

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

## en faveur de l'aménagement et du logement

Bilan 2018

Novembre 2019



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Document conçu et réalisé par la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA).

Coordination : bureau de l'action foncière et des opérations d'aménagement (BAFOA) pour le service de la planification, de l'aménagement et du foncier (SPAF).

Contributions : Laurent Guinard, Emmanuel Frison, Annabelle Testaud (DRIEA/SPAF/BAFOA) ; Emma Dousset (DRIEA/SPAF/BRP) ; Vincent Deroche, Victor Charpentier, Lahoussine Homssa (DRIEA/SCEP/CIG), Jean-Michel Dubois (DRIEA/SCEP/SPIB) ; Patricia Radjou (DRIEA) ; Céline Baron (UDEA 75) ; Geraldine Frammery-Bourse (DDT 95) ; Marie-Antoinette Basciani-Funestre (ORF).

Sources statistiques : DRIEA, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), Délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI), Direction de l'immobilier de l'État (DIE), Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF), Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), Grand Paris Aménagement (GPAm).

En Île-de-France, où la demande en logements reste particulièrement forte, la construction s'est maintenue en 2018 à un niveau élevé. Entre mars 2018 et mai 2019, avec 89 000 logements autorisés et 83 000 logements mis en chantiers<sup>1</sup>, le résultat atteint reste supérieur à l'objectif de construction de 70 000 logements annuels prévu dans la loi du Grand Paris. Mais il montre que l'effort entrepris ces dernières années nécessite d'être poursuivi.

Les mises en chantiers se déroulent dans un contexte où le foncier viabilisé reste une denrée de plus en plus rare en Île-de-France. Cela implique donc d'y consacrer d'importants moyens de mobilisation. L'Île-de-France doit désormais prendre en compte simultanément le « recyclage » du foncier (qui doit s'adapter aux évolutions économiques), la nécessaire densification des sites existants et la gestion économe de l'espace, la revitalisation des centres-villes (particulièrement en grande couronne), le développement de sites nouveaux, tout en visant un aménagement urbain durable, avec la prise en compte de la nature en ville.

L'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF) a ainsi identifié les zones d'activités commerciales et leurs parkings comme pouvant être potentiellement de nouvelles sources d'aménagement, car les friches commerciales peu denses se multiplient. Ces pistes peuvent constituer de réelles opportunités pour répondre localement à des besoins ciblés.

De son côté, l'État contribue activement à la dynamique de « recyclage » urbain, notamment avec la poursuite des cessions de terrains publics, qui permettront à plus de 5 000 logements de sortir de terre, et la mise en place du Schéma directeur immobilier régional (SDIR) qui permettra d'optimiser ses implantations. L'action de l'État en région a été renforcée en 2018, avec le lancement d'une démarche interministérielle, sous l'égide du Préfet de région (association de la DRIEA avec la Délégation

à l'action foncière et immobilière (DAFI), la Direction régionale des finances publiques d'Île-de-France (DRFIP) et les services de l'État au niveau départemental), pour identifier de nouveaux sites de foncier public qui pourront être cédés non seulement pour du logement mais aussi pour répondre aux besoins d'hébergement ou favoriser l'activité économique, en facilitant une mixité fonctionnelle dans les secteurs denses et complexes.



En s'appuyant sur ses établissements publics, en particulier Grand Paris Aménagement (GPAM) et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), l'État dispose de puissants outils pour gérer le foncier sur le long terme. 690 hectares de foncier routier devenu inutile ont ainsi été transférés par la DIRIF depuis 2009 à GPAM pour ses missions d'aménagement et 3 500 hectares sont gérés par GPAM pour le compte de l'État. L'État encourage le développement de l'offre de logement, libre et social, notamment grâce aux 300 conventions signées entre les collectivités territoriales et l'EPFIF. Dans le cadre d'une stratégie à long terme, l'EPFIF développe un programme pluriannuel d'intervention (PPI de 2016 à 2020) dont les orientations ont été définies conjointement par l'État et la Région en 2015. Ce PPI va faire prochainement l'objet d'une révision pour la période 2020-24.

Dans un contexte de forte demande en logements, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 permet par ailleurs à l'État de poursuivre et faciliter les démarches de cessions de foncier public.

Emmanuelle GAY

Directrice régionale et interdépartementale  
de l'équipement et de l'aménagement

<sup>1</sup> Données Sitadel au 01/03/2019.



# Sommaire

<b>1 L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance</b> .....	6
1.1 L'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF) .....	6
1.2 Les bases de données géographiques pour identifier le foncier : l'exemple de l'Établissement public d'aménagement (EPA) de Sénart .....	9
1.3 L'immobilier de l'État : le SDIR actualisé et ses grands enjeux. ....	11
1.4 Le bilan à fin 2018 des transferts de terrains antérieurement destinés aux projets routiers	12
1.5 Le rôle de l'État dans les compensations agricoles, forestières et de biodiversité. ....	13
<b>2 La mobilisation du foncier public en faveur du logement</b> .....	14
2.1 Le rôle des services de l'État en région et la mise à jour de la liste régionale.....	14
2.2 L'action de l'État engagée pour le logement : bilan statistique (cessions et logements à construire) et bilan des opérations décotées. ....	16
2.3 L'implication des établissements publics de l'État (les groupes SNCF et RATP, l'AP-HP) ....	18
2.4 Deux opérations emblématiques .....	22
<b>3 Comment le foncier public a-t'il été mobilisé ?</b> .....	23
3.1 La loi ELAN : les éléments à retenir en matière de foncier .....	23
3.2 L'implication de la DRIEA dans la mobilisation du foncier public avec l'EPFIF et GPAm. ....	23
3.3 Le volet foncier dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH) pour favoriser la construction de logements .....	29
3.4 L'aspect foncier dans les projets partenariaux d'aménagement (PPA) .....	29
<b>Annexes</b> .....	31

# 1 L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance

## 1.1 L'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF)

Sous la présidence, depuis octobre 2017, de Sabine Baïetto-Beysson, l'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF), association créée en 1987 par l'État et la Région Île-de-France, rassemble toutes les sphères professionnelles publiques et privées de l'aménagement et du foncier : établissement public foncier, bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, aménageurs, transporteurs, financeurs, collectivités territoriales, propriétaires fonciers et chercheurs. Il est animé conjointement par la DRIEA pour l'État et par l'Institut Paris Région (IPR) pour la Région.

### 2018 : les recommandations des groupes de travail de l'ORF

En mai 2018, un colloque de restitution a présenté les travaux des groupes de travail de l'ORF et mis en avant les bonnes pratiques conciliant durabilité et développement économique dans les politiques foncières et les projets d'aménagement et développant la qualité du cadre de vie des franciliens et l'attractivité économique de la région capitale.

Mettre à profit les potentiels des sites via une boîte à outils déjà riche, intégrer l'évolutivité des situations dès la conception, organiser un partage de la connaissance, associer public et privé, mais aussi s'émanciper du strict cadre normatif pour explorer le permis de faire, et donc d'innover, étaient quelques-unes des recommandations qui ont émergé de ces travaux.

### Un nouveau programme de travail pour 2019 - 2020

#### Étudier les mutations du foncier commercial

Un premier groupe de travail dédié aux mutations du foncier commercial a été placé sous la présidence de la Caisse des dépôts et consignations-Banque des territoires (CDC). Ce sujet, peu abordé dans les réflexions urbaines, hormis sous l'angle des atteintes à l'intégrité du paysage ou de l'intégration à la ville, émerge aujourd'hui. De fait, la sous-densité des zones commerciales de périphérie et leurs nappes de parkings, interrogent à l'heure où l'on cherche à reconstruire la ville sur la ville et à limiter la consommation d'espaces naturels.

Les réflexions sur la réintroduction de la nature en ville et la lutte contre l'artificialisation des sols invitent aussi

à se pencher sur ces zones gourmandes en foncier et dépendantes de l'automobile.

Dans le même temps, l'évolution des modes de vie et le développement du e-commerce bouleversent les modes de consommation et fragilisent l'armature commerciale traditionnelle, sans compter la concurrence liée à la multiplication des zones de périphérie avec, ça et là, des taux de vacance importants et des phénomènes de descente en gamme et de paupérisation qui se multiplient.

Par ailleurs, la création de nouvelles centralités accueillant des commerces, notamment autour des futures gares du Grand Paris Express (GPE), pourrait contribuer à dynamiser certaines zones, à en affaiblir d'autres et à modifier ainsi la géographie commerciale francilienne.

Dès lors, pour anticiper et prévenir ces évolutions, accompagner et gérer l'inévitable vieillissement des espaces commerciaux, et faciliter leur reconversion vers des usages adaptés aux nouvelles pratiques, il apparaît pertinent et opportun pour l'ORF, d'investir la thématique des friches commerciales, alors même que la thématique du commerce dans le programme Action Cœur de Ville (19 communes en Île-de-France) va conduire les collectivités à se réinterroger sur la planification commerciale dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). Ces travaux entrent aussi en résonance avec le projet de loi PACTE (Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) qui s'intéresse à l'urbanisme commercial.

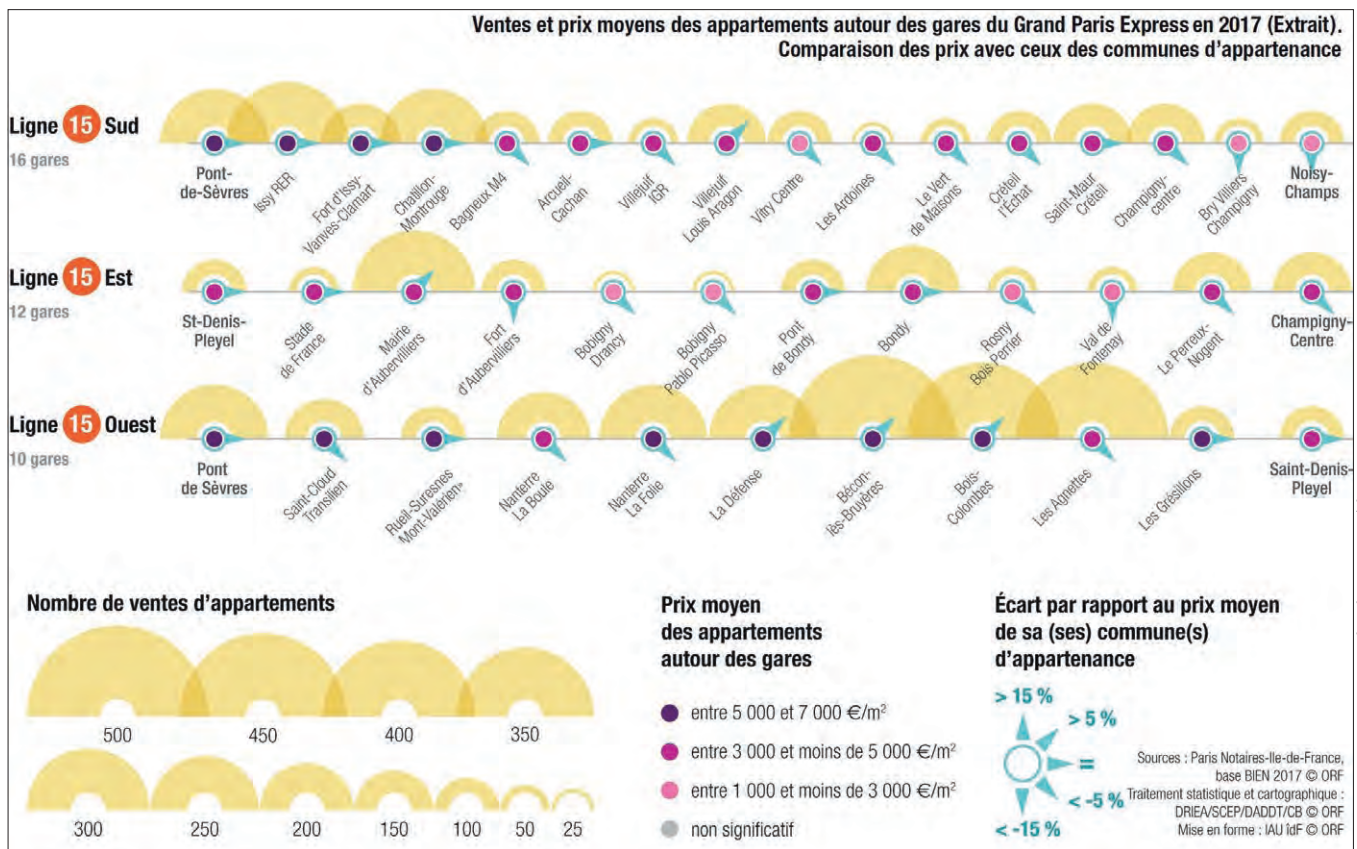
#### Quel foncier autour des gares du Grand Paris Express ?

Un second groupe de travail, à caractère essentiellement méthodologique, très ouvert sur le monde académique, va approfondir l'analyse des fonciers autour des gares du Grand Paris Express (GPE), il est piloté par la présidente de l'ORF. L'objectif est de livrer une information aussi impartiale et incontestable que possible aux partenaires du foncier et à la presse.

Initié en 2015, un zoom sur les marchés fonciers et immobiliers (nombre de transactions, volume financier, surface et taille des parcelles échangées, occupation des terrains, prix au mètre carré des logements et leur écart par rapport aux communes d'appartenance des gares) est élaboré dans un périmètre de 800 mètres autour des futures gares du GPE. Publié chaque semestre dans les *Notes de conjoncture de l'ORF*, ce panorama est complété par des analyses ponctuelles sur les propriétaires, les potentiels de constructibilité, la territorialisation des autorisations des permis de construire, etc.

En 2019-2020, l'ambition est de davantage documenter sources, méthodes de calcul et indicateurs produits, pour mieux déterminer les limites et les pistes d'amélioration.

## Zoom sur les futures gares du Grand Paris Express



Sources : Paris Notaires-Ile-de-France / base BIEN 2017 © ORF - Traitement statistique et cartographique : DRIEA-SCEP-DADD7-CB © ORF - Mise en forme : IAU IdF © ORF

## La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Un troisième groupe de travail porte ses recherches sur l'observation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre de l'Observatoire régional (ORENAF) intégré au sein de l'ORF depuis 2016. L'animation de ce groupe de travail a été confiée à la DRIEA.

L'observation est fondée sur l'exploitation partenariale de différentes sources de données d'occupation du sol en Île-de-France, en particulier les bases de données :

- des fichiers fonciers issus de la base MAJIC (Mise à jour des informations cadastrales) de la Direction générale des finances publiques (DGFiP) et exploités par la DRIEA ;
- de l'enquête Teruti-Lucas exploitée par la Direction régionale interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France (DRIAAF) ;
- du Mode d'occupation du sol (MOS), inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France exploité par l'IPR.

Les Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) analysées par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) d'Île-de-France seront, quant à elles, utilisées à des fins plus qualitatives. Désormais ce travail s'ouvre également au monde académique, à l'Agence des espaces verts d'Île-de-France (AEV), aux Conseils départementaux, à l'EPFIF, au Centre régional de la propriété forestière (CRPF), à la Fédération française du bâtiment (FFB) et aux géomètres-experts.

L'objectif du groupe de travail est double. D'une part, il s'agit d'actualiser périodiquement l'analyse quantitative multi-sources de la consommation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de documenter de manière plus approfondie l'approche régionale en lien avec les travaux engagés à l'échelle nationale, notamment sur le nouvel indicateur de mesure de l'artificialisation des sols.

D'autre part, une dimension qualitative et prospective est à développer afin de mieux apprécier l'incidence sur les territoires de la consommation des ENAF.

5 axes de travail ont été définis :

- développer des indicateurs d'efficacité de la consommation établissant une relation avec l'augmentation de la population ;
- étudier la construction de logements et l'évolution de l'activité économique ;
- mettre en regard la consommation des ENAF avec l'évolution du droit des sols et la protection de zones au titre de l'environnement ;
- analyser l'impact de la consommation d'ENAF sur la fonctionnalité des espaces ;
- analyser l'émergence des phénomènes de mitage et leur impact.

## Les publications de l'ORF

L'ORF publie deux notes semestrielles de conjoncture pour présenter la situation des marchés fonciers et immobiliers franciliens.

La première en février a permis de faire le point sur les avancées de la loi ELAN et son impact sur les conditions de maintien du rythme de construction de logements neufs.

La seconde, en octobre, présentait le rapport sur les mesures de compensation écologiques, forestières et agricoles.

L'ORF publie également une lettre quadrimestrielle, à portée pédagogique, sur les démarches et pratiques à l'oeuvre à l'échelle des territoires et sur l'actualité juridique.

Les travaux et actes des rencontres de l'Observatoire donnent lieu à publication et sont tous téléchargeables gratuitement sur [www.orf.asso.fr](http://www.orf.asso.fr).

Chantier de la gare du métro de la ligne 15 à Chatillon (juin 2019)



Photo : Philippe Masingarbe



## 1.2 Les bases de données géographiques pour identifier le foncier : l'exemple de l'Établissement public d'aménagement (EPA) de Sénart

Dans le cadre des missions croisées de la DRIEA, une évaluation du foncier non bâti a été entreprise en 2018 sur :

- le foncier appartenant à l'EPA Sénart ;
- le foncier appartenant à l'État, dont une partie était liée à la ville nouvelle et qui a été confié en gestion à l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) - devenue Grand Paris Aménagement (GPAM) - avec 1 850 ha identifiés.

L'objectif était de faire un état des lieux partagé plus précis du foncier avec les deux directions départementales des territoires concernées (DDT de Seine-et-Marne et DDT de l'Essonne), GPAM et l'EPA Sénart, afin d'anticiper les éventuelles cessions ou transferts à effectuer, au regard notamment des projets d'urbanisation ou d'autres perspectives d'utilisation des terrains.

### Territoire de l'EPA Sénart : un contexte foncier favorable à une réflexion plus poussée

GPAM a repris le mandat de gestion et d'intervention foncier pour l'État à la suite de l'AFTRP, selon les termes d'une convention datant de novembre 2000. Une partie des acquisitions avaient été effectuées pour la construction des villes nouvelles, ce qui explique le foncier important encore disponible et sous mandat de gestion sur l'ancienne ville nouvelle de Sénart. Il s'agit aujourd'hui pour l'État de faire diminuer ce stock, et pour cela d'identifier les terrains à conserver pour des projets à court, moyen ou long terme.

Une carte de l'Opération d'intérêt national (OIN) de Sénart a été élaborée par la DRIEA, la DDT 77 et la DDT 91 (cf. page 10).

Elle permet d'avoir une vision de ce que représente le foncier de l'État sur ce territoire.

Les données disponibles ont été comparées avec celles de l'EPA, répertoriant les terrains appartenant à l'État :

- 2 639 ha ont été identifiés par la DRIEA, l'EPA décomptant, lui, 1 800 ha (cette différence étant essentiellement due à une hétérogénéité des dates d'enregistrement des terrains) ;
- une partie de ces terrains est sous mandat de gestion GPAM (pour environ 1 850 ha). Sur ce volume, l'EPA a repéré 1 500 ha aménageables.

Par ailleurs, la DRIEA a identifié 750 ha appartenant à l'EPA Sénart et les autres établissements publics disposent, eux, de 157 ha.

### Premiers constats partagés

Des infrastructures primaires construites, notamment des routes nationales ou autres routes, un golf... sont parfois répertoriées comme des terrains de l'État « sous mandat de gestion GPAM ». Il s'agit non plus de terrains de projet, mais de terrains construits, exploités, affectés à un usage public donc devant relever du domaine public de l'État ou d'un autre gestionnaire.

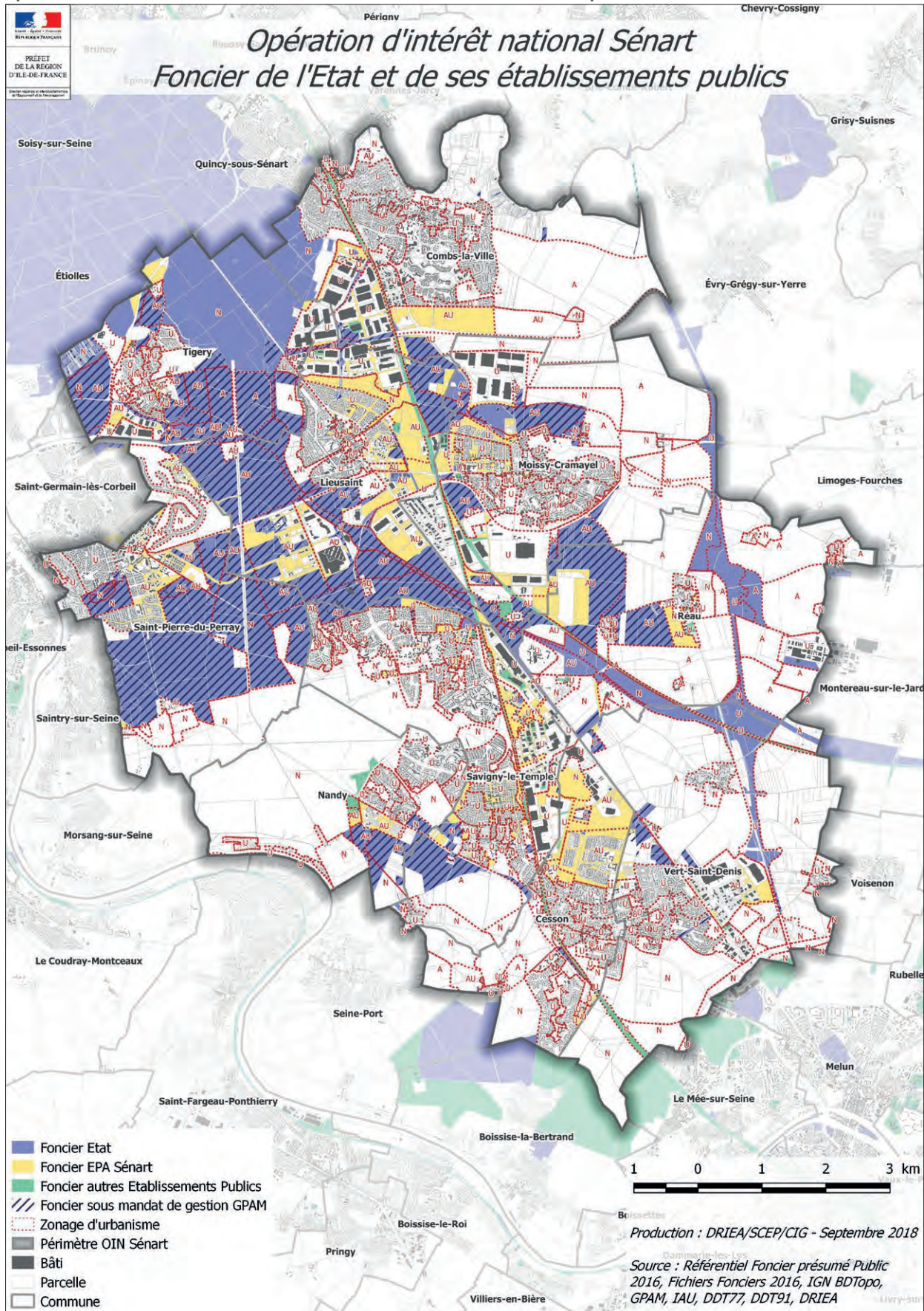
Le travail sur ces terrains consiste en priorité à en vérifier l'état domanial, de gestion et d'exploitation, et régulariser la situation avec les propriétaires ou exploitants réels, comme la Direction des routes d'Île-de-France (DIRIF) ou le Département, afin de les faire sortir du mandat de gestion lorsqu'ils n'ont pas vocation à être cédés.

Enfin, parmi les terrains aménageables identifiés, certains ont vocation à être rachetés, aménagés puis commercialisés par l'aménageur (EPA). Il convient encore de vérifier si les opérations sont bien en cours ou envisagées, et à quelle échéance.

Certains terrains ne sont ni aménageables, ni constructibles et ont vocation à retourner ou à rester dans le domaine agricole.

Enfin, pour ne pas obérer l'avenir, il restera possible de conserver ou réserver les terrains qui pourraient un jour faire l'objet d'un projet d'aménagement non encore identifié à ce jour. En effet, le coût du portage à long terme reste moins important que le coût de la vente puis du rachat ultérieur.

Opération d'intérêt national Sénart - Foncier de l'État et de ses établissements publics



Sources : Référentiel Foncier présumé Public 2016 / Fichier Fonciers 2016 / IGN BDTopo / GPAM / IAU / DDT77 / DDT91 / DRIEA - Production : DRIEA-SCEP-CIG / septembre 2018

Accéder à la carte en ligne : <https://carto.cdata.cerema.fr/1/carteperso/56/rfp2016.map>

## 1.3 L'immobilier de l'État : le SDIR actualisé et ses grands enjeux

### Le SDIR, un outil stratégique

Le Schéma directeur immobilier régional (SDIR) est un outil stratégique de gestion de patrimoine immobilier en région, issu de la politique immobilière de l'État, mis en place pour soutenir et amplifier la dynamique initiée en 2009 avec les Schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI).

Le SDIR d'Île-de-France a franchi une première étape majeure en 2017 avec la validation du diagnostic bâtiminaire et le lancement du volet stratégie patrimoniale et d'intervention. En 2018, ce volet stratégique a été finalisé et analysé par la Direction de l'immobilier de l'État (DIE).

### Le volet « diagnostic bâtiminaire » du SDIR

En mars 2017, le préfet de région a remis à la DIE le volet « diagnostic bâtiminaire » élaboré par l'équipe régionale du SDIR, constituée par le secrétaire général adjoint pour les affaires régionales (SGAR), le responsable régional de la politique immobilière de l'État (RRPIE) et le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA).

Ce diagnostic s'est appuyé sur l'analyse du parc immobilier de bureaux occupé par des services déconcentrés de l'État et des bâtiments supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> de surface utile brute (SUB), soit 438 biens.

Les efforts ont porté sur la complétude, en deux phases, par les services occupants, des données du référentiel technique (RT), permettant ainsi d'établir une vision globale de ce parc tertiaire (1 346 biens au total).

### Chiffres clés de l'Île-de-France

Un parc régional, toutes typologies et toutes surfaces confondues, composé de 13 929 biens pour une surface utile brute (SUB) de 19 912 051 m<sup>2</sup>.

Une administration centrale et des opérateurs publics très représentés (34 % des biens pour 51 % de la SUB régionale).

21 % des biens du parc régional sont des bâtiments à usage de bureau (31 % de sa SUB). Il s'agit de la typologie de biens la plus importante en termes de part de SUB.

31 % des biens du périmètre SDIR<sup>1</sup> sont constitués de bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et représentent 84 % de la SUB.

Un ratio moyen d'occupation élevé : 16 m<sup>2</sup> de surface utile nette (SUN) par poste de travail.

Un parc hétérogène en qualité avec des notes de préservation, d'optimisation et de modernisation très variables.

### Stratégie patrimoniale et stratégie d'intervention

En Île-de-France, la stratégie immobilière se décline autour des trois axes :

- moins de sites ;
- moins de locations ;
- une densification des grands sites pérennes.

Cette stratégie repose par ailleurs sur les deux composantes définies par la DIE :

- une stratégie patrimoniale, qui identifie le patrimoine cible souhaitable à l'échéance de cinq ans, ce qui implique d'identifier les actifs à conserver, ceux à céder ou à quitter dans le cadre de baux, et les actifs intermédiaires sur lesquels une réflexion approfondie doit être portée ;
- une stratégie d'intervention, principalement focalisée sur le patrimoine cible, pour définir le coût des actions d'entretien, de maintenance, voire de transformation, pour maintenir la valeur de ces immeubles, améliorer leurs adéquations aux besoins de l'État, minimiser leur coût économique, énergétique et environnemental. Cette stratégie permet de planifier les dépenses pour l'entretien courant du parc et les projets immobiliers à venir et d'identifier les économies réalisables ainsi que les produits de cession.

<sup>1</sup> Bâtiments de bureau occupés par les services déconcentrés de l'État, à l'exception de ceux occupés par le ministère des Affaires étrangères, le ministère de la Défense, et des biens spécifiques occupés par le ministère de la Justice et par le ministère de l'Intérieur.

En 2017, des séances de travail animées par l'équipe régionale SDIR dans chaque département ont permis de préparer la stratégie patrimoniale et l'estimation du coût de la stratégie d'intervention.

Le rapport régional, remis par le préfet de région à la DIE début juin 2018, a fait l'objet d'un approfondissement. Présenté en Comité de l'administration régionale (CAR), il a été validé en Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) en 2019 puis examiné ultérieurement par le Conseil de l'immobilier de l'État (CIE).

En parallèle, la campagne d'élaboration des Schémas pluriannuels de stratégies immobilières (SPSI) des administrations centrales et de leurs opérateurs se poursuit depuis la parution de la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016. Ces travaux pour lesquels le responsable régional de la politique immobilière de l'État (RRPIE) est étroitement associé, sont examinés au travers du prisme de leur cohérence avec les orientations du SDIR Île-de-France et des opportunités éventuelles qui pourraient se dégager du SDIR au profit des opérateurs dans leurs démarches.

Bien que la procédure de validation du SDIR soit en cours, sa mise en place est déjà opérationnelle comme en témoignent les projets immobiliers labellisés en Conférence régionales de l'immobilier public (CRIP) depuis 2017.

## 1.4 Le bilan à fin 2018 des transferts de terrains antérieurement destinés aux projets routiers

En Île-de-France, les terrains acquis par l'État pour des projets routiers abandonnés ou à échéance lointaine font l'objet d'un dispositif de transfert de gestion à Grand Paris Aménagement, opérateur foncier, chargé de les gérer, de les valoriser puis de procéder à leur commercialisation.

Le bureau des affaires foncières de la Direction des routes d'Île-de-France est chargé en amont d'effectuer une identification des terrains susceptibles d'être transférés.

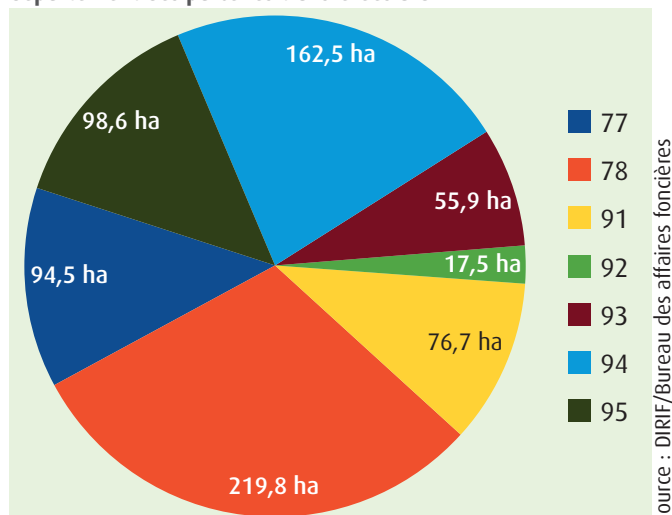
Une analyse fine, parcelle par parcelle, est alors nécessaire afin de s'assurer de la propriété par le biais des relevés hypothécaires et de vérifier que ces terrains ne représentent pas d'enjeux pour l'exploitation ou pour un projet routier à venir.

Cette instruction permet de dresser par département des tableaux de l'ensemble des parcelles pouvant être valorisées. L'ensemble de ces démarches a été contractualisé par plusieurs conventions d'utilisation validées par les services locaux de la direction immobilière de l'État de la DGFIP.

Ainsi, fin décembre 2018, 3 895 parcelles représentant plus de 690 hectares ont été remises à Grand Paris Aménagement.

À ce jour, le transfert est terminé dans les départements du Val-de-Marne, des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis. Son achèvement dans le département des Yvelines est prévu pour le premier semestre de cette année 2019.

Projection à fin juin 2019 - Répartition en hectares par département des parcelles transférées à GPAm



## 1.5 Le rôle de l'État dans les compensations agricoles, forestières et de biodiversité

L'État a lancé la démarche de compensation agricole collective dans le cadre de l'aliénation de terres agricoles pour le développement urbain. Ces compensations, sous forme de soutien à des projets d'acteurs de l'agriculture locale ou destinés à financer directement les filières agricoles, permettront d'intensifier leur modernisation ou leur adaptation aux évolutions des pratiques agricoles.

Les services de l'État d'Île-de-France ont été pionniers dans la mise en œuvre d'une coordination régionale, négociée avec la profession agricole dès 2017, à la suite de la publication du décret du 31 août 2016 et de l'instruction technique de la Direction générale de la performance économique et environnement (DGPE) du 22 septembre 2016. Le dispositif national de la compensation agricole collective a été décliné via un cadre régional pour faciliter la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation à l'échelle francilienne.

Dès la conception du dispositif avec les représentants des mondes de l'agriculture (via la Chambre d'agriculture et les représentants des syndicats) et de l'aménagement - avec les aménageurs publics que sont les établissements publics d'aménagement (EPA) et l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) - cet outil régional a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours réalisée fin 2018.

L'essentiel des études préalables et des avis des Commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont pu être mis en œuvre en 2018.

### 19 projets éligibles en 2018

19 projets ont été éligibles aux critères réglementaires (soumission à l'évaluation environnementale systématique et une surface agricole d'emprise supérieure à 1 ha) entre septembre 2017 et décembre 2018.

Lors de l'élaboration du cadre de référence, les estimations envisageaient une quinzaine de cas par an. La nature des projets a été très diversifiée : projets de développement économique (zones d'activités industrielles ou logistiques), de développement de l'habitat, d'équipements ou de projets mixtes.

### 2016 - 2018 : les premiers enseignements

Les premiers résultats sont riches d'enseignements :

- la méthodologie de calcul et la procédure de compensation financière ont le mérite d'exister et de proposer un dispositif cadré pour les services de l'État, les aménageurs et la profession agricole,
- les projets utiles à financer pour une filière ne sont pas si faciles à identifier et à porter. Les mesures de compensation observées se caractérisent par le financement d'études pour des projets de filières spécialisées (filières légumineuses, chanvre, colza, soja...), atelier de découpe, point de vente collectif, études diverses (sols agricoles, paysage, abattage...),
- le plus souvent, une compensation mixte est évoquée, avec des mesures directes et un complément versé au fonds régional,
- il est nécessaire d'inciter les bureaux d'études à décliner le montant indicatif des grandes cultures (17 685 €/hectare) aux autres formes de cultures,
- il reste préférable de continuer à inciter les aménageurs à proposer des mesures de compensation directes et à trouver eux-mêmes des porteurs de projets,
- une attention particulière doit être portée au suivi de l'exécution des mesures de compensation, qui peut s'étaler sur plusieurs années.

### Des pistes d'amélioration pour 2019

Il s'agit en 2019 d'acter les propositions d'ajouts au cadre actuel. Pour cela un processus de validation est prévu afin de valider les nouveautés dans un cadre régional qui a fait ses preuves. Des pistes d'amélioration sur certains sujets doivent encore être validées par tous les acteurs durant l'été 2019. Ce processus d'amélioration permanent du cadre régional a été salué par tous les acteurs du dossier.

#### Travaux sur espace agricole



## 2 La mobilisation du foncier public en faveur du logement

### 2.1 Le rôle des services de l'État en région et la mise à jour de la liste régionale

#### L'évolution du rôle des services de l'État en 2018

Les services départementaux de l'État (DDT) et les unités départementales (UD) de la DRIEA élaborent des analyses foncières qui visent à identifier les terrains mobilisables qui sont autant de gisements pour la construction de nouveaux logements. Ils identifient les terrains des ministères ou d'établissements publics de l'État susceptibles de devenir cessibles à des fins de logement et approchent les collectivités territoriales concernées pour les informer. Le suivi des politiques foncières au niveau départemental est assuré en lien étroit avec les directions départementales des finances publiques (DDFIP).

La mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements est un processus long et complexe : il implique parfois une modification des documents d'urbanisme, puis nécessite une analyse de la qualité du terrain, notamment pour nombre de terrains localisés en zone urbaine anciennement industrielle.

Les services de l'État mobilisent des crédits pour la réalisation d'études.

Ils sont présents tout au long de ces processus, relativement longs : la temporalité de libération d'un terrain est souvent incertaine, tout comme le temps de décision de certains acteurs ou administrations ayant leur propre stratégie patrimoniale. Des désaccords sur le prix de cession peuvent également surgir lors de la négociation de la transaction avec un acquéreur potentiel.

Enfin, lorsque le terrain est libéré, le contenu du programme doit être partagé avec la collectivité territoriale, notamment pour fixer la part de logements sociaux, en veillant à la concertation avec les riverains et les associations.

Pour maintenir les objectifs de constructions de logements sociaux imposés par la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU), les services départementaux de l'État peuvent également être en appui du préfet de département dans le cadre de l'exercice du droit de préemption pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de constat de carence (communes déficitaires en logements sociaux et 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 un terrain. Ces déclarations sont analysées pour déterminer si l'acquisition du bien immobilier ou foncier est pertinente pour la réalisation de logements sociaux. Lorsque c'est le cas, le droit de préemption est délégué à un établissement public foncier ou à un bailleur social, pour acquisition.

La Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) est associée au niveau stratégique, y compris pour les questions relatives à l'hébergement. La politique foncière mise en œuvre en Île-de-France par l'État s'appuie aussi sur ses opérateurs : les directions régionales participent à la gouvernance d'un certain nombre d'établissements publics concernés par des enjeux de foncier, comme l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et les établissements publics d'aménagement (EPA).

Outre la mise à jour de la liste régionale en 2018, la fin de l'année 2018 a été marquée par une relance au niveau ministériel de la mobilisation du foncier public pour le logement et les opérations d'aménagement. Cette relance a eu pour effet, en lien avec la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)-Délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI), de mettre en œuvre un nouveau suivi des terrains à mobiliser.

**Depuis 5 ans, les terrains les plus facilement exploitables ont été cédés, ceux restant sont soumis aux décisions politiques, aux stratégies patrimoniales des ministères ou encore s'avèrent complexes à mobiliser dans le cadre d'opérations beaucoup plus vastes.**

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

À l'automne 2018, la DRFIP et la DRIEA se sont rapprochées pour mettre en place une méthodologie d'identification des sites potentiels à mobiliser pour le logement et pour l'aménagement. La DRFIP devrait notamment mobiliser les DDFIP pour mieux identifier des terrains qui ne sont pas encore inscrits dans l'Outil de suivi des cessions (OSC) et dans Vivacité2 (DGALN-DAFI).

## Une liste régionale en constante évolution

La loi du 13 janvier 2013<sup>1</sup> sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement instaure une liste régionale établie par arrêté préfectoral. Cette liste, mise à jour par la DRIEA, permet de faire connaître les terrains que l'État et ses établissements publics nationaux se proposent de mobiliser pour le logement. 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 (CRHH). La loi ELAN de novembre 2018 apporte des modifications légères au processus de décote, elle en assouplit les conditions de mise en oeuvre (cf § 3 page 18 et article de la loi en annexe).

En Île-de-France, la dernière liste date du 19 novembre 2018 et est constituée de deux arrêtés du Préfet de région pour les terrains de l'État (ministères) ainsi que pour ceux des établissements publics nationaux concernés (SNCF, RATP...).

La nouvelle liste comporte ainsi 82 sites, dont 53 pour les terrains de l'État et 29 pour ceux de ses établissements publics (groupes SNCF et RATP). Elle peut être consultée avec les plans respectifs des terrains sur le site internet de la DRIEA<sup>2</sup>.

### Ajouts à la liste régionale

Dpt	Ville	Adresse / nom du terrain	Références cadastrales	Superficie du terrain
75	Paris 75013	Bld de l'Hôpital, rue des Wallons (M. Intérieur)	AL0032	4 347 m <sup>2</sup>
77	Dammarié-lès-Lys	Mail Marcel et Maryvonne Pouvreau	AR 985, 988 et 989	2 050 m <sup>2</sup>
78	Jouars-Ponchartrain	Délaissés nationale 12	OA3075 [-] 2016	9 700 m <sup>2</sup>
78	Rocquencourt	Domaine de Voluceau (INRIA, MESRI)	AA16 et AA17	116 600 m <sup>2</sup> (pour partie)
94	Créteil	ZAC de l'Echat, 47 rue de l'Echat (CERAH). Parcelles ajoutées à celles déjà inscrites.	AZ184/186/188/250/252 AZ254/312/319/320	8 448 m <sup>2</sup>
95	La Frette-sur-Seine	Bld de Pontoise, rue de la gare	AD 360 et AD 361	801 m <sup>2</sup>

### La liste régionale 2018

- Pour les terrains de l'État :
  - 12 sites ont fait l'objet de cession ;
  - 6 sites sont retirés car mal adaptés à la construction de logements ;
  - un site est réduit du fait du retrait de 76 parcelles de l'ancienne A 103 (Seine-Saint-Denis) ;
  - 6 nouveaux sites ont été intégrés à la liste. Ils ont fait l'objet d'une consultation positive auprès du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) le 6 mars 2018, ce résultat a été confirmé par le Comité de l'administration régionale (CAR) du 21 mars 2018. Les sites proposés à l'inscription ont reçu un avis favorable des élus concernés lors d'une consultation lancée le 3 juillet 2018.
- Pour les terrains des établissements publics nationaux de l'État :
  - 6 sites ont fait l'objet d'une cession ;
  - 3 sites ont été retirés car inadaptés à la construction.

<sup>1</sup> Voir détail en annexe.

<sup>2</sup> [www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a4385.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a4385.html)

## 2.2 L'action de l'État engagée pour le logement : bilan statistique (cessions et logements à construire) et bilan des opérations décotées

### Synthèse du bilan 2018 pour la mobilisation du foncier public à destination du logement, par l'État et les établissements publics nationaux

L'année 2018 a vu la cession de 26 parcelles (ou terrains) de foncier public appartenant à l'État ou à ses établissements publics, sur lesquels sont programmés la construction de 5 048 logements. Ce chiffre est supérieur de 30 % aux logements programmés en 2017 (3 855 logements). Ce bon résultat global est dû surtout à l'effort de la SNCF qui passe de 700 logements programmés en 2017 à plus de 2 600 en 2018. La cession de 5 terrains aux Groupes à Nanterre compte pour plus de 50 % dans ce bilan de la SNCF.

Les résultats concernant les terrains de l'État cédés sont, eux, moindres. En 2017, 3 136 logements potentiels avaient été comptés sur les cessions de l'État. En 2018 ce chiffre est inférieur à 2 000. Ceci est dû à un nombre plus restreint de parcelles cédées par l'État, alors même que la taille de ces parcelles diminuait.

Le pourcentage de logements sociaux prévus à la construction, de 60 % en 2018, est bien supérieur à ce qui avait été observé en 2017 (46 %) sur les terrains de l'État. Le taux moyen de 45 % de logements sociaux, toutes opérations confondues, reste d'un bon niveau.

#### Logements à la ZAC boulogne / Pont de Sèvres (novembre 2018)



Bilan 2018 des cessions du foncier public par propriétaire ou utilisateur, en Île-de-France (31/12/2018). Terrains de l'État et établissements publics nationaux (EPN)

Propriétaires	Parcelles ayant été cédées	Logements à construire	Dont logements sociaux (LS)	Part de LS (%)
État	11	1 953	1 180	60,4
Groupe SNCF	12	2 640	817	30,9
Groupe RATP	2	232	188	81,0
AP-HP	1	223	116	52,0
Total	26	5 048	2 301	45,6

Nota : pour les logements sociaux, il faut comprendre Logements locatifs sociaux (LLS) et accession sociale.

Sources : UD-DRIEA/DDI et DAFI - BAFOA-LG

Photo : G.D. (DRIEA)



## Mises en chantier de logements en 2018 sur les terrains mobilisés

Bilan 2018 des mises en chantier sur les parcelles cédées par l'État ou ses EPN antérieurement ; terrains de l'État et EPN (SNCF...)

Communes/sites	Propriétaires (avant cession)	Nbre Lgt en chantier	Dont LLS	En %	Dates mises en chantier
Paris 75019 - 186 av. Jean-Jaurès	État	149	44	29,5	19/12/18
Paris 75013 - ZAC Paris Rive Gauche.	SNCF	100	0	0,0	19/12/18
Paris 75012 - Netter-Debergue	RATP	93	49	52,7	31/12/18
Paris 75012 - ZAC Porte de Vincennes	RATP	139	139	100,0	31/12/18
78 Bois d'Arcy - ZAC Croix Bonnet	État	31	0	0,0	19/01/18
78 Sartrouville - rue de Reims	État	2	0	0,0	01/02/18
91 Marcoussis - Le Chêne Rond	État	149	149	100,0	21/06/18
92 Sceaux - Gare RER Robinson	RATP	60	60	100,0	28/03/18
92 Colombes - rue Félix Faure	SNCF	4	0	0,0	01/02/18
94 Bry-sur-Marne - ZAC Fontaine Giroux	État	90	90	100,0	24/07/18
95 Boisemont Le Prieuré	État	28	0	0,0	01/07/18
95 Boissy-l'Aillerie - Gare	SNCF	69	32	46,4	01/07/18
95 Marines - 4 Place Docteur Cesbron	État	24	24	100,0	04/09/18
95 Meriel - rue Theodore Rousseau	SNCF	169	86	50,9	01/07/18
95 Mery-sur-Oise - rue Marcel Perrin	SNCF	78	39	50,0	01/07/18
15 sites		1 185	712	60,1	

Sources : DAF/EPN/DDT-UD-DRIEA - BAFOA-LG

On observe qu'un tiers des mises en chantiers l'est par la SNCF et 40 % par l'État. La programmation de logements sociaux reste dominante dans les chantiers de l'État (65 %) et à la RATP (85 %). La SNCF programme 1/3 de ses logements en logements sociaux.

Globalement, les mises en chantiers sur les sites du foncier public (tous sites publics confondus) ont été moindres en 2018 qu'en 2017 : 1 185 contre environ 3 000 en 2017. Ce bon résultat en 2017 était la conséquence mécanique des nombreuses cessions réalisées en 2015 et 2016.

### Bilan des opérations décotées

Un bilan factuel relatif à l'application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite loi Duflot a été effectué en Île-de-France en mai 2018, en vue de l'audition par la Commission des finances de l'Assemblée nationale.

De 2014 à 2018, 27 opérations bénéficiant d'une décade ont été engagées (cession ou promesse de vente) en Île-de-France. Sur les 27 mobilisations avec décade, 18 sites étaient inscrits sur la liste régionale qui instaure une décade de droit. **Un tiers des opérations de décade a donc été mené hors liste régionale.**

Par ailleurs, 24 opérations relevaient d'une utilisation antérieure par des ministères, notamment celui du Développement durable (9), suivi par l'Intérieur (6) et la Défense (3). On notera la quasi-absence des établissements publics, exceptés trois cas (deux SNCF et un GPAm). Le principe de la décade est ainsi peu utilisé sur les terrains des établissements publics, même sur ceux recensés sur la liste régionale dédiée.

**Les acquéreurs sont essentiellement des bailleurs sociaux** (15 acquisitions), l'Immobilière 3F étant fortement représentée ainsi que la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP). Les collectivités ayant acquis un terrain décoté sont au nombre de 4.

Les autres acquisitions relevaient d'aménageurs ou de promoteurs privés réalisant des opérations mixtes.

Les 27 opérations effectuées de 2014 à 2018 ont permis de programmer **4 614 logements dont 2 719 logements sociaux (soit 59 %)**. Sur ces cinq dernières années, la programmation moyenne a été d'environ 500 logements sociaux par an (LLS et accession sociale). Si on compare ce chiffre aux 20 000 logements locatifs sociaux neufs mis en service en moyenne annuelle en 2016 et 2017 en Île-de-France - selon une estimation du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) - on constate le faible impact en valeur relative de ces opérations décotées.

Cependant, localement, cet apport peut être très bénéfique pour des communes carencées, en retard de construction par rapport aux objectifs triennaux qui leurs sont assignés, ou pour celles qui veulent mixer leur parc de logement.

L'État en Île-de-France a donc ainsi contribué, par la décote, à accompagner des opérations de logements sociaux, notamment en zone dense, en limitant de façon conséquente la charge foncière de ces opérations et en contribuant ainsi de façon très directe aux enjeux de mixité sociale.

## 2.3 L'implication des établissements publics de l'État (les groupes SNCF et RATP, l'AP-HP)

### Le groupe SNCF

Depuis la loi n° 2014-872 du 4 août 2014 qui a permis la réorganisation en profondeur du système ferroviaire, l'organisation immobilière de la SNCF a aussi été restructurée. SNCF Immobilier a été créé en janvier 2015 et regroupe toutes les activités relatives à la gestion foncière et immobilière du groupe public ferroviaire. L'un des objectifs est de valoriser son patrimoine.

Quatre axes constituent sa politique :

- offrir au rail des moyens financiers supplémentaires, notamment pour investir ;
- accélérer la transformation du groupe public ferroviaire par une politique de gestion et d'optimisation de son parc immobilier ;
- mettre en œuvre une politique de cession de son foncier et de création de logements et de logements sociaux grâce à sa filiale spécialisée en logements, ICF Habitat ;
- construire et pérenniser les partenariats avec les collectivités.

Afin d'accélérer les libérations foncières et les programmations de logements, le groupe SNCF a signé une Charte nationale avec l'État pour la période 2014 - 2018, l'Île-de-France étant concerné pour 40 % des surfaces, ce qui représente l'équivalent de 6 000 à 8 000 logements (avec 1/3 de logements sociaux en moyenne) dont plus de 2 600 logements pour la seule année 2018.

L'opération de cession en 2018 à Nanterre, aux Groues, permettra de réaliser plus de 1 500 logements.

SNCF Réseau et SNCF Mobilités ont aussi signé un protocole avec la Ville de Paris en 2015. Ce protocole visait à accélérer les opérations sur 7 sites : Bercy-Charenton, Gare de Lyon-Daumesnil, Chapelle-Charbon, Hébert, Ordener-Poissonniers, Gare des Mines et Dubois (secteur du futur Charles de Gaulle-Express) soit 50 hectares qui permettront de voir sortir de terre près de 7 700 logements (dont 50 % de logements sociaux). Ces opérations sont en phase de montage opérationnel avec des aménageurs identifiés. Une des difficultés majeures de mise en œuvre de ces programmes de logements et des équipements qui les accompagnent, est de réaliser des travaux dans le cadre de projets ferroviaires concomitants. Pour ces secteurs, 1 300 logements sont en cours d'achèvement pour 2019.

Le groupe ICF-Habitat est ainsi un acteur majeur de la politique publique au service de l'habitat en Île-de-France. Il prévoit d'investir près de 200 millions d'euros par an de 2019 à 2029 pour sa filiale francilienne la Sablière dans les zones tendues et les bassins d'emplois de la SNCF.

## Le groupe RATP

Le Groupe RATP (notamment avec sa filiale de développement patrimonial - SEDP) participe à l'élaboration de la stratégie de l'État et optimise ses implantations avec un double objectif stratégique :

- 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. C'est particulièrement le cas à Paris sur des sites autrefois consacrés aux remisages des bus ;
- 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, bénéfiques à la fois pour l'habitat et pour les mobilités.

Pour la période 2016-2020, Île-de-France Mobilité (IDFM) a identifié les enjeux suivants sur lesquels s'appuie la stratégie de la RATP :

- la désaturation des centres existants ;
- l'augmentation des besoins en foncier pour les sites de remisages, du fait de la croissance des demandes en transports publics ;
- l'augmentation des besoins fonciers liés au développement des réseaux de surface (bus, tramway...) ;
- la prise en compte des impacts liés à la transition énergétique (dûs notamment à l'implantation des bornes électriques de recharge).

Les objectifs du groupe RATP ont été traduits dans un Schéma directeur de 90 millions d'euros pour la période citée en référence.

Pour l'année 2018-19, la RATP a plusieurs projets en cours :

- sur le site cédé en 2017 à Sceaux (gare de Robinson) pour la réalisation de 60 logements sociaux, dont le chantier est en cours d'achèvement en 2018 ;
- au 77 avenue du Docteur Arnold Netter à Paris 12<sup>e</sup>, le permis de construire a été délivré pour la construction de 91 logements dont 48 logements sociaux ;
- pour 2019, 5 sites sont prévus à la cession pour un équivalent de 700 logements livrables dans les années à venir.

Résidence étudiante à Boulogne-Billancourt (novembre 2018)



## Mobilisation du foncier public en faveur du logement en 2018 : détail des cessions

### Mobilisation pour le foncier public : bilan des cessions 2018

Département	Liste régionale	Site et adresse	Nombre de parcelles cédées	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prog logements	Dont LLS + accession sociale	Signatures cessions	Acquéreurs	Valeur vénale, % de décote et prix de vente final (pvf)
75	non	« Îlot Saint-Germain » 75007 - 10 rue Saint-Dominique (M. des Armées)	1	5 056	251	251	31/05/18	RIVP	85 437 000 € décote de 68 % Pvf : 29 000 000 €
	oui	ZAC « Chapelle-Charbon nord » 75018 (SNCF DP2213-02)	2	48 436	450	225	18/10/18	Ville de Paris 1 <sup>ère</sup> partie d'une surface de 50 000 m <sup>2</sup> cédée en 2018.	27 000 000 € sans décote (13,4 et 13,5 M€) (pvf)
	non	ZAC Paris Rive Gauche, 75013 (SNCF, Masséna, M9A)	2	2 694	90	0	31/12/18	SEMAPA	nc
	non	ZAC Paris Rive Gauche, 75013 75013 AP-HP, Salpêtrière	1	18 337	223	116	31/12/18	Elogie-Siemp	nc
	non	33 bld Davout, 75020 INED	1	nd	103	103	20/12/18	RIVP	nc
	non	77 avenue du Docteur Netter 75012 (RATP)	1	4 993	93	49	p.c. du 05/02/18	RATP habitat	nc
	non	ZAC Pte de Vincennes, 23 Bld Carnot, 75012 (RATP)	1	1 400	139	139	p.c. du 22/11/18	RATP habitat	nc
77	oui	Avon, gare d'Avon Fontainebleau SNCF DP2166-01 (ZAC Yébles-Changis)	1	21 320	250	110	01/12/18	Aménagement 77	nc
	non	Meaux 25/27 rue des Cordeliers (Finances)	1	3 155	70	0	30/07/18	nd	750 000 €, sans décote (pvf)
	non	Melun, 10 rue du Presbytere (Justice)	1	68	2	2	05/01/18	Rose Promotion Immobilière	151 000 €, sans décote (pvf)
92	non	Nanterre Les Groues, 5 sites SNCF.	5	76 323	1 550	465	20/12/18	EP Paris-la-Défense	nc
	non	Issy-les-Moulineaux 131/133, avenue de Verdun (Écologie)	1	4 973	102	102	21/09/18	SA HLM Seine-Ouest-Habitat	2 000 000 €, sans décote (pvf)
93	Oui, une par- celle	Aubervilliers/pantin Fort d'Aubervilliers, secteur Jean- Jaurés Tranche 1 (Intérieur)	1	42 037	904	389	31/07/18	GPAm	6 234 000 ; décote de 96,1 % : 241 800 € (pvf)
	non	Le Raincy 13-15 allée Théodore Binet (ex gendarmerie, Intérieur)	1	3 235	33	33	30/03/18	I3F+ 37 chambres (CHU)	2 462 100 € Décote de 50,5 % : 1 218 800 € (pvf)
94	non	Maisons-Alfort SNCF 007480N	1	25 751			31/12/18	nd	nd
	oui	Saint-Mandé, Hôpital Bégin avenue de Paris (Défense)	1	5 628	120	120	17/07/18	nd	1 000 000 €, sans décote (pvf)
	non	Saint-Maur-des-Fossés, ZAC des facultés, Didier/ Pierre Sépard (1 <sup>er</sup> phase). (MERS)	1	12 182	310	150	16/02/18	La deuxième phase de cession interviendra en 2019 Propriétaire : GPAm.	2 899 074 € sans décote (pvf)
95	non	Boisemont, Le Prieuré (MCT)	1	21 574	28	0	12/01/18	SCI Villas de Boisemont	572 445 € sans décote (pvf)
	oui	Eragny Les jardins du nord Chemin du Parc / RD 986 (MCT)	1	2 470	30	30	12/12/18	Antin Résidences.	354 000 50 % : 177 000 € (pvf)
	non	Pontoise, gare (SNCF Mobilité) Place du Général de Gaulle.	1	16 387	300	17	31/12/18	Eiffage Aménagement	6 700 000 € (sans décote, pvf)
Total			26	312 784	5 048	2 301			

Sources : DDT / UD et SNCF



## 2.4 Deux opérations emblématiques

### Cession de l'îlot Saint Germain, Paris 7<sup>e</sup>

#### 251 logements sociaux créés sur l'ancien siège des états-majors du ministère de la Défense

Dans le cadre du regroupement de ses états-majors sur l'ancienne Cité de l'Air à Balard (Paris 15<sup>e</sup>), le ministère des Armées a mis en vente son site emblématique du boulevard Saint-Germain (hors Hôtel de Brienne et le bâtiment des jardins), en plein cœur du site patrimonial remarquable du 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Il représente plus de 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher sur un terrain de près de 2 hectares. Plus d'un quart de ces surfaces de bureaux va être transformé en logements sociaux.

Le 31 mai 2018, la Régie immobilière de la Ville de Paris a acquis une partie de l'ensemble immobilier au 10 rue Saint-Dominique pour un montant total de 29 millions d'euros<sup>1</sup>, après application d'une décote de plus de 68 % accordée dans le cadre de la loi Duflot du 18 janvier 2013.

Après réhabilitation, 251 logements sociaux familiaux seront créés : 50 % en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 40 % en Prêt locatif à usage social (PLUS) et 10 % en Prêt locatif social (PLS). Une crèche et deux équipements sportifs sont également prévus (gymnase et salle de sport). Un jardin sera aménagé en cœur d'îlot, en terrasse au-dessus du gymnase. 50 logements sociaux seront réservés aux personnels du ministère de la Défense. Le permis de construire sera délivré en 2019 et les travaux commenceront en 2020.

Cette cession est le fruit des négociations sur l'immobilier de l'État entre le préfet de la région d'Île-de-France et la maire de Paris, dans un contexte de révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du 7<sup>e</sup> arrondissement, ce plan tenant lieu de document d'urbanisme sur le périmètre du site patrimonial.

Cette opération contribuera significativement à rééquilibrer l'offre de logements sociaux dans le secteur le plus déficitaire de la capitale. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le 7<sup>e</sup> arrondissement comptait seulement 603 logements locatifs sociaux, soit 2,1 % des résidences principales, alors que la moyenne parisienne est de 20,5 % (chiffres SRU 2017 / DRIHL).

Le reste de l'emprise, représentant près de 28 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie sur un terrain de 1,2 ha, a été cédé en 2019 à un investisseur privé suite à un appel d'offres. Il fera l'objet d'un programme hôtelier. Un des bâtiments a été mobilisé de façon temporaire de décembre 2018 à mars 2019 pour accueillir un centre d'hébergement d'urgence de 250 lits.

1 Le prix de vente fixé par l'État de 29 millions d'euros se répartit entre 26 millions pour la partie logement et 3 millions pour les volumes destinés à accueillir les équipements publics.

### Eragny-sur-Oise : chemin du parc (Val-d'Oise)

#### Une résidence-accueil de 30 logements

Ce projet, porté par la Fondation des Amis de l'Atelier depuis 10 ans, a pu se concrétiser en 2018 grâce à l'étroite collaboration entre ANTIN Résidences (filiale du Groupe Arcade), la commune d'Eragny, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, Grand Paris Aménagement et les services de l'État, en particulier la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) et la Direction départementale des territoires (DDT).

Après un protocole signé entre l'État et ANTIN Résidences en 2016, en présence de Thierry Repentin, délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, une décote de 50 % a été accordée en 2018 par le préfet du Val-d'Oise sur la cession d'une unité foncière de 2 764 m<sup>2</sup>, inscrite sur la liste régionale et gérée par Grand Paris Aménagement.

Cette résidence-accueil de 30 studios répond à la problématique identifiée sur le territoire Val-d'Oisien de l'accès et du maintien dans le logement des personnes souffrant de troubles psychiques. Cette initiative a pour objectif d'éviter à ces personnes fragiles de s'inscrire dans une spirale de précarisation et d'exclusion.

Le projet a pu entrer dans sa phase opérationnelle avec un début de chantier en janvier 2019.

**Construction d'une résidence accueil de 30 logements et de leurs places de stationnement**  
Rue du Parc - Avenue du Général de Gaulle  
95610 ERAGNY SUR OISE

MAITRISE D'OUVRAGE	GESTIONNAIRE
ANTIN RESIDENCES - GROUPE ARCADE 59, rue de Provence - 75009 Paris	FONDATION LES AMIS DE L'ATELIER 17 rue de l'Égalité - 92290 CHATENAY-MALABRY
ARCHITECTE ZAD Architecture 18 rue Troyon - 92316 SEVRES CEDEX	ASSISTANCE A LA MAITRISE D'OUVRAGE H&E AMODEV 10 rue du Progrès - 93100 MONTREUIL
CONTROLEUR TECHNIQUE ALPHA CONTROLE - Parc d'Activités Trappes-Elancourt 46 avenue des Frères Lumière - 78190 TRAPPES	COORDINATEUR SPS OMC INTERNATIONAL 5 ter, rue Soyier - 92200 NEUILLY SUR SEINE
OPERATION REALISEE AVEC LE CONCOURS DE	
Préfecture du Val d'Oise	Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)
Commune d'Eragny-sur-Oise	Caisse des Dépôts et Consignation (CDC)
ENTREPRISE GENERALE TEMPERE Construction 1 rue Lavobrier 95660 CHAMPAGNE SUR OISE	

Crédit photo : DDT 95/Mission immobilier foncier et procédures - Mars 2019

## 3 Comment le foncier public a-t'il été mobilisé ?

### 3.1 La loi ELAN : les éléments à retenir en matière de foncier

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, modifie à la marge les conditions prévues dans l'article L3211-7 du CG3P. Les opérations qui étaient éligibles à la décote sont identiques.

L'État peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains, bâtis ou non, sont destinés à la réalisation de programmes comportant majoritairement des logements dont une partie au moins est réalisée en social. Le décret précisera que plus de 50 % de la surface de plancher programmée sera dédiée au logement (avec 50 % de logements sociaux au moins, au lieu de 75 % auparavant).

L'article 23 supprime aussi le seuil de 5 hectares qui conditionnait la possibilité de dérogation ministérielle au délai de 5 ans, délai imparti pour la réalisation des opérations d'aménagement bénéficiant d'une cession avec décote. Les petites opérations complexes vont donc pouvoir également se réaliser sur plus de 5 ans.

Les logements sous bail réel solidaire (BRS) sont désormais pris en compte pour le calcul de la décote.

De son côté, la loi n° 2018-699 du 3 août 2018, visant à garantir la présence des parlementaires dans certains organismes extérieurs au Parlement et à simplifier les modalités de leur nomination, a prévu (art. 82 et 86) la suppression de la Commission nationale pour l'aménagement, l'urbanisme et le foncier (CNAUF) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Enfin, la loi n° 2018-607 du 13 juillet 2018 relative à la programmation militaire pour les années 2019 à 2025 prévoit, dans le II bis de l'article L. 3211-7 du CGP3 (et jusqu'au 31 décembre 2020), que la décote ne sera applicable qu'aux cessions de terrains occupés par le ministère des Armées et situés dans des zones tendues, en particulier l'Île-de-France et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, lorsque ces terrains, bâtis ou non, seront destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux. Ils seront réservés au maximum aux trois quarts aux agents du ministère des Armées, à la demande de ce dernier. Ce texte ne devrait pas avoir d'impact sur la décote, il semble davantage être considéré comme une intention du ministère des Armées de réserver des logements sociaux pour son personnel.

### 3.2 L'implication de la DRIEA dans la mobilisation du foncier public avec l'EPPFIF et GPAm

La DRIEA est impliquée comme administratrice dans la gouvernance de l'EPPFIF et de GPAm.

L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPPFIF) intervient en amont des opérations ; il est issu de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2016 des quatre établissements publics fonciers qui existaient jusqu'en 2015 (EPF des Hauts-de-Seine, du Val d'Oise, des Yvelines et d'Île-de-France).

Grand Paris Aménagement (GPAm), anciennement Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), intervient à la fois très en amont, en portage pour le compte de l'État, et en aval en tant qu'aménageur. Il a fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec l'Établissement public d'aménagement (EPA) Plaine-de-France et constitue une fédération avec l'EPA Orly Rungis Seine-Amont depuis la fin de 2018.

#### L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPPFIF)

La mobilisation foncière par l'EPF Île-de-France est une étape préalable nécessaire pour concilier l'atteinte des objectifs de développement urbain, en qualité et en quantité, et la préservation des finances publiques. En amont, l'EPPFIF acquiert, assure le portage et la requalification du foncier pour le céder en aval, soit aux opérateurs privés désignés par les collectivités soit à des aménageurs pour les opérations de plus grande envergure. Toutes ces interventions foncières permettent de générer la production de nouveaux programmes de logements, d'accompagner les communes déficitaires en logements sociaux et d'agir sur le long terme en permettant la réalisation d'opérations d'aménagement.

L'EPPFIF est, à ce titre, le partenaire foncier des principales mutations urbaines, grandes Opérations d'intérêt national (OIN) et Contrats d'intérêt national (CIN). Il est l'opérateur foncier de la Solideo pour la mobilisation foncière sur les sites des deux villages olympiques. Il agit en anticipation des évolutions urbaines dans le périmètre des gares du Grand Paris Express. L'EPPFIF apporte également son expertise foncière aux collectivités locales (notamment à travers le co-pilotage, voire le co-financement d'études).

Le choix d'une gestion dynamique de son patrimoine permet à l'établissement de limiter les coûts de portage et d'abaisser le prix de vente de ses terrains, tout en assurant une meilleure sécurisation des biens qu'il porte.

Les recettes locatives venant en abattement du prix de revient des biens lors de leur cession, l'EPF Île-de-France maîtrise les prix de vente fonciers dans un marché haussier. Les recettes locatives cumulées entre 2016 et 2018 représentent 58 M€.

L'EPFIF n'agit 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 avec ces organismes : la SAFER gère ainsi 40 ha pour le compte de l'EPFIF.

### Gouvernance et programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Représentatif de la nouvelle organisation territoriale en Île-de-France, le Conseil d'administration de l'EPF Île-de-France (33 membres dont 4 représentants de l'État et 29 représentants des collectivités locales) a approuvé le 15 septembre 2016 un nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI).

Les orientations stratégiques de l'État constituent le socle du programme pluriannuel d'interventions (PPI) de l'EPF Île-de-France, qui définit les actions de l'Établissement (modalités et moyens d'intervention) pour la période 2016-2020.

L'EPFIF a présenté début 2019 un point d'étape à mi-parcours du PPI. Ce bilan s'avère très positif tant du point de vue de la mobilisation foncière que de la lutte contre l'habitat indigne.

La montée en régime des acquisitions (+ 25 %) et des cessions (+ 50 %) prévue au PPI 2016-2020 est respectée.

Les orientations actuelles prioritaires données à l'EPF d'Île-de-France portent principalement sur :

- la priorité affirmée au soutien d'une production diversifiée de logements (accession, intermédiaire, locatif social...) dans le respect de la loi, à savoir un minimum de 25 % de logements sociaux dans les communes SRU qui est porté à 30 % dans les communes carencées ;
- l'appui au développement économique dans une logique d'équilibre territorial ;
- la contribution au développement durable, notamment à travers les projets d'écoquartiers et de quartiers écologiques et innovants ;
- la lutte contre l'habitat indigne en tant qu'opérateur des Opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) ;
- la revitalisation des centres-bourgs.

La Commission prospective mise en place par le Conseil d'administration va traiter, à travers des études et rapports à remettre début 2020, de deux thématiques qui alimenteront le PPI 2021-2025 :

- « La chaîne de production du foncier et les usages innovants : quelle valeur ajoutée ? » ;
- « Les territoires ruraux et l'ingénierie foncière : quel appui en grande couronne francilienne ? ».

### Élargissement et diversification des interventions de l'EPF Ile-de-France : ORCOD-IN et filiales

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) a ouvert la possibilité de confier à un EPF d'État la responsabilité d'une Opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).

L'EPF Île-de-France pilote deux opérations de requalification de copropriétés dégradées à Clichy-sous-Bois et à Grigny. Une troisième opération est en cours de préfiguration à Mantes-la-Jolie.

L'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, qui a été lancée le 28 janvier 2015, vise à acquérir 1 500 logements sur la copropriété du Chêne pointu et de l'Étoile du Chêne pointu, pour redresser la copropriété dégradée, déployer l'accompagnement social des copropriétaires et développer un nouveau projet urbain : Clichy-Cœur de Ville. L'ensemble du dispositif a pour objectif d'achever le redressement du Bas-Clichy à horizon 2030. La Zone d'aménagement concertée (ZAC) du Bas-Clichy a été créée le 1<sup>er</sup> décembre 2016 à l'initiative de l'EPFIF. Le Conseil d'administration du 15 mars 2019 a approuvé le traité de concession d'aménagement à passer avec Grand Paris Aménagement. Le secteur concerné est de 90 000 m<sup>2</sup> avec un objectif de démolition de 1 240 logements et de 1 535 à reconstruire.

Le 26 octobre 2016 (décret 2016-1439), une deuxième ORCOD-IN a été créée sur le quartier de Grigny 2 (Essonne).

L'EPFIF et les services de l'État concernés (UD 93 de la DRIEA et DDT 91) accompagnent les préfets des deux départements dans la mise en œuvre de ces opérations.

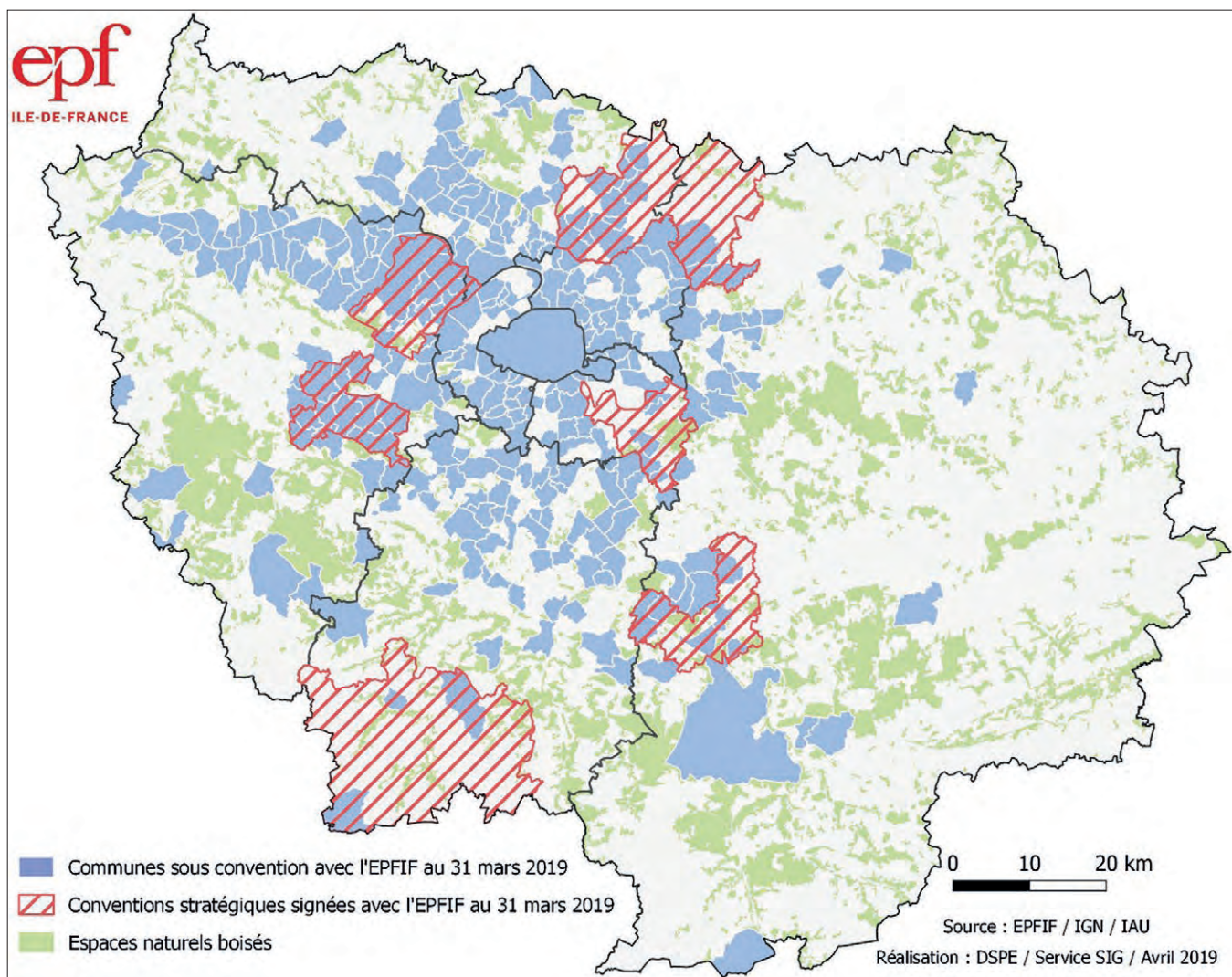
L'Établissement met également en place des « véhicules de portage » sur d'autres territoires stratégiques, pour intensifier et diversifier ses interventions sur le long terme en partenariat avec les collectivités concernées. Il s'agit notamment de la création d'une filiale de portage foncier avec la Caisse des dépôts et consignation, dotée d'un capital de 20 M€ (dont 60 % pour l'EPFIF). Cet outil va permettre de placer très en amont, sous maîtrise publique, des terrains stratégiques à fort potentiel autour des futures gares du Grand Paris Express.



Rappelons que l'EPFIF avait créé en 2014 sur un modèle équivalent la Société par actions simplifiée Foncière commune, en partenariat avec la Société d'économie mixte (SEM) Plaine Commune Développement, qui intervient sur le territoire de Plaine Commune.

## Activité 2018 : forte croissance de la production

### Collectivités partenaires de l'EPF Île-de-France



En 2018, les cessions de l'EPFIF ont représenté 209 M€, en croissance de 10 %, pour une programmation de 7 140 logements, dont 42 % sociaux, et 366 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité.

Les 2/3 de ces cessions ont été faites au bénéfice des promoteurs et bailleurs sociaux et 1/3 à des aménageurs. L'EPFIF se rapproche ainsi de son modèle théorique qui dispose que 60 % de son activité est faite en secteur diffus, dans le tissu urbain constitué et 40 % en anticipation des opérations d'aménagement.

Les acquisitions ont atteint un niveau historique à 440 M€, en croissance de près de 13 % par rapport à 2017.

L'activité ORCOD-IN a consommé 37 M€ et celle dans le cadre des conventions avec les collectivités 402 M€.

On note notamment une forte activité pour la maîtrise foncière du site du Village olympique de Saint-Ouen.

Le portefeuille foncier de l'EPFIF atteint 1,78 Md€ et son âge moyen est de 4 ans. En surface, il représente 1 324 ha et comporte 1 780 biens bâtis et non-bâtis.

En préparation de l'activité à venir, l'EPFIF a validé en 2018 des engagements nouveaux à hauteur de 538 M€, 13 000 logements et 1,4 M m<sup>2</sup> d'activités.

L'EPFIF, qui bénéficie du fonds SRU versés par les communes déficitaires, l'a utilisé à hauteur de 8 M€ pour abaisser la charge foncière de 1 110 logements sociaux répartis sur 34 opérateurs.

Enfin, l'EPFIF a perçu en 2018 un montant de taxes spéciales d'équipement (TSE) de 180,7 M€ équivalent à celui de 2017.

Le fonds Action foncière pour un développement équilibré des Yvelines (AFDEY), alimenté par le Conseil départemental des Yvelines, a été crédité de 20 M€ supplémentaires.

### Focus sur le bilan 2018 d'utilisation des fonds de minoration de la loi SRU

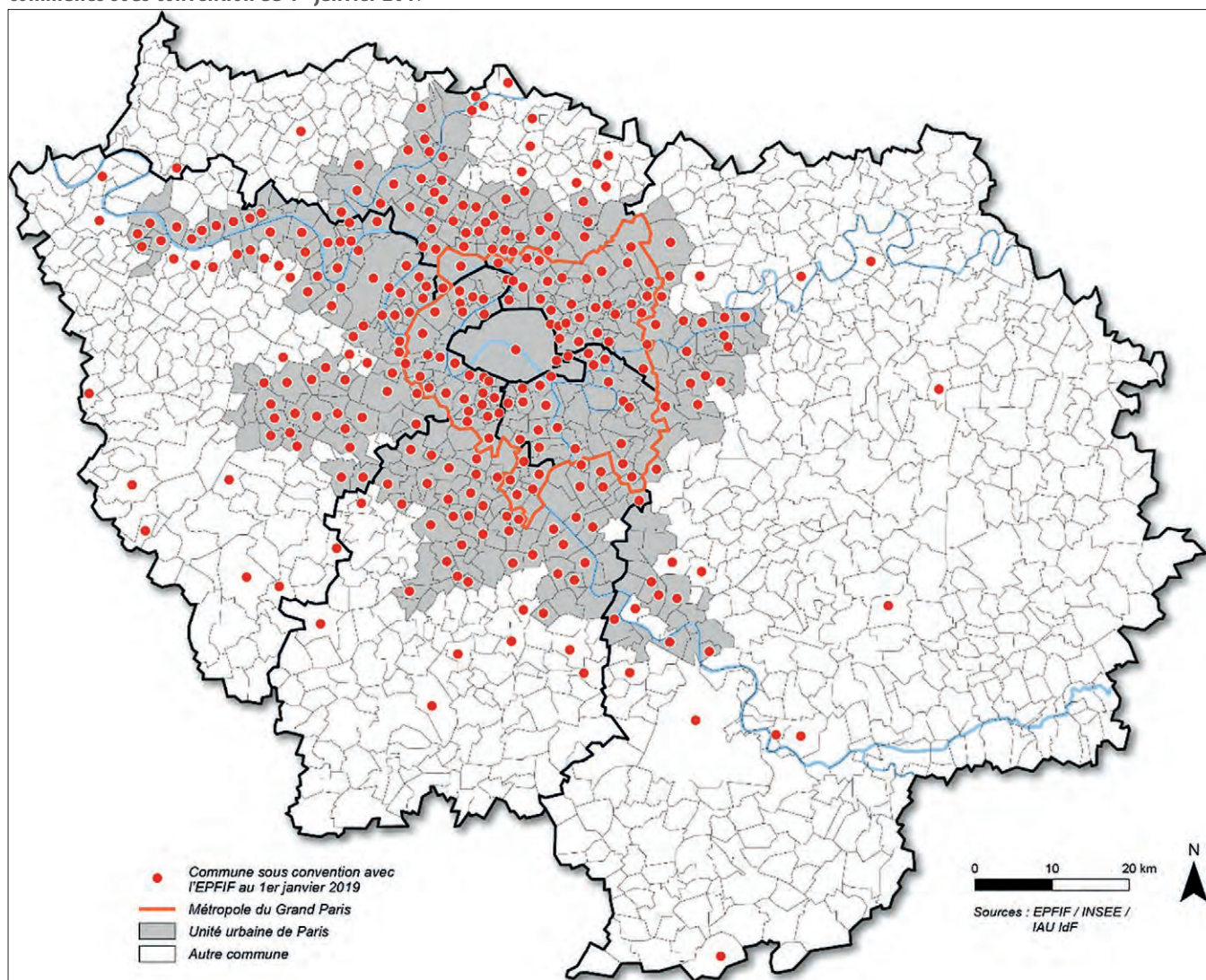
L'EPFIF a collecté les fonds SRU à hauteur de 15,8 millions d'euros.

Elle en fait bénéficier les bailleurs sociaux en minorant les charges foncières des projets accueillant du logement social :

- 32 communes ont été concernées en 2018 ;
- 34 opérations de cessions ont été réalisées en 2018 ;
- le nombre de logements aidés est passé de 950 en 2017 à 1 170 en 2018 (+ 23 %), représentant la somme de 8 M€ ;
- les promesses de ventes signées en 2018 concernent 29 opérations pour 1 113 logements (8 M€).

Pour utiliser le fonds SRU à hauteur de sa collecte, le Conseil d'administration de l'EPFIF a décidé d'augmenter de 50€/m<sup>2</sup> le montant des minorations foncières et d'élargir leur attribution aux actions Cœur de Ville.

Communes sous convention au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Sources : EPFIF / INSEE / IAU IdF - janvier 2019

## Focus sur le conventionnement en 2018

L'EPFIF signe ou renouvelle plusieurs dizaines de nouvelles conventions avec les communes chaque année pour des interventions de veille et/ou de maîtrise foncière. Par ailleurs, l'EPFIF a le souhait d'être plus présent auprès des intercommunalités en leur proposant un appui en ingénierie foncière dans la définition de leurs documents stratégiques. Ces conventions sont validées par l'EPFIF, 4 fois par an. L'État y est représenté par la DRIEA.

En 2018, 72 nouvelles conventions de veille et/ou de maîtrise foncière ont été validées ainsi que 26 avenants avec les communes et 4 conventions stratégiques avec des EPCI.

Fin 2018, 297 communes représentant les trois quarts de la population francilienne et un engagement plafond cumulé de 4,9 Md€ / 147 000 logements sont sous convention avec l'EPFIF :

- 32 en Seine-et-Marne ;
- 81 dans les Yvelines ;
- 49 en Essonne ;
- 28 dans les Hauts-de-Seine ;
- 32 en Seine-Saint-Denis ;
- 22 pour le Val-de-Marne ;
- 52 pour le Val d'Oise ;
- une convention avec Paris.

Enfin la convention avec la Région sur la mobilisation pour le logement de ses terrains à partir du foncier des lycées a été élargie à certains terrains de l'AEV.

## Lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne s'attache également à lutter contre le développement des activités de marchands de sommeil et les phénomènes de divisions sauvages dans les zones pavillonnaires sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, Clichy-sous-Bois et Montfermeil et pour laquelle une convention expérimentale a été lancée fin 2017.

En 2019, l'EPFIF va créer en coopération avec Action logement immobilier (ALI), une filiale, la Société immobilière et foncière Action logement-EPFIF (SIFAE), pour porter les secteurs pavillonnaires qui font l'objet de projets de divisions négatives et procéder à leur cession et au relogement de leurs occupants. Elle sera dotée d'un capital de 40 M€ (50/50).

## L'action foncière de Grand Paris Aménagement (GPAm) pour le compte de l'État

Grand Paris Aménagement (GPAm) a été créé en 2015 (décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015) suite à la loi sur la Métropole du Grand Paris (loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 dite MAPTAM), succédant à l'AFTRP. Sa compétence territoriale couvre l'ensemble de l'Île-de-France. La diversité de son intervention (une centaine d'opérations actives et en développement et 24 études urbaines en cours fin 2018), tout comme la pluralité de ses modes d'intervention (en mandat pour l'État dans le cadre d'opérations d'intérêt national, en concession d'aménagement pour le compte de communes et d'intercommunalités ou en compte propre par prise d'initiative) font de Grand Paris Aménagement un opérateur singulier.

À la fois aménageur et opérateur foncier, GPAm mène des études et interventions foncières pour son propre compte, permettant la réalisation de ses opérations d'aménagement. Il réalise également pour le compte de l'État, de collectivités territoriales et d'établissements publics des missions de valorisation foncière, de gestion transitoire, ou d'études foncières visant des aménagements futurs.

Grand Paris Aménagement gère pour le compte de l'État des terrains initialement acquis en vue de projets de développement urbains ou de projets routiers. L'établissement en assure aussi la valorisation par cession. Ce patrimoine de l'État représentait 3 603 ha à fin 2018 dont 420 ha de foncier initialement acquis pour des projets routiers aujourd'hui abandonnés ou prévus à long terme.

## Foncier acquis en vue du développement urbain (fin 2018)

Les terrains acquis pour le compte de l'État en vue de projets de développement urbains, soit 3 183 ha, sont plus particulièrement concentrés dans les périmètres de grandes opérations d'urbanisme :

- 399 ha à Marne-la-Vallée, dans les périmètres EPA Marne et EPA France (77, 93 et 94) ;
- 1 772 ha dans le périmètre EPA Sénart (77 et 91) ;
- 33 ha dans le périmètre de l'ex-ville nouvelle d'Evry (91) ;
- 443 ha dans le périmètre de l'ex-ville nouvelle de Cergy-Pontoise (95) ;
- 54 ha dans le périmètre de l'ex-ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines (78) ;
- 482 ha sur le reste du territoire francilien.

### Foncier acquis pour des projets routiers

S'agissant du patrimoine foncier issu de projets routiers, soit 420 ha, il est réparti comme suit :

- Seine-et-Marne (77) : 34 ha ;
- Yvelines (78) : 120 ha ;
- Essonne (91) : 68 ha ;
- Hauts-de-Seine (92) : 15 ha ;
- Seine-Saint-Denis (93) : 46 ha ;
- Val-de-Marne (94) : 97 ha ;
- Val d'Oise (95) : 41 ha.

### La valorisation du patrimoine de l'État

En 2018, Grand Paris Aménagement a mis en œuvre la cession de 338 hectares de foncier de l'État, pour un montant supérieur à 19 M€, permettant la construction de logements, de locaux d'activités, mais aussi la protection d'espaces naturels ou agricoles. Ainsi, le Schéma directeur de la région Île-de-France de 2013 entend protéger des espaces agricoles fonctionnels. Certaines réserves foncières constituées par l'État n'ont dans ce contexte plus vocation à être urbanisées et leur retour pérenne à l'agriculture est un objectif assigné à Grand Paris Aménagement. L'établissement a ainsi mis en place un partenariat avec la SAFER d'Île-de-France, qui est l'acquéreur de 157 ha sur les 338 qui ont été cédés en 2018.

### Engagement sur les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN)

GPam a poursuivi en 2018 son engagement dans le cadre des ORCOD-IN :

- sur le territoire du Bas-Clichy où une action de portage massif a été entreprise dans les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu, Grand Paris Aménagement apporte son concours à l'EPFIF, pour acquérir et gérer les logements de ces copropriétés. 126 logements ont été acquis dans l'année pour un montant de 6,3 M€, portant à 527 le nombre total de logements maîtrisés. GPam a été choisi pour un contrat de concession d'aménagement pour la mise en œuvre de la ZAC du Bas-Clichy. Outre les opérations de requalification et d'aménagement, GPam devra démolir 1 240 logements et permettre la construction de 1 535 nouveaux logements à terme et au moins 5 500 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées aux activités et commerces. L'année 2019 a vu la concrétisation de l'engagement de GPam et de l'EPFIF en mars 2019. Les dépenses prévisionnelles de l'opération s'élèvent à 130 millions d'euros (ht). Le projet de ZAC devrait être finalisé pour 2023, et l'opération achevée en 2030 ;
- les acquisitions ont également été poursuivies pour le compte de l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2, créée en 2016, avec 196 logements acquis pour un montant de 8,5 M€, portant à 243 l'ensemble des logements maîtrisés.

### 3.3 Le volet foncier dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH) pour favoriser la construction de logements

#### L'association renforcée des établissements publics fonciers

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et le décret n°2018-142 du 27 février 2018 a modifié le contenu des Programmes locaux de l'habitat (PLH) afin de renforcer les stratégies foncières au service des territoires :

- **le diagnostic** du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements et des structures d'hébergement. Cette analyse sera ensuite confrontée aux besoins en logement et en hébergement ainsi qu'aux obligations de construction, pour identifier les secteurs dans lesquels la faisabilité de projets de construction ou de densification est avérée ;
- **la connaissance** des marchés fonciers étant un préalable indispensable à une action foncière efficace, le PLH devra prévoir les modalités de mise en place d'un dispositif d'observation du foncier à même de permettre de comprendre les dynamiques liées à l'utilisation des biens fonciers et immobiliers, aux mécanismes de fixation des prix et aux marchés. Ce dispositif devra permettre de choisir plus efficacement les outils à mettre en œuvre afin de mobiliser du foncier pour réaliser les politiques de développement local ;
- **la collectivité** devra ensuite définir sa stratégie foncière, au travers des orientations et des actions du PLH. Il s'agit en premier lieu de préciser les moyens fonciers à mobiliser pour la construction de logements, notamment en identifiant les espaces à mobiliser à court et moyen terme. La collectivité doit, en second lieu, expliciter chacune des actions à mener en indiquant : les objectifs de l'action, les outils à mettre en œuvre (droit de préemption urbain, zone d'aménagement concertée, évolution du droit des sols, suivi des déclarations d'intention d'aliéner sur les secteurs mutables identifiés, etc.), les moyens nécessaires notamment financiers, le calendrier prévisionnel de réalisation (pour les six années du PLH, à moyen terme et les réserves foncières à envisager pour les opérations à long terme) ainsi que les articulations avec les autres actions.

Enfin, le PLH doit clairement identifier les acteurs qui seront mobilisés et les moyens qu'ils mettront en œuvre.

Afin d'accompagner les réflexions conduites à l'échelle intercommunale, les établissements publics fonciers, les agences d'urbanisme et les agences départementales d'information sur le logement peuvent utilement être associés à l'élaboration et la mise en œuvre du PLH. L'établissement public foncier d'Île-de-France peut notamment aider les collectivités locales à définir des secteurs prioritaires de veille et de maîtrise foncière et proposer son appui dans l'élaboration des dispositifs d'observation du foncier.

### 3.4 L'aspect foncier dans les projets partenariaux d'aménagement (PPA)

#### Les PPA : un nouvel outil contractuel de la loi ELAN

#### Les objectifs de la loi ELAN à travers le PPA : accélérer l'aménagement et la production de logements

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a notamment pour objectif de faciliter et d'accélérer les grandes opérations d'aménagement, afin de produire à moyen et long termes des logements diversifiés, dans des quartiers dont la qualité urbaine sera reconnue, proposant des solutions intégrées de logements, de services, de mobilité ou d'offres éducatives et culturelles adaptées à ces territoires et à leurs habitants.

La loi ELAN met en place des outils pour mobiliser les acteurs, publics et privés, autour de l'aménagement de quartiers d'activités ou mixtes, porteurs de compétitivité et de développement urbain durable et équilibré. En dehors de quelques secteurs d'extension urbaine traditionnelle, le recyclage foncier doit être désormais mis en avant.

Un nouvel outil contractuel est ainsi mis en place par la loi ELAN : le Contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA), conçu pour organiser et mettre en cohérence le montage et la conduite d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, sur un territoire de projets. Le PPA permet de traduire les orientations de documents de planification et de documents contractuels de manière opérationnelle, en lien avec les dispositifs existants (Contrat de développement territorial du Grand Paris et Contrat d'intérêt national). Il favorise la construction d'une gouvernance, pour permettre de faire avancer et aboutir les projets les plus complexes. Le PPA doit permettre de

lever les freins opérationnels, de coordonner les différents acteurs, de mettre en cohérence les multiples projets, et d'accélérer les procédures et la réalisation des opérations d'aménagement. Formalisant l'accord des parties sur un projet stratégique pour un territoire, il peut s'appliquer à des phases d'études préalables autant qu'à des phases opérationnelles de réalisation.

### Les acteurs du PPA et leurs modalités d'action : l'échelle intercommunale en première ligne

Les partenaires d'un PPA peuvent être assez nombreux. Le contrat doit toutefois être établi au minimum entre l'État et un (ou plusieurs) établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ou un Établissement public territorial de la Métropole du Grand Paris (EPT) à l'initiative des opérations. Selon les projets, pourront être associés les communes membres des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) / Établissements publics territoriaux (EPT), les autres collectivités, les établissements publics et les acteurs privés concernés.

Le PPA ouvre des possibilités d'interventions publiques particulières :

- les établissements publics d'aménagement (EPA) peuvent conduire les études préalables au PPA, même en dehors de leur périmètre d'intervention ;
- le PPA permet d'envisager une cession amiable de foncier de l'État à l'EPCI/EPT ou à l'opérateur désigné.

De plus, le PPA peut prévoir, sur un périmètre et pour une durée identifiée et limitée, la mise en place d'un cadre juridique exceptionnel, la Grande opération d'urbanisme (GOU), qui permet :

- le transfert au niveau intercommunal de certaines compétences communales d'urbanisme : délivrance des autorisations de construire, procédures de ZAC, Projet urbain partenarial (PUP) ;
- l'utilisation du permis d'innover ;
- le passage à 10 ans, renouvelable une fois, du droit de préemption dans une Zone d'aménagement différée (ZAD).

La GOU ne pourra pas se superposer à un périmètre d'Opération d'intérêt national (OIN), qui porte également un cadre juridique spécifique transférant des compétences communales à l'État.

### La valorisation du PPA en Île-de-France : une démarche ciblée

Le PPA est désormais un outil de droit commun dont chaque EPCI/EPT peut se saisir. Cependant, l'activité

d'aménagement étant particulièrement intense en Île-de-France, s'appuyant sur une structure institutionnelle complexe et sur de nombreux outils contractuels ou réglementaires pré-existants, il est apparu essentiel que ce nouvel outil soit, dans un premier temps, concentré sur une dizaine de territoires qui présentent un intérêt stratégique spécifique pour l'État afin d'en tirer toute son efficacité.

Les services et opérateurs de l'État se sont mobilisés depuis le printemps 2018 pour recenser les territoires présentant des enjeux d'aménagement particuliers pour l'État.

Ont été identifiées à la fois :

- des opérations structurantes à rayonnement international, déjà soutenues par l'État dans le cadre d'OIN ;
- des Opérations d'intérêt métropolitain (OIM) et des opérations permettant de structurer des grands équilibres régionaux, pour lesquelles le PPA paraît être un outil tout à fait pertinent ;
- quelques opérations d'envergure locale, mais qui pourraient bénéficier d'une nouvelle impulsion grâce à un PPA.

Les premiers PPA franciliens devraient se concrétiser en 2019, sur des opérations avancées et portées par les acteurs politiques locaux.

### Référence législative

L'article 1<sup>er</sup> de la loi ELAN inscrit le PPA dans le Code de l'urbanisme, dans les articles L. 312-1 et 312-2 (chapitre II du titre Ier du livre III du Code de l'urbanisme) qui définissent les partenaires signataires de ce contrat. Les articles suivants définissent les modalités de mise en place d'une GOU et les spécificités de la pratique de l'aménagement au sein du périmètre de la GOU. Il n'est pas attendu de décret d'application pour ces dispositions.

# Annexes

## La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013

Le titre I de la loi 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) peut se résumer en trois points :

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

## L'instauration d'une liste régionale des terrains cessibles

L'article L. 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) instaure une liste régionale des terrains cessibles. Cette liste est arrêtée par le préfet de région, après recueil de l'avis simple du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), des maires et présidents d'EPCI concernés, ainsi que de l'avis conforme de l'organe délibérant du propriétaire du terrain. Elle est établie sur proposition des préfets de département.

Les administrations centrales répertorient les terrains identifiés dans leurs bases de données Viv@cité2 et OSC afin de suivre les processus de cession et de programmation de logements et de logements sociaux.

Le processus de cession est ensuite soumis à évaluation à la DDFiP, notamment pour le calcul de la décote dès lors qu'un terrain cédé à un bailleur ou un opérateur est destiné à la programmation de logements et de logements sociaux et que l'acquéreur demande une décote. La cession devra donner lieu à une convention signée par le préfet de région et l'acquéreur.

Cette liste de terrains remplit une double fonction. D'une part, elle permet de rendre publics les terrains mobilisables pour du logement, en suscitant 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 liste régionale des terrains de l'État et la liste concernant les établissements publics nationaux (groupes SNCF et RATP, AP-HP) ont été mises à jour par les arrêtés du 19 novembre 2018.

## Le mécanisme de décote

L'article L. 3211-7 du CG3P 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 majoritairement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. Cet article indique 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.

Le texte a été complété (décret n° 2016-1160 du 25 août 2016). L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux et les professionnels de l'immobilier sont concernés. L'objectif est d'étendre l'application du régime de la décote aux équipements publics de proximité (lors de l'aliénation des terrains du domaine privé de l'État ou de certains de ses établissements publics) nécessaires à la réalisation de programmes de logements et des programmes de rénovation ou de réhabilitation de logements, et non plus seulement aux programmes de construction et de restructuration lourds. Cette mesure a été retranscrite dans l'article L. 3211-7 du CG3P.

## La loi ELAN et le foncier

(voir ses apports au paragraphe 3, page 23)

La loi ELAN (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a permis de retranscrire dans le CG3P, les éléments relatifs aux mécanismes de décote dans l'article L3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques (entrée en vigueur le 31 décembre 2018). Extraits principaux concernant l'Île-de-France).

## Glossaire

<b>ANAH</b>	Agence nationale de l'habitat
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine
<b>AP-HP</b>	Assistance publique des hôpitaux de Paris
<b>APUR</b>	Atelier parisien d'urbanisme
<b>ARS</b>	Agence régionale de santé
<b>CCIP</b>	Chambre de commerce et d'industrie de Paris
<b>CDC</b>	Caisse des dépôts et consignation
<b>CEREMA</b>	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
<b>CESER</b>	Conseil économique social et environnemental régional
<b>CIN</b>	Contrat d'intérêt national
<b>CNAUF</b>	Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier
<b>CRHH</b>	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
<b>CROUS</b>	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
<b>DAFI</b>	Délégation à l'action foncière et immobilière
<b>DDT</b>	Direction départementale des territoires
<b>DIE</b>	Direction de l'immobilier de l'État
<b>DDFiP</b>	Direction départementale des finances publiques
<b>DHUP</b>	Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages
<b>DRIAAF</b>	Direction régionale interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
<b>DRIEA</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
<b>DRIHL</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.
<b>DRIEE</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France
<b>EHPAD</b>	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
<b>EPA</b>	Établissement public d'aménagement
<b>EPAMSA</b>	Établissement public d'aménagement Mantois Seine-Aval

<b>EPAORSA</b>	Établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine-Amont
<b>EPCI</b>	Établissement public de coopération intercommunale
<b>EPF</b>	Établissement public foncier
<b>EPFIF</b>	Établissement public foncier d'Île-de-France
<b>FFB</b>	Fédération française du bâtiment
<b>FPS</b>	Foncière publique solidaire
<b>GPAm</b>	Grand Paris Aménagement
<b>OIN</b>	Opération d'intérêt national
<b>OFS</b>	Organisme de foncier solidaire
<b>OPH</b>	Office public de l'habitat
<b>ORF</b>	Observatoire régional du foncier
<b>ORCOD-IN</b>	Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national
<b>ORIE</b>	Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise
<b>PLAI</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>PLS</b>	Prêt locatif social
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social
<b>RATP</b>	Régie autonome des transports parisiens
<b>SAFER</b>	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
<b>SCOT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>SDRIF</b>	Schéma directeur régional d'Île-de-France
<b>SEM</b>	Société d'économie mixte
<b>SGP</b>	Société du Grand Paris
<b>SNCF</b>	Société nationale des chemins de fer français
<b>SOVAFIM</b>	Société de valorisation foncière et immobilière
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>TVA</b>	Taxe sur la valeur ajoutée
<b>VNF</b>	Voies navigables de France
<b>ZAC</b>	Zone d'aménagement concertée
<b>ZAD</b>	Zone d'aménagement différée

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



Dépôt légal : novembre 2019  
ISBN : 978-2-11-152773-7