

L'action foncière de l'État en Île-de-France

en faveur de l'aménagement et du logement

Bilan 2015

juin 2016



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Document conçu et réalisé par le service aménagement de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA), coordonné par François Ploquin (chargé de mission, DRIEA/SA). Y ont notamment contribué : Florent Hébert, Emmanuel Frison, Marie-Antoinette Basciani-Funestre, Lahoussine Homssa (DRIEA/SCEP), Chrystelle Le-Coadic (DRIEA/UTEA 75), Antony Bordage (DDT des Yvelines), Géraldine Framery-Bourse (DDT du Val d'Oise), Marine Carpentier-Daubresse (ORIE), la Caisse des Dépôts (CDC), Grand Paris Aménagement (GPA), l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

La tension sur le marché de l'habitat francilien nécessite d'atteindre au plus tôt l'objectif annuel de construction de 70 000 logements. La mobilisation du foncier, matière première de l'aménagement, est une condition nécessaire à l'atteinte de cet objectif de construction.

En tant que détenteurs d'un important patrimoine, mais aussi comme actionnaires de grandes entreprises publiques, les services et les opérateurs de l'État conduisent aujourd'hui, avec le préfet de région, un effort de mobilisation significatif des ressources foncières, déploient des outils adaptés d'action foncière et œuvrent à la mobilisation des acteurs économiques.

Le présent rapport rend compte de l'action foncière en 2015 de l'État, de l'engagement de ses services, de ses établissements, ainsi que des institutions dont il est partie prenante. Il souligne le regain d'intérêt pour une action foncière permettant de satisfaire aux objectifs des pouvoirs publics et des acteurs économiques.

La première partie de ce rapport présente l'observation foncière, étape préalable à une bonne action foncière. Dans ce domaine, l'observatoire régional du foncier a vu son action renforcée en 2015. Il a ainsi repris la gestion de l'observatoire du foncier autour des gares. L'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise s'est investi en particulier sur la réversibilité du patrimoine. La consommation des espaces agricoles et naturels fait l'objet d'un suivi plus régulier.

La seconde partie présente l'action menée par les établissements opérationnels auxquels a recours l'État. L'année 2015 fut celle de la transition vers un établissement public foncier unique en Île-de-France, dont les modalités d'action se sont diversifiées. Grand Paris Aménagement a poursuivi son action foncière et d'aménagement, à la fois en compte propre et pour le compte de l'État. Cet établissement est notamment chargé de la valorisation des terrains du domaine privé de l'État n'ayant plus de vocation routière.



La mobilisation du foncier public a encore apporté une contribution significative à la production de logement, surtout en zone dense où le marché de l'habitat est le plus tendu.

L'action foncière a ainsi contribué aux bons résultats de la construction de logements et d'immobilier d'entreprise en 2015.

Enfin, la dernière partie rappelle et détaille l'engagement de la Caisse des Dépôts, au côté de l'État et en appui des collectivités territoriales.

L'effort effectué en matière foncière, qu'il s'agisse de définition de stratégie ou de mise en œuvre opérationnelle, doit être poursuivi. Les évolutions législatives à venir (l'article 32 du projet de loi égalité et citoyenneté vise le renforcement des stratégies foncières) contribueront encore à renforcer la prise en compte de cette thématique dans les réflexions territoriales pour une action opérationnelle toujours plus efficace.

Gilles Leblanc

Directeur régional et interdépartemental
de l'équipement et de l'aménagement

Sommaire

1 L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance en matière foncière6	3 La mobilisation du foncier public en faveur du logement16
L'Observatoire régional du foncier (ORF) 6	Bilan quantitatif : 4 275 logements à construire sur les terrains cédés en 2015..... 16
L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE) 8	Données chiffrées 16
L'ingénierie foncière des services de l'État 9	Localisation des terrains cédés en 2015 17
Analyse du foncier mobilisable 9	Bilan qualitatif : les actions entreprises en 2015 18
Utilisation du droit de préemption urbain en commune carencée 9	Une liste régionale évolutive..... 18
Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers... 9	Un dossier complexe examiné en commission nationale .. 18
2 Les acteurs opérationnels du portage foncier : établissements publics fonciers et Grand Paris Aménagement11	L'implication difficile des établissements publics de santé . 18
Le portage foncier : une étape clef pour les réalisations d'aménagement..... 11	Des démarches spécifiques en communes carencées 18
Les EPF en 2015 : vers un EPF unique, aux activités diversifiées..... 11	L'association régulière du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) 19
Du projet de décret au nouvel EPF Île-de-France..... 11	Remontée d'un bilan régional 19
L'action courante des EPF franciliens en 2015 : une forte accélération des cessions..... 12	Le suivi des conventions formalisant les engagements en contrepartie de la décote..... 19
Diversification des interventions de l'EPF Île-de-France : ORCOD-IN et filiales..... 12	Exemples d'opérations..... 20
Territoires d'intervention de l'EPFIF au 1 ^{er} janvier 2016 ... 13	4 La Caisse des Dépôts22
L'action foncière de Grand Paris Aménagement. 14	Une priorité d'actions pour le logement et d'hébergement..... 22
Actions foncières pour le compte de l'État 14	L'accompagnement des projets de territoires avec les SEM d'aménagement..... 24
Actions foncières en compte propre 15	L'accompagnement par les outils de financement et d'ingénierie 24
Actions foncières pour le compte de tiers 15	Annexes25
	La loi du 18 janvier 2013 25
	Évolution du mécanisme de décote..... 25
	Instauration d'une liste régionale des terrains cessibles ... 25
	La commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) 25
	Tableau des cessions de terrains publics réalisées en 2015..... 26
	Glossaire..... 27
	Autres rapports 27

1 L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance en matière foncière

L'Observatoire régional du foncier (ORF)

L'observatoire régional du foncier a été créé sous la forme d'une association en 1987 à l'initiative de l'État et de la Région Île-de-France. Il rassemble un ensemble d'acteurs professionnels (établissement public foncier, bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, aménageurs publics et privés, transporteurs, financeurs, etc.), de collectivités territoriales, de propriétaires fonciers et de chercheurs. Il est animé conjointement par la DRIEA pour l'État et par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) d'Île-de-France pour la Région, sous la présidence actuelle de Dominique Figeat.

L'année 2015 a été marquée par la volonté de l'État de voir l'ORF améliorer la qualité de l'observation et de l'analyse des marchés fonciers, en rationalisant les dispositifs franciliens d'observation des marchés fonciers. Cela s'est traduit d'une part par **l'intégration en octobre 2015 du dispositif d'observation des prix fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris** et, d'autre part, par la signature en janvier 2015 d'une convention cadre ORF / IAU / EPFIF / CDC / État relative à **la constitution d'une base de connaissance du droit des sols et d'une base de données sur la constructibilité des parcelles**. Ces bases (couvrant 631 communes franciliennes dont 414 en agglomération centrale et 198 dans les pôles de centralité) permettront notamment l'enrichissement des données des mutations foncières par la connaissance de la constructibilité du terrain, issue du document d'urbanisme. Les indicateurs produits à partir de ces bases de données permettront l'observation des marchés fonciers par type de marchés, l'observation infra-régionale, le suivi de la densification des tissus urbains comme des zones ouvertes à l'urbanisation et des potentiels constructibles.

Désormais, outre l'analyse régionale et des indicateurs sur les marchés fonciers et immobiliers, la note de conjoncture semestrielle publiée par l'ORF rend compte de l'intérêt de ces deux actions au travers de zooms territoriaux dédiés (cf. encadré) et du suivi des prix autour des gares du Grand Paris Express. Cette publication est suivie d'une table ronde permettant aux différents acteurs professionnels de croiser leurs regards sur les indicateurs publiés.

En matière d'étude, le conseil d'administration a mis en place deux groupes de travail pour 2015. Le premier, présidé par Pascal Dayre, directeur général adjoint de l'établissement public foncier d'Île-de-France, s'intitule « **Produire 1 million de logements en 15 ans : quel potentiel foncier ?** » et a eu pour mission de rappeler les processus de production foncière, quantifier les potentiels fonciers mobilisables pour la production de logements et identifier les conditions de leur mobilisation. Le second, présidé par Catherine Barrot, membre du directoire de la Société du Grand Paris (SGP), s'intitule « **Réduire les coûts fonciers : quels leviers ?** » et visait à identifier les leviers permettant de réduire l'ensemble des coûts entrant dans le processus de production de terrains aménagés.

Ces rapports ont été publiés et présentés lors d'un colloque en mai 2016. Ils sont téléchargeables à l'adresse suivante : <http://www.orf.asso.fr/page/19/rapports.html#.VOLGskblu91>

Outre les manifestations de restitution évoquées ci-dessus, l'ORF a permis à ses adhérents de débattre successivement en 2015 avec Nicolas Grivel, directeur général de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), sur l'impact du nouveau programme de rénovation urbaine, puis avec Rémi Feredj, directeur de la valorisation immobilière de la RATP, sur l'action de reconversion des sites de la régie en zone dense. L'ORF publie une lettre quadrimestrielle, à portée pédagogique, sur les démarches et pratiques à l'œuvre territorialement et sur l'actualité juridique. Cette lettre est largement diffusée auprès des collectivités territoriales, des services de l'État et des opérateurs fonciers et de l'aménagement.

Les publications issues de l'observatoire sont toutes téléchargeables gratuitement sur : www.orf.asso.fr.

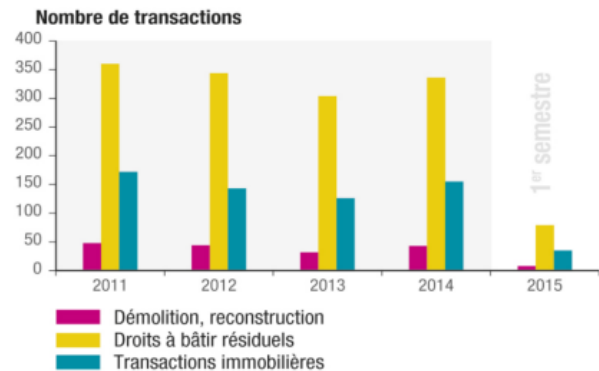
Marchés fonciers sur le territoire d'Est Ensemble

L'utilisation des deux bases de données relatives au droit des sols et à la constructibilité des parcelles a permis d'approfondir l'analyse des marchés fonciers des neuf communes membres de l'établissement public territorial d'Est Ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Montreuil, Noisy- Le-Sec, Pantin, le Pré-Saint-Gervais et Romainville.

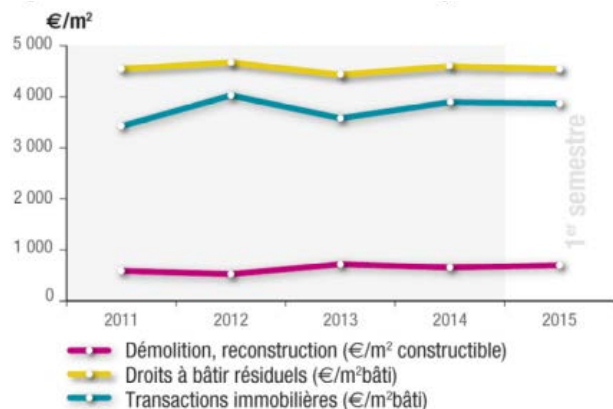
Plusieurs faits marquants ont été relevés, notamment :

- l'importance des droits à bâtir résiduels (60 % des ventes portent sur des biens sur lesquels les règlements d'urbanisme permettraient de doubler les surfaces bâties existantes) ;
- la valorisation de ces droits à bâtir dans les prix de vente (4 600 €/m² bâti lorsqu'il existe une constructibilité réelle importante, contre 3 900 €/m² bâti en général) ;
- l'existence de démolition-reconstruction (traduit par le fait que 8 % des transactions se réalisent à des prix très inférieurs : entre 600 et 700 €/m² potentiellement constructible - prix du foncier brut, hors coûts de remise en état des sols).

Evolution comparée du nombre de transactions des différents segments de l'immobilier et du foncier de logement



Evolution des prix des transactions des différents segments de l'immobilier et du foncier de logement



L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE)

Cet observatoire, créé par l'État et les professionnels en 1986, sous forme d'une association loi 1901, est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 150 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants, services de l'État et collectivités territoriales).

Sa mission principale est d'observer et d'analyser l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France. En outre, l'observatoire permet de réaliser des études ou recherches partenariales (notamment par le biais de groupes de travail faisant appel à l'implication active de ses adhérents). Il permet de maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels et de développer un mode d'information réciproque.

L'ORIE a réalisé en 2015 une étude sur la réversibilité des immeubles. La réversibilité peut être foncière, en rendant un terrain bâti à nouveau constructible (cf. encadré).

L'immobilier réversible et les nouveaux modes de production

(étude ORIE – février 2016)

L'ORIE a réalisé en 2015 une étude sur les nouveaux modes de production des bureaux, centrée essentiellement sur la réversibilité des bâtiments. Ce concept – rendre possible un futur changement d'usage – suscite un intérêt croissant de la part des acteurs privés et publics, en répondant aux enjeux de la ville contemporaine.

En effet, dans un marché des bureaux devenu de plus en plus complexe, et pour faire face à une évolution rapide des modes de travail, **les acteurs recherchent davantage de flexibilité**. Notamment, le projet du Nouveau Grand Paris, en suscitant l'engouement des décideurs locaux pour développer autour des futures gares des projets urbains, incluant du tertiaire, a incité les opérateurs immobiliers à réfléchir à des solutions de développement permettant aux investisseurs de pouvoir réagir face à l'absence de preneur.

Par ailleurs la question de la réversibilité prend tout son sens dans la réalisation des objectifs de la ville durable, **en favorisant le recyclage urbain et la mixité des fonctions**. Il répond au contexte francilien conjuguant forte tension sur le marché du logement et vacance sur une partie du stock de bureaux de seconde ou de troisième main.

À travers l'analyse de différentes opérations récentes, **l'étude a identifié des contextes favorables** : opérations de taille importante réalisées dans des programmes d'aménagement d'ensemble, sur des territoires mixtes, bien desservis, où le marché des bureaux peut présenter certaines fragilités.

L'étude a montré que l'on pouvait envisager **la réversibilité foncière** en construisant des immeubles de bureaux démontables permettant à la fois au maître d'ouvrage de pouvoir réagir dans le cas où son immeuble de bureaux ne trouverait pas preneur et au foncier de retrouver son usage d'origine. Ce type de réversibilité se prête bien aux bâtiments écologiques et recyclables, conçus à moindre coût et dans une échelle de temps réduite.



Les bureaux du pressoir du Havre (76), immeuble de bureaux biosourcé et démontable.

Photo : Vincent Rustuel - Ateliers 6.24

L'étude a également présenté les choix de conception qui permettent d'aboutir à un immeuble réversible. Il s'agit par exemple du choix dès l'origine de principes constructifs communs à deux programmes différents : ce type de construction comprend des éléments invariants (la façade, les dalles par exemple) qui ne seront pas altérés en cas de transformation, et des éléments variants (le plancher, les réseaux, les fluides, etc.) dont le remplacement permet d'adapter les locaux à un autre usage.

Dans le but d'optimiser la production d'immeubles réversibles, le groupe de travail de l'étude a formulé des pistes de propositions en termes de procédure d'urbanisme, de fiscalité et de réglementation technique (comme la création d'un permis mixte autorisant la construction pour deux destinations), des mesures d'ajustements portant sur la TVA ou encore la mise en place d'un système de sécurité alternatif pour favoriser la construction des immeubles de grande hauteur de bureaux réversibles.

L'ingénierie foncière des services de l'État

La politique foncière mise en œuvre en Île-de-France par l'État s'appuie sur ses services et ses opérateurs.

Dans le cadre de leurs missions de porter à connaissance, d'association et d'avis sur arrêt de projet des documents d'urbanisme et de planification aux différents échelons territoriaux, mais aussi pour suivre la mise en œuvre du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), les services de l'État ont développé une capacité d'analyse des situations foncières des territoires franciliens.

Les services régionaux participent aussi à la gouvernance d'un certain nombre d'établissements publics concernés par des enjeux de foncier.

La DRIEA, pour le compte du préfet de région, et aux côtés de la direction régionale des finances publiques d'Île-de-France, pilote la coordination des acteurs institutionnels et opérationnels afin d'identifier et de mobiliser le patrimoine foncier (bâti ou non bâti) de l'État et de ses opérateurs.

Analyse du foncier mobilisable

Les services départementaux de l'État réalisent des analyses foncières visant à identifier les fonciers mobilisables, qui sont autant de gisements pour le développement urbain.

La direction départementale des territoires (DDT) du Val d'Oise poursuit ainsi depuis plusieurs années un partenariat avec l'établissement public foncier du Val d'Oise pour co-financer ces types d'études. L'année 2015 a permis d'étudier une douzaine de communes, présentant des enjeux forts en matière de logement. À fin 2015, un tiers des communes du département ont pu bénéficier de ce type d'analyse. Ces travaux permettent de détecter des potentiels d'aménagement qui font l'objet de discussion avec les communes, tant sur des projets en particulier que sur la stratégie foncière du territoire.

La direction territoriale de la DRIEA pour le Val-de-Marne a développé depuis plusieurs années un outil d'analyse du foncier du même type. Son utilisation a par exemple permis, en 2015, de fournir à la commune de Fresnes des données foncières détaillées pour l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU).

Utilisation du droit de préemption urbain en commune carencée

Les services départementaux ont également usé du droit de préemption qui échoit au préfet de département dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence (communes déficitaires en logements sociaux, n'ayant pas atteint les objectifs assignés par la loi). Ce dispositif permet au préfet de département de recevoir l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner. Ces déclarations sont analysées pour déterminer si l'acquisition du bien immobilier est pertinente en vue d'y réaliser du logement social. Lorsque c'est le cas, le droit de préemption est délégué à un établissement public foncier ou à un bailleur social, pour acquisition.

En 2015, l'usage de ce droit de préemption a permis l'acquisition d'une dizaine de biens immobiliers en communes carencées.

Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

En 2015, pour traduire les apports de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (du 13 octobre 2014), les commissions départementales de consommation des espaces agricoles (une commission interdépartementale en petite couronne) se sont transformées en commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (une commission interdépartementale en petite couronne). Ces commissions ont à présent l'objectif de préservation des espaces naturels et de la forêt, en plus des terres agricoles (leur objectif initial), en émettant un avis sur certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Ces transformations ont entraîné une évolution de la composition des commissions (intégration notamment de la DRIEE, de représentants du milieu forestier, des conservatoires et des associations environnementales), et une plus grande transversalité entre les services de l'État.

Suivi de la densification des tissus pavillonnaires (Cerema¹, direction territoriale Île-de-France)

Sur financement de l'État, la direction Île-de-France du Cerema, après avoir piloté la démarche « BIMBY² » entre 2010 et 2013, a poursuivi ses travaux sur la densification en secteur pavillonnaire. L'un des axes de sa recherche était l'analyse statistique de la densification des parcelles d'habitat individuel, avec ou sans division, afin de quantifier le phénomène de création de logements au sein des tissus pavillonnaires.

En développant une méthode géomatique basée sur l'utilisation des fichiers fonciers, l'équipe du Cerema a quantifié en 2015 ce phénomène de densification sur deux départements : la Seine-Saint-Denis et les Yvelines. L'objectif était double : quantifier le phénomène dans les communes volontaristes ayant mis en place une politique de densification douce, mais également repérer les communes où le phénomène se développe de manière spontanée, sans maîtrise publique.

L'analyse permet notamment de distinguer deux manières de créer de nouveaux logements sur les parcelles d'habitat individuel :

- par division parcellaire lorsque le propriétaire se sépare d'une partie de son jardin, sur laquelle est bâtie une nouvelle construction ;
- sans division parcellaire lorsque de nouveaux logements sont créés sur la parcelle (par extension du bâti, construction en fond de jardin ou démolition-reconstruction du logement) voire au sein de la maison existante (par division de la maison en appartements ou aménagement des combles).

Les travaux ont mis en lumière un phénomène important de densification sans division parcellaire dans les communes les plus proches de Paris (où la surface des parcelles est trop petite pour permettre une division).

Dans les communes suivies par la direction territoriale Île-de-France du Cerema, la méthode statistique peut être comparée avec les autorisations du droit des sols disponibles en mairie : déclarations préalables de division et permis de construire.

L'intérêt de ces travaux est de pouvoir suivre ce phénomène de densification et son ampleur, notamment suite à des modifications du plan local d'urbanisme, et ainsi d'être à même de réglementer pour encourager ou stopper ce phénomène.

En 2016, à la demande de la DRIEA et des DDT d'Île-de-France, le Cerema a élargi l'exercice à l'ensemble de la région francilienne afin de permettre de mieux appréhender les phénomènes en cours et de pouvoir y apporter des réponses adaptées.

1 Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement la mobilité et l'aménagement (Cerema)

2 « Build in my backyard » : mode de développement de la ville s'appuyant sur la densification de parcelles par les particuliers propriétaires

Parcelle densifiée entre deux millésimes (2009-2013)



2 Les acteurs opérationnels du portage foncier : établissements publics fonciers et Grand Paris Aménagement

- 304 communes font intervenir l'établissement public foncier d'Île-de-France (au 1^{er} janvier 2016)
- 1,2 milliards d'euros de stock foncier est détenu actuellement par l'établissement public foncier d'Île-de-France
- 840 millions d'euros de destockage foncier (cessions) a été effectué depuis la création des EPF franciliens
- 360 millions d'euros ont été investis pour les acquisitions foncières en 2015 (cumul des quatre EPF franciliens)
- 215 millions d'euros de cessions foncières en 2015 (cumul des quatre EPF franciliens)
- près de 4 300 ha sont gérés par Grand Paris Aménagement.

Le portage foncier : une étape clef pour les réalisations d'aménagement

Dans un marché tendu, le portage foncier est une étape souvent nécessaire de l'aménagement pour concilier l'atteinte des objectifs de développement urbain et la préservation des finances publiques. Cela est particulièrement vrai en Île-de-France, où le facteur foncier est une cause de la faiblesse de la production de logement. Un rapport¹ de la Cour des Comptes souligne notamment que « *le prix moyen des terrains à bâtir y est plus de 3 fois plus élevé qu'en province* », et donne quelques ordres de grandeur des charges foncières constatées : de 270 à 450 €/m² de surface hors œuvre nette en grande couronne, et de 350 à 1 800 €/m² en proche couronne. Il préconise une meilleure régulation de l'offre foncière.

Plusieurs acteurs franciliens opèrent au service des collectivités et de l'État : Grand Paris Aménagement et les établissements publics fonciers d'État (ces derniers ont fusionné au 1^{er} janvier 2016, voir plus bas).

Les EPF en 2015 : vers un EPF unique, aux activités diversifiées

Du projet de décret au nouvel EPF Île-de-France

Le début de l'année 2015 a vu la fin de la consultation sur le projet de décret fusionnant les EPF franciliens. Le préfet de la région d'Île-de-France a transmis en février le

bilan de cette consultation aux administrations centrales des ministères.

Le projet de décret a alors été examiné par le Conseil d'État au mois de mars, puis publié le 13 mai 2015 au Journal Officiel sous la dénomination : **Décret n° 2015-525 du 12 mai 2015** portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement public foncier d'Île-de-France.

Ce décret de fusion a entraîné un processus de création progressif du nouvel EPF Île-de-France, dont le périmètre de compétence couvre l'ensemble du territoire régional : mise en place d'un nouveau conseil d'administration permettant la représentation avec voix délibérative de l'ensemble des collectivités territoriales de l'Île-de-France, puis fusion effective des structures au 1^{er} janvier 2016.

Le nouveau conseil d'administration est composé de 33 membres (avec suppléants) : quatre représentants de l'État, treize représentants du conseil régional, huit représentants des départements, et huit représentants des communes et de leurs groupements. L'assemblée spéciale réunie en juin 2015 par le préfet de région a permis aux présidents d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et aux maires des communes n'appartenant pas à un EPCI, de désigner leur huit représentants.

Ce nouveau conseil d'administration a été installé le 8 octobre 2015. En novembre 2015, la ministre du logement a notifié les orientations stratégiques de l'État, préparées en étroite collaboration entre les administrations centrales et les services régionaux de l'État. Ces orientations devront être prises en compte dans le futur programme pluriannuel d'intervention de l'EPFIF (à établir durant le premier semestre de l'année 2016). Elles portent principalement sur :

- le soutien et le développement d'opérations de logements ;
- le soutien au développement de l'activité économique ;
- les opérations de requalification des copropriétés dégradées.

Le conseil d'administration s'est ensuite réuni à deux reprises, notamment pour voter le budget prévisionnel 2016 du nouvel EPF. La composition de ce conseil d'administration a évolué en mars 2016, d'une part en raison des élections régionales de 2015 (renouvellement de treize membres), d'autre part en raison de la création au 1^{er} janvier 2016 de la métropole du Grand Paris et des évolutions des EPCI (renouvellement de huit membres).

1 [Le logement en Île-de-France : donner de la cohérence à l'action publique](#), rapport de la Cour des Comptes, avril 2015.

L'action courante des EPF franciliens en 2015 : une forte accélération des cessions

L'année 2015 a permis, en totalisant l'action des quatre EPF, le maintien de l'action foncière à un niveau soutenu et une forte accélération des cessions.

Les acquisitions foncières (et dépenses liées : démolition, dépollution, etc.) ont cru à 360 M€ en 2015 (hors opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), voir plus bas). Elles se divisent en parts égales en termes de masse financière : le foncier « diffus » acquis en vue d'opération ponctuelles et le foncier « d'anticipation » acquis pour la réalisation d'opérations d'aménagement. Les fonciers acquis sont très majoritairement des terrains urbains déjà bâtis, ce qui reflète l'engagement des EPF au service du renouvellement urbain, pour accompagner les collectivités sur ces opérations plus difficiles techniquement.

Les ventes de fonciers ont augmenté à plus de 215 M€. Sur ces terrains cédés, près de 6 400 logements sont prévus en construction, soit environ 10 % de la construction annuelle de logements en Île-de-France. Il s'agit majoritairement de cessions directes (de foncier « diffus ») à des promoteurs et bailleurs sociaux. Les cessions aux aménageurs du foncier « d'anticipation » restent encore minoritaires, le montage de ces opérations étant long.

L'utilisation des prélèvements relatifs à la loi Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a permis aux EPF de pratiquer une minoration du prix de vente du foncier destiné aux bailleurs sociaux, pour un montant approchant 4 M€ en 2015.

Diversification des interventions de l'EPF Île-de-France : ORCOD-IN et filiales

Le décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 crée la première opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national en France, sur le quartier dit du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois, et en confie la conduite à l'EPFIF. Ce quartier regroupe plus de 10 000 habitants, soit le tiers de la population municipale, et comprend près de 4 000 logements.

Une convention entre partenaires publics¹, signée en juillet 2015, définit les objectifs partagés et engagements réciproques pour garantir la réussite du projet. Elle constitue le socle de partenariat entre la ville, les collectivités territoriales, l'État, la CDC et les établissements publics (ANRU, agence nationale de l'habitat (ANAH), agence régionale de santé (ARS)). Elle met en place la gouvernance de l'ORCOD-IN et ses instances de pilotage.

1 http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/projet_de_convention_definitif_-_20150630_mis_en_forme.pdf

Le rôle de l'EPF Île-de-France regroupe :

- l'intervention foncière (acquisition et portage des lots) ;
- le relogement et l'accompagnement social ;
- la mise en œuvre et le suivi des plans de sauvegarde et des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
- l'élaboration et la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Fin 2015, l'EPFIF a déjà acquis plusieurs dizaines de lots de copropriété.

La création d'une deuxième opération d'intérêt national est en cours de préparation à Grigny en Essonne. Les services de l'État et l'EPF Île-de-France se sont mobilisés en 2015 pour préparer cette ORCOD qui devrait voir son décret publié en 2016. Un protocole d'accord a été signé en décembre 2015, pour agir sans délai, et notamment mettre en œuvre des travaux d'urgence. La copropriété Grigny 2, qui est l'une des plus importantes d'Europe, regroupe près de 5 000 logements.

Enfin, deux autres opérations ont été annoncées lors du comité interministériel du 15 octobre 2015 : Argenteuil et Mantes-la-Jolie. L'EPF Île-de-France et les directions départementales des territoires concernées accompagnent les préfets des deux départements dans la préfiguration de ces opérations.

Afin de compléter son action de court/moyen terme, l'EPF Île-de-France a développé des filiales de portage long terme.

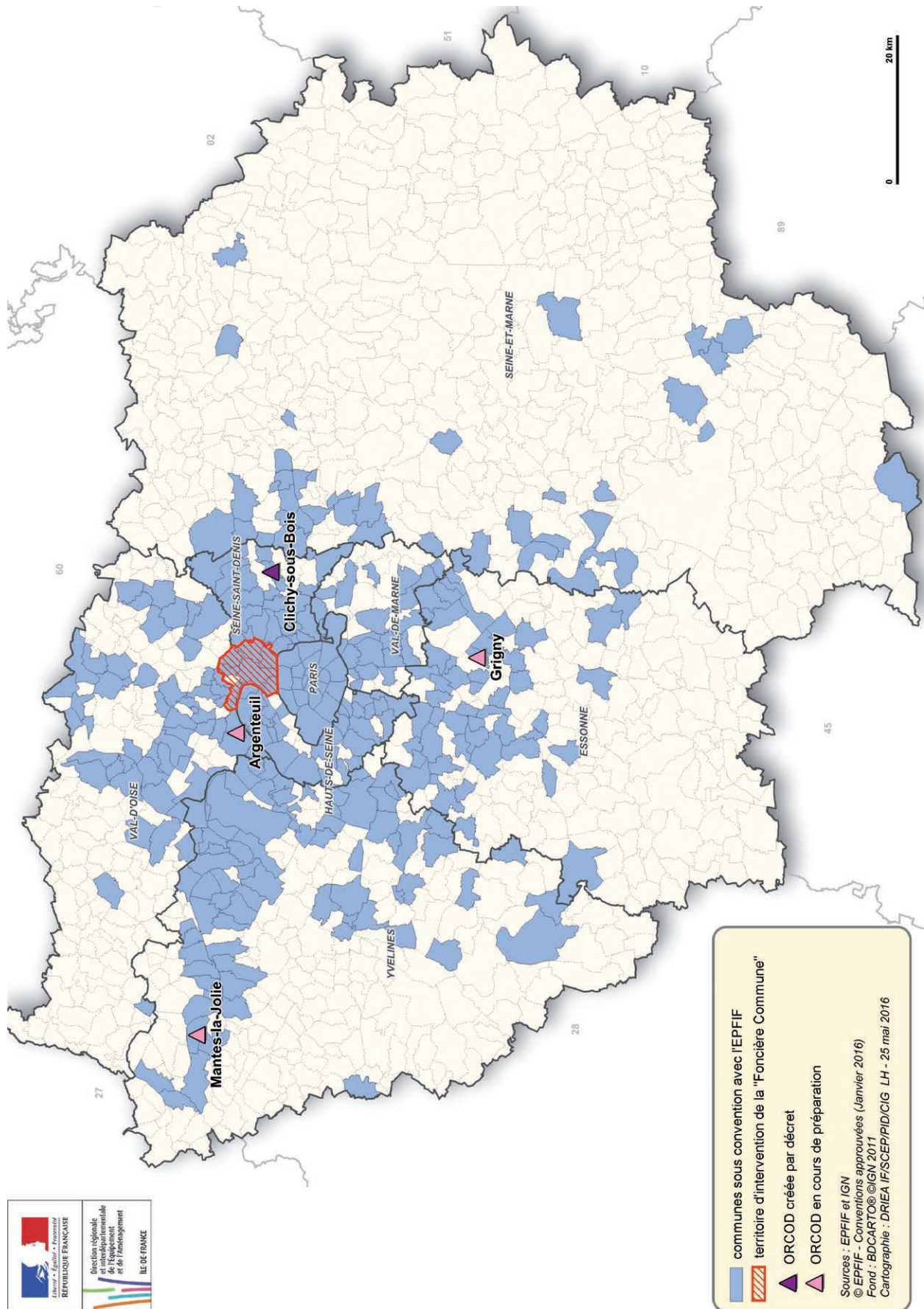
La première créée, la Foncière Commune (en partenariat avec la société d'économie mixte (SEM) Plaine Commune Développement), a réalisé ses premières acquisitions en 2015, pour un montant de 5,2 M€. Les biens acquis sont des actifs de qualité à forts revenus locatifs qui permettent de rembourser l'emprunt, de payer les frais financiers, de faire face à d'éventuels travaux à la charge du propriétaire, et de dégager *in fine* suffisamment de « cash-flow » pour s'acquitter des frais d'éviction payables à l'entreprise qui aura occupé le bien pendant la durée de ce portage. La cession du foncier est non-spéculative.

L'EPF Île-de-France étudie la mise en place de nouveaux véhicules de portage identiques sur d'autres territoires stratégiques, pour intensifier ses interventions sur le long terme en partenariat avec les acteurs économiques et les collectivités concernés. La mise en place de telles filiales est recommandée par la Cour des Comptes².

2 Les opérateurs publics locaux d'aménagement en Île-de-France³ : un avenir à conforter, rapport de la Cour des Comptes, février 2015 (voir recommandation n°4)

3 <https://www.ccomptes.fr/content/download/79151/1980488/version/1/file/117-RPA2015-operateurs-publics-locaux-amenagement.pdf>

Territoires d'intervention de l'EPFIF au 1^{er} janvier 2016



L'action foncière de Grand Paris Aménagement

Grand Paris Aménagement¹ (qui a succédé en 2015 à l'agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) créée en 1962) est un acteur important du développement régional. Cet établissement public conduit des missions foncières pour son propre compte, dans le cadre de ses propres opérations d'aménagement. Il a réalisé également pour le compte de l'État et de ses établissements publics, de la valorisation foncière et de la gestion transitoire, et pour le compte de tiers des études et autres prestations foncières, permettant des aménagements futurs.



Actions foncières pour le compte de l'État

La gestion des zones d'aménagement différé (ZAD)

Grand Paris Aménagement gère encore en 2015 trois ZAD pour le compte de l'État, pour une superficie de 537 ha. Ces trois ZAD n'ont donné lieu à aucune acquisition en 2015 (absence de déclarations d'intention d'aliéner). Elles seront toutes caduques en juin 2016.

Commune	Date de caducité	Superficie
Moissy-Cramayel (77)	05/06/2016	238 ha
Combs-la-ville (77)	05/06/2016	41 ha
Tremblay (93)	22/06/2015	212 ha

La gestion de foncier de l'État acquis en vue du développement urbain (3 857 ha à fin 2015)

Grand Paris Aménagement gère pour le compte de l'État des terrains acquis en vue du développement urbain. Il en assure sous mandat de gestion l'entretien et la commercialisation.

Ce patrimoine État représente 3 857 ha à fin 2015, et se ventile de la manière suivante :

- 562 ha à Marne-la-Vallée ;
- 1 944 ha à Sénart ;
- 58 ha dans l'ex-ville nouvelle d'Évry ;
- 627 ha dans l'ex-ville nouvelle de Cergy-Pontoise ;
- 57 ha dans l'ex-ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- 609 ha sur le reste du territoire francilien.

¹ Décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement et abrogeant le décret n° 2002-623 du 25 avril 2002 relatif à l'Agence foncière et technique de la région parisienne.

La gestion du foncier de l'État acquis pour réaliser des projets routiers aujourd'hui abandonnés (384,4 ha à fin 2015)

Grand Paris Aménagement gère également pour le compte de l'État des terrains acquis en vue de la réalisation de projets routiers aujourd'hui pour la plupart abandonnés. Il en assure, sous mandat de gestion, l'entretien et la commercialisation.

Patrimoine foncier routier cessible au 31 décembre 2015

	Surface restant à céder		
	à long terme	à court terme	Total par département
Yvelines	7,8 ha	80,0 ha	87,8 ha
Essonne	0,4 ha	46,2 ha	46,6 ha
Hauts-de-Seine	-	13,2 ha	13,2 ha
Seine-Saint-Denis	10,6 ha	33,6 ha	44,2 ha
Val-de-Marne	38,1 ha	100,5 ha	138,6 ha
Val d'Oise	48,4 ha	5,4 ha	53,8 ha
Île-de-France	105,4 ha	279,0 ha	384,4 ha

Source : Grand Paris Aménagement

La valorisation du patrimoine de l'État

En 2015, Grand Paris Aménagement a cédé plus de 115 hectares de foncier État, pour un montant de 6,5M€, permettant la construction de logements, de locaux d'activités, ou la protection d'espaces naturels ou agricoles.

La réalisation d'études de valorisation

Grand Paris Aménagement a mené pour le compte de l'État, en 2015, une étude urbaine pour l'aménagement des emprises de l'ex-voie de desserte orientale (VDO) appartenant à l'État dans le Val-de-Marne.

Grand Paris Aménagement a achevé une étude d'expertise foncière pour la réalisation d'une future forêt du Grand Paris sur la plaine de Pierrelaye (Val d'Oise).

La gestion de patrimoine foncier des établissements publics d'aménagement (EPA) franciliens

Grand Paris Aménagement gère, également sous mandats, environ 969 hectares d'emprises foncières et 73 logements et commerces, appartenant aux établissements publics d'aménagements de Marne-la-Vallée (EPAMARNE et EPAFrance), à l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine-Aval (EPAORSA), à l'établissement public d'aménagement du Mantois Seine-Aval (EPAMSA).

Actions foncières en compte propre

En 2015, Grand Paris Aménagement a acquis, pour un montant de 24 M€, 54 hectares de foncier bâti ou non bâti, nécessaires à ses opérations d'aménagement, et constitués d'emprises bâties ou non. Ces acquisitions, conclues majoritairement sous déclaration d'utilité publique, ont été réalisées à plus de 80 % à l'amiable.

Grand Paris Aménagement aura également cédé environ 18 hectares de foncier non destiné à ses opérations d'aménagement pour un montant de 7,5 M€.

Actions foncières pour le compte de tiers

Grand Paris Aménagement a acquis en 2015 plus de 344 hectares de foncier à des fins de protection des espaces naturels, tant pour l'Agence des espaces verts de la Région Île-de-France que pour l'État (ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt).

Pour la réalisation d'équipements publics majeurs, Grand Paris Aménagement a achevé en 2015 sa mission de maîtrise foncière du futur Campus Condorcet à Aubervilliers (93), pour le compte des ministères de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur et de la recherche. Ainsi, 7 ha auront été acquis, 25 occupants indemnisés, dont 93 % à l'amiable. Les missions de gestion, de démolition et de dépollution se poursuivent en 2016.

D'autres prestations ont été réalisées comme de la prospection foncière pour le compte d'Aéroport de Paris sur les communes de Goussainville (95) ou Wissous (91), ou des acquisitions pour le compte de la Communauté d'agglomération de Roissy-Porte de France pour 15 hectares.

Enfin, Grand Paris Aménagement est devenu en 2015, le mandataire de l'EPFIF en vue d'acquérir et de gérer les logements situés au sein des copropriétés du Bas Clichy (93), objet de la première opération de requalification des copropriétés dégradée d'intérêt national (ORCOD-IN) (cf. page 12).

3 La mobilisation du foncier public en faveur du logement

Bilan quantitatif : 4 275 logements à construire sur les terrains cédés en 2015

Données chiffrées

L'année 2015 a permis la cession de 26 terrains appartenant à l'État ou à ses opérateurs, sur lesquels sont programmés la construction de 4 275 logements.

Propriétaire	Nombre de cessions	Nombre de logements à construire	Dont logements sociaux	% LLS ¹
État	5	623	596	96 %
SNCF	7	2 177	1 243	57 %
AP-HP	1	600	300	50 %
Autre EP santé	1	80	0	0 %
SOVAFIM	1	72	36	50 %
EPAMARNE	11	723	135	19 %
	26	4 275	2 310	54 %

Source : DRIEA, 2016

La liste exhaustive de ces cessions est disponible en annexe. Ces terrains peuvent être visualisés sur une [carte dynamique](#)².

1 LLS : Logement locatif social

2 http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=foncier_mobilisable&service=DRIEA_IF

Ce résultat s'inscrit dans la continuité des années passées, comme le montre le graphique ci-dessous.

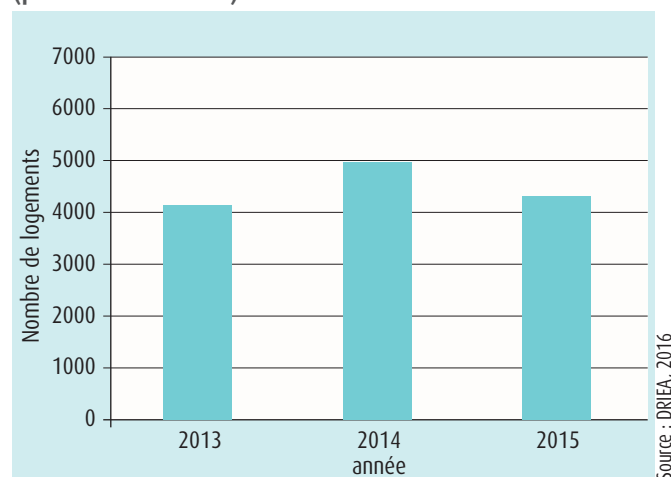
À cela s'ajoutent 261 logements sociaux, construits sur des terrains SNCF qui n'ont pas fait l'objet de cession. En effet, la SNCF, en restant propriétaire du foncier, réalise des opérations de logements sociaux par l'intermédiaire de sa filiale ICF Habitat. En 2015, 261 logements ont ainsi été livrés (36 PLAI, 144 PLUS et 81 PLS).

La RATP optimise également ses implantations industrielles avec un double objectif :

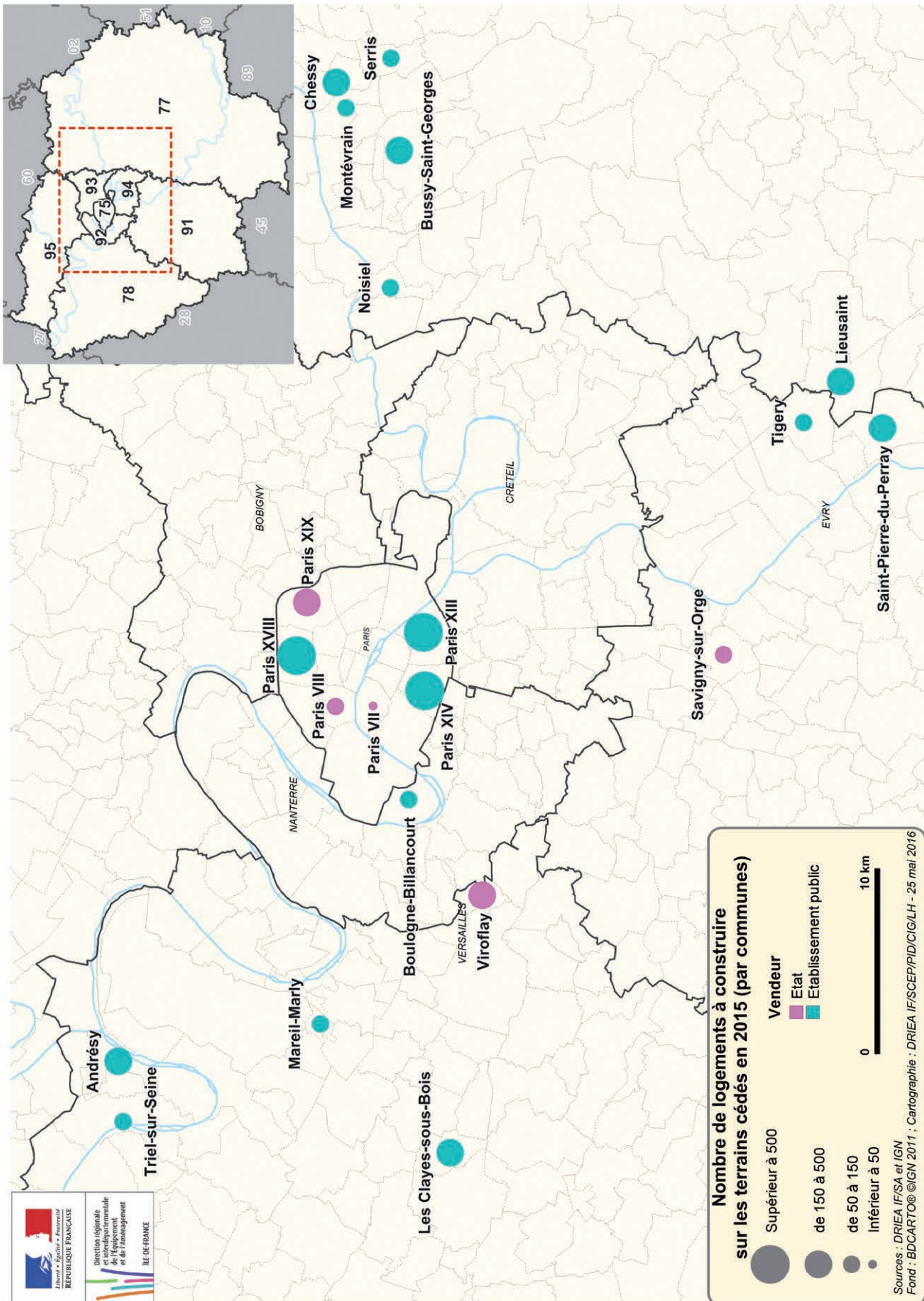
- prendre part à l'effort de développement de l'offre en logements en produisant des droits à bâtir en volume, en lien avec la réalisation de commerces et d'équipements publics ;
- conserver, entretenir et développer son outil de production (centres bus, ateliers de réparation du métro, immeubles techniques...).

La densification par la cession de droits à bâtir permet ainsi de financer des opérations urbaines mixtes et bénéfiques à la fois pour l'habitat et pour les mobilités.

Nombre de logements à construire sur les terrains vendus (par année de cession)



Localisation des terrains cédés en 2015



Bilan qualitatif : les actions entreprises en 2015

Une liste régionale évolutive

La dernière loi traitant de la mobilisation du foncier public en faveur du logement¹ instaure une liste régionale établie par arrêté préfectoral. Cette liste mise à jour par la DRIEA permet de rendre publics les terrains que l'État et ses établissements publics se proposent de mobiliser pour le logement.

En Île-de-France, cette liste a été mise à jour à deux reprises en 2015 :

- par arrêté préfectoral du 10 janvier 2015 (suppression de quatre terrains cédés et ajout de deux nouveaux terrains) ;
- par arrêté préfectoral du 10 septembre 2015 (suppression de sept terrains et autant d'ajouts).

Elle comporte actuellement **109 terrains** et peut être consultée [ici](#)². Elle est également traduite dans une [carte dynamique](#)³, permettant le repérage de ces terrains sur plan.

Un dossier complexe examiné en commission nationale

La loi précitée a également créé la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF). Cette instance rassemblant une grande diversité d'acteurs joue notamment le rôle de tiers pour favoriser la levée de blocages.

En 2015, un seul dossier francilien a nécessité une saisine de la Commission nationale : l'hôpital Louise Michel à Courcouronnes (91). Après examen en commission, un accord a été trouvé entre les parties et une promesse de vente a été signée à l'automne 2015.

L'implication difficile des établissements publics de santé

Suite au décret du 30 décembre 2014, les établissements publics de santé entrent dans le champ d'application de la loi du 18 janvier 2013. Le directeur général de l'ARS Île-de-France et le préfet de la région d'Île-de-France ont co-signé en mai 2015 un courrier à destination de la soixantaine d'établissements publics de santé franciliens les informant des évolutions apportées par le décret précité, et les invitant à s'inscrire dans la politique de mobilisation du foncier public. Un seul établissement public a répondu, en indiquant que, dans son cas, aucun terrain lui appartenant n'était mobilisable.

Ces établissements publics possèdent une grande latitude d'action en matière immobilière. Les décisions de cession immobilière relèvent du directeur de l'établissement, après concertation du directoire.

Il s'avère donc être des acteurs difficiles à mobiliser. À noter toutefois qu'il s'agissait de la première année de lancement de ces initiatives.

Des démarches spécifiques en communes carencées

La circulaire du Premier ministre du 30 juin 2015 a fait de la mobilisation du foncier public un moyen pour contribuer à garantir le respect des obligations des communes en déficit de logements sociaux.

Dans ces communes, les services de l'État veillent particulièrement au développement de l'offre de logements sociaux, notamment dans les programmes envisagés sur les terrains publics.

Dans chaque département francilien, **une revue exhaustive des terrains appartenant à l'État a été effectuée en 2015 sur les 40 communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence**. Ces exercices ont permis de détecter quelques terrains méritant une étude plus approfondie afin d'en vérifier le caractère cessible et de réaliser une analyse plus poussée de la constructibilité.

À terme, cela pourrait aboutir à des **potentiels de quelques dizaines de logements**. Ce résultat, quantitativement modeste, traduit le fait que le travail de mobilisation des terrains de l'État avait déjà été largement mené sur ces communes.

1 [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

2 <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-foncier-public-mobilisable-en-ile-de-france-a4385.html>

3 http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=foncier_mobilisable&service=DRIEA_IF

L'association régulière du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

Le code général de la propriété des personnes publiques, dans son article L.3211-7 II., indique que la liste régionale est établie après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Le préfet de la région d'Île-de-France a donc procédé à la **consultation du comité, à deux reprises en 2015** : en février pour six terrains (qui ont été ajoutés à la liste régionale lors de l'actualisation de septembre 2015) et en octobre pour six autres terrains (qui seront ajoutés lors d'une actualisation mi-2016).

Le bilan de l'année 2014 a fait l'objet d'une communication au comité régional de l'habitat et de l'hébergement en mai 2015.

En outre, cette même séance de mai 2015 a permis à **Thierry Repentin**, président de la commission nationale de l'aménagement de l'urbanisme et du foncier, délégué interministériel à la mixité dans l'habitat, **d'échanger avec les membres du CRHH** sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement.

Remontée d'un bilan régional

Conformément à l'article L.3211-7 VI. du code général de la propriété des personnes publiques, le préfet de la région d'Île-de-France a transmis au président de la CNAUF un bilan de l'année 2015 en Île-de-France. Cette contribution a alimenté le **rapport national**¹ publié par la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Le présent document est une version enrichie du bilan 2015 transmis au président de la CNAUF.

Le suivi des conventions formalisant les engagements en contrepartie de la décote

Comme indiqué dans le code général de la propriété des personnes publiques (article L. 3211-7), les contreparties à la décote pratiquée sur la valeur vénale sont formalisées dans une convention annexée à l'acte de vente. L'acquéreur est ainsi tenu de respecter les éléments du programme ayant donné lieu à la décote et de réaliser le programme dans les cinq ans suivant la signature de l'acte de vente.

Le même article précise que « *Le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, contrôle l'effectivité de toute convention annexée à un acte d'aliénation* ».

À ce jour, huit terrains ont fait l'objet de cession avec décote, et donc avec convention annexée à l'acte de vente (tableau ci-dessous). Bien que la plupart de ces conventions aient été signées récemment, des mises en chantier ont déjà eu lieu.

1 <http://www.logement.gouv.fr/emmanuelle-cosse-et-christian-eckert-recoivent-thierry-repentin-president-de-la-cnauf-pour-la-remise-du-2eme-rapport-annuel-sur-la-mobilisation-du>

Terrains cédés avec décote

Commune	Adresse	Date de cession	Nombre de logts prévus	Date de mise en chantier	Commentaires
Mantes-La-Jolie (78)	Université	25/03/2014	278		
Pontoise (95)	Rue du Général Schmitz - Parcelle BI 240	8/12/2014	268	Juillet 2015	Voir encadré page suivante
Romainville (93)	Talus de l'A3 entre les ponts Jaurès et Kerautret	15/12/2014	177	Avril 2015	Échelonnement des mises en chantier sur les différents lots, pour des livraisons prévues de début 2017 à fin 2019
Viroflay (78)	La Source - 6 avenue de Versailles	12/01/2015	172	Octobre 2015	Voir encadré page suivante
Savigny-Sur-Orge (91)	rue de Longjumeau - Ferme de Champagne 2	12/01/2015	65	Février 2015	
Paris (7 ^{ème})	4 rue de Lille	26/06/2015	18		Démarrage des travaux prévu en janvier 2017
Paris (8 ^{ème})	26 bis rue de Saint-Pétersbourg / 73 rue d'Amsterdam	22/07/2015	84		Démarrage des travaux prévu au deuxième semestre 2017
Paris (19 ^{ème})	58-66 rue de la Mouzaïa	29/07/2015	284		Voir encadré page suivante Démarrage des travaux prévu en 2017

Exemples d'opérations

Avenue de Versailles à Viroflay (Yvelines)

Suite à la réalisation en tunnel d'une partie de l'A86, ce terrain de 6 130 m² faisait l'objet de réflexions en vue de sa valorisation. En 2012, la ville de Viroflay a saisi l'opportunité d'un appel à projet de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et du conseil départemental des Yvelines pour proposer un programme comportant un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) mais également une offre de logements diversifiée.

La cession a été réalisée en vue d'un programme de 172 logements : 84 places en EHPAD, 16 PLAI, 16 PLUS, 29 PLS et 27 logements locatifs intermédiaires. La décote maximale a été accordée pour permettre la réalisation de cette opération, qui comportaient également de fortes contraintes techniques (nappe phréatique affleurante et voie ferrée à proximité immédiate). Le prix de vente s'établit à 3 200 000 €.

La ville a acquis le bien le 12 janvier 2015, en faisant jouer son droit de priorité, pour le céder immédiatement

au promoteur. Les travaux ont démarré en octobre 2015, et devraient se terminer durant le premier semestre 2017.



Le chantier au mois de février 2016

crédit photo : Bouygues Bâtiment Île-de-France

Rue de Mouzaïa à Paris (19^{ème})

Le terrain cédé, d'une surface de 3 462 m², comporte deux bâtiments contigus et communiquant entre eux, situés aux numéros 58 et 66 de la rue. La cession a été réalisée le 29 juillet 2015, au profit de la Régie Immobilière de la Ville de Paris (à qui la ville de Paris avait délégué son droit de priorité), pour un montant de 6 700 000 €, soit une décote de 74 % de la valeur vénale.

La bâtiment situé au numéro 58 de la rue de Mouzaïa sera rénové en vue du programme suivant :

- une résidence étudiante de 100 logements PLUS, de typologies différenciées (84 T1, 8 T2, 6 T3, 1 T4, 1 T5). Certains logements seraient gérés en colocation, représentant une capacité de 116 places ;
- une résidence sociale de jeunes travailleurs de 64 logements (T1) financés en PLAI, dont le gestionnaire serait le CROUS ;
- 14 logements-ateliers d'artistes indépendants (T3) financés en PLUS.

Le bâtiment au numéro 66, reconverti en un centre d'hébergement d'urgence en janvier 2012, est actuellement géré par l'Armée du Salut. Il doit être réhabilité et comporter, à terme, 126 places. Le maintien du centre d'hébergement d'urgence dans les lieux constitue la spécificité de cette opération de réhabilitation. Il implique le transfert provisoire du centre d'hébergement d'urgence dans le bâtiment 58 Mouzaïa pour fin 2017 - début 2018.



crédit Photo : Chrystelle Le Coadic

Boulevard Poniatowski à Paris (12^{ème})

Cette opération, présentée dans le livret publié en 2015, a la particularité d'avoir été confiée à un bailleur social – Toit et Joie – par le biais d'un bail emphytéotique administratif. Ce bail signé en avril 2013 a permis le début des travaux de restructuration en 2014 ; ils se sont achevés en septembre 2015.

Le bâtiment comporte à présent 23 logements sociaux – 4 PLAI, 12 PLUS et 7 PLS – pour une typologie différenciée (allant du T1 au T5).

À l'occasion de ces travaux, Toit et Joie s'est associé à un collectif d'artistes, Paris Label, afin de développer un projet de mémoire du bâtiment. Des poèmes et illustrations, en mémoire des personnes ayant séjourné dans le bâtiment, apparaissent dans les parties communes.



crédit Photo : Chrystelle Le Coadic

Le foyer de travailleurs migrants du quartier Bossut à Pontoise (Val d'Oise)

Cette opération, présentée dans le livret publié en 2015, était emblématique des possibilités offertes par la loi du 18 janvier 2013. L'application d'une forte décote sur la valeur vénale du terrain avait permis une cession en décembre 2014, débloquent ainsi un projet qui n'avait pu aboutir depuis plusieurs années. Il s'agissait de la première vente d'un terrain État avec décote.

Le projet – démolition du foyer et construction d'une résidence sociale de 268 logements – a pu entrer dans sa phase opérationnelle avec un début de chantier en juillet 2015. Une partie du nouveau bâtiment est en cours de construction (cf. photo), avant démolition d'une aile de l'ancien foyer, et finalisation de la résidence sociale. Ce séquençage des travaux permettra aux occupants de déménager directement de l'ancien bâtiment vers la nouvelle construction.



crédit Photo : DD195/Mission Immobilière Foncier et Procédures

4 La Caisse des Dépôts

Un établissement public aux côtés de l'État et des collectivités territoriales pour l'accompagnement des territoires en matière de foncier

Présente aux côtés de l'État pour soutenir la politique du logement, la Caisse des Dépôts se positionne comme l'interlocuteur privilégié des élus locaux pour répondre aux besoins de leurs territoires et accompagner les investissements des collectivités, des aménageurs et des opérateurs sociaux, en considération des transitions en cours, territoriale, écologique et énergétique, numérique et démographique.

Le contexte apparaît marqué par une tension sur les sources de financement des opérations, une hausse significative des coûts de production des logements alors que l'accès des personnes à une production de logements financièrement abordables est plus que jamais nécessaire.

Une priorité d'actions pour le logement et l'hébergement

Éléments de contexte

La priorité de la Caisse des Dépôts est d'apporter un financement sur fonds d'épargne sécurisé et adapté aux besoins des collectivités locales et des opérateurs d'Île-de-France pour favoriser l'accélération des investissements dans le parc locatif social, tout en préservant leur situation financière.

L'année 2015 constitue de nouveau un record pour les prêts signés en Île-de-France en faveur du logement social et de la politique de la ville avec 4,2 milliards d'euros. Cela se traduit par **32 000 logements sociaux construits ou acquis financés et 75 000 réhabilitations**. La Direction régionale a notamment engagé 235 M€ de nouveaux éco-prêts pour la **réhabilitation énergétique de 17 690 logements sociaux par les bailleurs franciliens, soit un gain estimé de 24 029 tonnes de CO² par an**.

En déclinaison de l'Accord francilien pour la mise en œuvre du Pacte national HLM signé en 2014 entre l'État, la Région, Action Logement et l'association des organismes HLM de la région Île-de-France (AORIF), la Caisse des Dépôts s'est engagée depuis à hauteur de **6 milliards d'euros de prêts futurs dans 21 conventions partenariales (dont huit nouvelles en 2015) pour financer les programmes pluriannuels d'investissement des bailleurs franciliens**.

Par ailleurs, comme le Président de la République l'a annoncé le 12 janvier 2016, la Caisse des Dépôts va pouvoir déployer en 2016 des financements qui permettront d'accélérer les investissements du logement social et de la transition énergétique et écologique. **Elle offrira, pour tous les bailleurs qui souhaitent accélérer leurs investissements, un prêt à taux zéro et à long différé d'amortissement**. Ce dispositif sera rendu possible par une baisse du prélèvement de l'État sur les résultats de la Caisse des Dépôts.

Les outils

Prêt foncier à 60 ans

La durée maximale des prêts finançant la partie foncière des opérations de construction et d'acquisition-amélioration réalisées en PLAI, PLUS et PLS, agréées au titre des années 2014 à 2017, a été portée à 60 ans en mars 2014. L'ensemble du territoire de l'Île-de-France est éligible à cette mesure qui participe des réponses apportées au défi de l'accélération de la production de logement social dans les zones tendues.

Prêt GAÏA Grand Paris et Prêt GAÏA Court terme

Le prêt GAÏA Grand Paris est un aménagement du prêt GAÏA Court Terme de la Caisse des Dépôts qui permet de financer toutes les actions foncières structurantes de territoires de projet du Grand Paris. Il peut donc s'agir d'opérations économiques, résidentielles ou mixtes.

Le prêt GAÏA Grand Paris a permis de 2012 à 2015 de financer les actions foncières prévues dans les contrats de développement territorial du Grand Paris (CDT), à condition que le CDT comporte un objectif global de production de 25 % de logement locatif social. Avec l'apport des opérations en GAÏA Court terme, **sur 4 ans, plus de 600 M€ ont ainsi été mobilisés en Île-de-France** au profit de l'anticipation foncière et de l'aménagement.

Le comité interministériel Grand Paris du 15 octobre 2015 a validé les propositions du directeur général de la Caisse des Dépôts qui améliore l'offre de prêt sur fonds d'épargne « GAÏA Grand Paris » dédié au portage foncier et à l'aménagement.

L'évolution des prêts GAÏA Grand Paris permettra ainsi à la Caisse des Dépôts de concrétiser la volonté affichée par l'État d'accélérer les opérations d'aménagement sur le territoire d'Opérations d'Intérêt National (OIN) et de contrats d'intérêt national pour l'aménagement et le logement (CIN) avec des prêts sur fonds d'épargne au profil mieux adapté.

Dorénavant, le nouveau GAÏA Grand Paris se décline ainsi en trois volets :

- un volet « logement social » qui permet de financer toutes les actions foncières prévues dans le cadre d'un contrat de développement territorial, est étendu aux Opérations d'Intérêt National et aux contrats d'intérêt national. Cette éligibilité est conditionnée à la réalisation d'une production permettant d'atteindre 25 % de logement social. Le taux du prêt est de 1,35 % révisable Livret A (taux au 1^{er} janvier 2016) ;
- un volet « de mixité sociale » sur un CDT/CIN/OIN où les collectivités sont collectivement engagées à réaliser au moins 15 % de logements sociaux sur la durée du contrat et présentent, en moyenne, 25 % de logement

social en stock. Le taux du prêt est de 1,45 % révisable Livret A (taux au 1^{er} janvier 2016) ;

- un volet « équipements et infrastructures » sur un CDT/CIN/OIN permet le financement de la part foncière des infrastructures et équipements publics. Le taux du prêt est de 1,75 % révisable Livret A (taux au 1^{er} janvier 2016).

Enfin, la durée du nouveau GAÏA Grand Paris est portée de 15 à 20 ans sans modification de la durée du différé d'amortissement qui reste fixée au maximum à 14 ans.

Quels que soient les territoires, les emprunteurs peuvent toujours mobiliser le prêt GAÏA Court terme qui permet de financer, jusqu'à 15 ans de durée et 14 ans de différé d'amortissement, des opérations dont la surface de plancher comprend au moins 25 % dédiés aux logements locatifs sociaux.

Les prêts GAÏA Court terme et Grand Paris sont ouverts aux :

- organismes de logement social : office public de l'habitat, entreprise sociale pour l'habitat, SEM de logement social ;
- entreprises publiques locales (SEM, société publique locale d'aménagement, société publique locale) ;
- établissements publics fonciers ;
- établissements publics d'aménagement ;
- collectivités territoriales et leurs groupements (EPCI et syndicats mixtes) ;
- structures associatives et autres organismes à gestion désintéressée contribuant au logement des personnes défavorisées et agréées à cette fin par les autorités administratives compétentes ;
- les personnes morales dont tous les actionnaires, associés ou membres sont eux-mêmes des emprunteurs éligibles.

Les financements accordés aux collectivités territoriales et aux EPCI (communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines et syndicats de communes) sont exonérés de garantie. Les établissements publics fonciers, les établissements publics d'aménagement et les syndicats mixtes uniquement composés de collectivités locales peuvent en être dispensés.

En 2015, la Caisse des Dépôts a par exemple participé au financement de grandes opérations foncières pour construire le Grand Paris :

- poursuite du financement des opérations sur La Défense et à Rueil pour l'Ecoquartier ;
- des financements importants seront également proposés en 2016 en lien notamment avec le départ de la Faculté de Pharmacie et de l'École Centrale de Châtenay-Malabry vers Saclay.

L'accompagnement des projets de territoires avec les SEM d'aménagement

Outre le financement du foncier par les prêts GAÏA, la CDC est également impliquée dans le portage du foncier via les 24 SEM d'aménagement dont elle est actionnaire. La participation moyenne de la CDC au capital de ces sociétés est de 13,5 % pour une capitalisation de 12 M€.

Au 31 décembre 2014, les stocks d'opérations portées par ces SEM dans le cadre des concessions d'aménagement étaient valorisés à 1,380 milliards d'euros, financés par 700 millions d'euros d'emprunts.

Leur chiffre d'affaires (cessions réalisées), qui avait doublé de 2004 à 2010, s'élevait à 634 M€ en 2013 pour reculer à 470 M€ en 2014.

Ces SEM d'aménagement sont des acteurs très importants dans la chaîne foncière permettant d'acquérir puis de transformer le foncier et enfin de céder les charges foncières destinées aux constructeurs de logements ou autre immobilier tertiaire ou d'activité.

Afin d'appuyer le développement des projets des collectivités sur leurs territoires, la Caisse des Dépôts peut étudier avec elles les besoins d'accompagnement de leurs outils, participer à des SEM à opération unique (SEMop) pour des projets importants d'aménagement ou participer à la création de nouvelles SEM ou SEMop dans des domaines connexes.

En 2015, la direction régionale s'est notamment impliquée dans la restructuration des outils d'aménagement de l'ouest de l'Île-de-France :

- la Caisse des Dépôts accompagne la fusion dans les Yvelines des SEM Sarry 78 et Yvelines Aménagement ;
- elle participe également dans les Hauts-de-Seine à la préparation du rapprochement de la Semercli et de la SEM92.

L'accompagnement par les outils de financement et d'ingénierie

La Caisse des Dépôts mobilise ses outils de financement et son ingénierie pour accompagner les projets d'aménagement et de construction, et les politiques foncières des collectivités territoriales.

Elle a ainsi signé **une deuxième convention cadre avec l'État sur le Grand Paris le 28 mars 2014 pour la période 2014/2016**. Elle prévoit notamment la mobilisation de la Caisse des Dépôts en ingénierie humaine et financière pour permettre aux territoires de définir des projets urbains en adéquation avec leurs caractéristiques et leurs besoins et pour faciliter la réalisation de ces projets.

L'expertise de la direction régionale Île-de-France est mobilisée sur l'accompagnement des projets des territoires du Grand Paris. À ce titre, la CDC a mobilisé des **équipes d'experts chargées d'accompagner des territoires de projets** sur l'approfondissement de certains de leurs axes stratégiques dont la transition énergétique et écologique et les mobilités. D'autres accompagnements de cette nature pourront être réalisés.

Par ailleurs, la CDC propose aux territoires de conventionner avec elle pour organiser sa mobilisation. Ainsi la **signature le 8 avril 2015 d'une première convention avec le territoire d'Est Ensemble** précisant les modalités de l'appui de la Caisse des Dépôts (accompagnement des grandes opérations d'aménagement, développement d'une offre d'habitat pour tous, de l'immobilier d'entreprises, la mobilisation de crédits au service des copropriétés en difficulté et de la lutte contre l'habitat insalubre, la création d'ateliers d'artisans) pourrait être suivie d'un partenariat avec d'autres collectivités ou aménageurs.

Enfin, la Caisse des Dépôts étudie le **projet de véhicules de portage foncier destinés à accompagner les opérations d'aménagement autour de certaines gares du Grand Paris Express**.

La loi du 18 janvier 2013

Son titre I, sur la mobilisation du foncier public, peut se résumer en trois points :

- évolution du mécanisme de décote qui peut être appliquée à la valeur vénale d'un bien pour permettre la réalisation de logements sociaux ;
- instauration d'une liste régionale des terrains cessibles aux fins de construction de logements, liste établie par arrêté du préfet de région ;
- création d'une instance nationale, la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.

Évolution du mécanisme de décote

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques définit la manière dont un terrain, bâti ou non, peut être vendu à un prix inférieur à sa valeur vénale, dès lors qu'il est destiné à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. Cet article indique également les critères permettant d'évaluer la décote pratiquée ; les modalités de calcul sont décrites dans le décret n° 2013-315 du 15 avril 2013.

Cette décote s'assortit d'un ensemble d'engagements de l'acquéreur, formalisés à travers une convention. Il est notamment nécessaire pour l'acquéreur de répercuter intégralement le montant de la décote sur le prix de revient des logements sociaux à construire, et de réaliser ou faire réaliser les logements au plus tard cinq ans après la date de la cession du terrain.

Ce type de cession s'assortit également de clauses anti-spéculatives ou de sanctions en cas de non-réalisation du programme défini.

Instauration d'une liste régionale des terrains cessibles

Le même article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques instaure une liste régionale des terrains cessibles, liste à établir par arrêté du préfet de région, après recueil de l'avis simple du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, des maires et présidents d'EPCI concernés, et recueil de l'avis conforme de l'organe délibérant du propriétaire du terrain.

Cette liste de terrains remplit une double fonction. D'une part elle permet de rendre public les terrains mobilisables pour du logement, et donc de susciter l'intérêt des aménageurs et promoteurs. D'autre part elle signifie un accord a priori du propriétaire sur le principe d'une décote (mais un propriétaire n'est jamais tenu, quel que soit l'état d'avancement de la procédure, de céder un bien à un prix ne lui convenant pas).

La commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF)

Cette commission « est en particulier chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux » (article pré-cité).

Présidée par **Thierry Repentin**, elle rassemble des parlementaires, des agents des ministères concernés, des élus locaux, des représentants d'associations, un représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat, et deux personnalités qualifiées.

Cette commission traite également des dossiers présentant une complexité particulière, afin de faciliter leur aboutissement.

Son président a remis à **Emmanuelle Cosse**, ministre chargée de l'Habitat durable, et **Christian Eckert**, secrétaire d'État chargé du budget, le 17 février 2016, un deuxième rapport annuel : « [La mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement¹](#) ».

1 <http://www.territoires.gouv.fr/emmanuelle-cosse-et-christian-eckert-recoivent-thierry-repentin-president-de-la-cnauf-pour-la-remise-du-2eme-rapport-annuel-sur-la-mobilisation-du>

Tableau des cessions de terrains publics réalisées en 2015

Dept	Ville	Adresse nom du terrain	Superficie du terrain	Propriétaire	Date de signature de l'acte de vente	Prix de cession	Taux de decote	Nb de logts	Nb de logts sociaux	Nb de PLAI	Nb de PLUS	Nb de PLS	Nb d'acc. sociale	Nbre de logts libres	
75	Paris (13e)	DP2031-12 Tolbiac sursol - T7A, T7B et voirie	6 992 m ²	SNCF	30/09/2015			269	269						
		ZAC PRG Calcia - UT 007876A lot 22	11 400 m ²	SNCF	12/04/2015	23 900 000 €		610	300						310
	Paris (14e)	St-Vincent-de-Paul - 72-86 av.Denfert-Rochereau - 51-53 rue Boissonnade	34 198 m ²	AP-HP	03/12/2015	92 000 000 €		600	300						300
	Paris (18e)	Chapelle Internationale - secteur Paris nord-est - rue de la Chapelle	39 000 m ²	SNCF	30/03/2015		0,00%	900	450						450
		Chapelle Internationale - Rond-point - DP2234-02	2 500 m ²	SNCF	30/03/2015										
	Paris (19e)	58-66 rue de la Mouzaïa (DIRECCTE)	3 462 m ²	État	29/07/2015	6 700 000 €	75,97%	284	284						
	Paris (7e)	4 rue de Lille (bibliothèque INALCO)	414 m ²	État	26/06/2015	1 407 430 €	77,44%	18	18	5	9	4	0	0	
Paris (8e)	26 bis rue de Saint-Petersbourg / 73 rue d'Amsterdam / (INPI)	2 806 m ²	État	22/07/2015	5 702 250 €	77,00%	84	84							
77	Bussy-saint-Georges	ZAC du Sycomore lot n° SY4a_b	23 359 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			221	22						199
		Zac des 100 Arpents - Herzog	2 989 m ²	EPA Marne-la-Vallée	01/01/2015			71	17						54
	Chessy	ZAC de Chessy - CHH2	9 858 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			47							47
		ZAC Studios et Congrès - Lot AF4A5	1 738 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			47	0						47
		ZAC Studios et Congrès - Lot AF4A4	2 227 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			70	44						26
		ZAC de Chessy CHL17	0 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			25	0						25
	Lieuxaint	ZAC de la Pyramide - lot H8	8 845 m ²	EPA de Sénart	01/01/2015			130	32						98
		ZAC de la Pyramide - lot E5	13 112 m ²	EPA de Sénart	01/01/2015			60	20						40
	Montevrain	ZAC de la Charbonnière - F8.1	1 549 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			9	0						9
		ZAC Montévrain - Val d'Europe G6/G8	5 500 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			85	0						85
	Noisiel	ZAC de Champs-Noisiel-Torcy - FB12	3 818 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			92	0						92
	Serris	ZAC du Pré de Claye - AF4B2b	1 666 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			42	42						
Serris	ZAC du bourg de Serris - Lot SF3A	1 270 m ²	EPA Marne-la-Vallée	31/12/2015			14	10						4	
78	Andresy	Gare d'Andrésy - rue JP Rameau - DP2097-01 à 04	18 409 m ²	SNCF	31/12/2015	3 155 000 €	0,00%	153	46						107
	Les Clayes-sous-Bois	Allée de la gare	1 402 m ²	SNCF	31/08/2015			150	150						
	Mareil-Marly	Gare (parcelles D 1555, D 1556, D 1557, D 1558)	11 114 m ²	SNCF	21/12/2015	2 600 000 €	0,00%	95	28						67
	Triel	Gare - 78-20-MAJ-DAJ-040106	17 889 m ²	SOVAFIM	31/12/2015			72	36						36
	Viroflay	La Source - 6 avenue de Versailles	6 130 m ²	État	12/01/2015	3 200 000 €	72,00%	172	145	16	16	113			27
91	Saint-Pierre-du-Perray	ZAC de la Clé de Saint-Pierre - lot N2	24 194 m ²	EPA de Sénart	01/01/2015			70	0						70
		ZAC de la Clé de Saint-Pierre - lot S8 sud	7 600 m ²	EPA de Sénart	01/01/2015			110	0						110
	Savigny-sur-Orge	rue de Longjumeau - Ferme de Champagne 2 - AR44	8 946 m ²	État	12/01/2015	1 400 000 €	45,00%	65	65	25	40				
	Tigery	ZAC du Plessis Saucourt - lots 5b/5c et 6b	10 364 m ²	EPA de Sénart	01/01/2015			52	32						20
92	Boulogne-Billancourt	Centre de gérontologie Les Abondances	10 944 m ²	EP de santé	31/12/2015			80	0						80

Glossaire

ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
AP-HP	Assistance publique des hôpitaux de Paris
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
ARS	Agence régionale de santé
BIMBY	Build in my backyard
CDC	Caisse des dépôts
CDT	Contrat de développement territorial
CEREMA	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CIN	Contrat d'intérêt national
CNAUF	Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier
CRHH	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
DDT	Direction départementale des territoires
DRIAAF	Direction régionale interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
DRIEE	direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPA	Établissement public d'aménagement
EPA France EPAMarne	Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée
EPAMSA	Établissement public d'aménagement Mantois Seine Aval
EPAORSA	Établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissement public foncier
ETP	Équivalent temps plein
GPA	Grand Paris Aménagement
OIN	Opération d'intérêt national

OPH	Office public de l'habitat
ORF	Observatoire régional du foncier
ORCOD-IN	Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national
ORIE	Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
RATP	Régie autonome des transports parisiens
RFF	Réseau ferré de France
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDRIF	Schéma directeur régional d'Île-de-France
SEM	société d'économie mixte
SGP	Société du Grand Paris
SNCF	Société nationale des chemins de fer français
SOVAFIM	Société de valorisation foncière et immobilière
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
VNF	Voies navigables de France
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé

Autres rapports

- *Opérations d'aménagement à fort potentiel de logements en Île-de-France : bilan à fin 2015 et perspectives :*
<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/operations-d-amenagement-a-fort-potentiel-de-a5068.html>
- *La construction de logements en Île-de-France :*
http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Construction_Logements_Avril_2016_note_BIS-2.pdf

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement d'Île-de-France
21/23 rue Miollis
75732 PARIS cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80

Achévé d'imprimer en juin 2016
Reprographie : DRIEA
ISBN : 978-2-11-151160-6
Référence DRIEA : 16-001

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr