



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

ARRÊTÉ N° 2019 /SGAR/DREAL/ n° 202
des biens de l'État et de ses opérateurs cessibles
en faveur de la production de logements,

Le préfet de la région Pays de la Loire
Chevalier de la légion d'honneur

- VU la loi n°2013 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,
- VU le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 3211-7 et suivants,
- VU le décret n°2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux,
- VU le décret n°2013-936 du 18 octobre 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé des établissements publics de l'État prévues à l'article L.3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux,
- VU le décret n°2013-937 du 18 octobre 2013 établissant la liste des établissements publics de l'État mentionnée à l'article L.3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques,
- Considérant les propositions des préfets de département,
- Considérant les sites cédés inscrits sur l'arrêté n° SGAR/DREAL/54 en date du 12 avril 2018 concernant les biens de l'État et de ses opérateurs cessibles en faveur de la production de logements,
- Considérant les sites non encore cédés inscrits sur l'arrêté n° SGAR/DREAL/54 en date du 12 avril 2018 concernant les biens de l'État et de ses opérateurs cessibles en faveur de la production de logements,
- Considérant la saisine par courrier du préfet de la Sarthe à l'attention du maire du Mans et président de Le Mans Métropole en date du 12 février 2019,
- Considérant la saisine par courrier du service local de France Domaine à l'attention du maire de Fontenay-Le-Comte en date du 31 mai 2018 et le renoncement du maire de cette commune à son droit de priorité ;
- Considérant que, conformément aux textes susvisés, il appartient au représentant de l'État dans la région d'établir une liste régionale des terrains de l'État et de ses opérateurs cessibles en faveur du logement,
- Sur proposition de madame la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement,

ARRÊTE

Article 1

Les biens de l'État et des opérateurs de l'État listés ci-après sont déclarés cessibles en faveur de la production de logements :

dép	commune	Adresse / nom du site	surface cessible en m ²	Parcelle concernées	Propriétaire Gestionnaire	Année d'inscription sur la liste régionale
44	NANTES	44 rue Massenet (La Mulotière) (ancienne école d'architecture)	31 775	OS 164	Ministère de la Culture et de la Communication	2013
44	NANTES	8 rue de Béraudière	276	EV 380	Ministère de la Défense	2018
44	CLISSON	Rue de la Mare Rouge (secteur gare)	5 190	AR 399	SNCF Réseau	2014
44	NORT-SUR-ERDRE	Rue Cognacq Jay et boulevard de la gare Lots 3, 4, 6, 7	12 000	BE 203 et 214 BE 211 P	SNCF Réseau	2014
44	SAINT-NAZAIRE	Îlot Gay Lusac	21 000	CN 28 p	Ministère des finances	2018
44	SAINT-NAZAIRE	Trésorerie de l'ancien hôpital	1 302	BL 289	Ministère des finances	2018
49	ANGERS	2 bis, avenue du général Foy (centre études techniques CECF)	3 510	BK 236	Ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie	2013
72	LE MANS	98 avenue Noguès au Mans	506	KP 24	Ministère de justice	2018
72	LE MANS	6, rue Coëffort	1 542	DT 7	Ministère de l'intérieur	2019
85	FONTENAY-LE-COMTE	caserne belliard – îlot 1 (19 Rue Kléber)	8 384	C 350	Ministère de la Défense	2019

Article 2

L'inscription de ces terrains sur la liste régionale précitée ouvre droit au dispositif de décote prévue par le code général de la propriété des personnes publiques sus-visé.

La décote bénéficiant au prix de cession de ces biens sera fixée au cas par cas, en fonction du programme de logement social arrêté et sur la base du dossier de demande de cession transmis, par l'acquéreur futur, au préfet de département.

Article 3

Le préfet de département et ses services accompagnent les collectivités concernées, et tous établissements et opérateurs intéressés au sens de l'article L.3211-7-II-1° du code général de la propriété des personnes publiques, dans la définition et la réalisation sur ces emprises de programmes de logement comportant une part de logements sociaux.

Article 4

Le préfet de région, les préfets de département, les directeurs départementaux des finances publiques et les directeurs départementaux des territoires (et de la mer) sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Fait à Nantes, le 3 JUIN 2019

LE PREFET

Claude D'HARCOURT

Conformément aux dispositions des articles R 421-1 et R 421-5 du code de la justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le délai de 2 mois à compter de sa publication.

Annexe 1 : rappel du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur de la production de logements

La loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013 prévoit que le prix de cession des terrains de l'État ou de ses opérateurs (SNCF, foncier hospitalier) peut être inférieur à leur valeur vénale dès lors qu'ils ont vocation à accueillir des opérations de construction de logements, notamment sociaux.

Le préfet de région établit chaque année une liste régionale à partir des propositions des préfets de département qui identifient les terrains mutables de l'État plus particulièrement dans les zones tendues à fort besoin en logements qu'ils soient libres ou sociaux. Les conditions de mutation pour un usage urbain et pour une production de logements doivent être avérées.

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

L'inscription d'un bien sur cette liste ouvre le principe d'une décote de droit sur le prix de cession du bien. Le programme de logements, les modalités de cession et les conditions de l'équilibre financier ne sont pas encore définis au moment de la publication de la liste régionale. Un dialogue local a lieu entre l'État, la commune et/ou l'EPCI, et le ou les opérateurs candidats à l'acquisition de terrains.

Les possibilités de décote dépendent du projet arrêté suite à cette concertation locale et s'applique uniquement sur la part sociale de l'opération. La décote correspond à la différence entre la valeur de la charge foncière libre et celle de la charge foncière sociale. Elle s'applique uniquement à la production de logements sociaux et dans certains cas, aux équipements publics de proximité.

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

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

Le processus de décote ne modifie pas le processus habituel d'élaboration des projets urbains. Le vendeur (l'État) dialogue avec l'acquéreur futur, éligible à la décote, pour élaborer un projet. S'il s'agit d'une collectivité, elle choisit ensuite son mode de partenariat avec les opérateurs : bailleurs, SEM, EPF, promoteurs. Si la collectivité ne souhaite pas faire jouer son droit de priorité, les services des finances (France Domaine) lance un appel d'offres, les bailleurs sociaux peuvent alors y répondre et proposer un projet.

