

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

## en faveur de l'aménagement et du logement

Mai 2015

**C**e rapport est destiné aux membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France. Il rend compte de l'action foncière de l'État, de l'engagement de ses services, de ses établissements, ainsi que des institutions dont il est partie prenante.

### Le contexte francilien

Compte tenu de la tension du marché de l'habitat francilien, l'objectif est de parvenir au plus tôt à produire au rythme de 70 000 logements annuels. L'atteinte de cet objectif de production passe par la mobilisation de la matière première que constitue la ressource foncière, au regard des capacités de développement des différents territoires.

Les services et opérateurs de l'État conduisent aujourd'hui, sous l'autorité du préfet de région, un effort de mobilisation significatif des ressources foncières, déploient des outils adaptés d'action foncière et oeuvrent à faciliter la mobilisation des acteurs économiques.

La collaboration entre l'État et la Région est stratégique. Elle se traduit notamment au sein de conseils d'administration (Établissement public foncier d'Île-de-France, Agence foncière et technique de la région parisienne, Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, Observatoire régional du foncier, etc.) et dans la mise en oeuvre du schéma directeur de la région Île-de-France et des autres documents de planification régionale. Cette collaboration facilite la coordination des acteurs franciliens, apporte des cadres d'actions pour les politiques infra-régionales et offre un appui aux collectivités territoriales.

L'action foncière francilienne s'appuie sur des travaux d'observation et d'analyse, portés notamment par les observatoires spécialisés et les agences d'urbanisme : l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU-IdF) et l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), ainsi que l'Agence d'urbanisme et de développement de la Seine aval (AUDAS) et l'Agence d'urbanisme et de développement Essonne-Seine-Orge (AUDES0) à des échelles plus locales.

L'action de l'État en matière foncière s'appuie sur des dispositifs législatifs et réglementaires, certains spécifiques à l'Île-de-France (partie 1). Elle est présentée en trois parties :

- ~ L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance en matière foncière (partie 2) ;
- ~ Les acteurs opérationnels du portage foncier (partie 3).
- ~ La mobilisation du foncier public en faveur du logement (partie 4).



# 1 - Les dispositifs législatifs et réglementaires

## Un renouvellement urbain qui s'accélère en Île-de-France

La stabilisation des documents de planification régionaux (schéma directeur de l'Île-de-France / plan de déplacements urbains / schéma régional climat air énergie...) permet de donner un cadre aux documents d'urbanisme locaux et de la lisibilité aux acteurs économiques.

L'accord conclu entre l'État et la Région en mars 2013 pour prendre en compte les immenses besoins de modernisation des transports existants, pour prolonger certaines lignes de métro (RER E, ligne 4 / 11 / 12 et 14), créer de nouvelles lignes de métro (ligne 15 / 16 / 17 et 18), de tram-train, de tramway et de bus à haut niveau de service, a permis de passer au « temps des réalisations ». De nombreux chantiers s'ouvrent.

La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, les dispositions fiscales pour favoriser la construction de nouveaux logements et l'engagement de premiers territoires à énergie positive suscitent de nombreuses initiatives. La simplification de l'organisation des collectivités territoriales avec la création de la Métropole du Grand Paris et de grands EPCI est porteuse d'une nouvelle dynamique.

## Les incitations fiscales et financières

Sous les effets du manque de disponibilité ou de mutation complexe, la valeur des terrains augmente dans les zones denses et il devient difficile pour les promoteurs comme pour les bailleurs sociaux de monter des opérations de logements abordables.

- Des incitations fiscales ont été mises en place par l'État pour limiter les rétentions foncières et faciliter la mise sur le marché de terrains non bâtis, avec notamment des exonérations sur les plus-values.
- Des réductions de TVA destinées à relancer la construction sur des secteurs ou des typologies cibles ont également été instaurées : TVA à 10 % pour la réalisation d'opérations de logements locatifs intermédiaires, et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ; TVA à 5,5 % pour la construction à des fins d'accession sociale dans les périmètres ANRU et au-delà (zone étendue de 300 mètres), qui doit permettre une meilleure mobilisation des gisements fonciers autour des quartiers prioritaires.
- Différents prêts permettent d'alléger ou d'étaler les remboursements liés aux acquisitions foncières, comme les prêts de la Caisse des Dépôts sur fonds d'épargne : prêts Gaïa (court et long terme) et prêt foncier (porté à 60 ans sur 2014-2017).
- Pour la production de logements locatifs sociaux, des subventions sont apportées par l'État et Action Logement en cas de dépassement des valeurs foncières de référence (surcharge foncière), avec le dispositif du « 1 pour 1 ».

## 2 - L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance en matière foncière

### L'observatoire régional du foncier (ORF)

L'ORF 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 autour des services de l'État et de la Région un ensemble d'acteurs professionnels (établissements publics fonciers, bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, aménageurs publics et privés, transporteurs, financeurs...), de collectivités territoriales, de propriétaires fonciers et de chercheurs.

Lieu d'écoute, de débat, d'élaboration collective et de moteur de l'évolution des pratiques et des mentalités, l'ORF est animé conjointement par la DRIEA\* pour l'État et par l'IAU-IdF (Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île-de-France) pour la Région, sous la présidence actuelle de Dominique Figeat.

Ses missions visent à :

- observer l'évolution des marchés fonciers, diffuser des informations sur l'offre foncière, ses composantes, les usages fonciers, la consommation des terrains urbains et ruraux et les prix fonciers urbains, péri-urbains et agricoles ;
- coordonner et rassembler les différentes initiatives prises dans le domaine de la connaissance ;
- faciliter la diffusion et la présentation de travaux ;
- organiser des rencontres et des débats pour être à l'écoute des besoins et des problèmes et suggérer les moyens d'y répondre ;
- promouvoir des partenariats ;
- proposer des actions visant à améliorer, dans le cadre d'un aménagement régional cohérent, l'offre foncière en Île-de-France.

L'État a récemment œuvré afin de favoriser le renforcement et la qualité des actions d'observation menées par l'ORF et de rationaliser les dispositifs franciliens d'observation des marchés fonciers.

Cette action s'est traduite d'une part par la signature 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, et d'autre part par l'intégration du dispositif d'observation des prix fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris au sein de l'ORF.

Ce dispositif d'observation des prix fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris créé en 2013 par l'État, la Société du Grand Paris et la Chambre des notaires de Paris a été créé pour pouvoir analyser, sur une longue durée, les variations des prix de tous les biens fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris (rayon de 800 m). Les résultats de ce dispositif d'observation ont fait l'objet de [trois publications](#), sous forme de quatre pages, en 2013 et 2014.

Dans un souci de rationalisation des dispositifs d'observation, d'optimisation des moyens humains et financiers, et de neutralité, l'État a demandé à ce que ce dispositif d'observation soit désormais intégré à l'ORF avec l'accord des partenaires fondateurs.

Cette disposition a été adoptée par le conseil d'administration de l'ORF du 26 mars 2015. Cette résolution constitue une réponse à la recommandation de la Cour des Comptes de février 2015 de « renforcer les démarches de mutualisation [...] et, pour notamment, remédier aux problèmes liés aux coûts du foncier [...] de donner à l'observatoire régional du foncier une mission de suivi des prix du foncier en Île-de-France... » (chapitre consacré aux opérateurs publics locaux d'aménagement en Île-de-France).

---

\* Membre du conseil d'administration, mise à disposition de moyens humains (2 ETP) et logistiques.

## Améliorer la qualité de l'observation et de l'analyse des marchés fonciers

La convention cadre ORF / IAU / EPFIF / CDC / État, signée le 29 janvier 2015, prévoit la constitution sous 18 mois de deux nouvelles bases de données : une base de données du droit des sols complétée des droits à construire et une base de données sur la constructibilité des parcelles.

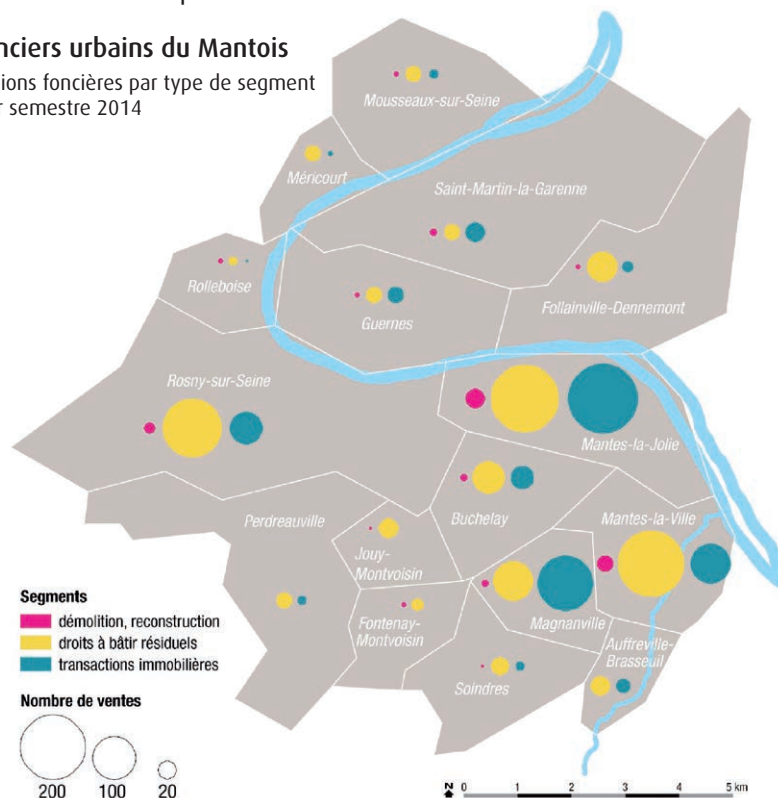
Ces bases permettent :

- une meilleure connaissance et suivi des marchés fonciers et immobiliers ;
- l'enrichissement des données des mutations foncières par la connaissance de la constructibilité du terrain, issue du document d'urbanisme ;
- la mutualisation des moyens des acteurs du foncier pour disposer ensuite de bases de données pérennes.

Les indicateurs produits à partir de ces bases de données (quantité, prix globaux et au m<sup>2</sup>, surfaces, volumes financiers, aux différentes échelles territoriales et temporelles...) 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.

### Les marchés fonciers urbains du Mantois

Nombre de transactions foncières par type de segment entre 2008 et le 1er semestre 2014



Sources cartographiques : DGFIP, DVF, 2008-2014/1, IGN, carto PLU, DRIEA & DDT ÎdF 2013, BDConstructibilité © ORF  
 Traitement cartographique : DRIEA/SCEP/DADDT/CB © ORF • Mise en forme & fonds cartographiques : IAU ÎdF

### Les publications issues de l'observatoire

La **Note de Conjoncture** apporte des chiffres et des analyses sur les marchés fonciers à travers les données fiscales sur les mutations, les données sur la commercialisation des logements neufs, sur les prix des terrains à bâtir pour les maisons, sur la production en ZAC, le suivi des ZAD, sur la production de logements sur les terrains publics et sur l'action des EPF. Elle fait l'objet d'une publication semestrielle lors des rencontres de conjoncture. Sa prochaine publication (octobre 2015) inclura quatre pages dédiées à l'observation des marchés fonciers et immobiliers autour des gares du Grand Paris.

L'ORF a publié récemment deux rapports concernant les thématiques du foncier pour le logement :

- *La relance de l'urbanisme opérationnel : quelles pistes d'innovation ?* (juin 2014)
- *Le foncier du Grand Paris : comment le mobiliser ?* (juin 2014).

Deux nouveaux rapports (dont les groupes de travail sont en place) sont à paraître début 2016 :

- *Quels potentiels fonciers pour la production de 70 000 logements ?*
- *Quelles pistes pour réduire les coûts fonciers ?*

## L'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE)

Cet observatoire, créé en 1986, sous forme d'une association loi 1901, regroupe l'ensemble des acteurs du marché de l'immobilier d'entreprise francilien, partenaires professionnels (aménageurs, promoteurs, investisseurs, experts, conseils en immobilier d'entreprise, utilisateurs) et publics (État et collectivités territoriales).

Ses missions principales sont :

- observer et analyser l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France ;
- réaliser les études ou recherches (notamment par le biais de groupes de travail faisant appel à l'implication active de ses adhérents) ;
- maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels ;
- développer un mode d'information réciproque.

### La transformation et la mutation des immeubles de bureaux

L'ORIE a publié, en novembre 2014, une étude actualisée sur la mutation des immeubles de bureaux, en réalisant notamment un focus sur la transformation de bureaux en logements. Diverses propositions y sont formulées pour favoriser cette mutation :

- actions sur le plan économique et fiscal (application TVA à taux réduit, déduction du coût des travaux sur le montant des revenus fonciers, amélioration des aides ANAH, etc.) ;
- poursuite des évolutions réglementaires (instauration dans le statut des baux commerciaux d'un congé pour changement de destination, assouplissement des PLU pour ce type d'opération, instauration d'une bourse de la commercialité, etc.).

## L'ingénierie foncière des services de l'État

Pour pouvoir produire des missions de porter-à-connaissance, d'association et d'avis sur arrêt de projet des documents d'urbanisme et de planification, les services de l'État ont développé une capacité d'analyse des situations foncières des territoires franciliens.

Au niveau régional, il s'agit d'anticiper les questionnements des acteurs publics comme privés, en documentant les dynamiques du marché avec des études et des données de cadrage, et en développant des méthodes pour évaluer l'effet des politiques foncières. Depuis 20 ans sont ainsi réalisés un bilan annuel des ZAC, ainsi qu'un suivi de la consommation des espaces agricoles et naturels. Des méthodes d'analyse du foncier mutable ont par ailleurs été développées.

Au niveau départemental, ces méthodes sont enrichies et sont appliquées aux territoires à enjeux, afin d'améliorer le dire et l'accompagnement de l'État auprès des collectivités. La meilleure prise en compte du foncier dans les réflexions d'aménagement du territoire, l'identification des ressources foncières, l'élaboration de politiques foncières sont des préoccupations fortes des services de l'État.

## La recherche et l'analyse du foncier mutable à la DRIEA

À partir d'une base de donnée unique, constituée de plusieurs sources (base cadastrale, fichier propriétaires de la direction générale des impôts, fichiers de l'INSEE concernant l'emploi, etc.), l'analyse est faite avec un système d'information géographique.

Ce traitement permet de faire ressortir des secteurs à fort potentiel d'évolution, qui s'expliquent par différents motifs : faible densité de bâti (croisée avec la desserte de transport en commun), faible densité d'emploi, capacité résiduelle de constructibilité compte tenu du PLU existant, parc immobilier dégradé se prêtant à du renouvellement, etc.

Ce traitement alimente ainsi des analyses urbaines s'appuyant sur des visites de sites et des échanges avec les collectivités territoriales.

Les secteurs potentiellement évolutifs sont ainsi repérés et peuvent :

- alimenter les volets fonciers des documents d'urbanisme et de planification ;
- favoriser l'élaboration des projets de territoires à moyen et long terme ;
- préparer l'intervention de l'EPF (action de veille foncière).



Source : DRIEA-Direction Territoriale du Val-de-Marne

### Analyse de la Mutabilité

- Mutabilité très forte
- Mutabilité forte
- Mutabilité moyenne
- Mutabilité faible

## Le suivi de la consommation des espaces

L'État contribue à plusieurs dispositifs d'observation de la consommation des espaces agricoles et naturels :

- au niveau national, il contribue avec le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) à l'Observatoire National de la consommation des Espaces Agricoles (ONCEA), auxquels s'ajoutent maintenant les espaces forestiers (ONCENAF) ;
- en Île-de-France, l'État suit depuis 1996 la consommation des espaces agricoles et naturels dans le cadre du suivi du SDRIF, puis pour répondre aux différentes évaluations des politiques publiques. Le dispositif OCEAN (observation de la consommation des espaces agricoles et naturels) est développé en partenariat entre les services de l'État (DRIEA, DRIAFA, DRIEE), ceux de la Région, l'IAU et la SAFER. Chacun apporte ses données, le dispositif permet de les comparer et de les analyser selon une nomenclature commune ;
- au niveau départemental, les services de l'État animent les Commissions Départementales ou Interdépartementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF et CIPENAF), issues de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Ces travaux permettent d'évaluer les quantités d'hectares « consommés » par l'urbanisation, et permettent de proposer des mesures pour réduire ou éviter cette consommation.



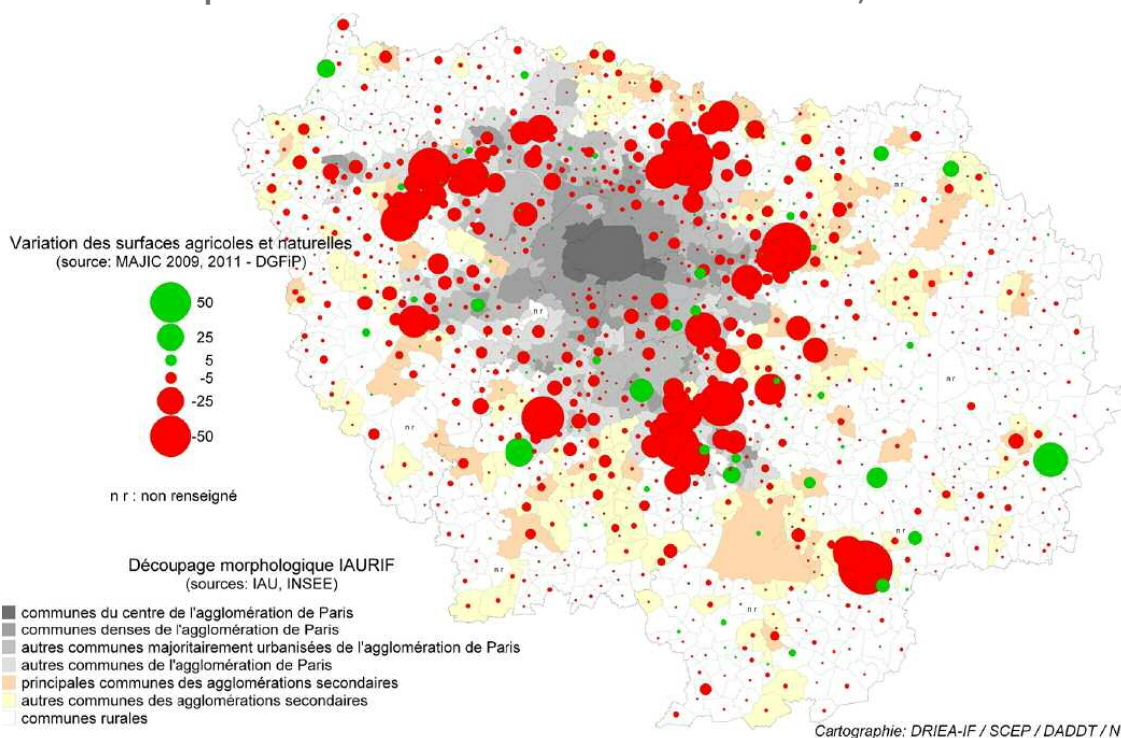
## La consommation des espaces agricoles et naturels entre 1996 et 2011 : une évolution contrastée (étude DRIEA de décembre 2014)

Les années 1970 et 1980 ont vu le développement de l'urbanisation en Île-de-France consommer jusqu'à 2 000 ha par an. Dans le cadre de ses missions de suivi du schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) approuvé en 1994, la DRIEA a mesuré dès 1996 à partir de l'exploitation des fichiers cadastraux « MAJIC » la consommation des espaces agricoles et naturels afin de vérifier que celle-ci ne dépassait pas les 1 750 ha annuels définis par le SDRIF pour les nouvelles urbanisations.

L'analyse effectuée sur quatre périodes (1996-2000, 2000-2004, 2004-2007 et 2009-2011) distingue trois cycles. De 1996 à 2004, on observe une consommation d'espace particulièrement faible, celle-ci étant même descendue en rythme annuel à 775 ha par an entre 1996 et 2000 ; il faut préciser que sur cette période, la production de logements a également été inférieure aux objectifs. De 2004 (date de mise en révision du SDRIF) à 2007, la consommation d'espaces agricoles et naturels est remontée très sensiblement (1 339 ha/an). Cette hausse a été suivie d'une nouvelle baisse entre 2009 et 2011 (1 150 ha par an) qui peut sans doute être imputée en partie à la crise financière de 2008 et à ses conséquences sur la production immobilière.

L'analyse spatiale met en évidence une très grande hétérogénéité avec une forte consommation aux pourtours immédiats de la zone dense de l'agglomération (cf. carte).

### La consommation des espaces agricoles et naturels pour les communes d'Île-de-France entre 2009 et 2011, en hectares



En application des orientations du SDRIF relatives à l'urbanisation raisonnée, le projet de contrat de plan Etat – région (CPER) pour 2015/2020 prévoit de confier à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) de l'Île-de-France un programme d'action conjoint, « *Actions foncières pour un développement durable des espaces ouverts franciliens* », auquel contribuent l'Etat et la région à hauteur de 300 000 € par an chacun. Sous le pilotage de la Direction régionale et Interdépartementale de l'agriculture et de la forêt (DRIAAF) et de la Direction environnement du conseil régional, il s'agira de contribuer à :

- la limitation de la consommation excessive d'espaces agricoles et naturels ;
- l'amélioration de la place des activités agricoles et rurales dans le développement des territoires ;
- la protection de l'environnement et les paysages, sur des secteurs d'interventions stratégiques.

Enfin, le suivi de la mise en œuvre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) devrait permettre de dégager, avec la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) et le conseil régional, des enseignements sur les dispositions foncières qui auront pu être intégrées dans les documents de planification, les programmes d'aménagement et l'action opérationnelle.

## 3 - Les acteurs opérationnels du portage foncier

- Près de 270 communes font intervenir un établissement public foncier.
- 1,4 milliards d'euros de stock foncier détenu par les établissements publics fonciers franciliens, pour le compte des collectivités.
- 300 millions d'euros investis pour les acquisitions foncières réalisées en 2014 (quatre EPF franciliens).
- 10 000 logements par an à réaliser grâce aux cessions de 2014 (quatre EPF franciliens).
- près de 4 000 ha sont gérés par l'AFTRP.

### Le portage foncier : une étape clef pour les réalisations

Dans un marché dynamique, le portage foncier est une étape nécessaire de l'aménagement permettant de concilier l'atteinte des objectifs de développement urbain et la préservation des finances publiques. Plusieurs acteurs franciliens opèrent au service des collectivités et de l'État depuis plusieurs années : l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) depuis 1962 et les établissements publics fonciers (EPF) d'État depuis 2006.

Toutes ces actions de portage contribuent à préparer la réalisation directe de logements ou la réalisation d'opérations d'aménagement. Ce sujet, l'action des aménageurs en Île-de-France, excède le cadre de ce rapport mais un éclairage intéressant sur le potentiel de logements ainsi constitué est disponible dans une étude DRIEA, publiée en octobre 2014, dont l'actualisation sortira en mai 2015 : *Opérations d'aménagement à fort potentiel de logements en Île-de-France*.

À travers des « orientations stratégiques », l'État cadre le programme pluriannuel d'intervention des EPF. Ces programmes définissent les actions des établissements (modalités et moyens d'intervention). L'État siège aux conseils d'administration pour participer, au côté des collectivités territoriales, au pilotage des établissements publics fonciers.

Actuellement, l'orientation prioritaire donnée aux EPF franciliens porte sur le soutien aux opérations de logements, qui doit mobiliser au moins deux tiers des capacités d'intervention de ces établissements. Le troisième tiers est consacré au développement de l'activité économique. Les établissements publics fonciers n'interviennent pas sur le foncier destiné à conserver une vocation naturelle, agricole ou forestière, sur lesquels interviennent la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), l'Agence des espaces verts d'Île-de-France (AEV) et les conseils départementaux. Les interventions peuvent néanmoins s'articuler à travers des conventions.

Géographiquement, l'État a demandé aux EPF de consacrer une part majoritaire de leurs ressources sur les OIN et les grandes opérations d'urbanisme, les territoires sous contrat de développement territorial (CDT), les communes déficitaires en logements sociaux, les secteurs de gares, et les zones d'aide au logement A et Abis.

L'État demande également à ce que les EPF apportent une expertise foncière aux collectivités locales (notamment à travers du co-pilotage, voire du co-financement d'études).



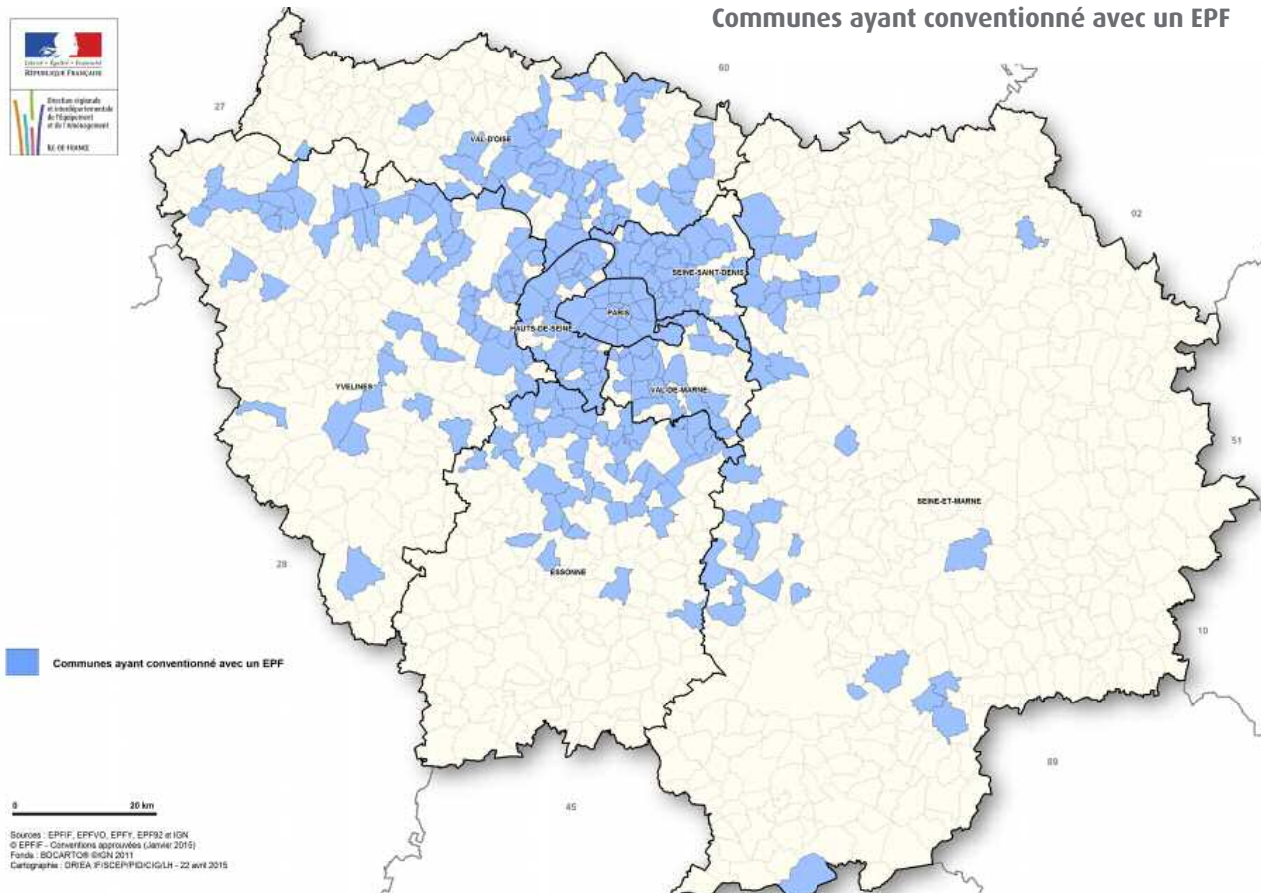
## La fusion des EPF pour une action démultipliée dans le domaine stratégique du portage foncier

La région Île-de-France compte, jusqu'au 31 décembre 2015, quatre EPF. Afin de se conformer à la loi MAPTAM du 24 janvier 2014, ces établissements fusionneront alors, pour constituer un grand EPF aux capacités d'intervention renforcées.

La DRIEA a contribué à la rédaction du projet de décret de fusion des EPF, puis mené, pour le compte du préfet de région, la consultation des collectivités territoriales et de leurs groupements (d'octobre 2014 à février 2015). Le projet a été examiné par le Conseil d'État et le décret sera publié prochainement.

Après la publication de ce décret, le préfet de région consultera les organes délibérants et réunira les assemblées spéciales permettant la constitution du nouveau conseil d'administration. Celui-ci se réunira à l'été 2015, pour engager la préparation du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF régional, ainsi que le budget 2016.

*NB : Projet de décret : Décret 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.*



## L'action foncière de l'EPFIF

**C**réé en 2007, l'EPF d'Île-de-France est l'opérateur public foncier au service des collectivités locales franciliennes. Avec la SEM Plaine Commune, il a créé en 2014 la Foncière Commune, pour acquérir des réserves foncières, les porter sur le long terme et anticiper les futures opérations d'aménagement sur le Territoire de Plaine Commune. Il est également le pilote des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) ; il procède aux acquisitions nécessaires à la réalisation de cette mission.

L'EPF d'Île-de-France a signé plusieurs accords de coopération, notamment avec la SGP et la SAFER d'Île-de-France. Il a également renforcé sa gestion citoyenne par la signature de partenariats avec la Banque Alimentaire de Paris et d'Île-de-France et le Groupement d'Intérêt public habitat et interventions sociales.

### Pour la période 2007-2014 :

Avec plus d'un milliard d'euros d'acquisitions et 318 millions d'euros de cessions cumulées, l'EPF Île-de-France dispose d'une capacité grandissante d'arbitrage du foncier pour mener une régulation efficace et contribuer à l'offre de logements, en commençant par la demande la plus sociale et en veillant également à permettre les parcours résidentiels.

Son portefeuille foncier en cours de transformation s'élève à 731 millions d'euros avec une maturité moyenne comprise entre 3 et 5 ans. Financé sur ses fonds propres, l'EPF Île-de-France doit assurer une rotation rapide de son portefeuille foncier pour renouveler ses capacités d'intervention aux côtés des collectivités locales ; les cessions interviennent dès que les fonciers sont transformés.

### Activité 2014 : accélération de la production et maîtrise des prix

L'année 2014 a permis de maintenir l'action foncière à un niveau soutenu et une forte accélération des cessions.

Les interventions ont atteint 172,2 millions d'euros (+ 15 %) en 2014, soit 96 % du budget voté. La moyenne a été de 165,5 millions d'euros sur les cinq dernières années.

Les cessions de foncier se sont élevées à 89 millions d'euros, soit 111 % des prévisions. Sur ce total, les baux emphytéotiques représentent 28 millions d'euros (part correspondant aux loyers capitalisés à la fin de l'année dernière).

Les cessions réalisées en 2014 correspondent à un équivalent de 2 900 logements dont 60 % de logements sociaux et 20 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques. Les promesses de vente signées représentent 124,5 millions d'euros. La majorité des fonciers cédés concernent des opérations en diffus. Les aménageurs représentent 20 % des cessions.

La maîtrise du prix de revient du foncier permet une répartition équilibrée du programme entre logements en accession et logements sociaux, tout en garantissant la qualité des projets. L'analyse des opérations cédées en 2014 (hors atténuation de charges et baux emphytéotiques) montre que le prix de cession est composé à 89 % du coût d'acquisition, 9 % du coût de transformation et 2 % du coût de portage. Le volume des recettes locatives en 2014 (11,2 millions d'euros) couvre le coût de portage et de transformation. Cette gestion dynamique des biens acquis est complétée par une gestion citoyenne via des partenariats avec des associations œuvrant pour l'hébergement et le relogement.

L'ensemble de cette activité intervient dans le cadre des 141 conventions d'intervention foncières, soit 137 communes et 22 intercommunalités qui ont choisies d'être partenaires de l'établissement. 10 nouvelles conventions ont été signées en 2014.

### Prévisions 2015 : la croissance des recettes permettra l'élargissement des interventions de l'EPFIF

Les prévisions budgétaires de l'EPF Île-de-France traduisent la montée en régime de ses capacités d'intervention foncière sur son territoire de compétence, avant le passage à un budget unique du « Grand EPF » qui sera opérationnel sur l'ensemble de la région Île-de-France.

Pour l'année 2015 et à fiscalité stable, une forte croissance de ses recettes est prévue grâce à la poursuite de l'accélération des cessions de foncier constructible à 100 millions d'euros (+ 25 %). L'objectif de progression de l'action foncière a été fixé à 180 millions d'euros (+ 4,5 %). L'établissement étend et diversifie la nature de ses interventions en 2015 sur les ORCOD-IN et via des participations à de nouvelles foncières publiques.

### 2016 : la fusion des EPF Franciliens

La création d'un établissement unique conduira à renforcer la capacité de production de logements en Île-de-France, tout en renforçant la maîtrise des risques. Dès 2016, le Grand EPF aura une capacité de production supérieure à celle de la somme de ses composants, avec une production annuelle estimée de 12 000 logements par an. Pour 2016, les chiffres-clés devraient être les suivants :

- 300 M€ d'acquisitions ;
- 150 M€ de cessions ;
- Un portefeuille foncier de 1,6 milliard d'euros.

Source : EPFIF

### **Foncière Commune** (filiale de l'EPF Île-de-France)

La Foncière Commune, société par actions simplifiée au capital de 10 000 000 €, est un véhicule de portage commun de l'EPF Île-de-France (85 % des parts) et de la SEM Plaine Commune Développement (15 % des parts).

La Foncière Commune intervient uniquement sur le territoire de la communauté d'agglomération Plaine Commune, composé de neuf communes (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse) dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 410 000 habitants ;
- une croissance démographique de 16 % en 10 ans (8 % en Île-de-France sur la même période) ;
- une croissance du parc logement de 8,4 % en 10 ans (7,3 % en Île-de-France sur la même période) ;
- 40% du territoire en cours de mutation en 2013.

Créé le 3 février 2014, ce « véhicule de portage de long terme » repose sur l'acquisition de biens stratégiques, notamment dans le périmètre des gares du Grand Paris Express. La foncière achète les biens et les exploite pendant la durée de portage (au moins 10 ans). Elle s'appuie sur le plan stratégique foncier de Plaine Commune pour cibler les terrains, particulièrement dans les secteurs d'intensité identifiés dans le Contrat de Développement Territorial. Les biens 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 portage. La cession du foncier est non-spéculative.

Au bout de 10 ans, ce foncier maîtrisé sera cédé à l'opérateur désigné par la Collectivité, libre de toute occupation, au prix de revient et non au prix du marché qui aura progressé au fur et à mesure de l'avancée des investissements publics, notamment en matière de transports.

La Cour des comptes dans son rapport de février 2015 « Les opérateurs publics locaux d'aménagement : un avenir à conforter » formule cinq recommandations dont la généralisation de création de filiales de portage foncier (recommandation n°4).

D'autres véhicules de portage commun sont en cours d'étude, sur d'autres territoires de la petite couronne.

*Source : EPFIF*

## L'action de portage de l'AFTRP

L'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) est depuis 1962 un acteur important du développement régional. Elle réalise pour le compte de l'État à la fois du portage et de la gestion du foncier, en vue d'aménagements ultérieurs.

### La gestion des zones d'aménagement différé (ZAD)

L'AFTRP gère trois ZAD pour le compte de l'État, pour une superficie de 537 ha.

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

Ces trois ZAD n'ont pas donné lieu à des déclarations d'intention d'aliéner en 2014.

### La gestion du foncier de l'État acquis en vue du développement urbain

L'AFTRP gère pour le compte de l'État des terrains acquis en vue de développement urbain. L'AFTRP en assure l'entretien et la commercialisation.

Ce patrimoine État avoisine les 3 900 ha et se ventile de la manière suivante :

- 570 ha à Marne-la-Vallée ;
- 1 950 ha à Sénart ;
- 60 ha dans l'ex-ville nouvelle d'Évry ;
- 640 ha dans l'ex-ville nouvelle de Cergy-Pontoise ;
- 60 ha dans l'ex-ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- 625 ha sur le reste du territoire francilien.

### La gestion du patrimoine foncier routier

Répartition de l'ensemble du patrimoine foncier routier cessible au 31/12/2014\*

	Patrimoine total restant à céder par département	Surface restant à céder à <u>long terme</u> (gardant une destination routière pour le moment)	Surface restant à céder à <u>moyen terme</u> (dans l'attente de leur valorisation - mobilisable pour du logement)	Surface restant à céder à <u>court terme</u>
YVELINES	93 ha 41 a 22 ca	60 ha 53 a 10 ca	2 ha 01 a 71 ca	30 ha 86 a 41 ca
ESSONNE	46 ha 57 a 36 ca	43 ha 17 a 62 ca	-	3 ha 39 a 74 ca
HAUTS-DE-SEINE	13 ha 19 a 82 ca	2 ha 95 a 88 ca	0 ha 06 a 80 ca	10 ha 17 a 14 ca
SEINE-SAINT-DENIS	44 ha 24 a 79 ca	31 ha 79 a 19 ca	-	12 ha 45 a 60 ca
VAL-DE-MARNE	138 ha 03 a 25 ca	90 ha 09 a 42 ca	46 ha 51 a 23 ca	1 ha 42 a 60 ca
VAL D'OISE	53 ha 92 a 25 ca	48 ha 44 a 81 ca	2 ha 97 a 87 ca	2 ha 49 a 57 ca

\* tableau expurgé des anomalies après transferts

Source : AFTRP

### La réalisation d'études de valorisation

L'AFTRP a réalisé, pour le compte de l'État, et en associant les collectivités territoriales, plusieurs études de valorisation sur des terrains appartenant à l'État.

Ces études portent sur des fonciers atypiques ou très contraints et visent à définir des modalités de mobilisation pour la construction de logements.

Département	Nom du site
Yvelines	Versailles-Satory
Hauts-de-Seine	Asnières-sur-Seine
Val-de-Marne	Créteil l'Échat
Seine-Saint-Denis	emprise de l'ex A103

## 4 - La mobilisation du foncier public en faveur du logement

- 4 000 logements mis en chantier chaque année sur foncier public (moyenne annuelle entre 2008 et 2013) ;
- 110 terrains cessibles, soit 340 ha pour un objectif de 20 000 logements ;
- 57 cessions immobilières réalisées en 2014, qui permettront la réalisation de 7 900 logements dans les années à venir.

### La mobilisation du patrimoine de l'État

#### Les terrains mobilisables

Le patrimoine immobilier (i.e. foncier bâti ou non) de l'État est constitué de biens du domaine public, par nature inaliénables (sauf à être déclassés), et de biens du domaine privé qui peuvent être cédés. Au gré des évolutions des services, des regroupements géographiques ou de l'abandon de projets routiers, des biens de l'État peuvent devenir inutiles à l'exercice de ses missions. L'État s'est engagé depuis une dizaine d'années dans une démarche visant à favoriser la construction de logements à l'occasion des cessions de ce type de foncier.

À travers le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI, prochainement remplacé par le SDIR, schéma directeur immobilier régional), l'État améliore la connaissance et la gestion de son patrimoine. Il identifie notamment les biens immobiliers pouvant être cédés et valorisés pour le logement.

À ce jour, environ 70 biens immobiliers de l'État sont affichés en Île-de-France comme étant cessibles pour du logement sur une liste régionale établie par le préfet de région ([arrêté du 10 janvier 2015](#)). Au-delà de ces biens, d'autres terrains, dont la cessibilité n'est pas encore certaine, font déjà l'objet de réflexions et d'échanges avec les collectivités territoriales.

#### Différentes modalités de mobilisation possibles

Le plus souvent, la mobilisation pour le logement de ces biens s'opère par cession à un aménageur ou à un opérateur du logement (promoteur privé ou bailleur social, notamment). Fréquemment, la commune joue un rôle important en faisant usage de son droit de priorité\* ou en le déléguant.

Dans tous les cas, la vente se conclut au regard d'un programme de logement défini. Le prix fixé dépend alors du programme de réalisation prévu, avec la garantie pour l'État de voir effectivement des logements se réaliser sur le bien immobilier cédé.

Occasionnellement, l'État peut donner à bail des biens immobiliers (généralement à des bailleurs sociaux) pour permettre la réalisation de logements. Cette forme de mobilisation peut être utilisée lorsque le bien relève du domaine public et ne peut être déclassé. C'est également une manière de réduire la charge foncière pour l'acquéreur qui envisage de construire sur ce terrain.

L'État peut également être maître d'ouvrage d'opérations de logements sur son patrimoine foncier, notamment pour loger certains agents.

---

\* Lorsque l'État (et certains établissements publics) cèdent des biens immobiliers, la commune sur laquelle se situe le bien possède un droit spécial : le propriétaire est tenu de lui proposer l'acquisition du bien avant de pouvoir le vendre à un autre acteur (article L.240-1 et suivants du code de l'urbanisme).



## Opération boulevard Poniatowski

L'immeuble sis 69/71 boulevard Poniatowski (Paris, 12<sup>e</sup>), dont la construction remonte au début du siècle dernier, a fait l'objet d'une procédure de « bien sans maître » en 2005. En 2009, suite à une chute de pierre sur la voie publique, des travaux de confortation des balcons sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la préfecture de police. En 2010, l'immeuble est évacué.

Par arrêté préfectoral du 26 février 2010, la propriété de cet immeuble dit « Maison des Étudiants des États de l'Afrique de l'Ouest » est transférée, à compter du 11 juillet 2009, à l'État, qui décide de le réhabiliter pour permettre la réalisation de logements sociaux.

Après une mise en concurrence conduite par la DRIHL-Paris, le préfet signe le 19 avril 2013 un bail emphytéotique administratif d'une durée de 60 ans avec l'opérateur Toit et Joie. La redevance, conclue sous forme d'un loyer capitalisé (versé en une fois le jour de la signature), est de 750 000 €.

Le programme comporte 23 logements sociaux (4 PLAI, 12 PLUS, 7 PLS) de typologies différenciées (1T1, 6T2, 9T3, 6T4 et 1 T5), pour une surface habitable de 1 388 m<sup>2</sup>. Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 5,7 millions d'euros.

L'utilisation du bail emphytéotique administratif a ainsi permis à l'État d'opérer une valorisation sociale de son bien, tout en rendant l'opération économiquement viable pour l'opérateur social.

Le chantier est à ce jour bien avancé.



Crédit photo : Philippe Chantre

## Aboutir à un projet immobilier répondant aux besoins en logements

Dans ce processus de valorisation de ses biens immobiliers, l'État veille à faire émerger des projets de logements répondant aux besoins en logements s'exprimant sur le territoire. Il est toujours proposé aux collectivités territoriales d'être porteuses des projets.

Les programmes s'inscrivent donc dans le respect des orientations du schéma directeur régional de l'Île-de-France, une modification ou une révision des documents d'urbanisme locaux faisant d'ailleurs partie des discussions concernant la vente du bien immobilier. Les projets développés participent bien entendu à atteindre les objectifs fixés par les programmes locaux de l'habitat (PLH) lorsqu'ils existent.

## Deux niveaux de pilotage

Le préfet de région pilote la mise en œuvre stratégique de la mobilisation du foncier public, en s'appuyant sur la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement, la direction régionale des finances publiques et la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement. Il établit notamment le bilan régional annuel à destination du ministère en charge du logement. Il assure l'association du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Il établit et actualise la liste régionale des terrains cessibles en faveur de la construction de logements.

En s'appuyant essentiellement sur les directions départementales des territoires et sur les directions départementales des finances publiques, qui organisent les échanges nécessaires à la bonne avancée des cessions immobilières (avec les collectivités territoriales, les opérateurs de logements, les aménageurs, etc.), les préfets de département assurent le pilotage opérationnel de la mobilisation.

## Des résultats variés en fonction des situations

La mobilisation du foncier public permet la réalisation de programmes variés, reflétant la diversité des territoires et des besoins en logements. Si une majorité d'opérations est réalisée par des bailleurs sociaux ou des promoteurs pour développer des logements familiaux, d'autres formes d'habitat sont soutenues : aire d'accueil des gens du voyage, structure d'hébergement, etc.

### Le foyer de travailleurs migrants du quartier Bossut à Pontoise

Ce foyer de travailleurs migrants était devenu inadapté aux besoins actuels et se trouvait dans un état très dégradé. Il faisait l'objet depuis plusieurs années d'une réflexion par les parties prenantes : la ville de Pontoise, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, le gestionnaire du foyer (ADEF), le bailleur (Résidences sociales de France) et les services de l'État. Aucun projet n'avait pu aboutir, notamment en raison du coût du terrain.

La loi du 18 janvier 2013 a apporté la possibilité d'une forte décote sur le prix du terrain cédé, permettant ainsi de contribuer à l'équilibre financier d'une opération de démolition-construction de cette offre de logements très sociaux.

L'acte de vente a été signé le 8 décembre 2014 (première cession avec décote d'un terrain de l'État en Île-de-France). Le projet – démolition du foyer puis construction d'une résidence sociale de 268 logements – peut ainsi entrer dans sa phase opérationnelle.



PROJET, VUE 1 - entrée de ville - image : DERBESSE DELPLANQUE Architectes & Associés

## La mobilisation du patrimoine des établissements publics d'État

L'État mobilise également ses établissements pour contribuer au développement de l'offre en logement sur du foncier public. Certains établissements sont explicitement désignés par les décrets d'application de la [loi du 18 janvier 2013](#) (cf. encadré page 17) : Société nationale de chemins de fer français, Réseau ferré de France, Régie autonome des transports parisiens, Voies navigables de France ([décret du 18 octobre 2013](#)) et les établissements publics de santé ([décret du 30 décembre 2014](#)).

39 biens immobiliers de ces établissements publics figurent sur la liste régionale du foncier public mobilisable en faveur de la construction de logements ([arrêté préfectoral du 16 octobre 2014](#)).

Mais d'autres acteurs publics sont également mobilisés :

- des établissements publics comme la Société du Grand Paris ou Aéroports de Paris ;
- des entreprises publiques comme la SOVAFIM (société de valorisation foncière et immobilière, dont l'État est l'unique actionnaire) qui concourt à la création de logements dans le cadre de ses missions de valorisation d'actifs immobiliers.

Tous ces organismes, parfois propriétaires d'un foncier important, peuvent peser de manière significative sur la production de logements.

La SNCF est ainsi engagée dans ce processus depuis plusieurs années, en cédant les terrains dont elle n'a plus utilité ou en optimisant ses implantations, afin de permettre le développement de projets urbains comportant du logement.

En restant propriétaire du foncier, elle réalise également par l'intermédiaire de sa filiale ICF Habitat des opérations pour son propre compte. En 2014, 840 logements ont ainsi été livrés.

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.

## La loi du 18 janvier 2013

Elle 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 (CNAUF).

### 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).

### Création de la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier

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)

Présidé par Thierry Repentin, elle rassemble des parlementaires, des agents des ministères concernés, des élus locaux, des représentants d'associations, un représentant de l'union social pour l'habitat, et deux personnalités qualifiées.

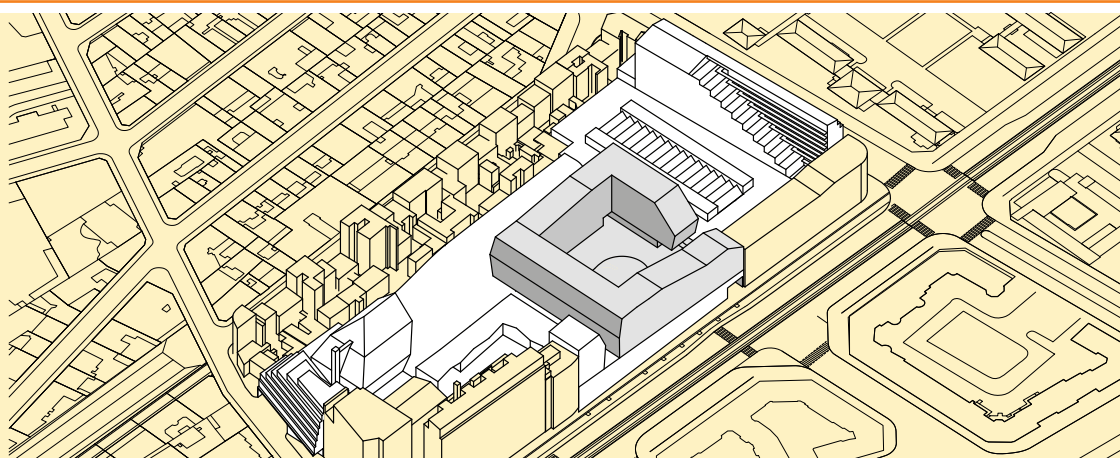
Cette commission traite également des dossiers présentant des complexités particulières, afin de faciliter leur aboutissement.

Son président a remis à Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, le 7 janvier 2015, un premier rapport annuel : [La mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement](#).



L'évolution du centre bus de la RATP, boulevard Jourdan (Paris 14e) constitue une illustration intéressante de l'optimisation des implantations industrielles. Une présentation de cette opération est disponible à l'adresse suivante : <http://lesateliersjourdan.fr/>

**LE PROJET  
JOURDAN**  
-  
NASRINE  
SERAJI



## LA MIXITÉ PAR LA SUPERPOSITION

Inspirée par Eugène Hénard, un urbaniste du début du 20<sup>e</sup> siècle, qui imaginait une rue urbaine sur un principe de superposition, avec un étage pour les voitures, un autre pour les piétons, puis les boutiques, puis les habitations... Nasrine Seraji a su relever le défi d'un projet composite.

Nasrine Seraji a imaginé une architecture où chaque niveau complète l'autre. Les strates s'assemblent, représentant la densité et la diversité urbaine. Du sol au toit, la construction est composée de 3 strates :

- première strate : le transport public, avec 195 places de remisage de bus pour la RATP ;
- deuxième strate : les équipements, avec une crèche de 66 places et une halte-garderie de 33 places pour la Mairie de Paris, ainsi qu'un local associatif pour la Mairie du 14<sup>e</sup> ;
- troisième strate : la vie, avec les logements soit 191 logements sociaux (dont 143 pour Logis-Transports et 48 pour Paris Habitat) et 12 logements privés.

Affichant sur le boulevard une architecture élégante et graphique, l'immeuble de Nasrine Seraji se développe « de manière organique » : plutôt que de se juxtaposer, les strates interagissent les unes avec les autres, ainsi le centre bus n'est pas un bâtiment à part, mais le sol artificiel de la crèche. L'architecte a cherché à optimiser le nombre de logements sociaux et multiplier les variations d'exposition au soleil, en laissant les contraintes de voisinage, d'ensoleillement, de protection contre le bruit, sculpter librement les bâtiments.

### ASAA ATELIER SERAJI ARCHITECTES & ASSOCIÉS

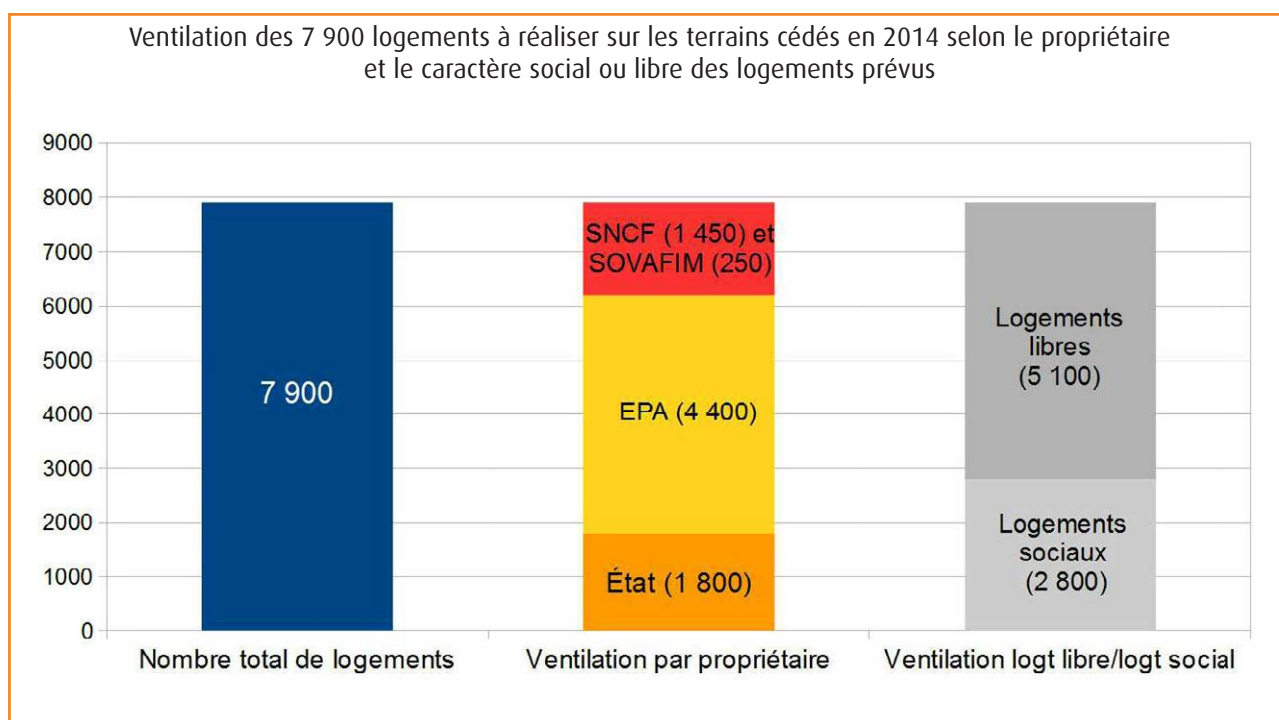
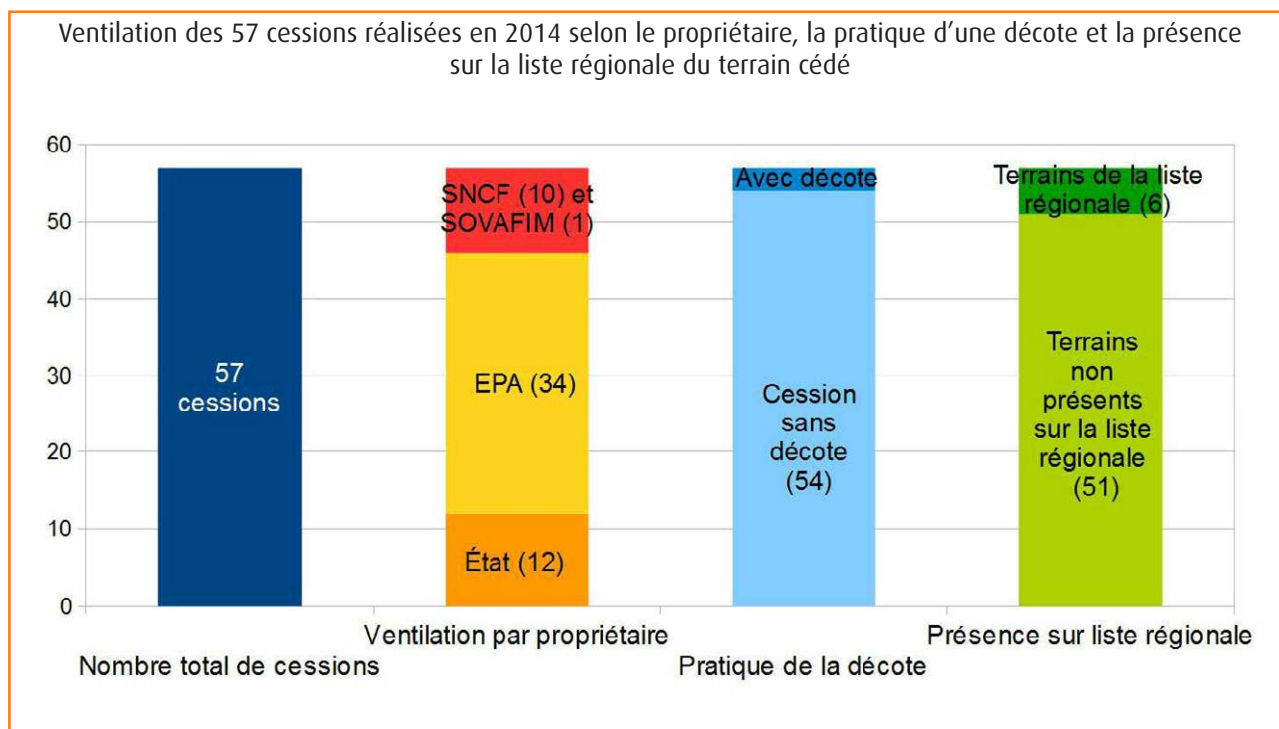
Fondé en 1990 à Paris par Nasrine Seraji, l'atelier Seraji Architectes & Associés est un studio d'architecture et d'urbanisme dont la première réalisation parisienne est l'American Center provisoire à Bercy. Depuis, Nasrine Seraji a construit plusieurs bâtiments remarquables, notamment des logements étudiants à Paris, des logements en accession à Vienne (Autriche) et l'extension de l'École d'architecture de Lille. Tout en dirigeant l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Malaquais, elle intervient à travers le monde, par de nombreuses conférences, expositions, essais et catalogues.

*Extrait d'une plaquette de présentation de l'opération boulevard Jourdan (Source : RATP)*

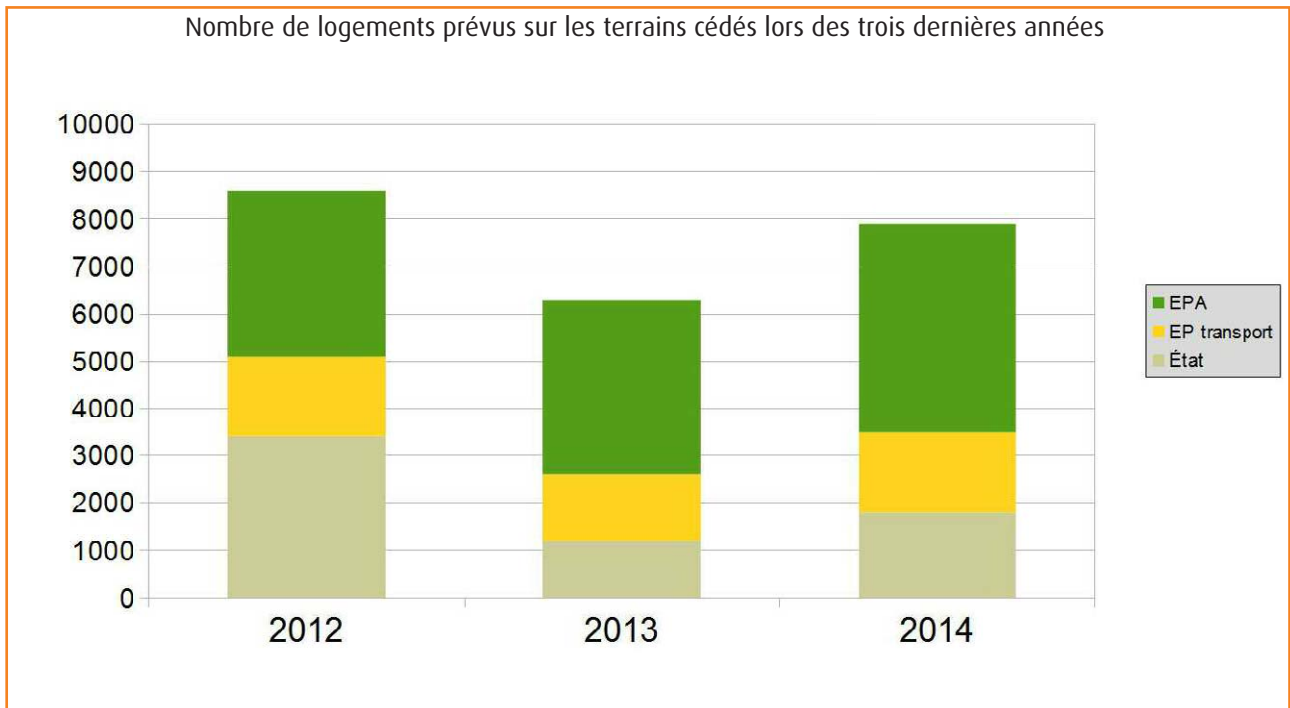


## Bilan quantitatif 2014

En 2014, 57 cessions de terrains publics en faveur du logement ont été recensées, dont 12 par l'État. Elles représentent un potentiel de 7 900 logements à construire dans les années à venir.



La liste exhaustive de ces cessions est disponible en annexe.



## 5 - Conclusion

Le présent rapport est une compilation des différentes modalités de mise en oeuvre de l'action foncière de l'État, de ses établissements et des institutions dont il est partie prenante. Il vise à permettre la lecture la plus complète possible de ces actions. Cette première compilation pourra être actualisée annuellement.

Il constitue un porter à connaissance qui peut, après sa présentation en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, servir d'appui à l'approfondissement d'une stratégie foncière régionale, opérationnelle et pluriannuelle. Il peut également susciter des initiatives des acteurs, privés et publics, mobilisés pour l'aménagement et le logement en Île-de-France.

## 6 - Annexes

- ~ **La Caisse des Dépôts, un établissement public aux côtés de l'Etat et des collectivités territoriales pour l'accompagnement des territoires en matière de foncier**
- ~ **Cessions 2014 de terrains publics en faveur de la production de logements**

# 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

L'action de la direction régionale Île-de-France de la CDC

**P**résente 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 et une conjoncture économique défavorable qui rend plus que jamais nécessaire l'accès des personnes à une production de logements financièrement accessibles.

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

La priorité de la Caisse des Dépôts est ainsi 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.

Elle a notamment signé avec **la Région Île-de-France un accord global de coopération le 14 janvier 2014** qui comporte des actions ciblées communes en faveur du portage foncier, de l'action foncière, du logement et de la rénovation urbaine.

Le 14 février 2014, elle a par ailleurs signé avec l'État, la Région, Action Logement et l'AORIF, **l'Accord Francilien pour la mise en œuvre du Pacte national signé entre l'État et le monde HLM.**

**Partenaire de l'Observatoire régional du foncier**, elle participe aux travaux en cours sur la maîtrise des coûts du foncier et cofinance la création d'une base de donnée sur la constructibilité des parcelles.

Pour soutenir les bailleurs sociaux dans leurs plans de développement, elle leur propose une approche prévisionnelle globale ainsi que des mesures d'optimisation financière telles que le Prêt Relance Logement Social et le Prêt Foncier à 60 ans.

### 1/ 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.

### 2/ Prêt GAIA Grand Paris et Prêt GAIA Court Terme

Pour donner aux acteurs locaux les moyens d'intervenir pour éviter la spéculation et maîtriser les coûts, la Caisse des Dépôts a adapté en décembre 2014 ses financements fonciers aux modalités du Grand Paris, en créant un Prêt Gaïa Grand Paris pour favoriser la mobilisation de l'offre foncière.

Le prêt GAIA Grand Paris permet de financer toutes les actions foncières prévues dans les Contrats de Développement Territorial du Grand Paris (CDT), à condition que le CDT porte un objectif global de production de 25 % de logement locatif social.

Le prêt GAIA Court Terme permet de financer des opérations dont la surface de plancher comprend au moins 25% dédiés aux logements locatifs sociaux.

Le prêt GAIA Grand Paris ou le prêt GAIA Court Terme peuvent financer jusqu'à 100% du coût d'acquisition du terrain et les travaux nécessaires à rendre le terrain prêt à l'emploi (viabilisation et dépollution, hors travaux d'infrastructures et superstructures), déduction faite des autres financements éventuels.

Ils permettent de financer différents types d'opérations :

- ~ l'acquisition de terrains et les frais associés ;
- ~ les études et les travaux de viabilisation y compris lorsque le foncier appartient déjà à l'aménageur (évolution 2014) ;
- ~ les travaux de dépollution et de démolition ;
- ~ la mise en œuvre des mesures compensatoires prévues dans l'étude d'impact sur l'environnement.

Les prêts GAIA Court Terme et Grand Paris sont ouverts aux :

- ~ organismes de logement social (OPH, ESH, SEM de logement social) ;
- ~ entreprises publiques locales (SEM, SPLA, SPL) ;
- ~ 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 ;
- ~ personnes morales dont tous les actionnaires, associés ou membres sont eux-mêmes des emprunteurs éligibles.

.../

Ces prêts sont distribués au taux du Livret A + 60 points de base ou équivalent indexé sur l'inflation. La durée maximale est fixée à 15 ans ; le différé d'amortissement du prêt peut aller jusqu'à 14 ans. 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 EPF, les EPA et les syndicats mixtes uniquement composés de collectivités locales peuvent être dispensés de garanties.

### **3/ Adaptation des GAIA Grands Paris et Gaia Court Terme à l'anticipation foncière**

En 2014, l'offre GAIA Court Terme et GAIA Grand Paris aux établissements publics fonciers a été améliorée en lien avec l'EPF Île-de-France pour mieux répondre à ses attentes avec clause de remploi des fonds et une durée de préfinancement de 36 mois.

### **4/ Prêts Projets Urbains (PPU) et Prêts Renouvellement Urbain (PRU)**

En périmètre politique de la ville, les Prêts Projets Urbains (PPU) et Prêts Renouvellement Urbain (PRU) peuvent être utilisés pour financer des opérations de portage foncier ou d'aménagement, sans contrainte de production locative sociale.

Au cours de l'année 2014 et 2013, en Île-de-France, les prêts sur fonds d'épargne au foncier et à l'aménagement mis en place ont représenté 440 M€ : 10 à 15 emprunteurs villes, opérateurs fonciers et aménageurs sont concernés chaque année.

### **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 le réseau des SEM d'aménagement dont elle est actionnaire. Ce réseau représente 24 SEM actives, pour un capital d'environ 78 M€ et une situation nette de 187 M€. La participation moyenne de la CDC au capital de ces sociétés est de 13,5 %.

Ces SEM portent au 31/12/2013 1,2 milliards d'euros de stocks dans le cadre des concessions d'aménagement, financés par 700 M€ d'emprunts.

Le chiffre d'affaires (cessions réalisées par les SEM) s'élève à 634 M€ en 2013.

Concernant l'action foncière, on peut citer aussi la participation indirecte en 2014 de la CDC à la **SAS Foncière Commune**, constituée entre l'EPFIF (85 %) et la SEM Plaine commune Développement (15%), afin de porter sur environ 10 ans du foncier générateur de revenus locatifs.

Les SEM d'aménagement de la CDC sont donc 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.

### **La Caisse des Dépôts mobilise ses outils de financement pour accompagner les projets d'aménagement et de construction et les politiques foncières des collectivités locales**

La Caisse des Dépôts a 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 des Contrats de Développement Territorial (CDT). Des conventions précisant les modalités de l'appui sont en cours d'élaboration ou de finalisation pour les plus avancées.

**La première de ces conventions vient d'être signée le 8 avril 2015 avec le territoire d'Est Ensemble.** Les principales actions menées dans le cadre de cette convention porteront sur :

- ~ l'accompagnement des grandes opérations d'aménagement du territoire ;
- ~ le développement d'une offre d'habitat pour tous ;
- ~ le développement de l'immobilier d'entreprises au service de la création d'emplois ;
- ~ la mobilisation de crédits au service des copropriétés en difficulté et de la lutte contre l'habitat insalubre ;
- ~ la création d'ateliers d'artisans.



## Cessions 2014 de terrains publics en faveur de la production de logements

DEPT	VILLE	ADRESSE / NOM DU TERRAIN	SUPERFICIE DU TERRAIN	Propriétaire	DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE	PRIX DE CESSION	TAUX DE DECOTE	MONTANT de la DECOTE	NBRE DE LOGTS	NBRE DE PLS	NBRE DE PLUS	NBRE DE PLS	NBRE D'ACC SOCIALE	NBRE DE LOGTS LIBRES
78	VERSAILLES	Caserne Vauban seconde tranche	3 244 m <sup>2</sup>	État	29/12/2014	13 025 000 €			50					
78	PLAISIR	Ancienne gendarmerie Rue Marc Laurent	3 678 m <sup>2</sup>	État	23/12/2014	1 690 000 €								
95	LOUVRES	avenue de la gare	17 482 m <sup>2</sup>	RFF	23/12/2014				50	15	5	8	2	
92	CHATENAY-MALABRY	Rue Jean-Baptiste Clément - rue de l'Égalité	241 m <sup>2</sup>	État	16/12/2014				8					8
93	VILLEMOMBLE	avenue Lagache	11 914 m <sup>2</sup>	RFF/SNCF	16/12/2014				159	50				
93	ROMAINVILLE	Talus de l'A3 entre les ponts Jaurès et Karautret	9 816 m <sup>2</sup>	État	15/12/2014	587 866 €	57,00%	900 000 €	177	41	11	30	0	136
94	CHAMPIGNY	Grand PARIS Express	22 982 m <sup>2</sup>	État	15/12/2014	0 €			160					
75	PARIS	rue des Pyrénées	1 300 m <sup>2</sup>	SNCF	15/12/2014				30	30				
77	COULOMMIERS	avenue de Strasbourg	1 201 m <sup>2</sup>	État	12/12/2014	350 000 €			12	12				
95	PONTOISE	Rue du Général Schmitz	6 234 m <sup>2</sup>	État	08/12/2014	152 300 €	50,00%	1 267 300 €	268	268				
92	SEVRES	Rue Blancas	203 m <sup>2</sup>	État	18/11/2014	295 000 €			1					
92	SCEAUX	Boulevard Desgranges (A 260)	153 m <sup>2</sup>	État	15/10/2014	130 000 €			15					
95	SAINT-OUEN-L'AUMONE	rue des Deux Gares	5 148 m <sup>2</sup>	RFF	10/10/2014				53	34	23	11		
75	PARIS	PRG rue du Chevaleret	1 819 m <sup>2</sup>	SNCF	03/10/2014				353	283				
78	THIVERVAL-GRIGNON	Domaine de Folleville		État	26/09/2014	1 050 000 €			80					
75	PARIS	PRG Halle Freyssinet	3 000 m <sup>2</sup>	SNCF	23/07/2014				255	190				
75	PARIS (15 <sup>e</sup> )	rue Castagnary	467 m <sup>2</sup>	RFF	21/05/2014				10	10				
94	VILLIERS SUR MARNE	ZAC MARNE EUROPE	70 213 m <sup>2</sup>	État	16/05/2014	2 446 388 €			1000					
95	SAINT-LEU-LA-FORÊT	rue de la Forge	1 178 m <sup>2</sup>	RFF/SNCF	04/04/2014				45	16	5	7	4	29
78	MANTES-LA-JOLIE	Boulevard Roger Salengro	24 301 m <sup>2</sup>	RFF	25/03/2014	2 100 000 €	17,00%	370 000 €	228	193	103	61	29	35
78	MANTES-LA-JOLIE	Université	31 599 m <sup>2</sup>	RFF	25/03/2014	2 100 000 €	17,00%	370 000 €	278	80	16	56	8	198
92	COURBEVOIE	rue Hoche	275 m <sup>2</sup>	État	28/02/2014	280 000 €			1					
75	PARIS (15 <sup>e</sup> )	rue Castagnary		SOVAFIM	07/02/2014				248	248				
77	LIEUSAIN	ZAC de la Pyramide		EPA de Sénart	01/01/2014				154	32				
77	NANDY	Terrains libres (4)		EPA de Sénart	01/01/2014				97	0				
77	NANDY	Lotissement Sud		EPA de Sénart	01/01/2014				149	0				
77	SAVIGNY-LE-TEMPLE	Le Miroir d'Eau phase 2	9 000 m <sup>2</sup>	EPA de Sénart	01/01/2014				230	60				
77	BUSSY-SAINT-GEORGES	ZAC Centre ville Place des foires		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				72	0				
77	BUSSY-SAINT-GEORGES	ZAC du Sycomore lot n° SY6		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				387	159				
77	BUSSY-SAINT-GEORGES	ZAC du Centre Ville - Entrée de Ville - Phase 1		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				195	77				
77	BUSSY-SAINT-GEORGES	ZAC du Sycomore lot n° SY13, 14, 33a, 34, 7		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				174	174				
77	BUSSY-SAINT-GEORGES	ZAC du Sycomore lot n° SY6		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				387	159				
77	CHAMPS-SUR-MARNE	ZAC du Sycomore - Lot n° SY13, 14, 33a, 34, 7		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				300	300				
77	CHANTELOUP-EN-BRIE	ZAC de la Haute Maison V1		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				47	19				
77	CHESSY	ZAC de Chessy CHL17		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				46	0				
77	CHESSY	ZAC Studios et Congrès - Lot AF4a11		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				105	40				
77	COUPVRAI	Coupvray - ZAC des Trois Ormes - NO4C 14		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				219	0				
77	COUPVRAI	ZAC Studios et Congrès - Lot AF-4A8		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				215	35				

DEPT	VILLE	ADRESSE / NOM DU TERRAIN	SUPERFICIE DU TERRAIN	Propriétaire	DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE	PRIX DE CESSION	TAUX DE DECOTE	MONTANT de la DECOTE	NBRE DE LOGTS	NBRE DE LLS	NBRE DE PLAI	NBRE DE PLUS	NBRE DE PLS	NBRE D'ACC SOCIALE	NBRE DE LOGTS LIBRES
77	COUPVRAY	ZAC des Trois Omes NO4C 13		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				215	35					
77	COUPVRAY	ZAC de Coupvray CO5		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				219	0					
77	COUPVRAY	ZAC de Coupvray CO4		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				57	57					
77	COUPVRAY	ZAC de Coupvray CO3b		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				41	0					
77	MAGNY-LE-HONGRE	ZAC de Courtalin - Lot n° CRH9-12-13		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				40	0					
77	MAGNY-LE-HONGRE	ZAC de Courtalin - Lot n° CRH10-11		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				200	0					
77	MAGNY-LE-HONGRE	ZAC de Courtalin - lot n° CRH10.11.12.13 phase 3		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				45	45					
77	MAGNY-LE-HONGRE	ZAC de Courtalin - lot n° CRH10.11.12.13 phase 2		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				25	0					
77	MAGNY-LE-HONGRE	ZAC de Courtalin - lot n° CRH10.11.12.13 phase 1		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				100	0					
77	MONTEVRAIN	ZAC Montévrain - Val d'Europe I1		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				90	30					
77	MONTEVRAIN	ZAC Montévrain - Val d'Europe I1.2		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				40	10					
77	MONTEVRAIN	ZAC Montévrain - Val d'Europe I1.1		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				35	15					
77	MONTEVRAIN	ZAC Montévrain - Val d'Europe F7		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				45	15					
77	MONTEVRAIN	ZAC de Courtalin - lot n° CRH18.16		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				30	15					
77	NOISIEL	ZAC Champ Noisiel-Torcy - Ecole RATP		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				116	0					
77	SERRIS	ZAC du Pré de Clèves - AF4B5		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				136	45					
77	SERRIS	ZAC du Pré de Clèves - AF4B3b		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				108	0					
77	SERRIS	ZAC du Coustermois - LOJ1		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				30	0					
77	SERRIS	CUVE AF4B16a et b		EPA Marne-la-Vallée	01/01/2014				76	40					



Direction régionale et interdépartementale  
de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France  
21/23 rue Miollis  
750732 PARIS cedex 15  
Tél. 01 40 61 80 80



[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)