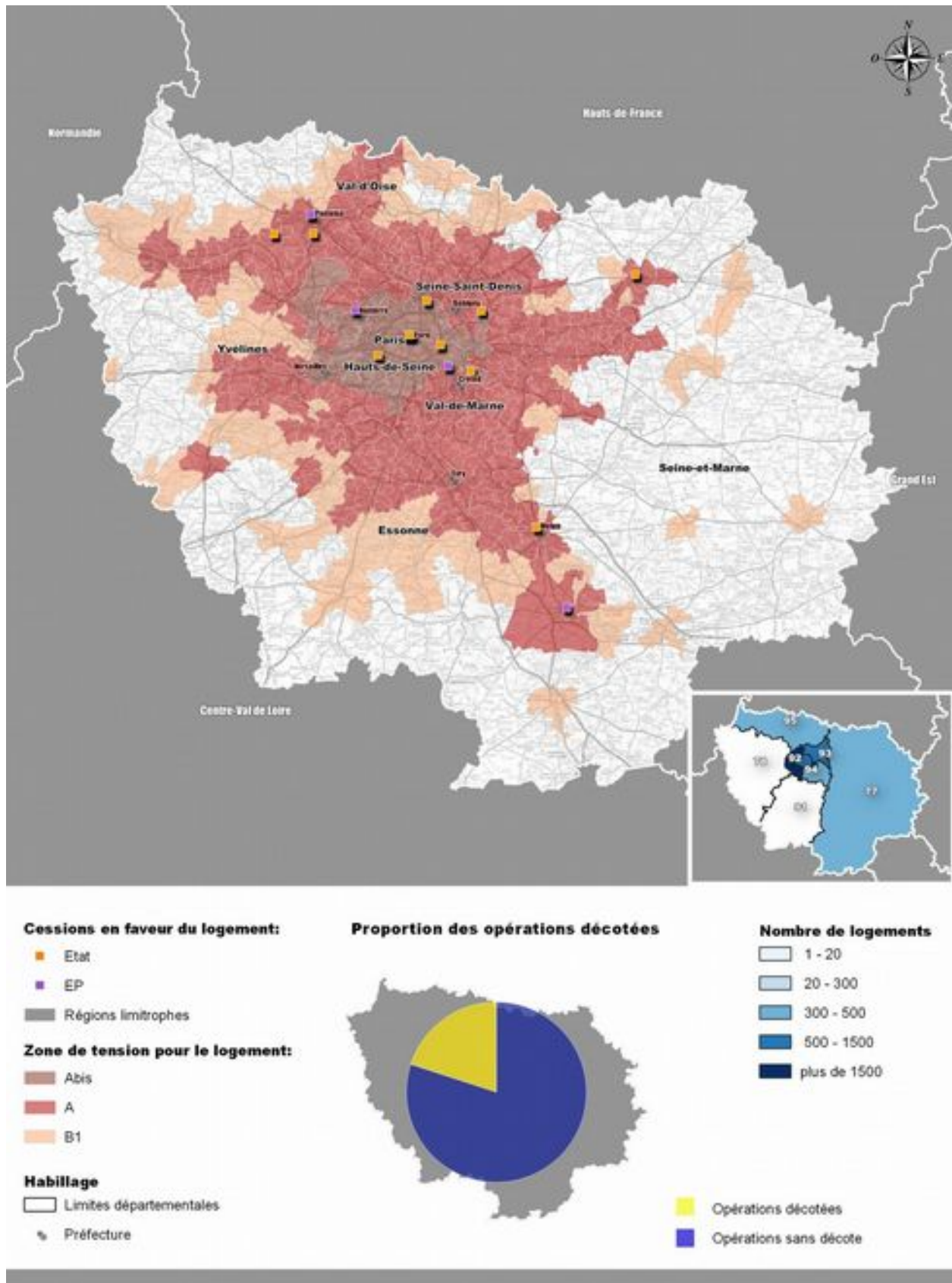
Département	Commune	EPA	Surface cessible	Nb total de logements projetés	dont sociaux	Date de cession	Zone tension marché logement	Commune Art.55 en déficit de LS
ESSONNE	SAINT-PIERRE-DU-PERRAY		15680	123	35	18/12/2018	A	NON
	SAINT-PIERRE-DU-PERRAY		3763	8		15/10/2018	A	NON
	TIGERY		951	2		21/03/2018	A	NON
SEINE ET MARNE	CESSON	EPA Sénart	2587	31		20/12/2018	A	OUI
	LIEUSAIN		3234	43		19/04/2018	A	NON
	LIEUSAIN		8488	78	78	06/11/2018	A	NON
	LIEUSAIN		4326	7		01/08/2018	A	NON
	MOISSY-CRAMAYEL		8093	95	30	20/12/2018	A	NON
	MOISSY-CRAMAYEL		8693	52		20/12/2018	A	NON
	MOISSY-CRAMAYEL		5439	46		20/12/2018	A	NON
	BUSSY-SAINT-GEORGES	EPAMARNE	7364	164	41	27/04/2018	A	OUI
	BUSSY-SAINT-GEORGES		52614	314	0	21/03/2018	A	OUI
	CHAMPS-SUR-MARNE		11359	624	400	19/12/2018	A	NON
	CHANTELOUP-EN-BRIE		15316	46	46	11/09/2018	A	NON
	CHESSY		21635	315	62	25/01/2018	A	OUI
	COUPVRAV		68028	241	37	28/06/2018	A	NON
	MONTÉVRAIN		6 536	43	17	21/12/2018	A	OUI
	SERRIS		11 679	161	50	06/07/2018	A	NON
SERRIS	5 778	96	0	14/12/2018	A	NON		
TORCY	13 534	153	70	12/12/2018	A	NON		
VAL-DE-MARNE	BRY-SUR-MARNE		9 099	180	90	14/06/2018	A	NON
	BRY-SUR-MARNE		9 099	180	90	04/06/2018	A	NON

<b>Nb terrains :</b>	<b>22</b>	<b>Total :</b>	<b>293295</b>	<b>3002</b>	<b>1046</b>
----------------------	-----------	----------------	---------------	-------------	-------------

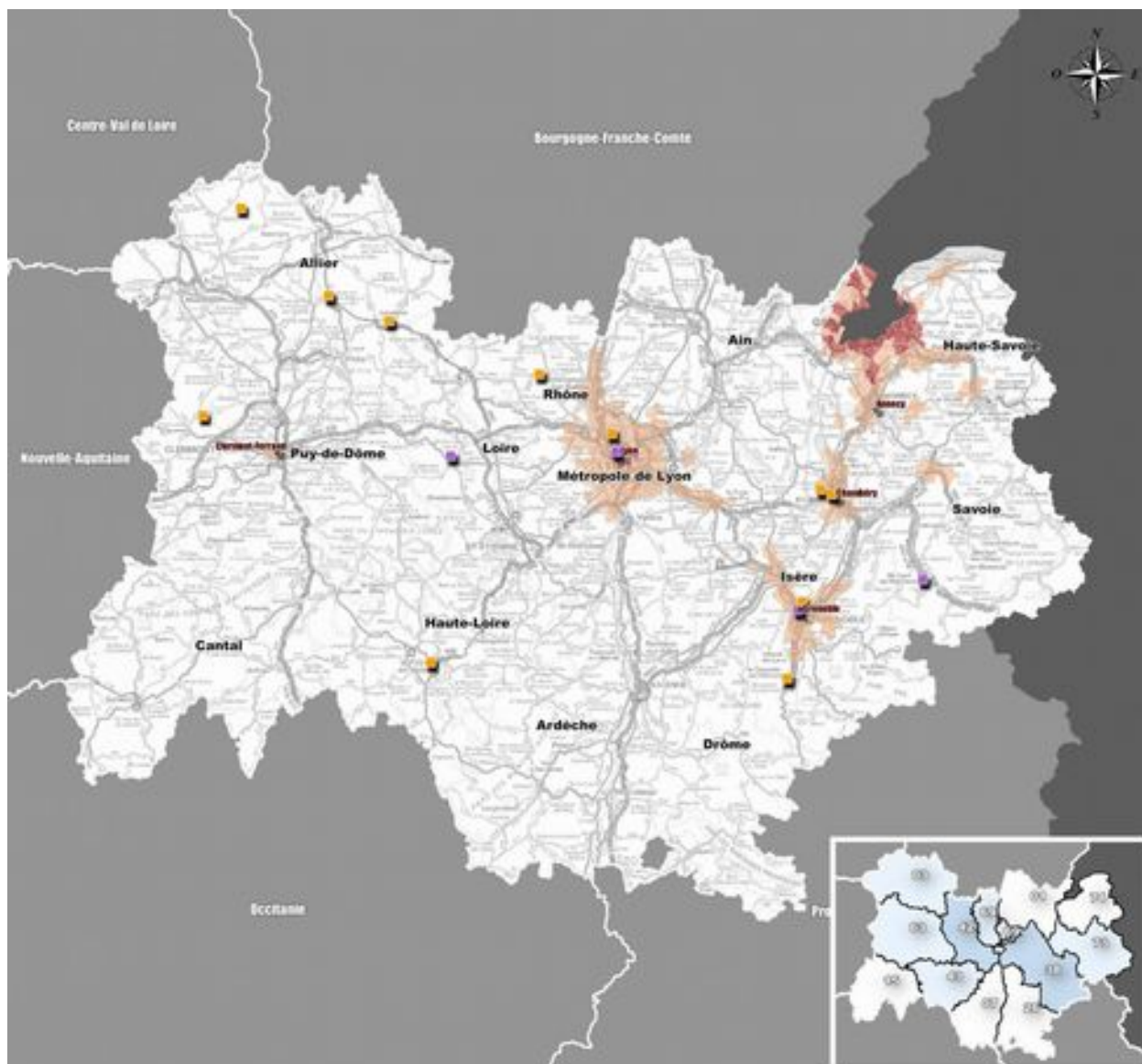
## E ) Bilan des mises en chantier de logements sur le foncier public cédé par l'État et ses établissements publics en 2018

Régions	État			EP			EPA			Total		
	Nb terrains	Nb logts	Dont sociaux	Nb terrains	Nb logts	Dont sociaux	Nb terrains	Nb logts	Dont sociaux	Nb terrains	Nb logts	Dont sociaux
Auvergne-Rhône-Alpes	4	488	463							4	488	463
Bourgogne Franche-Comté	1	700	150							1	700	150
Bretagne	2	14	14							2	14	14
Centre Val de Loire	1	36	36							1	36	36
Corse										0	0	0
Grand Est	3	88	88	2	446	136				5	534	224
Hauts-de-France				2	170	45				2	170	45
Île-de-France	6	931	348	9	1105	811	12	2417	379	27	4453	1538
Normandie	4	601	222							4	601	222
Nouvelle-Aquitaine										0	0	0
Occitanie										0	0	0
Pays de la Loire	4	2324	1420							4	2324	1420
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	192	192	1	43	40				7	235	232
Guadeloupe										0	0	0
Guyane										0	0	0
Martinique	3	47	47							3	47	47
La Réunion										0	0	0
<b>Total général</b>	<b>34</b>	<b>5421</b>	<b>2980</b>	<b>14</b>	<b>1764</b>	<b>1032</b>	<b>12</b>	<b>2417</b>	<b>379</b>	<b>60</b>	<b>9602</b>	<b>4391</b>

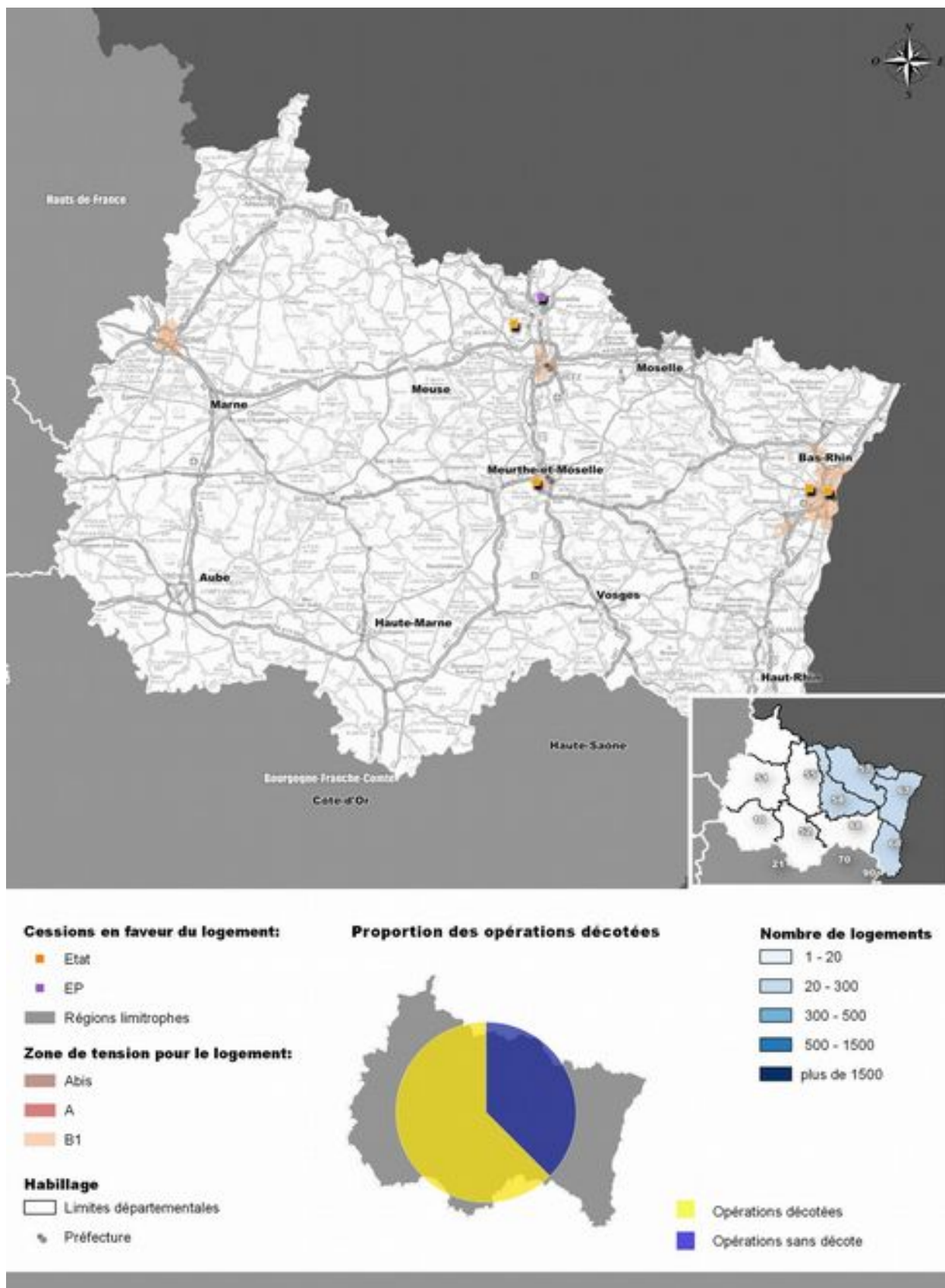
## F) Zoom sur l'Ile-de-France



### G) Zoom sur la région Auvergne Rhône-Alpes

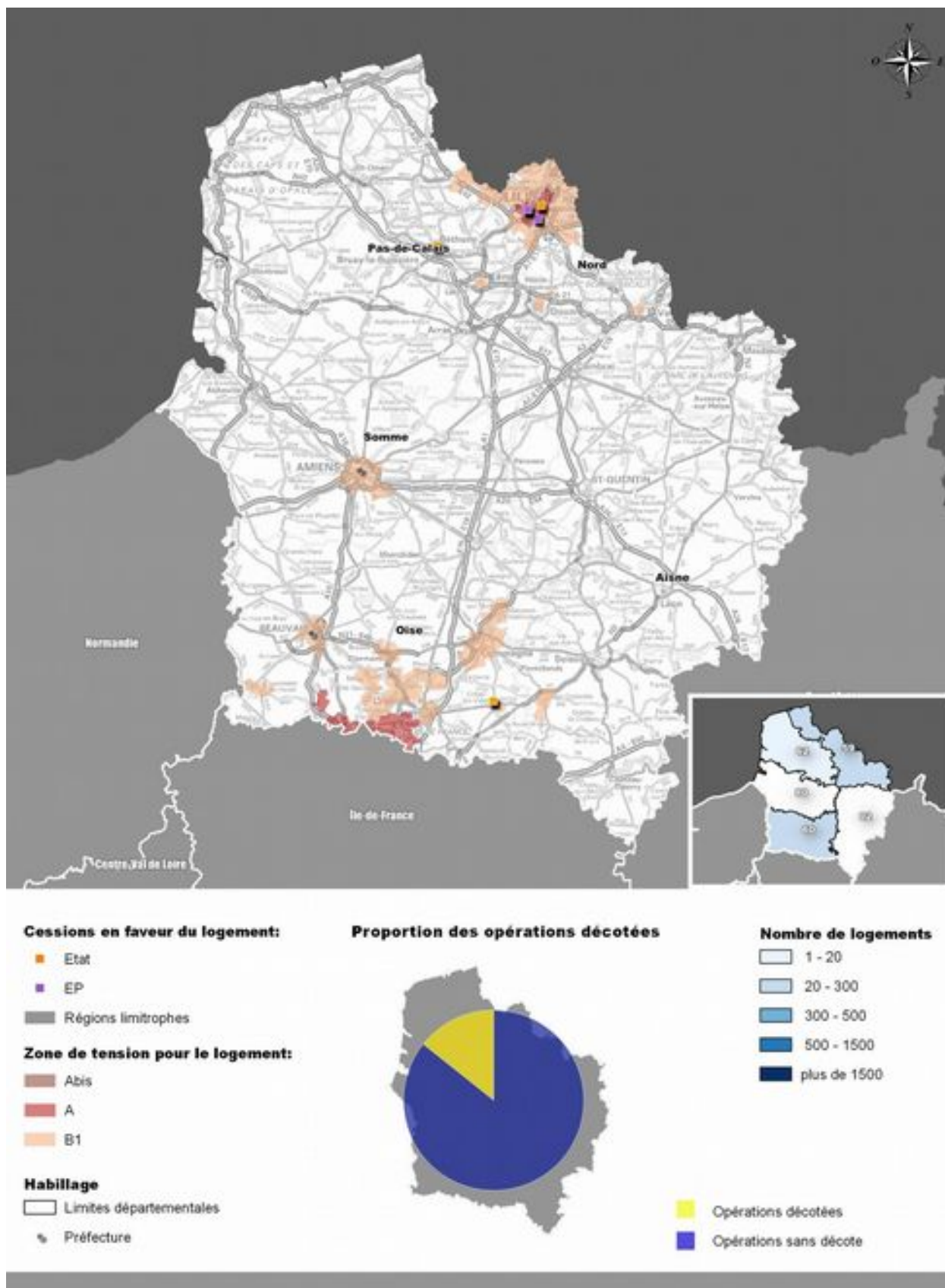


## H) Zoom sur la région Grand-Est





## I) Zoom sur la région Hauts-de-France





## GLOSSAIRE

### **Sigles des acteurs de la mobilisation du foncier public pour le logement**

**DAFI** : Délégation à l'action foncière et immobilière - Ministère de la Transition Écologique et Solidaire – Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales.

**DDFIP** : Direction départementale des finances publiques - Ministère de l'Économie et des Finances – Ministère de l'Action et des Comptes Publics.

**DDT (DDTM)** : Direction départementale des territoires (et de la mer) – direction interministérielle.

**DHUP** : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages - Ministère de la Transition Écologique et Solidaire – Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales.

**DIE** : Direction de l'immobilier de l'État - Ministère de l'Économie et des Finances – Ministère de l'Action et des Comptes Publics.

**DREAL (DRIEA)** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (en Ile-de-France : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'aménagement) - Ministère de la Transition Écologique et Solidaire – Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales.

**DRFIP** : Direction régionale des finances publiques - Ministère de l'Économie et des Finances – Ministère de l'Action et des Comptes Publics.

**RRPIE** : Responsable régional de la politique immobilière de l'État - Ministère de l'Économie et des Finances – Ministère de l'Action et des Comptes Publics.

## **Définition des principaux termes**

**Communes SRU** : Communes soumises à la loi SRU et ne respectant pas son article 55 imposant un quota minimum de logements sociaux (25 % ou 20 % des résidences principales suivant la situation).

**Décision d'inutilité** : Pour les terrains de l'État, les ministères occupant ne sont qu'utilisateur. Pour pouvoir être vendu, le ministère utilisateur doit prendre un arrêté spécifiant que le terrain n'a plus d'usage pour lui.

**Décote** : dispositif institué par 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 et transcrite dans l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques en 2017. Ce dispositif permet d'encadrer la baisse du prix du foncier de l'État ou ses établissements publics, pour la construction de logements sociaux, sous réserve que l'opération réponde à certaines conditions et suivant le type de logements sociaux réalisé et la situation de la commune.

**Sans décote** : cession hors procédure instituée par la loi du 18 janvier 2013, Cette vente dite alors « sans décote » peut comporter un effort financier consenti par l'État ou ses établissements publics. En effet, le prix du foncier est estimé en tenant compte du projet qui sera réalisé et notamment des logements sociaux qu'il comporte.

**Liste régionale** : 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 prévu dans son article la publication par arrêté du Préfet de Région et après avis des collectivités locales concernées et du comité régional de l'Habitat et de l'hébergement (CRHH) de listes régionales des terrains pouvant être vendus pour du logement.

**OSC** : logiciel de suivi des ventes de terrains de l'État des ministères de l'Économie et des Finances et de l'Action et des Comptes Publics.

**PLAI, PLUS, PLS** : différentes catégories de logements locatifs sociaux, du plus social au moins social et désigné suivant leur mode de financement : prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif social (PLS).

**Viv@cité** : logiciel permettant aux ministères de la Transition Ecologique et Solidaire et de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales d'identifier et suivre les terrains de l'État et de ses établissements publics de transports et hospitaliers pouvant être utilisés pour la construction de logement,

**Zones tendues ou zone de tension pour le logement** : Un zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local, c'est-à-dire le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles. Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). Dans le bilan, les zones tendues correspondent aux zonages A, Abis et B1.



**Ministère de l'Économie et des finances**  
**Ministère de l'Action et des comptes publics**

Direction de l'Immobilier de l'État  
139 rue de Bercy  
75012 Paris  
Tél. 33 (0)1 40 04 04 04  
[www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr)

**Ministère de la Transition écologique et solidaire**  
**Ministère de la Cohésion des territoires**  
**et des Relations avec les collectivités territoriales**

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages  
Délégation à l'action foncière et immobilière  
92055 La Défense cedex  
Tél. 33 (0)1 40 81 21 22  
[www.ecologie-solidaire.gouv.fr](http://www.ecologie-solidaire.gouv.fr) - [www.cohesion-territoire.gouv.fr](http://www.cohesion-territoire.gouv.fr)