



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# L'action foncière de l'État en Île-de-France en faveur de l'aménagement et du logement



## Bilan 2019

Janvier 2021

Document conçu et réalisé par la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (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

Laurent Guinard (suivi), Aurélie Berger, Annabelle Testaud, Eric Galmot, Valérie Missud, Vincent Deroche, Victor Charpentier, Lahoussine Homssa, Patricia Radjou (DRIEA).

## 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).

# Sommaire

<b>Édito</b> .....	<b>4</b>
<b>1 L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance</b> .....	<b>5</b>
1.1 L'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF) : des évolutions pour des données enrichies et un développement des partenariats .....	5
1.2 Actualité 2019 .....	6
La relance de la mobilisation du foncier public : de nouveaux objectifs .....	6
Évolution du système de décote : des impacts limités .....	7
1.3 Un nouvel outil pour enrichir la connaissance de la construction : <b>BADORA, la Base régionale des ZAC<sup>1</sup> en Île-de-France</b> .....	9
Un outil de partage mis en ligne en 2019 .....	9
Des analyses produites à partir de ces données .....	9
Des perspectives d'évolution .....	9
<b>2 La mobilisation du foncier public en faveur du logement</b> .....	<b>11</b>
2.1 L'action de l'État engagée pour le logement : bilan statistique et cartographique .....	11
Synthèse du bilan 2019 pour la mobilisation du foncier public à destination du logement, par l'État et les établissements publics nationaux .....	11
Mises en chantier de logements en 2019 sur les terrains mobilisés .....	12
2.2 Urbanisme transitoire et exemple de recherche pour mobiliser du terrain : les besoins en constructions modulaires .....	13
Essor de « l'urbanisme transitoire » .....	13
Recensement de terrains pour l'hébergement d'urgence .....	14
2.3 Stratégie et bilan des établissements ferroviaires pour la construction de logements (les groupes SNCF et RATP) .....	14
Le groupe SNCF .....	14
Le groupe RATP .....	16
<b>3 Actions des opérateurs fonciers de l'État en Île-de-France</b> .....	<b>17</b>
3.1 L'EPFIF : bilan 2019 et perspectives .....	17
Des résultats 2019 qui confortent les dernières tendances .....	17
L'EPFIF finalise sa nouvelle feuille de route pour 2021-2025 .....	19
3.2 Grand Paris Aménagement, héritier de l'Agence foncière technique de la région parisienne (AFTRP) .....	20
Résultats 2019 dans le cadre du mandat de gestion confié par l'État .....	20
Le bilan à fin 2019 des transferts de terrains antérieurement destinés aux projets routiers .....	20
<b>Annexes</b> .....	<b>21</b>
La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 .....	21
L'instauration d'une liste régionale des terrains cessibles .....	21
Le mécanisme de décote .....	21
Glossaire .....	23

<sup>1</sup> Zones d'aménagement concerté

## Édito

L'année 2019 restera en Île-de-France une année de forte production, avec plus de 82 000 logements autorisés<sup>1</sup> (contre 89 000 en 2018) et 80 400 logements mis en chantier (83 000 en 2018). Ce résultat reste supérieur à l'objectif de construction de 70 000 logements annuels prévu dans la loi du Grand Paris, malgré une tendance à la baisse observée depuis le début de 2018. L'année 2020, fortement marquée par la crise sanitaire, marque un net recul avec une baisse estimée à 24 % sur 12 mois glissants.



La connaissance et l'analyse des dynamiques des territoires sont essentielles en ces temps de mutation, les outils s'adaptent et se développent constamment. L'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF), par exemple, révisé la définition de ses missions, et les données des valeurs foncières (DVF) sont désormais en accès libre. En 2019, l'ORF s'est attachée à analyser les mutations du foncier commercial concernant la sous-densité des zones de périphérie et elle poursuit son analyse du marché foncier autour des gares du futur Grand Paris Express (GPE). Enfin, l'ORF actualise son analyse quantitative multi-sources de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Par ailleurs, la DRIEA dispose d'un suivi cartographique qui a été renforcé en 2019 par la construction de la base régionale des ZAC (BADORA).

L'État a poursuivi en 2019 la mobilisation du foncier public en Île-de-France. Grâce au travail de collaboration entre les services départementaux (DDT/DDFiP/UDEA-DRIEA)<sup>2</sup>, une cinquantaine de nouveaux sites ont pu être identifiés pour envisager des projets mixtes alliant programmes de logements et activités économiques ou équipements nouveaux pour les services de l'État. L'État a lancé également un recensement du foncier en Île-de-France qui pourrait être utilisé pour promouvoir des projets de constructions temporaires, en réponse notamment aux besoins en logements (projets du Grand Paris, besoins en hébergements, logements pour des salariés modestes...). Plus que jamais, le foncier doit faire l'objet de recyclage systématique.

Par ailleurs, le haut niveau de cessions de terrains de l'État ces dernières années a permis de mettre en chantier près de 5 000 logements en 2019 (soit le double par rapport à 2018). Les opérateurs de transports des groupes SNCF et RATP ont élaboré d'ambitieux programmes de logements via leurs filiales immobilières : plus de 4 200 logements prévus d'ici 2022 pour la SNCF et 4 000 logements sur les sites de la RATP sur du plus long terme (2032). La part de logements sociaux, dans ces opérations, variera de 30 à 50 %.

L'EPFIF a poursuivi son action au profit de l'Île-de-France avec des cessions 2019 lui permettant de programmer plus de 7 000 logements, et Grand Paris Aménagement qui dispose de 3 600 hectares à céder pour le compte de l'État participe également à la production de logements.

Emmanuelle GAY

Directrice régionale et interdépartementale  
de l'Équipement et de l'Aménagement

<sup>1</sup> Sources : Sytadel « La construction de logements en Île-de-France, note de conjoncture trimestrielle, résultats fin décembre 2019 »

<sup>2</sup> Direction départementale des territoires (DDT) / Direction départementale des finances publiques (DDFiP) / Unité départementale de la DRIEA (UDEA)

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

## 1.1 L'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF) : des évolutions pour des données enrichies et un développement des partenariats

L'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF), animé conjointement par la DRIEA pour l'État et par l'Institut Paris Région (ex-IAU Île-de-France) pour la Région, pilote des études et assure des publications régulières pour construire la connaissance du foncier en Île-de-France. Deux notes semestrielles de conjoncture sont produites pour présenter la situation des marchés fonciers et immobiliers franciliens. L'ORF publie également une lettre quadrimestrielle, à portée pédagogique, sur les démarches et pratiques à l'œuvre territorialement et sur l'actualité juridique. Les partenaires de l'ORF sont les acteurs tant privés que publics de l'aménagement et du foncier.

### L'avancement des groupes de travail engagés

Grâce aux groupes de travail dédiés, l'ORF a mené les études identifiées dans son programme pour 2019-2020 et dont la première portait sur une analyse des mutations du foncier commercial.

En 2019 et 2020, l'ORF a animé un groupe de travail partenarial sur l'évolution du foncier commercial dans les zones périurbaines de l'Île-de-France. L'objectif était d'anticiper leur reconversion vers des usages adaptés aux nouvelles pratiques et d'intégrer les existences de sobriété foncière. Trois axes structurent les propositions de ces travaux : construire des stratégies territorialisées, intervenir opérationnellement et intégrer le foncier commercial dans la ville mixte et durable. Le rapport sera complété à l'automne 2020 afin de prendre la mesure des impacts de la crise sanitaire sur le commerce et l'immobilier commercial (cf : [www.orf.asso.fr/rapports/](http://www.orf.asso.fr/rapports/)).

L'ORF a par ailleurs approfondi l'analyse des fonciers autour des gares du Grand Paris Express (GPE) initiée en 2015. Un zoom sur les marchés fonciers et immobiliers a été réalisé dans un périmètre de 800 mètres autour des futures gares du GPE. Les résultats et leur actualisation sont publiés dans les Notes de conjoncture de l'ORF.

Enfin, depuis l'intégration de l'Observatoire régional des espaces naturels agricoles et forestiers (ORENAF) en 2016, l'ORF poursuit son travail sur les espaces naturels, agricoles et forestiers pour évaluer la consommation de ces espaces. L'animation de ce groupe de travail a été confiée à la DRIEA. Son objectif est d'actualiser périodiquement l'analyse quantitative multi-sources de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de documenter de manière plus approfondie l'approche régionale. Ces données visent également à alimenter les travaux engagés à l'échelle nationale, notamment sur le nouvel indicateur de mesure de l'artificialisation des sols. La dernière contribution sur le sujet est parue en février dernier ([www.orf.asso.fr/wp-content/uploads/2020/02/orf\\_ORENAF.pdf](http://www.orf.asso.fr/wp-content/uploads/2020/02/orf_ORENAF.pdf)).

## 1.2 Actualité 2019

### La relance de la mobilisation du foncier public : de nouveaux objectifs

Le Comité de l'administration régionale (CAR) du 22 mai 2019 a lancé une démarche de suivi régional du foncier de l'État, visant à recenser l'ensemble des terrains, bâtis ou non bâtis qui pourraient faire l'objet d'un ou plusieurs projets. Cette nouvelle mobilisation vise plusieurs thématiques en complément de la liste régionale dédiée au logement. Elle promeut ainsi divers objectifs de politiques publiques, en ciblant les fonciers disponibles pour d'autres usages comme l'hébergement, les transports, les établissements de santé et d'enseignement, les besoins d'immobilier pénitentiaire ou encore (plus récemment) l'installation d'équipements d'énergies nouvelles ou des projets de renaturation.

L'objectif de la démarche est double :

- sur les terrains faisant l'objet de plusieurs projets entrant en concurrence : porter à la connaissance des autorités préfectorales l'ensemble de ces projets et assurer ainsi la coordination entre administrations et/ou opérateurs ;
- sur les terrains déclarés inutiles et sans projet connu : faire émerger des projets de valorisation grâce à une cession, un bail ou une réutilisation par une administration ou un opérateur d'État.

Les services de l'État, dont la Mission régionale pour l'immobilier de l'État (MRPIE), la DRIEA et les DDFIP, appuyées des DDT, ont travaillé en concertation sur un premier recensement départemental, sous l'égide des préfets au cours de l'été 2019.

L'analyse régionale des données ainsi recensées a permis d'identifier 47 terrains jugés emblématiques (dont 23 inscrits dans la liste régionale) et répartis en trois catégories :

- des fonciers publics situés dans des marchés atones d'un point de vue économique et démographique mais grevés de charges pour l'État (pollution du site, bâti amianté, encombrements importants, sols instables). Selon les cas, des rapprochements avec le secteur de l'insertion, la filière de recyclage du BTP et les opérateurs environnementaux (Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), Société d'Aménagement Foncier et Établissement rural (SAFER)...) pourraient être étudiés. Ces terrains pourraient également servir à la production d'énergies renouvelables ;
- des fonciers publics situés dans des marchés dynamiques, majoritairement en première couronne, qui pourraient se révéler intéressants pour la puissance publique à moyen ou long terme (dans les domaines de la santé ou de l'environnement par exemple). Le recours au bail permet de les valoriser dans l'attente de la mise en œuvre du projet ;
- des fonciers occupés par le ministère des Armées qui paraissent sous-utilisés et bénéficieraient d'une valorisation.

Le recensement effectué par les services de l'État permettra d'évaluer les potentialités de chaque site au regard des intérêts patrimoniaux de l'État de moyen et long terme, ainsi que des objectifs de politique publique poursuivis par celui-ci dans la région. La politique foncière de l'État s'inscrit par ailleurs dans un dialogue permanent avec les collectivités territoriales partenaires et constitue par ce biais un levier fort dans ses relations avec ces dernières, dont en particulier le bloc communal.

Plusieurs orientations de politique foncière générale sont proposées à l'ensemble des acteurs de la politique immobilière de l'État dans la région et feront l'objet de discussions. Les orientations consistent à :

- élaborer une analyse systématique et conjointe - entre préfetures de département, Mission régionale pour l'immobilier de l'État (MRPIE) et DRIEA - des demandes de collectivités intéressées par des biens de l'État prenant en compte les politiques publiques, les documents de planification et leurs perspectives d'évolution et les ressources foncières publiques disponibles ;
- établir une liste de biens dits stratégiques, qui doivent être conservés par l'État ;
- proposer l'occupation temporaire des biens de l'État libérés, dans l'attente de la réalisation d'un projet définitif.



## L'Évolution législative en 2019

Ce dispositif de décote a fait l'objet d'adaptations réglementaires récentes avec l'introduction d'un plafonnement complémentaire du montant de la décote par l'article 274 de la loi de finances pour 2019. Cette modification législative, introduite par amendement parlementaire, vise à « prévenir un usage du dispositif de décote qui conduirait l'État à subventionner de manière disproportionnée la construction de logements sociaux et, ainsi, à limiter les phénomènes spéculatifs constatés par la Cour des Comptes » pour quelques opérations situées dans des secteurs où le marché du logement est très tendu.

Cette mesure a trouvé sa traduction réglementaire dans le décret n° 2019-1460 du 26 décembre 2019 relatif au plafonnement de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques. Elle fait intervenir deux nouveaux critères :

- d'une part, l'existence de réserves foncières susceptibles de constituer une alternative au foncier sur le prix duquel une décote est demandée ;
- d'autre part, le coût moyen de la construction de logements sociaux dans la commune ou l'agglomération.

Ce décret crée un nouvel article R.3211-15-1 au CG3P qui détermine le niveau du plafonnement éventuel suivant le coût moyen du logement social dans la commune de l'opération comme suit :

Coût moyen (HT) de construction du logement social dans la commune (€/m <sup>2</sup> surface utile)	Plafonnement du montant de la décote rapporté à la surface de plancher des logements sociaux (€/m <sup>2</sup> )
Inférieur à 2 500 €/m <sup>2</sup>	1 000 €/m <sup>2</sup>
Entre 2 500 et 3 000 €/m <sup>2</sup>	1 400 €/m <sup>2</sup>
Supérieur à 3 000 €/m <sup>2</sup>	2 000 €/m <sup>2</sup>

Le plafonnement de la décote s'applique aux cessions de l'État, de ses établissements publics ou des sociétés détenues par l'État et leurs filiales appartenant au secteur public faisant l'objet d'une demande de décote de droit qui a été déposée après la date de publication du décret, soit le 27 décembre 2019.

Un recensement des opérations effectuées entre décembre 2019 et janvier 2020 met en évidence tout d'abord que peu de projets de cessions avec décote et comportant peu de logements, émergent en Île-de-France (un peu plus d'une dizaine de projets environ d'ici 2021). Dans les secteurs denses comme Paris ou la petite couronne, les opérations prévisibles sont encore plus rares à l'exception de la Seine-Saint-Denis.

Département	Sites ou terrains	2020	2021	Nombre de logements concernés
78	Viroflay Chaumette	dossier en cours		47
91	Savigny-sur-Orge, 66 rue des Marronniers.	dossier en cours		54
92	Clamart, 45 allée Charles Louis	cession 2019		15
93	Rosny-sous-Bois, parcelles de l'ex A103		dossier 2021	non défini
93	Noisy-le-Sec, 2 allée du Canada	dossier en cours		3
93	Clichy-sous-Bois, quartier des Côteaux	dossier en cours		30
93	Bagnole, 46 rue de la Fraternité	dossier en cours		10
93	Le Raincy/Villemomble (ancien commissariat)	dossier en cours		30
94	Vitry 35 voie Isabey	dossier en révision		10 (sous réserve)
95	La Frette-sur-Seine (Bd de Pontoise, gare)	dossier en cours		30
95	Taverny, zone des Ecouardes		2021	300
95	Herblay, Fonds de vallée		2021-22	7
95	Bessancourt, base aérienne	dossier en cours		23



## 1.3 Un nouvel outil pour enrichir la connaissance de la construction : BADORA, la Base régionale des ZAC en Île-de-France

### Un outil de partage mis en ligne en 2019

L'année 2019 a vu la mise en ligne des données de BADORA (BAse de DONnée Régionale de l'Aménagement). L'objectif recherché par cette démarche était de développer un outil de connaissance de la dynamique de construction sur les zonages d'aménagement et ainsi faire de BADORA un outil d'aide à la décision pour toute réflexion stratégique d'aménagement. En effet, une meilleure connaissance des effets des outils opérationnels sur les territoires comme les ZAC permet de mieux orienter les actions à mener pour atteindre les objectifs des politiques publiques.

Co-construit entre services franciliens du ministère de la transition écologique (DRIEA et DDT), il rassemble à l'heure actuelle les données standardisées issues des dossiers de création et de réalisation des Zones d'aménagement concerté (ZAC). Ces données offrent une connaissance objectivée de la dynamique de la construction de logements et de locaux d'activités dans ces ZAC.

BADORA est ouverte à tous et constitue un outil de partage notamment avec les aménageurs et collectivités.

*Les données sont disponibles en open data sur le Catalogue Interministériel de Données Géographiques du Ministère à l'adresse suivante :*

<http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/catalogue/srv/fre/catalog.search#/metadata/fr-120066022-jdd-53b958f7-b8b8-4709-80df-5721d0f3dbf1>

### Des analyses produites à partir de ces données

Les données capitalisées dans BADORA ont permis d'approfondir la connaissance des ZAC. La programmation au sein de chaque ZAC, aussi bien en volume que par destination (logement, activité, équipement), est accessible ainsi que l'activité sur la dernière décennie, le reste à construire, les taux de remplissages mais aussi la typologie des aménageurs. Des analyses des dynamiques en ZAC sont ainsi réalisables et peuvent être comparées aux données hors ZAC.

Quelques chiffres clés issus de BADORA :

- 1 471 ZAC recensées au 1<sup>er</sup> juin 2019 ;
- près de 700 ZAC « actives » entre 2007 et 2017 (dernière année où les données des fichiers fonciers ont été mises à jour) ;
- environ 22 % de la construction francilienne en ZAC sur les 20 dernières années ;
- estimation de la durée utile moyenne d'une ZAC à environ 15 ans (entre la création et l'achèvement des travaux).

### Des perspectives d'évolution

La base de données a vocation à être mise à jour de manière régulière selon notamment les remontées assurées par les UDEA et DDT qui assurent la consolidation de l'inventaire des données relatives aux ZAC dans leur département. L'objectif est de continuer à l'enrichir par le croisement avec d'autres bases de données géolocalisées, notamment celles concernant la construction et les équipements publics avec l'apport de Sit@del<sup>1</sup>, le logement social grâce à RPLS<sup>2</sup> et l'activité avec SIRENE<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Données issues des formulaires de permis de construire.

<sup>2</sup> Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.

<sup>3</sup> Répertoire des entreprises et des établissements.



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

### 2.1 L'action de l'État engagée pour le logement : bilan statistique et cartographique

#### Synthèse du bilan 2019 pour la mobilisation du foncier public à destination du logement, par l'État et les établissements publics nationaux

Le bilan pour l'année 2019 permet de constater que les cessions de l'État et des établissements publics nationaux impliqués (hors établissements publics d'aménagement) ont été de 15 terrains en Île-de-France (contre 26 terrains cédés en 2018) pour un potentiel de construction de 2 957 logements (5 000 en 2018). La baisse était annoncée en début d'année 2019 au vu d'une diminution des transactions observées dès la fin de la dynamique de l'année 2018. Les processus de cessions qui s'allongent et les élections municipales semblent expliquer ce ralentissement. Le potentiel de cessions pour 2020 et 2021 permettait de prévoir une augmentation. Néanmoins, compte tenu du contexte économique du printemps 2020, il est à craindre un fort ralentissement pour les deux prochaines années.

Sur les cessions effectuées en 2019, la programmation de logements sociaux a été de 27,3 % (contre 45 % de logements sociaux en moyenne en 2018). La part des cessions issues des groupes SNCF et RATP, plus importantes en 2019, explique cette baisse prévisible de la part de logements sociaux : les opérations de ces groupes comportent habituellement un tiers de logements sociaux.

Commune	Code INSEE	Nom du site	Propriétaire / utilisateur	Surface	Potentiel logts	Dont Potentiel LS	Date acte de vente	Décote (oui/non)	Prix de vente	Montant de la décote (si elle existe)
Paris 13 <sup>ème</sup>	75113	ZAC Paris Rive Gauche (Tolbiac), lots T4, T5 et T6	SNCF Réseau	18 128 m <sup>2</sup>	350	0	30/12/19	non		
			SNCF Mobilités	3 160 m <sup>2</sup>						
		Ateliers d'Italie (phase 1, rue Abel Hovelacque)	RATP	4 111 m <sup>2</sup>	52	52	2019	non		
Paris 12 <sup>ème</sup>	75112	17-19 avenue Courteline	RATP	1 400 m <sup>2</sup>	149	149	2019	non		
Bonnières-sur-Seine	78089	40 rue Jacques Deschamps	MTEs <sup>1</sup>	438	8	8	Adjudication	non	105 000 €	
Poissy	78498	Rouget de l'Isle phase 1	SNCF	3 9317	576	140	Cession	non	7 435 656 €	
Asnières-sur-Seine	92004	Sorbonne Nouvelle	État (MESR)	15 833 m <sup>2</sup>	251	64	23/12/19	non	6 400 000 €	
Bois-Colombes	92009	ZAC des Bruyères	SNCF Réseau	1 761 m <sup>2</sup>	100	100	23/07/19	non	1 000 000 €	
Clamart	92023	Gare	SNCF Réseau	3 318 m <sup>2</sup>	103	24	28/06/19	non	2 233 600 €	
		allée Charles Louis	État (MTEs)	1 217 m <sup>2</sup>	15	15	12/02/19	oui	133 375 €	84,10 %
Clichy-la-Garenne	92024	BUCSO	État (MTEs)	cession partielle	373	0	19/11/19	non	5 500 000 €	
Fontenay-aux-Roses	92032	Q 259	État (MTEs) gestion GPA	446 m <sup>2</sup>		0	08/08/19	non	302 000 €	
Noisy-le-Grand	93051	Ancienne ENS Louis Lumière	Ministère de l'enseignement supérieur	15 537	400	130	19/04/19	non		Échange foncier
Cachan	94016	ENS Cachan stade	Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation	20 000	330	66	15/04/19	non	35 000 000 €	
Cormeille-en-Parisis	95176	rue de Nancy	SNCF Réseau	8 834	250	60	06/12/19	non	7 484 280 €	
Totaux					2 607	808			65 593 911 €	

Sources : SNCF/DAFI et DDT-UDEA-DRIEA

<sup>1</sup> Ministère de la Transition écologique et solidaire.

## Mises en chantier de logements en 2019 sur les terrains mobilisés

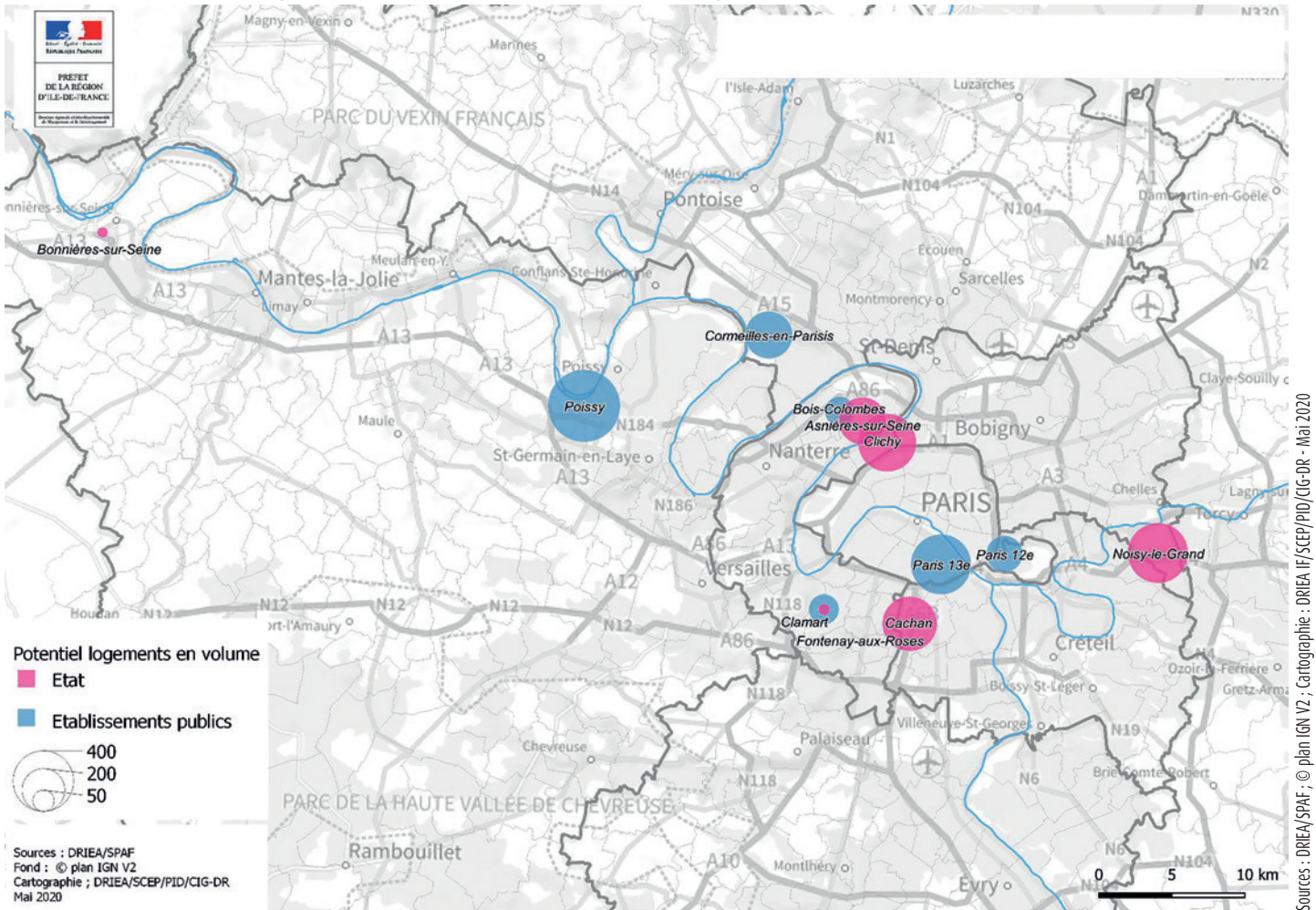
Sur les terrains cédés par l'État et ses opérateurs en 2019 (hors EPA), 5 802 logements ont été mis en chantier en 2019, dont 1 738 logements sociaux soit 30 %. Ce niveau est très largement supérieur à celui de 2018 qui a vu 1 185 logements mis en chantier, et représente le double de ce qui avait été observé en 2017 avec 2 998 logements mis en chantier. Cette forte augmentation résulte de cessions nombreuses en 2017 et 2018, ainsi que de la taille de certaines opérations comme celle des Groues à Nanterre (mise en chantier de 1 550 logements) et de l'École centrale à Chatenay-Malabry (2 275 logements). En tenant compte du contexte économique défavorable en 2020, il n'est pas certain que l'on retrouve un tel niveau d'engagement avant plusieurs années.

### Mises en chantier 2019, détail

Commune	Code INSEE	Nom du site	Propriétaire / utilisateur	Décote (oui/non)	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Dont nombre logements Sociaux	Date de mise en chantier
Paris 13 <sup>ème</sup>	75113	ZAC Paris Rive Gauche (Tolbiac), lots T4, T5 et T6	SNCF Réseau	non	18 128	350	0	2019
			SNCF Mobilités		3 160			
		ZAC Paris Rive Gauche Secteur Masséna - Lot M9A	SNCF Réseau	non	2 393	90	0	2019
			SNCF Mobilités	non	301			
Paris 15 <sup>ème</sup>	75115	69 rue Castagnary	SOVAFIM	non	2 131	244	244	22/09/19
Saint-Germain-en-Laye	78551	Lisière Pereire Gare	Commune (ex SNCF)	non	24 000	379	94	2019
Issy-les-Moulineaux	92040	ISS avenue de Verdun	État (MTES/DiRIF)	non	4 973	102	102	09/01/19
Nanterre	92050	Les Groues	SNCF Réseau	non	70 000	1 550	550	31/07/19
Châtenay-Malabry	92019	École Centrale	État (MESR)	non	115 000	2 275	364	05/04/19
Saint-Denis	93066	Fort de l'Est - Glacis du fort	Intérieur	oui	26 601	349	285	12/2019
		Fort de l'Est - AX15	Ecologie	oui	4 134			12/2019
Ormesson-sur-Marne	94055	ex-VDO	EPAMARNE / Immobilier3F	non	2 211	70	35	12/09/19
Bessancourt	95060	ZAC des Meuniers	Ex MTES/GPA vendu à B&G Promotion, I3F, SA Domaxis, Icade, Demathieu Bard, Promogim, Loticis	non	19 000	63	17	01/2019
Pontoise	95500	Place de la gare du Général de Gaulle	Ex SNCF Réseau vendu à Eiffage Immobilier	non	15 609	300	17	02/2019
Eragny	95218	Chemin du parc	Ex MTES/GPA vendu à Antin Résidences	oui	2 470	30	30	02/2019
Totaux						5 802	1 738	

Sources : SNCF/DAFI et DDT-UDEA-DRIEA

## Les cessions du foncier public de l'État et des établissements publics nationaux (SNCF/RATP)



## 2.2 Urbanisme transitoire et exemple de recherche pour mobiliser du terrain : les besoins en constructions modulaires

### Essor de « l'urbanisme transitoire »

L'essor de l'« urbanisme transitoire » est lié à des besoins qui se sont développés ces dernières années, notamment en matière d'hébergement d'urgence. Pour ces publics spécifiques, des logements provisoires, dits « logements modulaires » pourraient être installés sur des fonciers encore libres et/ou en attente de projets. Ces logements devront être facilement démontables. L'« urbanisme transitoire » a vocation à donner une utilité sociale à des terrains provisoirement vacants. Le modèle d'« urbanisme transitoire » doit être économiquement tenable et les baux conclus avec les propriétaires des terrains doivent prévoir à la fois un accueil digne pour les occupants et une garantie de disposer de leur terrain à l'échéance prévue. Les premiers protocoles d'accord ont été signés en avril 2018 avec Seine-Saint-Denis Habitat, la ICF Habitat de la SNCF et Aurore association ainsi qu'avec des collectivités territoriales (ville de Montreuil, Département de Seine-Saint-Denis). La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) participe au financement de ce type de projets. Sur les terrains identifiés sont alors signés des contrats d'occupation temporaire (COT). Le sujet est donc encore en phase d'expérimentation. Le modèle économique à mettre en place pose encore question.

## Recensement de terrains pour l'hébergement d'urgence

En 2019, le Préfet de région a lancé un recensement de foncier adapté pour le logement d'urgence dont l'État est propriétaire et qui répond aux critères suivants :

- accessibilité et proximité des transports collectifs ;
- utilisable rapidement sans nécessiter de dépollution ;
- sous bail d'occupation à titre onéreux ou gratuit avec l'assurance de quitter les lieux le moment venu ;
- capacité d'accueil d'une centaine de personnes sur quelques années ;
- surface de l'ordre de 2 000 à 3 000 m<sup>2</sup>.

La DRIEA avait d'abord identifié une quarantaine de terrains dans les départements de la petite couronne. Les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne ont proposé 4 terrains qui correspondaient aux critères stricts indiqués ci-dessus. Certains étaient déjà prévus pour accueillir de l'hébergement provisoire. Cette enquête menée par les UDEA montre que le foncier vraiment disponible et accessible immédiatement est extrêmement rare en petite couronne parisienne. La recherche de terrains et le développement du modèle économique se poursuivent en 2020 avec cette fois une sollicitation des EPA et de l'EPFIF pour l'identification de terrains qui a été étendue à la grande couronne. Les préfets de département sont mobilisés pour vérifier la potentialité des sites proposés et un appel à manifestation d'intérêt a été lancée en 2020. Les résultats seront publiés en ligne prochainement ([www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2020/09/ami\\_2\\_lda.pdf](http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2020/09/ami_2_lda.pdf)).

## 2.3 Stratégie et bilan des établissements ferroviaires pour la construction de logements (les groupes SNCF et RATP)

### Le groupe SNCF<sup>1</sup>

La loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire a fait évoluer en profondeur l'organisation du système ferroviaire et a permis notamment la restructuration de l'organisation immobilière du Groupe Public Ferroviaire.

Une direction de l'immobilier, dénommée « SNCF Immobilier », a été créée en janvier 2015 avec le regroupement au sein d'une même structure de toutes les activités relatives à la gestion foncière et immobilière et à la valorisation du patrimoine foncier du groupe public ferroviaire.

L'objectif pour SNCF Immobilier est de faire des activités de ce nouveau champ de compétences un levier pour :

- offrir au rail des moyens financiers supplémentaires pour investir ;
- accélérer la transformation industrielle du Groupe Public Ferroviaire par une politique de gestion et d'optimisation de son parc immobilier ;
- améliorer la performance sociale du Groupe Public Ferroviaire via une politique de cession de son foncier pour accompagner les politiques publiques en faveur de la création de logements, notamment avec sa filiale spécialisée en logement ICF Habitat, qui avec un patrimoine de près de 100 000 logements dont 90 000 sociaux, est le 4<sup>e</sup> opérateur de logement social en France.

La SNCF s'est engagée pour accompagner les politiques publiques en faveur de la création de logements en signant une Charte tripartite signée entre l'État, SNCF et Réseau Ferré de France (RFF) (2014). Dès 2014, les deux établissements ferroviaires se sont engagés à accélérer la programmation et les libérations foncières pour contribuer à la mobilisation des terrains publics, avec pour objectif, sur la période 2014-2018, la vente effective de 32,5 ha en Île-de-France, permettant la mise en chantier de 6 665 logements dont 43 % de logements sociaux (2 872 LLS).

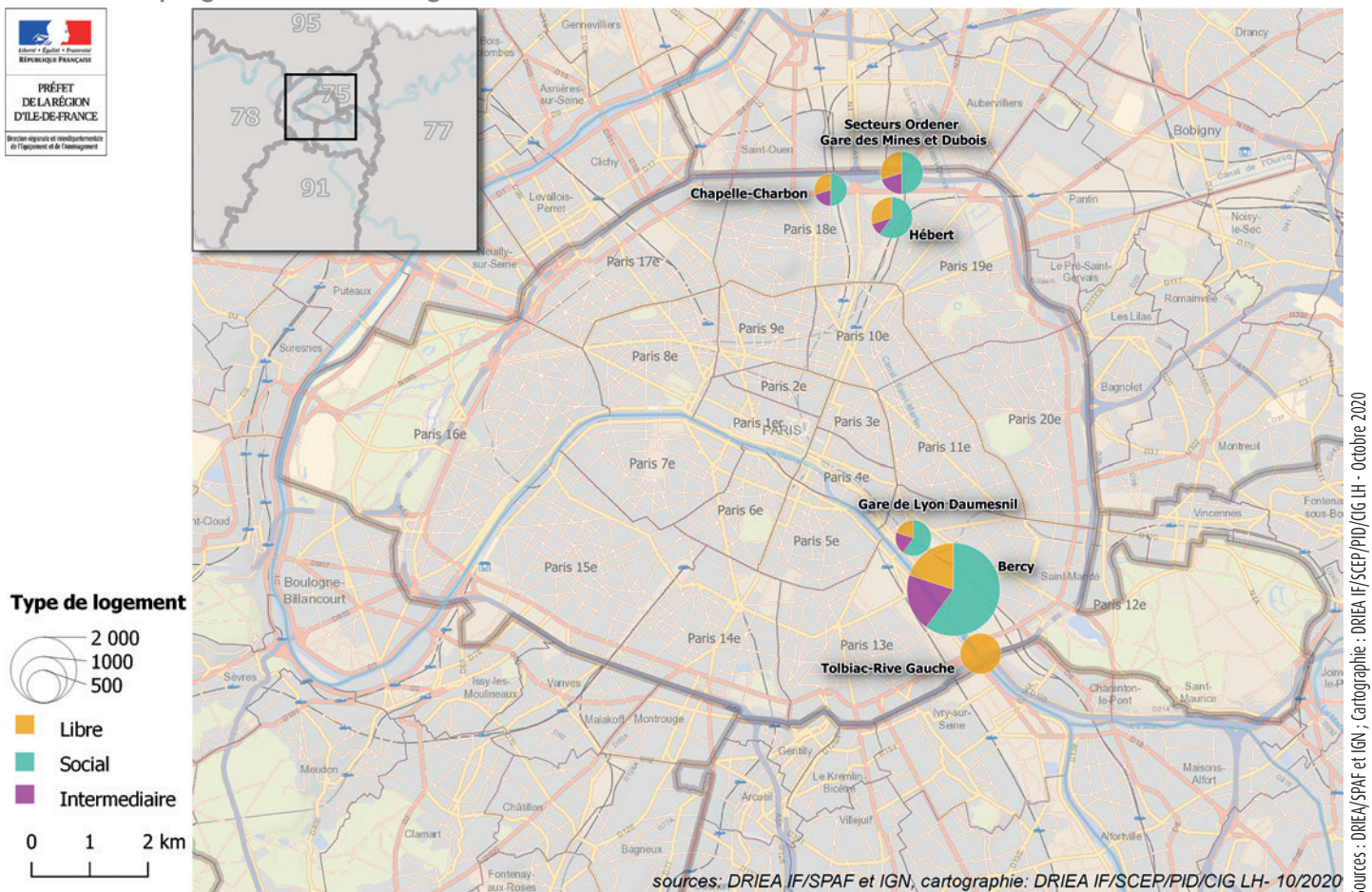
---

<sup>1</sup> Source : SNCF Immobilier 2019.

La signature d'un Protocole foncier avec la Ville de Paris a suivi en mai 2015 sur 7 sites représentant 50 ha et la projection d'environ 8 000 logements à construire (Paris Nord Est et Bercy Charenton). Six opérations sont maintenant bien engagées, proposant en 2019 une offre parisienne de 7 600 logements diversifiés (logements locatifs interurbain : LLI ; logements locatifs sociaux ; LLS) environ. La part des LLS y varient de 50 à 60 %. La filiale Espaces Ferroviaires et des tiers, dont ICF Habitat, ont programmé sur les secteurs ci-après :

- Bercy : 4 000 logements dont 60 % LS et 20 % LI ;
- Gare de Lyon Daumesnil : 600 logements dont 60 % de LS et 20 % LI ;
- Chapelle Charbon : 500 logements dont 50 % de LS et 20 % LI ;
- Hebert : 800 logements dont 60 % de LS et 10 % LI ;
- Ordener et gare des Mines/Dubois : 850 logements dont 50 % de LS et 20 % LI ;
- Tolbiac-Rive Gauche avec 790 logements (engagés pour partie depuis 2018).

### Sites SNCF : programmation des logement 2015 à 2019



### Stratégie et perspectives 2019-2025 pour SNCF Immobilier

Les perspectives sur les années à venir (chiffres prévisionnels) sont les suivantes :

- 2020 : 1 035 logements avec opérations de Paris Bercy Charenton (3, 6 ha) ;
- 2021 : 1 300 logements avec opérations de Paris Ordener, Paris Daumesnil et Pantin (17 ha) ;
- 2022 : 700 logements avec opération de Poissy, Chelles (4 ha).

Sur le plan qualitatif, la tendance ascendante s'explique, d'une part, par la politique plutôt dynamique de gestion de portefeuilles autour des actifs fonciers ferroviaire dès lors qu'ils sont libérables d'activités ferroviaires par SNCF Immobilier et, d'autre part, par la conduite d'une politique de contractualisation avec les agglomérations et les territoires, notamment avec ceux qui sont dotés d'outils opérationnels (Société publique locale d'aménagement (SPLA), SEMAPA ou Établissement public d'aménagement (EPA)). Un projet d'expérimentation lancé par SNCF Immobilier vise à répondre aux besoins de logement temporaire des salariés du Groupe en Île-de-France et à la demande d'insertion par le logement en lien avec le secteur associatif.

Enfin, le décret n° 2019-1575 du 30 décembre 2019 relatif aux conditions d'aliénation des terrains bâtis ou non appartenant au domaine privé de l'État géré par la société SNCF Réseau ou sa filiale prévues à l'article L. 3211-13-1 du Code général de la propriété des personnes publiques va faciliter l'utilisation de la décote pour le groupe SNCF. Ce décret crée un nouvel article R.3211-32-10 du CG3P qui définit les modalités d'application de la décote, pour la nouvelle société « SNCF Réseau » et sa filiale chargée des gares, identiques à celles actuellement applicables aux établissements publics de l'État assujettis à la décote.

## Le groupe RATP<sup>1</sup>

Le groupe RATP a pour ambition de valoriser son patrimoine industriel en créant des espaces qui transforment la ville. Il mène depuis plus de 20 ans une politique volontariste de production de logements, qui lui a permis de créer plus de 4 350 logements dont 3 000 logements sociaux familiaux ou étudiants entre 1996 et 2018.

Initiée dans une première période en libérant des emprises industrielles devenues inutiles aux besoins d'exploitation du transport public, cette politique a été poursuivie après la raréfaction de telles emprises en développant de façon innovante la construction de logements ou d'équipements publics au-dessus de ses implantations industrielles.

La RATP a donc recensé des emprises industrielles utiles à ses missions et dans le périmètre desquelles des programmes complémentaires pourront être développés en accompagnement de l'évolution industrielle de ces sites. Elle a défini un programme d'entreprise dit « d'insertion urbaine », dont les principaux indicateurs sont 4 000/400 pour 2032 : 4 000 logements, 400 M€ de recettes d'ici à 2032. Cette dimension économique est essentielle : la mobilisation des fonciers RATP accompagne les mutations de l'outil industriel qu'elle contribue à financer et participe plus largement au désendettement de l'entreprise publique.

Au travers de cette politique, le groupe RATP s'attache à développer ou permettre la construction de logements avec un double objectif :

- proposer à ses agents aux revenus les moins élevés des logements abordables et proches de leur lieu de travail ;
- accompagner les politiques publiques en faveur de la construction de logements, notamment sociaux, en Île-de-France.

Le groupe RATP se donne pour objectif, sur la période 2019-2032, de construire ou permettre la construction de 4 000 logements nouveaux sur ses sites en Île-de-France.

Il s'attachera à :

- viser, dans la mesure du possible, la programmation d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux au sein de ces programmes, en particulier dans les communes carencées ;
- parvenir à la mise en chantier d'au moins 1 200 de ces logements d'ici la fin de l'année 2024 ;
- contribuer autant que possible, par la valorisation urbaine de ses installations et emprises, à la construction de la ville durable et à la lutte contre l'étalement urbain en favorisant la réalisation d'opérations denses et de haute qualité urbaine, notamment dans le cadre de la démarche EcoQuartier menée par les collectivités locales ou dans celui des projets partenariaux d'aménagement (PPA).

La RATP s'engagera à signer prochainement un protocole avec ses partenaires (en cours d'élaboration) pour amplifier et accélérer la valorisation de sites lui appartenant par la construction de logements avec l'État et les collectivités territoriales.

---

<sup>1</sup> Source : projet de protocole de la RATP avec l'État, novembre 2019.



## 3 Actions des opérateurs fonciers de l'État en Île-de France

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

L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) 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 (établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise, des Yvelines et d'Île-de-France).

Grand Paris Aménagement (GPAm), héritier de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), intervient à la fois très en amont en accompagnement de l'État dans la gestion de ses réserves foncières, 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'EPFIF et GPAm sont les opérateurs fonciers de l'État dans la gouvernance desquels la DRIEA est impliquée. Le bilan de leurs actions menées en 2019 illustre la bonne mise en œuvre des orientations définies en amont avec l'État et permet d'alimenter les réflexions sur les orientations à suivre dans les années à venir.

### 3.1 L'EPFIF : bilan 2019 et perspectives

L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) assure le portage foncier des terrains acquis dans le cadre de conventions avec l'État ou des collectivités. Ses missions visent la pérennité de l'action foncière publique au travers principalement de la cession de biens, de l'acquisition de terrains, de la remise en état de sites et de missions de conseil et d'expertise.

#### Des résultats 2019 qui confortent les dernières tendances

L'année 2019 présente à nouveau un niveau record de mobilisation foncière menée par l'établissement permettant à terme la réalisation de 7 267 logements dont 3 006 logements sociaux (soit 41 %), démontrant le renforcement de la programmation du logement social visant à répondre aux enjeux de mixité sociale.

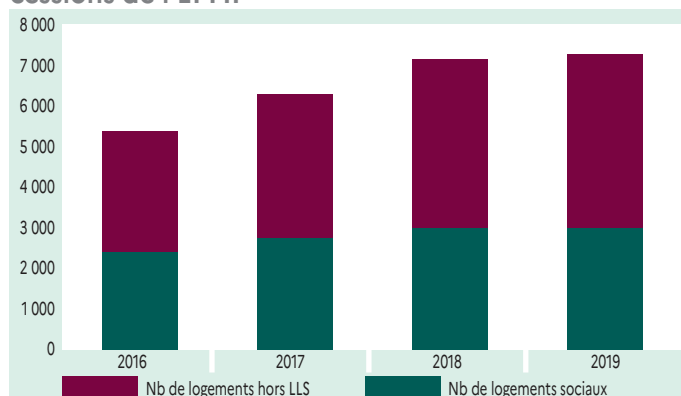
En 2019, les cessions de l'EPFIF ont représenté 226 M€ (+ 8 %). Les 2/3 de ces cessions ont été faites au bénéfice des promoteurs et bailleurs sociaux et pour un tiers à des aménageurs.

Plus de 44 % de ces logements sociaux sont prévus dans les communes déficitaires au sens de la loi « SRU », démontrant le renforcement de la programmation du logement social visant à répondre aux enjeux de mixité sociale.

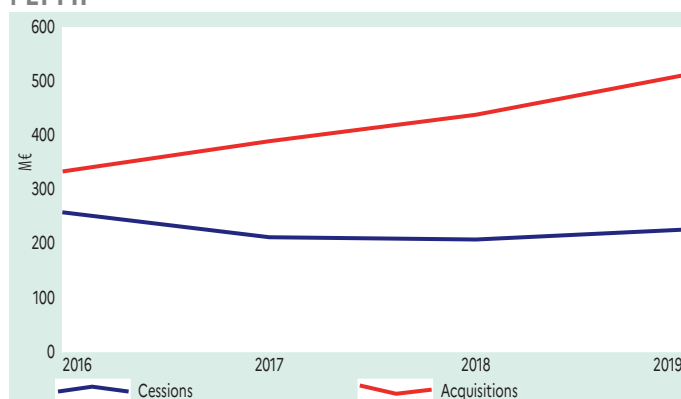
La croissance des acquisitions (+ 17 % par rapport à 2018) est également constante depuis ces dernières années. Celles réalisées en 2019 permettront de construire l'équivalent de 15 000 logements. Les principales acquisitions de 2019 ont été destinées à la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO) afin d'assurer la maîtrise foncière des futurs villages olympiques pour les Jeux olympiques et paralympiques de 2024.

L'engagement de l'EPFIF a été aussi renforcé pour aider les copropriétés en difficulté dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées déclarées d'intérêt national (ORCOD-IN)

Production de logements évaluée par rapport aux cessions de l'EPFIF



Évolution du montant des cessions et acquisitions de l'EPFIF



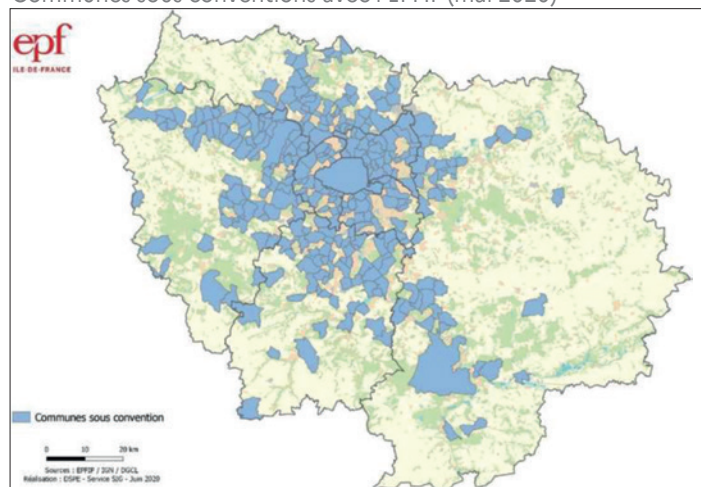
de Clichy-sous-Bois et de Grigny afin de lutter contre la paupérisation des quartiers et l'habitat indigne. Une troisième ORCOD-IN est prévue en 2020 à Mantes-la-Jolie. Le projet a été en effet avalisé lors du Conseil d'administration de novembre 2019.

L'EPFIF signe ou renouvelle des conventions avec les collectivités territoriales chaque année pour des interventions de veille et/ou de maîtrise foncière ainsi que d'appui en ingénierie foncière. En 2019, 69 nouvelles conventions ont été validées, 30 avec de nouvelles communes partenaires, 10 avec de nouveaux EPCI et 29 prolongeant des conventions antérieures. Cette forte progression en 2019 est liée au contexte préélectoral et risque d'être freinée en 2020 du fait de la crise sanitaire et économique.

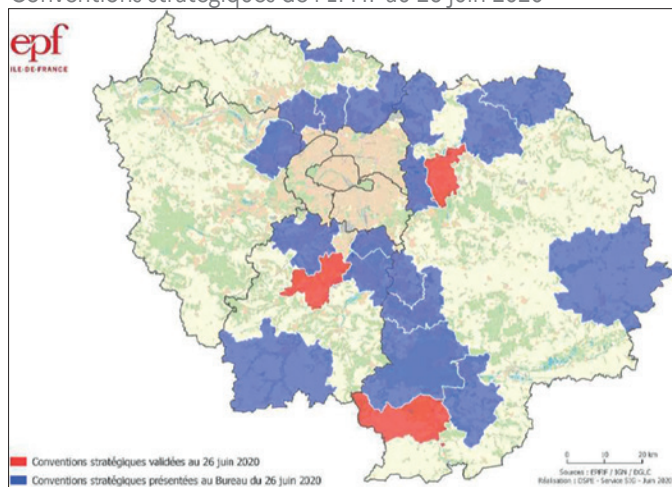
En ajoutant les 31 avenants signés, ce sont donc 100 engagements nouveaux qui ont été pris en 2019 représentant un potentiel d'environ 16 000 logements. Ils ont également permis de prendre en compte des quartiers de gare de 64 communes dont 23 liées au Grand Paris Express.

### Conventions stratégiques de l'EPFIF (juin 2020)

Communes sous conventions avec l'EPFIF (mai 2020)



Conventions stratégiques de l'EPFIF au 26 juin 2020



Sources : EPFIF / IGN / DGCL ; Réalisation : DSPF - Service SIG - Juin 2020

Par ailleurs, dans le contexte de la montée en puissance des intercommunalités franciliennes, 14 conventions stratégiques ont été signées permettant à l'EPFIF d'accompagner les collectivités avec une gamme diversifiée de services et des financements adaptés.

L'analyse des actions menées en 2019 révèle qu'elles répondent aux objectifs fixés par l'État. Ce niveau de réalisation risque d'être plus difficile à tenir en 2020, du fait de la crise sanitaire. L'année 2020 sera donc à regarder comme une année de transition au cours de laquelle de nouvelles orientations vont être définies pour la période 2021-2025 avec la révision du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'établissement.

## L'EPFIF finalise sa nouvelle feuille de route pour 2021-2025

Les opérations de l'EPFIF s'inscrivent dans une démarche de programmation qui est formalisée dans le cadre du PPI. Les actions définies dans le PPI pour la période 2016-2020 arrivent à leur terme. À l'appui des nouvelles orientations stratégiques de l'État (OSE) pour lesquelles un cadrage à l'échelle de la région Île-de-France a été établi, la feuille de route du PPI 2021-2025 est en cours d'élaboration. Le PPI devra être validé par les autres partenaires et notamment la Région Île-de-France. Les modalités et moyens d'intervention pour répondre aux besoins des territoires y seront précisés en cohérence avec les attentes de l'État.

Les axes de travail suivants sont d'ores et déjà identifiés :

- **maintenir des engagements ambitieux sur les thématiques prioritaires actuelles** : production de logements avec un effort en faveur du logement social, lutte contre l'habitat indigne, revitalisation du tissu économique et soutien aux opérations d'aménagement structurantes. À ce titre, on peut noter la contribution particulière attendue sur l'accompagnement des démarches de PPA créés par la loi ELAN de 2018 ;
- **poursuivre et amplifier les interventions en faveur de la ville durable et de la transition écologique** notamment en s'inscrivant dans une trajectoire visant le « zéro artificialisation nette » (ZAN) et en développant l'urbanisme transitoire :
- intégrer la démarche de ZAN initiée en 2018 est au cœur de la stratégie nationale et régionale pour la biodiversité. L'EPFIF est un des acteurs clés à mobiliser pour garantir une gestion plus économe des espaces sans attendre une traduction législative du ZAN dans les textes à venir. Ses actions intègrent déjà ces préoccupations, ce qui devra être renforcé dans le prochain PPI notamment concernant ;
- développer le recyclage foncier, avec la priorité donnée à la densification et à la transformation des espaces déjà urbanisés et notamment les friches industrielles ou commerciales ;
- encourager la dépollution des sols et l'optimisation des déchets générés par les déconstructions (économie circulaire) ;
- accompagner les collectivités dans la définition des ambitions environnementales de leurs projets (renforcement de la nature en ville, gestion des risques naturels, utilisation de matériaux biosourcés, lutte contre les îlots de chaleur) ;
- promouvoir la gestion par l'EPFIF des terrains entre l'acquisition et la cession, sur des périodes de plusieurs années, est propice à développer des projets d'urbanisme transitoire. En 2019, une cinquantaine de nouveaux biens ont ainsi été mis en occupation. Les occupants sont des personnes physiques, hébergées ou logées temporairement, des entreprises, et de plus en plus fréquemment des activités temporaires (événementiel, activités culturelles, start-up, etc.). Cette pratique est à poursuivre dans une dynamique d'innovation et une perspective de valorisation des terrains en friche ;
- territorialiser les interventions en développant les conventions stratégiques et en renforçant le soutien aux secteurs géographiques les plus en difficulté. La stratégie de l'EPFIF à l'échelle régionale sera à construire dans le souci de conforter les équilibres sociaux et économiques en cohérence avec les orientations du Schéma directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF).

Les défis de la ville et des territoires de demain sont donc en train d'alimenter l'élaboration du futur PPI dont la finalisation est attendue pour la fin de l'année. Les dernières actualités liées à la crise sanitaire ne font que renforcer la nécessité d'y inscrire la promotion des démarches innovantes et notamment en phase avec le recyclage urbain des friches industrielles et commerciales et l'utilisation de terrains en attente de projets dans le cadre de l'urbanisme transitoire.

---

<sup>1</sup> Bilan d'activité 2019 de GPA, 30 juin 2020.

## 3.2 Grand Paris Aménagement, héritier de l'Agence foncière technique de la région parisienne (AFTRP)

### Résultats 2019 dans le cadre du mandat de gestion confié par l'État

Grand Paris Aménagement (GPAm) a été créé en 2015 (décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015) suite à la loi sur le Grand Paris (loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 dite MAPTAM). Sa compétence territoriale couvre l'ensemble de l'Île-de-France. La diversité de ses interventions (une centaine d'opérations actives et de nombreuses études urbaines en cours), tout comme la pluralité de ses modes d'intervention (en mandat pour l'État dans le cadre d'Opérations d'intérêt national (OIN), 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. Plus de 80 % de son activité est réalisée dans le cadre de traités de concession après mise en concurrence pour le compte de collectivités locales. 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. Par ailleurs, Grand Paris Aménagement assure la gestion pour le compte de l'État des terrains initialement acquis en vue de développement urbain ou de projets routiers. L'établissement en assure aussi la valorisation par cession.

#### Foncier acquis en vue du développement urbain et patrimoine foncier (fin 2019)

Les terrains acquis pour le compte de l'État en vue de développement urbain, soit 3 157 ha, sont concentrés dans les périmètres de grandes opérations d'aménagement, en particulier sur les territoires des anciennes villes nouvelles de Sénart et de Marne-la-Vallée qui couvrent à eux seuls 2 148 ha, soit 68 % de la superficie. Le patrimoine de l'État représentait au total 3 610 ha à fin 2019<sup>1</sup> dont 453 ha de foncier initialement acquis pour des projets routiers aujourd'hui abandonnés ou prévus à long terme.

#### La valorisation du patrimoine de l'État

En 2019, Grand Paris Aménagement a commercialisé 214 hectares de foncier de l'État au titre des décisions d'attribution de terrain préalables à la cession (DAT), pour un montant proche de 12 M€, permettant la construction de logements, de locaux d'activités, mais aussi la protection d'espaces naturels ou agricoles.

### Le bilan à fin 2019 des transferts de terrains antérieurement destinés aux projets routiers<sup>1</sup>

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 (DIRIF) 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 confirmer que ces terrains ne représentent pas d'enjeux pour l'exploitation ou pour un projet routier à venir.

Au total, 727 ha ont été transférés à GPAm depuis 2007. Ceci a nécessité un important travail d'identification des fonciers de l'État réalisé par la DIRIF. Ainsi, 35 ha ont été transférés en gestion de l'État à GPAm en 2019 et il reste environ 36 ha de foncier routier à intégrer au mandat de gestion.

À fin 2019, le mandat compte un stock de 453 ha de foncier dit « routier ».

<sup>1</sup> Sources : Direction des routes d'Île-de-France (DIRIF)/Bureau des affaires foncières.

# 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 deux 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.

## 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 des établissements publics de coopération intercommunale (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@cit2 et l'Outil de Suivi des Cessions (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) 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. Cette mesure a été retranscrite dans l'article L. 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Le décret n° 2019-1460 du 26 décembre 2019 prévoit un plafonnement de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du CG3P.

Le plafonnement complémentaire de la décote introduit par l'article L. 274 de la loi de finances dans l'article L. 3211-7 du CG3P fait intervenir de nouveaux critères pour plafonner la décote sur certaines zones tendues.

## Glossaire

<b>ANAH</b>	Agence nationale de l'habitat	<b>EPF</b>	Établissement public foncier
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine	<b>EPFIF</b>	Établissement public foncier d'Île-de-France
<b>AP-HP</b>	Assistance publique des hôpitaux de Paris	<b>FFB</b>	Fédération française du bâtiment
<b>APUR</b>	Atelier parisien d'urbanisme	<b>FPS</b>	Foncière publique solidaire
<b>ARS</b>	Agence régionale de santé	<b>GPAm</b>	Grand Paris Aménagement
<b>CCIP</b>	Chambre de commerce et d'industrie de Paris	<b>OIN</b>	Opération d'intérêt national
<b>CDC</b>	Caisse des dépôts et consignation	<b>OFS</b>	Organisme de foncier solidaire
<b>CEREMA</b>	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement	<b>OPH</b>	Office public de l'habitat
<b>CESER</b>	Conseil économique social et environnemental régional	<b>ORF</b>	Observatoire régional du foncier
<b>CIN</b>	Contrat d'intérêt national	<b>ORCOD-IN</b>	Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national
<b>CNAUF</b>	Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier	<b>ORIE</b>	Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise
<b>CRHH</b>	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement	<b>PLAI</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>CROUS</b>	Centre régional des oeuvres universitaires et scolaires	<b>PLS Prêt</b>	locatif social
<b>DAFI</b>	Délégation à l'action foncière et immobilière	<b>PLU Plan</b>	local d'urbanisme
<b>DDT</b>	Direction départementale des territoires	<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social
<b>DIE</b>	Direction de l'immobilier de l'État	<b>RATP</b>	Régie autonome des transports parisiens
<b>DDFiP</b>	Direction départementale des finances publiques	<b>SAFER</b>	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
<b>DHUP</b>	Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages	<b>SCOT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>DRIAAF</b>	Direction régionale interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt	<b>SDRIF</b>	Schéma directeur régional d'Île-de-France
<b>DRIEA</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement	<b>SEM</b>	Société d'économie mixte
<b>DRIHL</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.	<b>SGP</b>	Société du Grand Paris
<b>DRIEE</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France	<b>SNCF</b>	Société nationale des chemins de fer français
<b>EHPAD</b>	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	<b>SOVAFIM</b>	Société de valorisation foncière et immobilière
<b>EPA</b>	Établissement public d'aménagement	<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>EPAMSA</b>	Établissement public d'aménagement Mantois Seine-Aval	<b>TVA</b>	Taxe sur la valeur ajoutée
<b>EPAORSA</b>	Établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine-Amont	<b>VNF</b>	Voies navigables de France
<b>EPCI</b>	Établissement public de coopération intercommunale	<b>ZAC</b>	Zone d'aménagement concertée
		<b>ZAD</b>	Zone d'aménagement différée



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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 : Janvier 2021  
ISBN : 978-2-11-155795-6