

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

en faveur de l'aménagement et du logement

Bilan 2016

juin 2017



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 (DRIEA). Coordination: Laurent Guinard pour le service de la planification, de l'aménagement et du foncier, bureau de l'action foncière et des opérations d'aménagement. Contributions: Florent Hébert, Laurent Guinard, Emmanuel Frison, Carole Pourchez (DRIEA/SPAF); Marie-Antoinette Basciani-Funestre, Céline Bourdon, David Jullion (DRIEA/SCEP), Chrystelle Le-Coadic (DRIEA/UD75), David Dechavanne (DRIEA/UD92), Jean-Philippe Suriam (DRIEA/UD93) ; pour la DRFIP : Didier Lallemand ; pour l'ORIE : Smaïn Aouadj ; pour l'établissement public foncier d'Île-de-France : Pascal Dayre ; pour Grand Paris Aménagement : Isabelle Marret et Lionel Menny ; pour la Caisse des Dépôts : Arnaud de Cambiaire.

Les sources statistiques proviennent de la DHUP/DAFI et de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE).

Le Plan de mobilisation pour l'aménagement et le logement porte ses fruits en Île-de-France. Selon les estimations à fin mars 2017 et pour les douze derniers mois, près de 94 000 logements ont été autorisés et près de 76 000 mis en chantier¹. L'année 2016 a vu la production augmenter significativement par rapport à l'année 2015, au cours de laquelle l'objectif annuel, fixé par la loi, de 70 000 nouveaux logements a été dépassé. Le développement d'une offre à prix raisonnable est recherchée, même si le retard accumulé depuis 20 ans maintient le marché de l'habitat francilien en tension.

Dans le cadre du schéma directeur de la région Île-de-France, l'État est engagé aux côtés des collectivités dans un développement sans précédent de l'offre de transport pour une meilleure accessibilité des territoires², dans la préservation renforcée des espaces naturels et agricoles et dans la recherche d'une meilleure compacité des formes urbaines. Cette action s'appuie sur la mobilisation du foncier, matière première de l'aménagement.

En tant que détenteurs d'un patrimoine important, mais aussi comme administrateurs de grandes entreprises publiques, les services et les opérateurs de l'État poursuivent, sous l'autorité du préfet de région, un effort de mobilisation significatif des ressources foncières, en déployant les outils adaptés et innovants pour répondre tant aux objectifs des pouvoirs publics qu'à ceux des acteurs économiques.

Ce rapport annuel rend compte des moyens engagés et des résultats obtenus.

L'analyse des données territoriales et patrimoniales, l'observation des dynamiques économiques et le partage de ces connaissances permettent d'initier et de guider les stratégies foncières, nécessaires pour une action à long terme.

L'ingénierie foncière de l'État est ainsi au service de la production de logements, notamment sociaux, mais aussi d'une meilleure gestion du patrimoine public, utile au développement durable des territoires urbains et ruraux de l'Île-de-France.



L'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et Grand Paris Aménagement, établissements publics d'État, interviennent aujourd'hui sur l'ensemble du territoire francilien aux côtés ou en appui des établissements publics d'aménagement (EPA) qui opèrent les Opérations d'Intérêt National (OIN).

L'État s'est voulu exemplaire en facilitant la mobilisation de son foncier et celui de ses établissements publics nationaux³. En 2016, cette contribution significative a permis la mise en chantier plus de 10 000 logements sur des terrains cédés ou engagés depuis 2014. S'y ajoutent les programmes que certains opérateurs (comme le groupe SNCF ou la RATP) développent pour créer des logements sur leur foncier propre.

Au côté de l'État et en appui des collectivités territoriales, le rôle de la Caisse des Dépôts est essentiel.

L'année 2016 a été celle du renouveau de l'intercommunalité francilienne, dans l'unité urbaine de Paris, puis en grande couronne, qui porte à de nouvelles échelles l'action et la réflexion foncière. La production de logements est soutenue par une action foncière plus vigoureuse et une relance de l'aménagement qui commence à porter ses fruits, puisque deux tiers de l'augmentation de la production de logements a été réalisée sur des opérations conduites par les établissements publics d'aménagement (EPA) ou les entreprises publiques locales (EPL).

Gilles Leblanc

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

1 Cf. « [La construction de logements en Ile-de-France](#) », note de conjoncture trimestrielle, DRIEA, avril 2017.

2 Cf. « [Politiques des transports en Ile-de-France : bilan 2016](#) », DRIEA, février 2017.

3 Cf. la [carte interactive](#) des terrains publics mobilisables : www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a4415.html

Sommaire

1 L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance	6
1.1 L'observatoire régional du foncier	6
1.2 L'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise	8
1.3 L'immobilier de l'État.....	9
2 La mobilisation du foncier public en faveur du logement	10
2.1 L'action de l'État et de ses établissements publics engagés pour le logement	10
2.2 Logements à construire sur les terrains cédés ou engagés en 2016	11
2.3 L'implication des établissements publics de l'État	12
2.4 Exemples d'opérations.....	14
3 Les acteurs opérationnels du portage foncier	16
3.1 Les évolutions législatives et réglementaires.....	16
3.2 L'EPF d'Île-de-France	16
3.3 L'action foncière de Grand Paris Aménagement	20
4 La Caisse des Dépôts	22
4.1 En 2016, une priorité d'action pour le logement et l'hébergement.....	22
4.2 L'accompagnement des projets de territoires avec les SEM d'aménagement	23
4.3 La mobilisation des outils de financement de la Caisse des Dépôts	24
Annexes	26

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

1.1 L'observatoire régional du foncier

Créé il y a maintenant 30 ans, l'Observatoire Régional du Foncier (ORF) est une association initiée par l'État et la Région Île-de-France qui rassemble un ensemble d'acteurs professionnels (établissement public foncier, bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, aménageurs publics et privés, transporteurs, financeurs, etc.), de collectivités territoriales, de propriétaires fonciers et de chercheurs. Il est porté conjointement par la DRIEA pour l'État et par l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU-ÎF) pour la Région.

L'année 2016 a été marquée par la publication de deux rapports : « Produire un million de logements en 15 ans : quel potentiel foncier ? » et « Réduire les coûts fonciers quels leviers ? ». Lors du colloque de mai intitulé « Aménager et construire : où ? à quel prix ! », les propositions présentées dans les rapports ont donné lieu à discussion avec les professionnels de l'aménagement, en présence d'Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable, de Geoffroy Didier, vice-président du Conseil régional et de Patrick Ollier, président du Conseil de la Métropole du Grand Paris.

Fin 2016, la convention de partenariat signée entre l'ORF, la DRIEA, la CDC, l'EPFIF et l'IAU-IF a permis de livrer deux bases de données appelées BD PLU+ et BD Constructibilité permettant, à partir du droit des sols, de calculer les potentiels fonciers juridiquement constructibles pour le logement. Pour accompagner les services utilisateurs ne

disposant pas de moyens géomatiques, il a été décidé de développer une interface de visualisation apportant des indicateurs déjà calculés. Ce travail, réalisé avec l'appui technique du laboratoire COGIT de l'IGN, sera poursuivi afin d'intégrer des moyens de scénariser les résultats. Ceux-ci permettent des exploitations territorialisées publiées dans les Notes de Conjoncture semestrielles de l'ORF, et pourront contribuer à la mise en œuvre du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) ainsi qu'à l'élaboration du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH).

Le programme de travail 2017 a été arrêté. Les travaux d'observation s'enrichiront du suivi de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier. Un groupe de travail est constitué pour interroger les bonnes pratiques en faveur d'un aménagement durable, notamment en matière de compensations agricoles et environnementales. Un second étudie, en articulation avec l'ORIE, la place des activités économiques dans les politiques foncières et les projets d'aménagement.

L'ORF publie une lettre quadrimestrielle, à portée pédagogique, sur les démarches et pratiques à l'œuvre territorialement et sur l'actualité juridique. Cette lettre est largement diffusée auprès des collectivités territoriales, des services de l'État et des opérateurs fonciers et de l'aménagement.

Tous les travaux et actes des rencontres de l'observatoire donnent lieu à publication et sont tous téléchargeables gratuitement sur : www.orf.asso.fr

Métropole du Grand Paris : les marchés du foncier constructible

(Note de conjoncture de l'ORF d'octobre 2016 - Extraits)

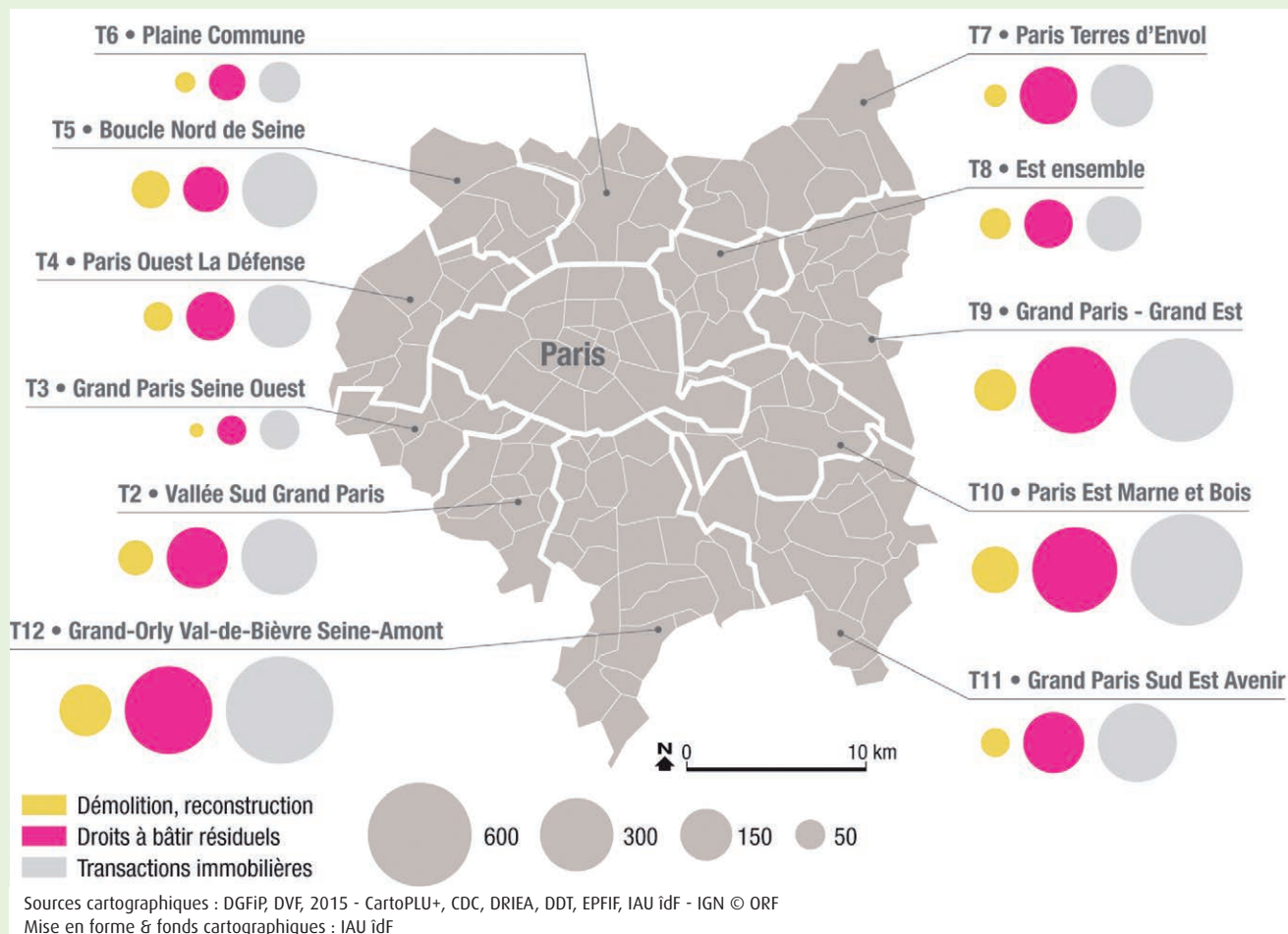
En 2015, 6 800 transactions des marchés fonciers urbains ont pu être croisées avec les documents d'urbanisme des communes. Plus de la moitié des biens concernés relèvent de transactions purement immobilières (55 %) 35 % des biens présentent une constructibilité résiduelle importante (2 350 transactions) et 11 % sont valorisés à des prix compatibles avec des opérations de démolition-reconstruction (730 transactions).

Les territoires dont les marchés fonciers sont les plus actifs, sont ceux qui comptent le plus de transactions

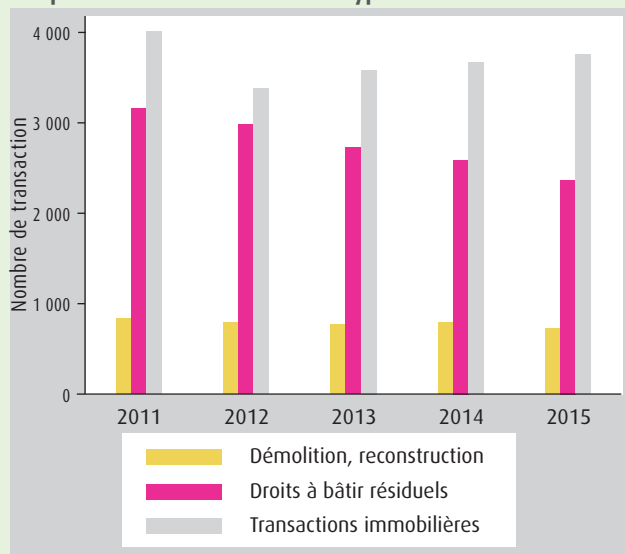
présentant des potentiels constructibles importants (T9, T10, T12). Mais en proportion, ce sont les EPT d'Est Ensemble, de Plaine Commune et de Paris Terres d'Envol qui en comptent le plus.

Exprimé en €/m² constructible, le prix moyen des transactions de la démolition-reconstruction s'affiche à 598 €/m² (+ 9 % sur un an). Les prix moyens au m² bâti des transactions présentant une constructibilité résiduelle forte sont de 6 200 €/m² en 2015 contre 4 200 €/m² pour l'immobilier classique. Cela traduit une forte valorisation des potentiels constructibles, particulièrement dans les EPT de l'ouest (T3, T4 et T5) ainsi que dans le T10.

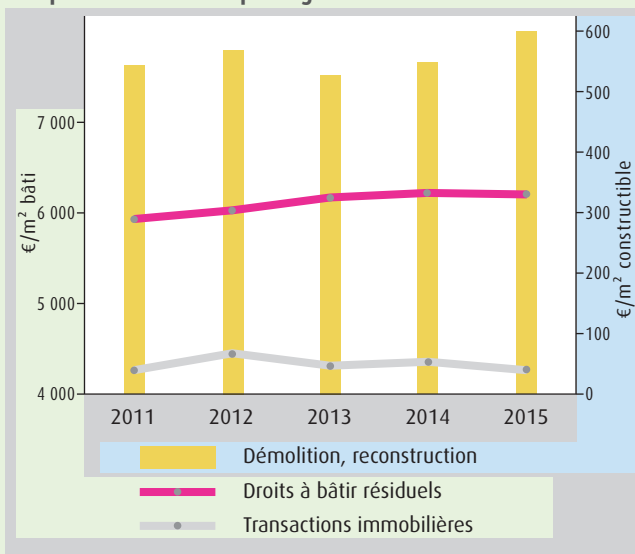
Nombre annuel de transactions comprenant du foncier selon leur type en 2015



Nombre annuel de transactions comprenant du foncier selon leur type



Prix des transactions comprenant du foncier par segment de marché



Sources des graphiques : DGFIP, DVF, 2015 - CartoPLU+, CDC, DRIEA, DDT, EPFIF, IAU îdF, © ORF

Source : IAU îdF

1.2 L'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise

Cet observatoire, créé par l'État et les professionnels en 1986, sous forme d'une association loi 1901, est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 160 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants, services de l'État et collectivités territoriales).

Sa mission principale est d'observer¹ et d'analyser l'évolution du parc et du marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France. L'observatoire réalise également des études ou des recherches partenariales (notamment par le biais de groupes de travail faisant appel à l'implication active de ses adhérents). Il maintient une concertation permanente entre administration et professionnels en favorisant les échanges d'informations.

L'immobilier hôtelier en Île-de-France

L'ORIE a publié en 2016 un rapport sur les enjeux du développement hôtelier en Île-de-France, issu des travaux du groupe de travail piloté par Dominique Dudan et Christine Turquet de Beauregard.

Les attentats qui ont frappé la France en 2015 et 2016 ont provoqué une crise pour l'industrie touristique et hôtelière, avec :

- 6,4 % d'arrivées internationales à Paris Île-de-France au début de l'année 2016 ;
- 15 à - 20 % de chiffres d'affaire pour les hôteliers parisiens.

Certains acteurs estimaient alors qu'il faudrait 18 mois à la profession pour se relever. Les auteurs ont souligné que la crise ne devait pas faire perdre de vue les mutations connues par l'actif hôtelier ces dernières années.

En Île-de-France, avec un scénario de 70 millions de visiteurs à l'horizon 2050 (contre 47 millions en 2014), les acteurs publics et privés devront prendre en compte les enjeux suivants :

- **des investissements nécessaires**
Parent pauvre de l'immobilier d'entreprise, l'hôtellerie a redoré son blason depuis le milieu des années 2000 en suscitant un intérêt croissant chez les investisseurs. En 2015, année vraiment exceptionnelle, 2,3 Mds € ont été investis sur Paris et l'investissement hôtelier est resté soutenu en France en 2016 ;

- **les nouveaux concepts hôteliers**
Face à la concurrence des autres modes d'hébergements alternatifs (Airbnb, auberges de jeunesse, etc.) l'hôtellerie se renouvelle dans ses concepts : boutique hôtel, hostel, hôtel hybride mixant les usages, hôtel économique de grande capacité, hôtel flottant... Depuis 2010, plus de 25 % de nouvelles marques ont été créées pour répondre aux attentes plus lifestyle des voyageurs (JLL) ;
- **les difficultés de développement de l'hôtellerie économique**
Les investissements réalisés n'ont cependant pas levé les freins au développement de l'hôtellerie économique sur Paris et sa première couronne en particulier. Les niveaux de charges foncières, moins importantes que les autres actifs (bureaux, commerces, logements), rendent plus difficiles le développement de l'activité sans soutien de la collectivité. Le plan de la Ville de Paris qui a réservé 30 terrains à l'hôtellerie est une réussite de ce point de vue. Le parc hôtelier parisien qui fluctuait ces dernières années autour de 77 000-78 000 chambres, est reparti à la hausse avec 80 190 chambres en 2016 (INSEE) ;
- **une métropolisation du développement nécessaire**
Avec la raréfaction du foncier et la complexité des opérations de transformation de bureaux en hôtels, les investisseurs ne peuvent plus et ne doivent se focaliser sur Paris. Avec la construction de la Métropole et la candidature de Paris aux Jeux olympiques et paralympiques de 2024 et à l'Exposition universelle de 2025, il apparaît aujourd'hui nécessaire de penser le développement hôtelier au-delà des seules limites parisiennes et de quelques grands pôles.

Les membres du groupe de travail ont formulé les propositions suivantes :

- **encourager le portage public** des opérations d'hôtellerie économique en renforçant les stratégies de développement à l'échelle intercommunale et métropolitaine. En 2013, les programmes hôteliers prévus dans les contrats de développement territoriaux du Grand Paris représentaient seulement 1,4 % de la programmation en immobilier d'entreprise (DRIEA 2013) ;
- **optimiser les réglementations** : en intégrant l'hôtellerie au champ d'application du décret en cours sur les IGH tertiaires (allègement des conditions de sécurité pour les IGH inférieurs à 50 mètres) ; en permettant des dérogations au PLU pour adapter la réglementation aux différents contextes locaux ; en veillant à l'application des réglementations des locations meublées, etc ;
- **favoriser la stabilité fiscale** : l'augmentation de la TVA de 7 % à 10 % au 1^{er} janvier 2014 avait été particulièrement difficile à amortir pour les acteurs.

1 L'ORIE tient à jour la connaissance d'un parc d'immobilier d'entreprise de 53 millions de m² ; sa méthode d'estimation a été affinée en 2016.

1.3 L'immobilier de l'État

Le SDIR, un nouvel outil stratégique

Le schéma directeur immobilier régional (SDIR) est un outil de la politique immobilière de l'État conçu par la Direction de l'Immobilier d'État pour soutenir et amplifier la dynamique initiée en 2009 avec les schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI).

Le 13 octobre 2015, la note de la DGFIP adressée aux acteurs territoriaux de la politique immobilière de l'État (Préfets de région et de département, Directeurs régionaux et départementaux des finances publiques, Responsables régionaux et départementaux de la PIE) lançait la généralisation de la phase de diagnostic du SDIR (à l'issue d'une phase d'expérimentation menée dans 5 régions).

Ce diagnostic comprend 3 dimensions :

- le du parc immobilier,
- les moyens humains et des compétences dédiées à l'immobilier,
- les moyens financiers dédiés à l'immobilier.

L'objectif du diagnostic et de l'analyse qui en découle vise, au-delà de la description générale et technique des implantations franciliennes, à porter un éclairage sur le devenir du parc, l'occupation, l'entretien, la transformation des sites.

S'agissant du diagnostic bâtementaire, un nouveau logiciel a été mis à disposition des services gestionnaires : le Référentiel technique (RT). A la fois outil de saisie et de gestion, il est alimenté automatiquement par les données existantes au sein de certaines administrations d'État.

D'autres données essentielles pour la description du parc immobilier font l'objet de saisies complémentaires par les administrations occupantes dans le RT.

L'outil RT permet ensuite d'alimenter l'Outil d'Aide au Diagnostic (OAD) permettant une restitution dynamique et cartographique des données, pour mieux appréhender au plan quantitatif et qualitatif le parc immobilier, son état de santé physique, énergétique, sa conformité mais aussi la nature et le taux d'occupation.

En Ile-de-France, le diagnostic est en cours

La première phase d'analyse porte, pour l'Île-de-France, sur les immeubles de bureaux (au cœur du dispositif) supérieurs à 1 000 m² et occupés par des services déconcentrés de l'État (hors opérateurs et administration centrale). C'est donc sur 438 bâtiments que l'expertise est actuellement menée. Elle sera poursuivie en 2017

par une 2^{ème} phase portant sur les bâtiments de 500 à 1 000 m² puis une 3^{ème} phase pour les bâtiments inférieurs à 500 m².

La campagne de complétude des données a été organisée par la Cellule Régionale de Suivi de l'Immobilier d'État (CRSIE, composée du secrétaire général des affaires régionales, du responsable régionale pour l'immobilier de l'État et du directeur régional interdépartemental pour l'équipement et l'aménagement) et visait un nombre important d'interlocuteurs qu'il a fallu informer et mobiliser.

Des réunions ont été animées dans chaque préfecture de département au printemps 2016.

La base du RT d'Île-de-France a été jugée suffisamment complète sur cette première phase en fin d'année 2016 pour engager l'analyse des données, sur la base des « 16 données essentielles du SDIR » : surfaces SUB et SUN, nombre de postes de travail, détection de présence d'amiante, état de santé général, accessibilité, enquête de confort d'usage, consommations énergétiques, charges de fonctionnement, contrôles réglementaire et leurs suites, cohérence des données.

Cet exercice va permettre à la CRSIE de disposer d'un bilan exhaustif du parc concerné (pour sa première phase). Il répond à trois objectifs majeurs :

- la réduction du coût de fonctionnement de l'État utilisateur et de ses opérateurs (moins de sites) ;
- la réduction concomitante des coûts de location et la recherche privilégiée de grandes implantations domaniales éventuellement mutualisées, devenant ainsi des « campus administratifs » : démarche parallélisée avec le renforcement du dispositif de renégociation des baux quand l'implantation en domanial n'est pas envisageable à court ou moyen terme (moins de locations ou des locations moins chères) ;
- la densification des grands sites domaniaux existants.

Ces travaux sont menés en parallèle des dossiers prioritaires fixés par le Préfet de région le 19 septembre 2016 dont 3 sont en cours de labellisation par la Commission Nationale de l'Immobilier Public (le site de la rue Miollis, les rectorats de Créteil de Versailles).

2 La mobilisation du foncier public en faveur du logement

2.1 L'action de l'État et de ses établissements publics engagés pour le logement

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

Les services départementaux de l'État (DDT et UD-DRIEA) réalisent des analyses foncières visant à identifier les fonciers mobilisables, qui sont autant de gisements pour le développement urbain. 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.

Les services départementaux de l'État peuvent également être en appui du préfet de département dans l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de constat de carence (communes déficitaires en logements sociaux n'ayant pas atteint les objectifs assignés par la loi). Ce dispositif permet au préfet de département de recevoir l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner. Les déclarations sont analysées pour déterminer si l'acquisition du bien immobilier est

pertinente en vue d'y réaliser du logement social. Lorsque c'est le cas, le droit de préemption est délégué à un établissement public foncier ou à un bailleur social, pour acquisition.

Une liste régionale en constante évolution

La loi du 13 janvier 2013¹ 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).

En Ile-de-France, cette liste est constituée par deux arrêtés du préfet de région, datés :

- du 10 septembre 2015 pour les terrains de l'État (ministères),
- du 16 octobre 2014 pour les établissements publics nationaux concernés (SNCF, RATP...).

Elle comporte actuellement 109 terrains et peut être consultée sur le site internet de la DRIEA².

1 Cf. la présentation détaillée de cette loi en fin de document.

2 www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a4385.html

Le rôle des services de l'État

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

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), Grand Paris Aménagement (GPAm) et les établissements publics d'aménagement (EPA).

La DRIEA, pour le compte du préfet de région, et aux côtés de la direction régionale des finances publiques d'Île-de-France (DRFiP), pilote également la coordination des acteurs institutionnels et opérationnels afin d'identifier et de mobiliser le patrimoine foncier bâti ou non de l'État et de ses opérateurs. La DRIHL est associée au niveau stratégique, y compris pour ce qui est des besoins d'hébergement.

Les directions départementales des finances publiques (DDFiP), les unités départementales de la DRIEA en petite couronne et les directions des territoires (DDT)

en grande couronne assurent le suivi des politiques foncières au niveau départemental.

La mise à disposition de terrains publics implique parfois une modification des documents d'urbanisme, et nécessite une analyse de la qualité du terrain (pollution notamment). Les services de l'État mobilisent des crédits pour la réalisation d'études. Ils sont présents tout au long de ces processus longs et complexes. En effet, la temporalité de libération d'un terrain est souvent incertaine tout comme le temps de décision de certains acteurs ou administrations. Des désaccords sur le prix de cession peuvent 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 en ce qui concerne le nombre de logements sociaux, en veillant à la concertation des riverains et des associations.

La liste régionale va être actualisée en 2017 pour tenir compte des cessions effectuées notamment en 2016. De nouveaux sites sont envisagés.

Le bilan des cessions de l'année 2015 a fait l'objet d'une communication au comité régional de l'habitat et de l'hébergement en juin 2016 avec la présentation du précédent rapport sur l'action foncière de l'État en Île-de-France.

La décote et ses contreparties

Comme indiqué dans le code général de la propriété des personnes publiques (article L. 3211-7), les contreparties à la décote pratiquée sur la valeur vénale sont formalisées

dans une convention annexée à l'acte de vente. L'acquéreur est ainsi tenu de respecter les éléments du programme ayant donné lieu à la décote et de réaliser le programme dans les cinq ans suivant la signature de l'acte de vente.

Les premières signatures de conventions ayant eu lieu en 2014 (notamment à Mantes-la-Jolie), les opérateurs en charge devront présenter courant 2018 l'état d'avancement de la mise en œuvre des programmes de logements ayant bénéficié d'une décote.

A ce jour, 15 terrains ont fait l'objet de cession avec décote, avec convention annexée à l'acte de vente. Les travaux ont été engagés sur la majorité des terrains décotés.

Terrains cédés ou engagés avec décote en 2016

Commune	Adresse	Cession ou engagement	Nombre de logts prévus	Mise en chantier	décote finale
Antony (92)	Emile Levêque	27/05/16	16	Janvier 2017	77 %
Paris (9ème)	2 cité Charles Godon	26/07/16	13	Prévue fin 2017	83 %
Ville d'Avray (92)	200 rue de Versailles	19/10/16	34	En cours	67 %
Le Raincy (93)	9 Blvd de l'Ouest	05/12/16	12	Prévue sept. 2017	14 %.
Eragny (95)	Chemin du Parc	13/12/16	30	n.c.	50 %
Marcoussis (91)	Le Chêne Rond	21/12/16	150	n.c.	68 %
Saint-Denis (93)	2/4 rue Jean Moulin	21/12/16	90	Prévue mi-2017	50 %

2.2 Logements à construire sur les terrains cédés ou engagés en 2016

Synthèse du bilan 2016 pour la mobilisation du foncier public à destination du logement, par propriétaire

Propriétaires	cessions ou engagements à cession	logts à construire	dont logts sociaux (LS)	part LS (%)
État	11	806	754	93,50
SNCF	6	845	354	41,90
RATP	1	60	60	100,00
AP-HP	2	760	48	6,30
Inst. des Mines	1	507	481	95,00
EPA MARNE	8	606	176	29,00
EPASENART	29	2 544	1 388	54,60
total	58	6 128	3 261	53,20

(Source : DAFI-DHUP-DRIEA-2017)

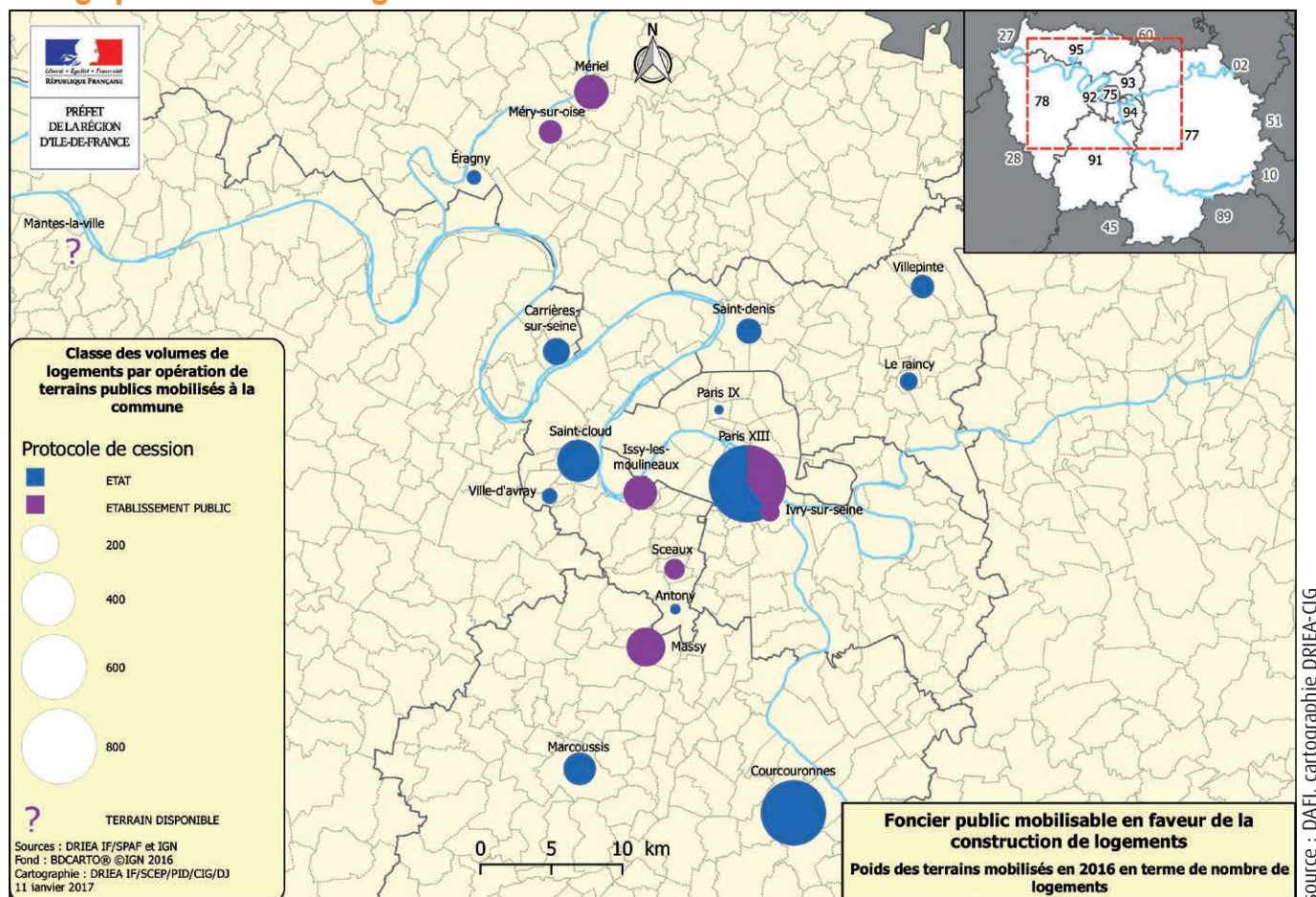
L'année 2016 a permis la cession et l'engagement à cession de 21 terrains appartenant à l'État ou à ses opérateurs (hors EPA : AP-HP, SNCF, RATP...), sur lesquels sont programmés la construction de 2978 logements. Avec EPAMARNE et EPASENART, le potentiel de logements à construire sur les terrains du foncier public cédés (et engagés à cession) atteint 6128.

La liste des cessions et engagements de cessions (État et opérateurs de l'État, hors EPA) est détaillée ci-après.

Mises en chantier de logements en 2016 sur terrains mobilisés

Type de foncier	Nbre de logements	Dont L.Sociaux	%
État : 15 sites	4 246	1 756	41,40
Etablissements Publics : 41 sites	6 117	2 468	40,40
total	10 363	4 224	40,80

Cartographie du nombre de logements à construire sur les terrains mobilisés en 2016



2.3 L'implication des établissements publics de l'État¹

Le groupe SNCF reste de loin (depuis la réforme ferroviaire et la création au sein de l'EPIC de tête d'une direction générale de l'immobilier) l'opérateur de l'État le plus dynamique. En effet, il réalise des opérations de logements notamment par l'intermédiaire de sa filiale ICF Habitat, tout en restant propriétaire des terrains. En 2016, 845 logements sont ainsi programmés sur ses sites.

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

- prendre part à l'effort de développement de l'offre en logements en produisant des droits à bâtir en volume, en lien avec la réalisation de commerces et d'équipements publics et la prise en compte des espaces naturels, agricole et forestier ;
- 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. Les cessions de la RATP, qui construit par ailleurs du logement sur son foncier propre, restent limitées en 2016.

Les établissements publics de santé

Suite au décret du 30 décembre 2014, les établissements publics de santé entrent dans le champ d'application de la loi du 18 janvier 2013. En mai 2015, le directeur général de l'ARS Ile-de-France et le préfet de la région Île-de-France ont invité la soixantaine d'établissements publics de santé franciliens à s'inscrire dans la politique de mobilisation du foncier public. Ces établissements possèdent une grande latitude d'action en matière immobilière. Les décisions de cession relèvent du directeur de l'établissement, après concertation du directoire.

Les établissements de santé permettront de construire 760 logements sur les terrains qu'ils ont cédés en 2016, et près de 900 si l'on y ajoute la deuxième phase de cession de l'opération Saint-Vincent-de-Paul à Paris qui a eu lieu au début de 2016, la cession globale ayant été actée fin 2015.

¹ Hors établissements publics d'aménagement (EPA).

Mobilisation du foncier public en faveur du logement en 2016 : détail des cessions et des engagements

Dpt	ville	Adresse	Surface	Nbr de lgts	Dont logts sociaux	Cession effectuée (ou date de protocole)	Acquereurs	Valeur vénale totale et % de décote finale
75	Paris 9e	État Min Emploi 2 Cité Charles Godon 25 rue Milton	378	13	13	Cession 26/07/2016	RIVP	3 076 605 décote 83 %
	Paris 13e	Institut Mines-Telecom 32-56 rue Barrault 10-12 rue Guyton de Morveau	10 057 m ² (2 terrains)	507	481	Protocole signé 17/10/2016	RIVP	102 000 000 sans décote
		Tolbiac-Massena, sursol, 2 parcelles M10/A et M10/B	3 288 + 553	333	75	Cession 13/01/2016	SEMAPA	7 923 339 + 1 078 350 sans décote
78	Carrières-sur-Seine	Quartier des Alouettes	6 483	102	102	Cession 26/08/2016	Grand Paris Aménagement	502 600 sans décote
	Mantes-la-Ville	SNCF Mobilité Blvd Roger Salengro	7 191	n.d.	n.d.	Cession 02/12/2016	EPAMSA	n.d.
91	Marcoussis	Le Chêne ROND	20 000	150	150	Promesse 21/12/2016	Antin Résidences	2 207 600 décote 68 %
	Massy	SNCF-Mobilités ZAC Vilmorin III	7 068	214	104	Promesse 31/07/2016	SEMMASSY	1 250 000 sans décote
	Courcouronnes	AP-HP Ancien hôpital Louise Michel	74 000	600	n.d.	Cession 21/07/2016	EPFIF	4 180 000 sans décote
92	Antony	Rue Émile Lévêque	1 800	16	16	Cession 27/05/2016 et 28/06/2016	Antony habitat	758 800 décote 77 %
	Saint Cloud	Caserne Sully	18 589	250	250	Cession 24/11/2016	Département 92	10 990 000 sans décote
	Ville d'Avray	200 rue de Versailles	2 315	34	34	Cession 19/10/2016	I3F	3 295 604 décote 67 %
	Sceaux	RATP	4 000	60	60	Promesse nov. 2016	n.c.	n.d.
	Issy-les-Moulineaux	AP-HP Les Moulins 2 rue saint-Severin	4 900	160	48	Cession 27/06/2016	Immobilière franco-suisse	sans décote
93	Saint Denis	2 - 4 rue Jean Moulin	3 798	90	90	Cession 21/12/2016	Plaine commune Habitat	3 625 285 décote 50 %
	Villepinte	Avenue Alfred de Vigny	10 020	76	24	Protocole 05/12/2016	Grand Paris Aménagement	750 000 sans décote
	Le Raincy	Ancien commissariat 9 bd de l'Ouest	780	12	12	Protocole 05/12/2016	I3F	339 000 décote 14 %
Ancienne gendarmerie 13 allée Théodore Binet		3 235	33	33	Protocole 05/12/2016	I3F + CHU	n.d.	
94	Ivry-sur-Seine	SNCF Mobilité Avenue Pierre Sémart	636	51	50	Cession 22/12/2016	AZZAP Immobilier	n.d.
95	Eragny	Les jardins du nord Chemin du Parc / RD 986	1 185	30	30	Promesse 13/12/2016	Grand Paris Aménagement	354 000 décote 50 %
	Mery-sur-Oise	SNCF (B2373)	6 647	78	39	Cession 12/07/2016	EFIDIS	sans décote
	Mériel	SNCF Théodore Rousseau	6 904	170	86	Promesse 13/12/2016	OPAC 95	n.d.

Sources : DAFI et UT-DRIEA/DDI.

Synthèse DRIEA du 20 janvier 2017 - concerne les terrains État + établissements publics nationaux (AP-HP, SNCF, RATP...) - Hors EPA

Cession	Protocole ou promesse
---------	--------------------------

2.4 Exemples d'opérations

Hauts-de-Seine (92)

Ville d'Avray, rue de Versailles

La révision du PLU, achevée fin 2013, a permis à la commune de Ville d'Avray et aux services de l'État de repérer ce terrain anciennement affecté à l'exploitation routière, et de le réserver pour du logement social. Sur cette parcelle étroite située en entrée de ville, la commune a fait évoluer les règles d'urbanisme pour permettre un projet respectueux de la forêt de Fausses-Reposes.

Durant l'année 2014 une programmation a été définie conjointement entre l'unité départementale et la collectivité. Le bailleur I3F a été retenu pour réaliser un programme de 34 logements dont 11 en prêt locatif social (PLS), 17 en prêt locatif à usage social (PLUS) et 6 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Le programme comprend également un commerce en pied d'immeuble.

L'instruction du dossier a été menée en 2015 par les services de l'État et a permis d'arrêter un prix de cession des terrains avec une décote de 67 %. Le terrain a été cédé le 19 octobre 2016. Après obtention du permis, les travaux ont démarré fin 2016.

Saint-Cloud, Caserne Sully

La Caserne Sully, vacante depuis 2008, est située à proximité du tramway T2 et du métro L10, et sera à un quart d'heure de marche de la station Saint-Cloud du Grand Paris Express (Ligne 15). Le terrain de 1,8 hectares, comprend plusieurs bâtiments de valeur patrimoniale, non protégés au titre des monuments historiques mais situés aux abords du Parc de Saint-Cloud, classé et protégé.

Un premier protocole d'accord signé en 2012 entre l'État, la Ville et le Conseil départemental, est resté sans suite. Le 4 décembre 2014, le premier ministre a donné mandat au préfet des Hauts-de-Seine de céder la caserne au Conseil départemental, en fixant une répartition programmatique de 1/3 des surfaces pour les archives départementales et de 2/3 pour des logements sociaux.

La vente de la Caserne Sully à Saint-Cloud a été signée en août 2016 et va permettre de réaliser sur le site :

- 13 000 m² pour les archives départementales des Hauts-de-Seine ;
- 7 700 m² pour 250 logements sociaux étudiants et/ou résidence sociale.

L'unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIEA s'est employée à organiser l'émergence d'un projet avec

les acteurs concernés : DGFIP, mission pour la réalisation des actifs immobilier (MRAI) du ministère de la Défense, DRAC, DRIHL, CROUS, et les collectivités. Une solution d'équilibre a été trouvée avec le Conseil départemental et la Ville, qui a fait évoluer son plan local d'urbanisme (PLU) sur la zone concernée. Selon les prescriptions de la DRAC, les bâtiments à valeur patrimoniale ainsi que le jardin sont conservés et seront réhabilités pour les archives et le logement. Le site ne pouvant accueillir la totalité de la programmation dans les conditions fixées par la DRAC et le PLU, la part de logements sociaux restant à construire (18 300 m²) sera réalisée par le Département sur d'autres sites. Celui-ci s'est également engagé à améliorer l'accessibilité en programmant d'importants travaux de reconfiguration du rond-point place Georges Clémenceau à la croisée de la voie d'accès à l'A13, des quais rive gauche et de la voie de débouché du Pont de Saint-Cloud.

L'ensemble de ces engagements a été contractualisé au travers du protocole État – Département – Ville du 1er août 2016 annexé à l'acte de vente.

Antony, rue Émile Lévêque

Le ministère de l'Équipement avait acquis des terrains dans les années 60 dans l'optique de prolonger l'A10 jusqu'aux portes de Paris. Ce projet routier ne s'est pas réalisé, mais les acquisitions ont permis de réaliser le TGV Atlantique, partiellement couvert, ainsi que la coulée verte du Sud Parisien, une promenade plantée qui relie Montparnasse à Massy Palaiseau.

Le bailleur Antony Habitat a acquis les dernières parcelles vacantes dans ce secteur pavillonnaire, afin d'y réaliser des logements sociaux sous la forme de 12 maisons de ville en construction bois, le long de la coulée verte. Le programme comprend 9 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) et 3 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), qui vont permettre le relogement d'une partie des habitants concernés par le projet de rénovation urbaine du quartier du Noyer Doré.

L'instruction du dossier, réalisée conjointement avec le service des Domaines et l'unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIHL, a permis de fixer un prix de cession des terrains avec une décote globale de 77 %.

L'apport d'une parcelle appartenant à la ville a permis, au global, de réaliser 4 logements supplémentaires.

Seine-Saint-Denis (93)

Villepinte, avenue Alfred de Vigny

Inscrit sur la liste régionale relative à la mobilisation du foncier de l'État, ce terrain d'un hectare a fait l'objet d'un protocole de cession signé le 5 décembre 2016 en présence de Thierry Repentin, président de la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) et délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat.

Le terrain fait partie du périmètre de la ZAC Pépinière portée par la commune et dont Grand Paris Aménagement est l'aménageur. Il bénéficie d'une implantation stratégique en entrée de ville Ouest de Villepinte, au droit de la RD115, à moins d'un kilomètre de la gare RER Sevrans-Beaudottes.

La mutation urbaine de cette entrée de ville, affirmée dans le PLU de la commune de Villepinte, est en marche : l'arrivée du T-ZEN15 sur la RD115, inscrit au CPER 2015-2020, devrait en accélérer la cadence et accompagner la dynamique de projets d'aménagement durable. À ce titre, la ZAC est labellisée « Ecoquartier étape 1 » suite à la signature de la charte Ecoquartier en janvier 2016. Il s'agit de promouvoir un aménagement vertueux.

L'opération permet la réalisation de 76 logements : 52 en accession libre et 24 en accession sociale à la propriété. La forme urbaine retenue permet de concilier intensité et insertion urbaine, avec la constitution d'un front urbain en bordure de la RD115 et des hauteurs descendant à R+1 en continuité du tissu pavillonnaire alentour. Le projet contribue à la trame verte du territoire et au mail paysager qui reliera le parc départemental du Sausset aux terrains Montceuleux de Sevrans.

Saint Denis, rue Jean Moulin, ancienne gendarmerie

D'une superficie de 3 798 m², ce terrain accueille un bâtiment construit en 1998 et aujourd'hui désaffecté. Inscrit sur la liste régionale, Plaine Commune a proposé un projet de construction de logements. Après instruction conjointe de différents services de l'État, le prix de cession du terrain, initialement propriété du Ministère de l'intérieur, a bénéficié d'une décote de près de 50%.

Le projet prévoit la réalisation de 90 logements sociaux en construction neuve ou en rénovation. Une convention, signée par le préfet de région, a fixé les conditions d'utilisation du terrain cédé, le contenu du programme de logements à réaliser et les engagements de l'acquéreur.

La signature de l'acte de cession du terrain entre le préfet de département et Plaine Commune Habitat a eu lieu le 21 décembre 2016, en présence de Thierry Repentin.



Photo : Groupement Ossabois, BW Architectes, AI environnement, CAD U.C.

Antony (92): perspective depuis la rue Emile Leveque

3 Les acteurs opérationnels du portage foncier

Dans un marché dynamique, le portage foncier est une étape préalable et nécessaire de l'aménagement pour concilier l'atteinte des objectifs de développement urbain et la préservation des finances publiques. Ces actions de portage contribuent à préparer la réalisation directe de logements ou la réalisation d'opérations d'aménagement.

Plusieurs acteurs franciliens opèrent au service des collectivités et de l'État, parmi lesquels deux établissements publics relevant de l'État :

- L'Établissement public foncier (EPF) d'Île-de-France intervient en amont des opérations ; il est issu de la fusion au 1^{er} janvier 2016 des quatre EPF qui existaient jusqu'en 2015.
- Grand Paris Aménagement, anciennement Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), qui intervient à la fois très en amont, en portage pour le compte de l'État, et en aval ; il a fusionné au 1^{er} janvier 2017 avec l'établissement public d'aménagement (EPA) Plaine-de-France et se fédèrera à court terme avec l'EPA Orly Rungis Seine-Amont.

3.1 Les évolutions législatives et réglementaires

Les organismes de foncier solidaire (OFS)

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové avait créé les organismes de foncier solidaire. Le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 en détermine les conditions d'application par l'ajout d'un chapitre dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

L'accès au foncier dans les zones tendues est le premier frein et le premier enjeu à la production de logements. Pour intervenir sur des fonciers de grande taille et des fonciers complexes, faisant l'objet d'une programmation diversifiée, un bailleur social seul n'a pas forcément la disponibilité financière ou les compétences nécessaires. Les OFS sont des organismes d'aménagement foncier dont le principal objet est de mettre à disposition du foncier, bâti ou non, pour la production de logements abordables, en location ou en accession à la propriété, tout en préservant leur accessibilité économique sur le très long terme, au fil des locations ou des reventes.

Pour y parvenir, les OFS mobilisent le bail réel solidaire (BRS) créé par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016, et consentent des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, en dissociant

la propriété du foncier et du bâti pour limiter le coût des logements. Les OFS, agréés par le préfet de région, sont sans but lucratif et poursuivent une mission d'intérêt général. Ils ont vocation à conserver en patrimoine le foncier acquis. Les logements sont destinés aux ménages sous plafond de ressources et de loyers, au titre de résidence principale.

L'association renforcée des EPF

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH) ainsi que le rôle des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) en matière de politiques foncières. Un décret et une instruction en cours de rédaction viendront préciser les modalités d'application de ces dispositions.

Afin d'appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation, notamment dans le cadre du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier des PLH, la loi réaffirme le rôle que peut jouer l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPF-IDF) en matière d'observation foncière, en modifiant les articles L321-1 et L321-4 du code de l'urbanisme. L'EPF, sans être obligatoirement maître d'ouvrage des dispositifs d'observation, doit être associé et contribuer en apportant ses analyses, voire ses données.

3.2 L'EPF d'Île-de-France

Au 1^{er} janvier 2017, 320 collectivités d'Île-de-France, représentant 75 % de la population francilienne, étaient signataires d'une convention d'Intervention Foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPF-IDF), dont le territoire de compétence couvre désormais la totalité du territoire régional, suite à la fusion des quatre EPF francilien au 1^{er} janvier 2016. Ce partenariat représente un engagement financier de l'EPF-IDF auprès des Collectivités à hauteur de 3,7 milliards d'euros. Dans le cadre de ses mandats, l'établissement détient un portefeuille foncier en cours de transformation de plus 1,4 milliard d'euros, qu'il porte pour le compte des collectivités. La durée moyenne de portage de ce patrimoine foncier est un peu supérieure à 3 ans pour les opérations immobilières dans le diffus et d'environ 5 ans pour les opérations d'aménagement.

En 2017, l'Établissement Public d'Île-de-France investira 380 millions d'euros pour réaliser des acquisitions foncières et procédera à 220 millions d'euros de cessions. Dès que les grandes opérations d'aménagement auront réellement démarré, le montant des cessions devrait être équivalent à celui des acquisitions.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention

Représentatif de la nouvelle organisation territoriale en Île-de-France, le Conseil d'administration de l'EPF Île-de-France (33 membres dont quatre représentants de l'État et 29 représentants des collectivités locales et territoriales) a approuvé le 15 septembre 2016 un nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Véritable « feuille de route pour la période 2016-2020, il prévoit une montée en régime des acquisitions et des cessions, pour un objectif de production annuel à terme (2020) de 12 000 logements/an et de 400 000 m² de locaux d'activités économiques.

L'État a contribué activement à l'élaboration du PPI de l'EPF Île-de-France, notamment par la formulation d'orientations stratégiques.

Les orientations prioritaires arrêtées par le Conseil d'administration portent principalement sur les points suivants :

- priorité affirmée au soutien d'une production diversifiée de logements (accession, intermédiaire, locatif social...);
- appui au développement économique dans une logique d'équilibre territorial ;
- contribution au développement durable, notamment à travers les projets d'écoquartiers et de quartiers écologiques et innovants ;
- lutte contre l'habitat indigne en tant qu'opérateur des Opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) ;
- revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes.

L'EPF Île-de-France est partie prenante de certaines opérations et contrats d'intérêt national (OIN et CIN), de grandes opérations d'urbanisme, de contrats de développement territorial (CDT). Il accompagne les communes déficitaires en logements sociaux et intervient par une action de long terme afin de prévenir la spéculation, notamment sur les secteurs de gares du Grand Paris Express.

L'EPF Île-de-France apporte son expertise foncière aux collectivités locales (notamment à travers le co-pilotage, voire le co-financement d'études).

L'EPF Île-de-France 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. Ses interventions peuvent néanmoins s'articuler avec ces organismes à travers des conventions.

Élargissement et diversification des interventions de l'EPF Île-de-France

La 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). Ainsi, l'EPF Île-de-France est en charge, à ce jour, de 2 ORCOD-IN : la première à Clichy-sous-Bois (93) depuis le 28 janvier 2015 (décret 2015-99) sur le quartier du Bas-Clichy et la seconde à Grigny (91) depuis le 26 octobre 2016 (décret 2016-1439) sur le quartier de Grigny II. L'EPF Île-de-France et les UD-DDT concernés accompagnent les Préfets des deux départements dans la mise en œuvre de ces opérations.

Par ailleurs, en Comité interministériel du 15 octobre 2015, il a été demandé d'étudier deux autres copropriétés en Île-de-France pouvant potentiellement relever d'une ORCOD-IN. À ce titre, l'EPF Île-de-France a remis un porter-à-connaissance concernant la préfiguration d'une ORCOD-IN à Mantes-la-Jolie (78) dans le quartier du Val-Fourré.

En complémentarité à son action de court/moyen terme, l'EPF Île-de-France a créé en 2014, en partenariat avec la SEM Plaine Commune Développement, la SAS Foncière Commune, afin de compléter le champ de ses interventions et proposer les modalités d'un portage de long terme, afin d'anticiper la réalisation des futures opérations d'aménagement sur le territoire de Plaine Commune. L'établissement étudie la mise en place de « véhicules de portage » identiques sur d'autres territoires stratégiques, pour intensifier ses interventions sur le long terme en partenariat avec les acteurs économiques et les collectivités concernés.

Enfin, le choix d'une gestion dynamique de son patrimoine permet à l'EPF Île-de-France non seulement d'assurer une meilleure sécurisation des biens qu'il porte, mais également de limiter les coûts de portage. Les recettes locatives venant en abattement du prix de revient des biens lors de leur cession, cette gestion dynamique de ses biens permet à l'EPF Île-de-France de maîtriser les prix dans un marché haussier. Les recettes locatives cumulées entre 2011 et 2016 représentent un peu plus de 65 M€. Au travers sa politique de gestion de son patrimoine, l'EPF Île-de-France veille à favoriser une occupation s'inscrivant dans le cadre de missions d'intérêt général.

Activité 2016 : une forte accélération de la production

La fusion des quatre EPF franciliens au 1^{er} janvier 2016 a dynamisé l'action de l'EPF Île-de-France dans ses missions auprès de l'État et des Collectivités. La mobilisation du foncier en 2016 a atteint un niveau record. Les cessions ont progressé de 20 % (à périmètre comparable) par rapport à 2015. Les cessions fermes représentent 257 M €, soit un potentiel immédiat de 5 380 logements (dont 45 % de logements locatifs sociaux) et 230 000 m² destinés à l'implantation de nouvelles activités économiques. Le montant des cessions sous promesse de vente s'élève à 145 M €, soit un potentiel de 4 100 logements.

L'EPF Île-de-France a maintenu en 2016 un niveau élevé d'acquisitions avec 334 M €, dont un peu plus de 10 M € ont été réalisés dans le cadre de l'opération de requalification de copropriétés dégradées du Bas-Clichy.

Budget 2017 : la croissance des recettes permettra l'élargissement des interventions de l'EPFIF

Le budget global de l'EPF Île-de-France pour 2017 s'inscrit strictement dans la feuille de route 2016-2020 (Plan Pluriannuel d'Interventions) et prévoit une forte progression de l'activité opérationnelle. Les interventions sur le logement représentent 80 % de l'activité.

Les objectifs d'activité sont portés à :

- 380 M € pour les acquisitions foncières ;
- 220 M € pour les cessions de foncier et 18 M€ pour les recettes locatives.

L'accroissement des cessions, dans la perspective d'une progression de 50 % d'ici à 2020, permet à l'EPF Île-de-France de disposer de recettes d'activité désormais supérieures aux taxes qui lui sont affectées (taxe spéciale d'équipement et contributions des communes relevant de la loi SRU, en particulier). Le budget excédentaire qui est la résultante de ces mouvements permet à l'EPF Île-de-France d'amplifier son désendettement.

Les prévisions budgétaires donnent la mesure de la puissance d'intervention de l'EPF Île-de-France et traduisent sa capacité d'action foncière à l'échelle du territoire régional.

Budget global: 433 M € en dépenses et 453,9 M € en recettes :

- acquisitions: 380 M €,
- nouvelles filiales de portage commun : 15 M €,
- cessions : 220 M€,
- recettes locatives : 18 M €,
- recettes découlant des contributions SRU : 8 M €,
- apport AFDEY78 : 30 M €.

L'EPF Île-de-France : opérateur des ORCOD-IN

La montée en puissance de l'ORCOD-IN du « Bas Clichy »

L'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) du Bas Clichy, sous pilotage l'EPFIF, est la première ORCOD-IN initiée en France. Situé dans le centre-ville de Clichy-sous-Bois, le quartier du Bas-Clichy accueille le tiers des habitants de la commune, soit près de 10 000 habitants.

La convention entre partenaires publics, signée le 7 juillet 2016, définit les objectifs partagés et engagements réciproques pour garantir la réussite du projet. Dans ce cadre, l'EPF IDF intervient à plusieurs titres :

- intervention foncière (acquisition et portage des lots) ;
- relogement et accompagnement social ;
- mise en œuvre et suivi des Plans de sauvegarde et des OPAH ;
- élaboration et mise en œuvre du projet d'aménagement.

Acquisition/portage, relogement et accompagnement social : en 2016, l'EPF Île-de-France a réalisé 157 acquisitions portant à 228 le nombre de logements maîtrisés depuis le démarrage des acquisitions. Sur 228 logements, 223 concernent les copropriétés du Chêne pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu, cœur de cible de l'opération, soit 15 % du nombre de logements de ces copropriétés. 5 logements ont été acquis dans les autres copropriétés du Bas-Clichy, dans le cadre d'un portage de redressement, en accompagnement des plans de sauvegarde en cours. 37 % des logements maîtrisés par l'EPF Île-de-France sont vacants et sécurisés et 63 % sont occupés.

75 relogements ont été effectués depuis le début de l'opération juin 2016.

L'arrêté de péril pris suite aux désordres techniques du bâtiment Ronsard (B18), a nécessité l'évacuation en urgence des 93 logements, la sécurisation de l'immeuble, le relogement de 70 ménages. Face à ce sinistre, l'EPF Île-de-France a accéléré les acquisitions amiables des logements du Bâtiment Ronsard, en attendant le lancement d'une procédure de DUP loi Vivien.

Aménagement urbain : le 1^{er} décembre 2016, le conseil d'Administration de l'EPF Île-de-France a approuvé la prise d'initiative de l'Etablissement pour la création de la ZAC du Bas Clichy.

Pour accompagner la transformation du quartier et informer les habitants, l'EPF Île-de-France et la Ville de Clichy-sous-Bois ont ouvert au cours de l'année 2016, une maison du projet au cœur du quartier.

Redressement des copropriétés : au cours de l'année 2016, l'EPF Île-de-France a élaboré 5 plans de sauvegarde sur les copropriétés du Bas-Clichy : Vallée des anges, Sévigné, Allende, Chêne Pointu, Etoile du Chêne Pointu.

L'EPF Île-de-France est également en charge du pilotage d'un plan de sauvegarde en cours, sur la STAMU (copropriété).

Le lancement de l'ORCOD-IN de « Grigny 2 »

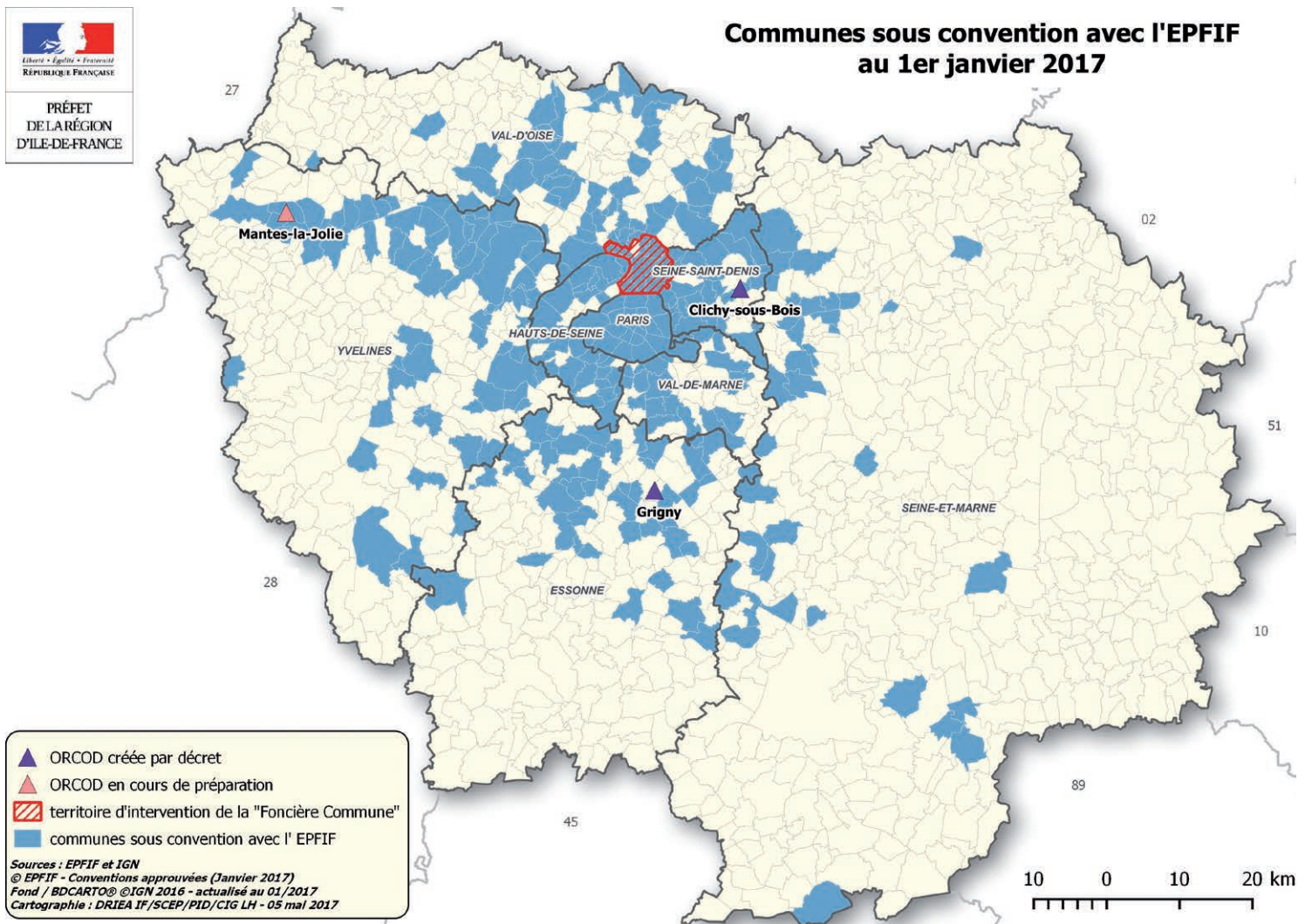
Par décret en Conseil d'État n° 2016-1439 du 26 octobre 2016, l'opération de requalification des copropriétés dégradées de « Grigny 2 » a été déclarée d'intérêt national. Les scénarios d'intervention étudiés dans le cadre de l'élaboration du décret impliquent la mise en œuvre d'une action foncière et immobilière d'ampleur, d'un processus adapté de relogement et d'accompagnement social des habitants, pour permettre le redressement et

la transformation de la copropriété, ainsi que la mise en œuvre du projet d'aménagement.

À travers les acquisitions et le portage immobilier, l'intervention de l'EPF Île-de-France doit mettre fin à la spirale de dévalorisation de la copropriété en empêchant notamment l'arrivée de nouveaux propriétaires non-occupants. 250 acquisitions annuelles sont envisagées au cours des premières années d'intervention.

Le projet prévoit, par ailleurs, l'engagement d'un projet d'aménagement structurant autour du futur pôle multimodal (modernisation du RER D, arrivée du TZEN 4 à l'horizon 2020), susceptible de requalifier le quartier et l'inscrire pleinement dans les dynamiques de développement du territoire de Grand Paris Sud.

Source : EPF IDF



3.3 L'action foncière de Grand Paris Aménagement

Grand Paris Aménagement est un acteur important du développement régional. Il mène une politique foncière pour son propre compte, permettant la réalisation de ses opérations d'aménagement. Il réalise également du portage foncier pour le compte de l'État et de ses établissements publics. Il réalise enfin, pour le compte de tiers, des études et d'autres prestations foncières permettant des aménagements futurs.

Actions foncières pour le compte de l'État

Grand Paris Aménagement gère pour le compte de l'État des terrains acquis en vue de développement urbain ou de projets routiers. L'établissement en assure l'entretien et la commercialisation.

Ce patrimoine de l'État représente 4 196 ha fin 2016 dont 409 ha de foncier initialement acquis pour des projets routiers aujourd'hui abandonnés ou envisagés seulement à long terme.

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

Les terrains acquis par l'État, soit 3 787 hectares à fin 2016 (3 857 ha à fin 2015), sont essentiellement ceux acquis pour la réalisation des villes nouvelles :

Terrain État disponibles pour le développement urbain

	Aire
Marne-la-Vallée	547 ha
Sénart	1 897 ha
ex-ville nouvelle d'Evry	54 ha
ex-ville nouvelle de Cergy-Pontoise	629 ha
ex-ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines	57 ha
reste du territoire francilien	603 ha
Île-de-France	3 787 ha

La gestion du patrimoine foncier routier de l'État

Le patrimoine foncier acquis pour des projets routiers, soit 409 hectares à fin 2016 (384,4 ha à fin 2015), est réparti comme suit :

Surface cessible du patrimoine foncier routier de l'État

	Surface cessible			Total par département
	à court terme	à moyen terme ¹	à long terme ²	
Seine-et-Marne	-	-	-	0 ha
Yvelines	100 ha	15,5 ha	8 ha	123,5 ha
Essonne	49,5 ha	-	18 ha	67,5 ha
Hauts-de-Seine	15,5 ha	0,5 ha	-	16 ha
Seine-Saint-Denis	44 ha	-	-	44 ha
Val-de-Marne	50,5 ha	46,5 ha	34 ha	131 ha
Val d'Oise	17,5 ha	6,5 ha	3 ha	27 ha
Île-de-France	277 ha	69 ha	63 ha	409 ha

1 Dans l'attente de leur valorisation - mobilisable pour du logement.
2 Gardant une destination principalement routière.

La gestion du patrimoine foncier des Établissements Publics d'Aménagement (EPA)

Grand Paris Aménagement gère en outre environ 1 064,98 hectares d'emprises foncières et 108 lots (logements et commerces), appartenant à EPAMARNE et EPAFRANCE, EPAORSA, EPAMSA.

La valorisation du patrimoine de l'État

En 2016, Grand Paris Aménagement a commercialisé 273 hectares de foncier État, pour un montant de 16,4 M €, permettant la construction de logements, de locaux d'activités, ou la protection d'espaces naturels ou agricoles. Les ressources correspondantes alimentent

le Compte d'affectation spécial (CAS) de l'Immobilier de l'État.

Actions foncières en compte propre

En 2016, Grand Paris Aménagement a acquis 54 hectares de foncier bâti ou non bâti et 87 lots de copropriété pour un montant proche de 80 M €, nécessaires à ses opérations d'aménagement. Ces acquisitions conclues majoritairement sous Déclaration d'Utilité Publique, ont été réalisées à plus de 80 % à l'amiable.

Grand Paris Aménagement a, par ailleurs, réalisé quatre cessions non destinées à ses opérations d'aménagement, pour un montant global de 924 735 €.

Actions foncières pour le compte de tiers

Grand Paris Aménagement a acquis en 2016, 111 hectares de foncier à des fins de protection des espaces naturels, tant pour l'Agence des Espaces Verts de la Région Île-de-France que pour l'État Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et des Forêts.

Pour la réalisation d'équipements publics majeurs, Grand Paris Aménagement a, après la maîtrise foncière des emprises du futur Campus Condorcet à Aubervilliers (93), pour le compte du Ministère de l'Éducation Nationale et de l'Enseignement Supérieur, poursuivi en 2016 sur ce site des missions de gestion, de démolition et de dépollution.

D'autres prestations ont été réalisées comme une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la valorisation du patrimoine immobilier de la commune de Bagnolet, ou des acquisitions pour le compte de la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France pour 28 hectares.

Enfin, Grand Paris Aménagement a poursuivi son engagement sur le territoire du Bas-Clichy, après la création de l'ORCOD-IN. Grand Paris Aménagement apporte son concours à l'EPFIF, pour acquérir et gérer les logements de ces copropriétés.

Source : Grand Paris Aménagement

Clichy sous bois



Photo : Gauthier (DRIEA)

4 La Caisse des Dépôts

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

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

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

4.1 En 2016, une priorité d'action pour le logement et l'hébergement

Un année record pour le logement

L'année 2016 a été une année de production record à l'échelle francilienne avec plus de 70 000 logements commencés. C'est une belle réussite collective, à laquelle la Caisse des Dépôts a contribué par la mobilisation de ses financements, mais aussi par une action constante pour l'acquisition de foncier et le soutien aux opérations d'aménagement.

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

L'année 2016 conforte la bonne tenue des financements sur fonds d'épargne en faveur du logement social, de l'habitat spécifique et de la politique de la ville avec un flux de 3,6 M € de prêts. Cela se traduit par 30 000 logements sociaux construits ou acquis financés et 80 000 rénovations dont 15 000 nouveaux éco-prêts pour la réhabilitation énergétique.

Les Prêts de Haut de Bilan Bonifiés (PHBB) : une innovation déterminante

Dans un contexte marqué par la priorité de la transition énergétique, et par l'importance des besoins en logements accessibles et adaptés dans les territoires, la Caisse des Dépôts a voulu permettre dès 2016 une véritable accélération de l'investissement pour le logement et la transition énergétique et écologique en contribuant à réduire les charges des ménages liées au logement.

Le « prêt haut de bilan bonifié » est un dispositif financier innovant répondant aux besoins en investissements et ressources longues des bailleurs sociaux qui souhaitent ainsi accélérer leurs investissements dans le cadre d'une stratégie patrimoniale ambitieuse.

Il offre aux opérateurs un prêt sur fonds d'épargne exceptionnel à 0 % grâce à une bonification de taux apporté à parité sur les fonds propres de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement. Les financements prennent la forme de prêts accordés par la Caisse des Dépôts sur ses propres ressources et à partir de ressources de la Banque Européenne d'Investissement (BEI).

54 bailleurs (Offices publics de l'Habitat, Sociétés d'économie mixte et Entreprises sociales pour l'habitat) sur tout le territoire francilien vont pouvoir bénéficier de 600 M € de prêts haut de bilan bonifié pour une accélération de leur production.

L'impact attendu est de 45 000 logements réhabilités en plus sur la période 2016/2018 et de 6 100 logements sociaux neufs supplémentaires (agrément) sur la période 2017/2018 soit également près de 2,5 M € de commandes supplémentaires pour les entreprises, emplois et développement économique pour les territoires.

Les outils

Prêt foncier à 60 ans

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

Prêt GAIA Grand Paris et Prêt GAIA Court Terme

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

Le prêt GAIA Grand Paris a permis de 2012 à 2016 de financer les actions foncières prévues dans les Contrats de Développement Territorial du Grand Paris (CDT), à condition que le CDT comporte un objectif global de production de 25 % de logement locatif social. Avec l'apport des opérations en GAIA Court Terme, sur 5 ans, plus de 680 M€ ont ainsi été mobilisés en Île-de-France au profit de l'anticipation foncière et de l'aménagement.

Depuis le comité interministériel Grand Paris du 15 octobre 2015, le GAIA Grand Paris se décline en trois volets :

- un volet « logement social » qui permet de financer toutes les actions foncières prévues dans le cadre d'un Contrat de Développement Territorial (CDT), sur les territoires en Opération d'Intérêt National (OIN) ou dotés d'un Contrat d'Intérêt National (CIN). Cette éligibilité est conditionnée à la réalisation d'une production permettant d'atteindre 25 % de logement social. Le taux du prêt est de 1,35 % révisable Livret A, (taux au 1^{er} janvier 2017) ;
- un volet « de mixité sociale » sur un CDT/CIN/OIN où les collectivités sont collectivement engagées à réaliser au moins 15 % de logements sociaux sur la durée du contrat et présentent, en moyenne, 25 % de logement social en stock. Le taux du prêt est de 1,45 % révisable Livret A, (taux au 1^{er} janvier 2017) ;
- un volet « équipements et infrastructures » sur un CDT/CIN/OIN permet le financement de la part foncière des infrastructures et équipements publics. Le taux du prêt est de 1,75 % révisable Livret A, (taux au 1^{er} janvier 2017). La durée du GAIA Grand Paris peut aller jusqu'à 20 ans avec un différé d'amortissement fixé au maximum à 14 ans.

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

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

- organismes de logement social (OPH, ESH, SEM de logement social) ;
- entreprises publiques locales (SEM, SPLA, SPL) ;
- établissements publics fonciers (EPF) ;
- établissements publics d'aménagement (EPA) ;
- collectivités territoriales et leurs groupements (EPCI et syndicats mixtes) ;
- structures associatives et autres organismes à gestion désintéressée contribuant au logement des personnes défavorisées et agréées à cette fin par les autorités administratives compétentes ;
- les personnes morales dont tous les actionnaires, associés ou membres sont eux-mêmes des emprunteurs éligibles.

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

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

Outre le financement du foncier par les prêts Gaïa, la CDC est également impliquée dans le portage du foncier via les 20 SEM d'aménagement dont elle est actionnaire à ce jour en Île-de-France.

Au 31/12/2015, la participation de la CDC au capital de ces sociétés s'élève à 10 M €, la participation étant en moyenne de 12,4 %.

À cette même date, les stocks d'opérations portées par ces SEM dans le cadre des concessions d'aménagement sont valorisés à 1 Md €, financés par 745 M € d'emprunts.

Leur chiffre d'affaires, (cessions réalisées), s'élève à 601 M €.

Ces SEM d'aménagement sont des acteurs très importants dans la chaîne foncière permettant d'acquérir et de transformer le foncier pour ensuite céder les charges foncières pour la construction de logements, d'immobilier tertiaire ou d'activité.

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

Par ailleurs, la Direction régionale s'est impliquée en 2016 dans la restructuration des outils d'aménagement de l'ouest de l'Île-de-France, en participant au regroupement de 4 SEM d'aménagement (Sarry 78 ; Yvelines Aménagement ; SEMERCLI ; SEM 92), pour donner naissance à Citallios.

On peut citer quelques opérations d'aménagement de grande envergure portées par les SEM d'aménagement dont la CDC est actionnaire, comme la ZAC Ivry Confluence (SADEV), la ZAC des docks à Saint Ouen (Sequano), ou encore la ZAC du Parc d'affaires à Asnières (Citallios).

4.3 La mobilisation des outils de financement de la Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts mobilise ses outils de financement pour accompagner les projets d'aménagement ou de construction des collectivités locales ainsi que leurs politiques foncières.

Partenariat avec l'Association des Maires d'Île-de-France (AMIF)

Le partenariat signé le 1^{er} décembre 2016 entre l'AMIF et la Caisse des Dépôts engage un programme d'actions 2017 – 2018 au service du développement de tous les territoires franciliens : projets locaux en matière de développement économique, de tourisme, de numérique, d'aménagement et de logement, de solidarité intergénérationnelle et enfin de transition énergétique.

Partenariat pour l'Eco quartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison

La convention signée le 5 janvier 2017 sur la période 2016 à 2020 est une illustration de la mobilisation des outils

de la Caisse des Dépôts en faveur d'une grande opération d'aménagement durable primée par le programme d'investissement d'avenir « Ville de Demain », un des « 100 Quartiers Innovants et Ecologiques » retenu par la Région Île-de-France :

- mobilisation en ingénierie, en fonds propres ou par des prêts moyen ou long terme tout au long de la réalisation du projet ;
- 140 M € de prêts GAIA Grand Paris sur fonds d'épargne ;
- 30 M € de prêts au secteur public local sur ressources européennes pour les équipements publics ;
- financement des bailleurs sociaux pour la réalisation des logements ;
- co-investissement en fonds propres à l'étude pour la réalisation de 35 000 m² de bureaux ;
- investissement en fonds propres dans le groupement chargé de construire et d'exploiter le réseau de chaleur du quartier alimenté à 60 % par des énergies renouvelables.

Partenariat pour l'Arc de l'Innovation

Dans les quartiers politiques de la Ville de l'est parisien, soutenir les lieux innovants : « fab-lab », lieux de « coworking », tiers lieux, pépinières d'entreprises, incubateurs ou comme à la Porte de la Chapelle, le projet SOHO qui recrée une mixité d'activité et de logements à travers un concept innovant. Ces lieux audacieux, plus ouverts, plus partagés, mieux connectés participent à la création de la ville de demain, plus durable, plus responsable, plus intelligente et plus désirable.

En décembre 2015, la Caisse des Dépôts signait une convention partenariale avec la Ville de Paris. En 2016, la convention s'élargit à une échelle métropolitaine et consacre une approche conjointe entre les différents acteurs du territoire : Ville de Paris et également les nouveaux Etablissements Publics Territoriaux de la Métropole (Plaine commune, Est Ensemble, Grand-Orly Seine Bièvre).

La Caisse des Dépôts a été investisseur et financeur de ce dispositif en 2016 où elle a engagé plus de 250 M €, soit 100 M€ d'investissement avec notamment un important investissement dans l'hôtel logistique de la Chapelle Internationale et 150 M € de prêts au secteur public local sur fonds d'épargne dont 31 M € pour l'INRIA, 50 M € pour les Hôtels d'entreprises, (Le Cargo et la pépinière de Château-Landon).

Projet de création de sociétés foncières publiques locales

La Caisse des Dépôts et l'EPFIF portent un projet de constitution de sociétés foncières publiques locales. Ces sociétés, à constituer en lien avec les aménageurs locaux, devront permettre de porter sur long terme des fonciers stratégiques aux abords des futures gares du Grand Paris Express et composés de fonciers industriels occupés.

Ce dispositif a vocation à prévenir la spéculation foncière et permettre ainsi à terme la réalisation d'opérations d'aménagement au bilan maîtrisé.

Accompagnement des appels à projets innovants pour l'aménagement en Île-de-France

La Caisse des Dépôts est pleinement mobilisée aux côtés des acteurs publics dans leurs initiatives visant à innover dans les manières de construire et d'aménager en Île-de-France. Elle est en effet partenaire de plusieurs des initiatives majeures menées en 2016 : « Play Groues » avec l'EPADESA ; « Réinventer Paris » avec la Ville de Paris ; « Réinventer la Seine » avec HAROPA Ports des Paris ; « Inventons la Métropole du Grand Paris » avec l'État, la Métropole du Grand Paris et la Société du Grand Paris ; « 100 quartiers écologiques et durables » de la Région Île-de-France.

Dans le cadre de ces démarches, la CDC intervient notamment en ingénierie pour en permettre le lancement ainsi qu'en prêts et en investissements pour permettre l'émergence des projets sélectionnés dans le cadre de ces démarches.

Partenariat avec l'État relatif au Grand Paris

La convention 2014-2016 passée entre l'État et la Caisse des Dépôts a permis de mobiliser des expertises et des ressources d'ingénierie pour accompagner la structuration des contrats de développement territorial, développer des expertises thématiques en appui des pouvoirs publics et soutenir l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ».

Au terme de cette période triennale, l'État et la Caisse des Dépôts ont signé le 7 mars 2017 une nouvelle convention triennale axée sur la construction de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux, la structuration et la réalisation des contrats d'intérêt national, le développement de solutions propres à permettre la transition énergétique et écologique du Grand Paris.

Source : CDC Île-de-France

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 appliquée 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.

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, recueille 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@cité » et « OSC » afin de suivre les processus de cessions et de programmations 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 commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF)

La CNAUF « est en particulier chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux ».

Elle rassemble des parlementaires, des agents des ministères concernés, des élus locaux, des représentants d'associations, un représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat, et deux personnalités qualifiées du monde professionnel, au total 23 représentants (décret d'août 2016).

Evolution du 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 essentiellement 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 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 lourde.

L'article L. 3211-7 du CG3P, tel que a été modifié par l'article 97 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. **Le régime de la décote a été généralisé pour les équipements publics de proximité, qu'ils soient ou non inscrits sur une liste régionale arrêtée par le préfet de région, lors de l'aliénation des terrains du domaine privé de l'État ou de certains de ses établissements publics en vue de la réalisation de programmes de logements.**

Cette commission traite également des dossiers présentant une complexité particulière, afin de faciliter l'aboutissement des engagements de cessions (protocoles et promesses de ventes).

Son président, Thierry Repentin, a remis le 9 février 2017 à Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable, et à Christian Eckert, secrétaire d'État chargé du budget, le troisième rapport annuel de la CNAUF : « Mobilisation du foncier public en faveur du logement ».

Glossaire

ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
AP-HP	Assistance publique des hôpitaux de Paris
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
ARS	Agence régionale de santé
BIMBY	Build in my backyard
CDC	Caisse des dépôts
CDT	Contrat de développement territorial
CEREMA	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CIN	Contrat d'intérêt national
CNAUF	Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier
CRHH	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
DDT	Direction départementale des territoires
DIE	Direction de l'Immobilier de l'État
DDFiP	Direction départementale des Finances Publiques
DRIAAF	Direction régionale interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
DRIHL	Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement.
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'île-de-France
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPA	Établissement public d'aménagement
EPAFrance EPAMarne	Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée
EPAMSA	Établissement public d'aménagement Mantois Seine Aval
EPAORSA	Établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont

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

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 : juin 2017
Reprographie : DRIEA
ISBN : 978-2-11-151858-2
Référence DRIEA : 17-001

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