

LA DDT EN APPUI

Le service planification, aménagement et connaissance des territoires (SPACT) de la DDT accompagne les communes et les EPCI dans la phase opérationnelle.

CONTACT
DDT 78 / SPACT
Mobilisation du foncier et de la connaissance des territoires
Tél : 01 30 84 31 01
Mail : ddt-spact-mfct@yvelines.gouv.fr

EN SAVOIR PLUS

www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/six-fiches-sur-la-mobilisation-du-a756.html

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/mobilisation-du-foncier-public-en-faveur-du-logement>



Direction départementale des Territoires des Yvelines
35, rue de Noailles - BP 1115
78011 VERSAILLES Cedex
Tél : 01 30 84 30 00

Thème

URBANISME

LE FONCIER PUBLIC MOBILISÉ EN FAVEUR DU LOGEMENT

Face à la persistance d'un important besoin en logements en Ile-de-France, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) arrêté en 2017 fixe l'objectif de construction de logements, y compris sociaux, à un minimum de 70 000 unités par an.

L'offre et la charge foncière constituent l'un des facteurs limitants de la chaîne de production de logements. Représentant une part non négligeable du montant de l'opération, une charge foncière trop importante entraîne soit un déséquilibre financier dans l'opération ne permettant pas de mener à terme la construction de logements, soit un report sur le prix de revient des logements ne permettant pas de répondre aux besoins en termes de logements sociaux.

La mobilisation du foncier public contribue à l'effort sollicité par l'État auprès de ses différents interlocuteurs. Ainsi, les terrains relevant du domaine privé de l'État, des établissements publics de transports et de santé, entrant dans le champ d'application de la loi et n'étant plus utiles à leur mission, peuvent faire l'objet

d'une décote dès lors qu'elle porte un projet de logements comprenant du logement social.

Alors que l'abattement du prix du foncier était plafonné en France métropolitaine à 25 % voire 35 % en zone tendue jusqu'alors, **la loi 2013-61 du 18 janvier 2013** introduit :

- un dispositif de décote renforcé pouvant aller jusqu'à 100 % pour la part de logement social sur les terrains publics,
- des garanties nécessaires pour que l'avantage consenti serve à réduire le prix de revient des logements locatifs sociaux,
- une clause de réalisation du programme sous 5 ans (sauf dérogation dans certains cas),
- un dispositif d'accompagnement et de suivi avec la mise en place d'une commission nationale.

LE DISPOSITIF EN QUESTION

Le dispositif précité s'applique depuis mai 2019 pour des acteurs institutionnels ou économiques réalisant **une opération de construction comprenant au moins 50 % de surface de plancher affectée au logement, y compris pour des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)**. Il est précisé que dans la part dédiée au logement, plus la part du logement social (en locatif ou en accession sociale à la propriété) est grande, plus la décote peut être importante. Et au sein même du logement social, plus la part de logements très sociaux est importante, plus le montant de la décote augmente.

LE PRINCIPE DE LA DECOTE

Il est important de rappeler que la décote est possible même sur des terrains qui ne sont pas inscrits dans la liste régionale de décote. Si un terrain intéressant est identifié par la collectivité locale, celle-ci peut saisir le préfet pour bénéficier d'une décote. La décote sur le prix vénal du terrain se conçoit de droit si le terrain est inscrit dans cette liste par arrêté préfectoral, après avis des collectivités concernées. Mais elle peut être également consentie à la demande du porteur du projet auprès du préfet de département.

La liste des bénéficiaires de la décote est fixée par la loi (collectivités territoriales, établissements publics fonciers, EPCI à fiscalité propre, bailleurs sociaux, SEM...).

La loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), a amélioré le dispositif :

- par **l'élargissant des délégataires du droit de priorité** à quasiment tous les maîtres d'ouvrages de logements sociaux, dès lors qu'une cession d'un bien s'opère avec application d'une décote Duflot,
- en permettant, dans certains cas (opération d'aménagement, périmètre supérieur à 5 hectares notamment) de **déroger à la contrainte des 5 ans pour la réalisation de l'opération à compter de la date de cession.**

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) assouplit à présent ce dispositif : réduction de la surface de plancher affectée au logement de 75 à 50 % par opération, décote jusqu'à 50 % pour des logements en BRS.

LE RÔLE DE L'ÉLU

Les collectivités ont un rôle important à jouer en matière de construction de logements, afin de territorialiser les objectifs de production du SRHH définis à l'échelle de l'intercommunalité.

Pour les communes concernées, les objectifs de construction de logements sociaux au regard de la loi SRU peuvent par ailleurs demander un effort particulièrement soutenu dans les années à venir.

En appui, l'Etat propose un travail collaboratif pour mener des projets de construction de logements sur le foncier public qui pourront selon le cas conduire à modifier le document d'urbanisme local.

En fonction du programme à réaliser, cette réflexion pourra être élargie à différentes thématiques telles que l'impact sur les équipements, les déplacements, l'environnement, afin de répondre au mieux aux besoins des administrés.

LE RÔLE DE LA DDT

Afin de mettre à profit les réserves publiques pour créer du logement, réponse aux besoins des collectivités, la DDT assure avec les services départementaux de la direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) le pilotage au niveau départemental, pour le compte du Préfet, de l'élaboration du programme de mobilisation du foncier public.

La DDT a un rôle opérationnel. C'est pourquoi, elle peut être votre interlocuteur :

- en phase de recherche de foncier public disponible (intérêt et propositions de la collectivité),
- en assistance réglementaire pour les outils disponibles, afin d'identifier le potentiel et la réalisation d'un projet,
- pour aiguiller vers un porteur de projet adapté à vos besoins, et notamment vers les bailleurs,
- pour travailler sur l'équilibre financier en prenant en compte la décote,
- pour vous assister depuis la définition de votre projet jusqu'à la cession.

