

# Mobilisation du foncier de l'Etat et de ses opérateurs

## De la liste régionale à la production de logements

En Pays de la Loire, la liste régionale des biens de l'État et de ses opérateurs cessibles en faveur du logement a été actualisée le 18 juillet 2014 (le premier arrêté date du 28 juin 2013). Elle comprend 13 sites représentant 25,4 hectares, dont 4 sites ferroviaires.

L'intérêt principal réside dans la localisation de sites, parfois d'envergure, en milieu urbain permettant une reconquête de la ville.

### La mobilisation du foncier public, c'est quoi ?

La mobilisation du foncier public, c'est la possibilité pour l'État de mettre en vente les terrains nus ou bâtis de son domaine privé ou de celui de certains établissements publics afin d'y produire du logement. Selon le principe de décote, la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013 prévoit que le prix de cession de ces terrains peut être inférieur à leur valeur vénale dès lors qu'ils ont vocation à accueillir des opérations avec une part de logements sociaux.

### Liste régionale et décote : quelles différences ?

Le programme de logement et les conditions de l'équilibre financier ne sont pas encore définis au moment de la publication de la liste régionale. Un dialogue local a lieu entre l'État, la commune et/ou l'EPCI et le ou les opérateurs candidats à l'acquisition de terrains.

Le montant de la décote est fonction du projet arrêté suite à cette concertation locale. **Elle s'applique uniquement sur la part sociale de l'opération.**

### Quels sont les bénéficiaires de la décote ?

Ce sont les collectivités territoriales et les organismes publics ou privés en charge des politiques du logement ou maîtres d'ouvrage d'opérations comportant des logements sociaux, et notamment :

- les collectivités territoriales et les EPCI ;
- les établissements publics fonciers (EPF) d'État ou local ;
- les organismes HLM ;
- les maîtrises d'ouvrage sociale ;
- les sociétés d'économie mixte (SEM) ;
- les titulaires d'une concession d'aménagement ;

Ces bénéficiaires de droit sont listés à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Les promoteurs privés, qui ont accès aux subventions PLS ou construisent des logements sociaux en VEFA, peuvent aussi bénéficier d'une décote par décision du préfet (décote dite consentie).

## Comment est actualisée la liste régionale des terrains de l'Etat et de ses opérateurs cessibles en faveur de la production de logement ?

Le préfet de région actualise annuellement la liste à partir des propositions des préfets de département qui identifient les terrains mutables de l'État.

Les conditions d'inscription d'un bien sur la liste sont :

- Le bien est inutile pour les différents ministères de l'État ;
- Les conditions de mutation pour un usage urbain et pour une production de logements doivent être à priori avérées. Le potentiel détaillé et opérationnel du site sera analysé ultérieurement.

Cette liste peut être complétée sur demande motivée de personnes publiques justifiant d'un projet de logements compatible avec les objectifs de la loi du 18 janvier 2013.

Le travail initial de recensement des sites cessibles est mené par les services départementaux de l'État (DDT(M), DDFIP). De plus, un dialogue est mis en place avec les opérateurs de l'État (RFF et SNCF essentiellement).

### Quelles sont les grandes étapes ?

- dialogue préfet de région / préfet de département ;
- saisine des opérateurs de l'Etat pour obtenir un avis conforme ;
- consultation des communes et EPCI par les préfets de département ;
- avis du bureau du CRH ;
- arrêté actualisant la liste régionale.

## La décote logement social ?

L'inscription d'un bien sur cette liste ouvre le principe d'une décote de droit sur le prix de cession du bien. **Mais l'inscription d'un bien sur cette liste ne présuppose pas de la décote qui sera appliquée, cette dernière sera fonction du projet arrêté suite à cette concertation locale.**

La décote correspond à la différence entre la valeur de la charge foncière libre et celle de la charge foncière sociale. Elle s'applique uniquement à la production de logements sociaux et dans certains cas, aux équipements publics de proximité.

Le principe d'évaluation du bien à céder sera donc celui d'un compte-à-rebours intégrant une décote pour la partie sociale. Le montant maximum de la décote est encadré par des seuils plafonds. Il sera d'autant plus possible de « décoté » que les logements produits seront très sociaux.

### Barèmes de décote : taux de décote maximum autorisé article R. 3211-15 IV du CG3P

	Zone C	Zone B2	Zone A et B1
<b>Catégorie 1</b> PLAI, hébergement d'urgence, logements-foyers, AGV, centre d'hébergement et de réinsertion	Entre 0 et 50%	Entre 0 et 75%	Entre 0 et 100%
<b>Catégorie 2</b> PLUS	Entre 0 et 35%	Entre 0 et 50%	Entre 0 et 75%
<b>Catégorie 3</b> PLS et logements en accession sociale à la propriété	Entre 0 et 25%	Entre 0 et 35%	Entre 0 et 50%

La fixation du niveau de la décote dans ces fourchettes sera celle qui au regard :  
- du programme défini en concertation ;  
- du contexte local (tension du marché) ;  
- des circonstances locales (ex : pollution du site) ;

permettra d'équilibrer un bilan d'aménagement ou d'opération immobilière qui, sans cette aide, ne pourrait être réalisé.

**La décote est possible uniquement s'il y a création de logements sociaux. La réhabilitation de logement n'est donc pas décotable.**

## Quel est le devenir du site une fois qu'il est inscrit sur la liste régionale ? Qui intervient dans le processus ?

Le processus de décote ne modifie pas le processus habituel d'élaboration des projets urbains. Le vendeur (l'État) dialogue avec l'acquéreur futur, éligible à la décote, pour élaborer un projet. S'il s'agit d'une collectivité, elle choisit ensuite son mode de partenariat avec les opérateurs : bailleurs, SEM, EPF, promoteurs.

**Le processus de décote permet de cadrer la baisse du prix de cession et la transparence sur la cessibilité des terrains.**

Les grands principes de vente des biens de l'État restent en vigueur :

- la règle concurrentielle prévaut, la cession de gré à gré est donc une exception ;
- le droit de priorité doit être purgé en amont ;
- la commune peut déléguer son droit de priorité soit à un EPF, à des organismes agréés exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage, à un bailleur social ou à une SEM mentionnée à l'article L. 481-1 du CCH.

**L'acquéreur futur, et notamment les bailleurs sociaux, tient un rôle dans le processus de cession du foncier de l'État :**

- Après la publication de la liste, ils peuvent se saisir des terrains inscrits sur la liste régionale pour analyser la capacité de production de logement social du site, la faisabilité financière d'une opération de LLS au regard des contraintes du site, l'équilibre de l'opération et demander un entretien avec les services de l'État et les collectivités concernées.
- Si la collectivité ne souhaite pas faire jouer son droit de priorité, les services des finances (France Domaine) lance un appel d'offres, les bailleurs sociaux peuvent alors y répondre et proposer un projet.

**SYNOPTIQUE DES ETAPES DE MOBILISATION D'UN SITE**  
sans chronologie obligatoire

**Inscription du site sur la liste régionale**

**Concertation préalable**

- ⇒ Dialogue entre l'État et la collectivité (commune et/ou EPCI)
- ⇒ Premiers scénarios de constructibilité du site et identification des étapes administratives et opérationnelles à effectuer ( ex : modification du PLU)
- ⇒ Évaluation des schémas de cession possible (achat par la collectivité, délégation du droit de priorité ou procédure d'appel d'offres)

**Définition du projet Programmation**

- ⇒ **Cas 1 : Programmation concertée**
  - ⇒ **formalisation des objectifs** et des principes d'aménagement entre l'État et la collectivité :
    - si besoin, réalisation d'études pré-opérationnelles
    - choix de la procédure la plus adaptée ( ex : ZAC)
  - ⇒ **Prévisionnels**
    - estimation des délais des études et des travaux
    - bilan prévisionnel (premiers « chiffrages »)
- ⇒ **Cas 2 : procédure d'appel d'offres**
  - ⇒ Cahier des charges indiquant la possibilité d'une décote et les orientations qualitatives souhaitées

**Procédures liées à la cession**

- ⇒ **Purge formelle du droit de priorité par les services des finances de l'Etat** si besoin, procédure de déclassement du domaine public de l'État
- ⇒ **Dépôt du dossier décote par l'acquéreur futur au préfet de département** contenant les éléments suivants :
  - typologie et surface de plancher des constructions (pour être éligible à la décote, 75% des surfaces plancher de l'opération doivent être affectées aux logements dont une part réservée au logement social) ;
  - catégorie de logements (libres, PLAI, PLUS, PLS, accession sociale...) ;
  - liste et surface de plancher des équipements publics ;
  - bilan prévisionnel du programme de construction ;
  - calendrier de réalisation de l'opération dans un délai de 5 ans.
  - ⇒ Pour les opérations d'aménagement de plus de 5 hectares, possibilité de **saisir la CNAUF** (*commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier*) pour bénéficier d'une dérogation du délai de 5 ans pour livrer les logements post-cession.
- ⇒ **Rédaction de la convention annexée à l'acte de cession** qui fixe :
  - les conditions d'utilisation des terrains cédés ;
  - le contenu du programme de logements à réaliser ;
  - l'échéancier prévisionnel ;
  - le suivi de la cession et le contrôle de la réalisation du programme de logements.
- ⇒ **Signature de l'acte de cession**

**Réalisation de l'opération**

- ⇒ Compte-rendu annuel de l'acquéreur sur l'avancement du programme transmis aux préfets de département et de région, au CRH et à la commune concernée
- ⇒ Si besoin, mise en place d'un comité de suivi partenarial
- ⇒ Livraison du dernier logement et clôture de la convention
- ⇒ Dans le cas d'une cession à un promoteur privé, ce dernier doit intégralement répercuter la décote consentie au bailleur social qui se porte acquéreur de la VEFA.

## Les 13 sites inscrits sur la liste régionale en Pays de la Loire

dép.	commune	adresse	surface cessible en m <sup>2</sup>	Parcelle concernées	propriétaire / Utilisateur	Caractéristiques principales du bien
44	Nantes	rue du général Buat, rue des Châlatres (Caserne Mellinet)	134 643	section CD n° 176	Ministère de la Défense	Site bien localisé à très fort potentiel. État actuel : 7 bâtiments d'hébergement collectif, 1 bâtiment d'hébergement de type studio, 2 bâtiments à usage de bureaux, 1 bâtiment avec des salles de cours, 1 bâtiment à usage de restauration et une dizaine de magasins et ateliers.
44	Nantes	44 rue Massenet (La Mulotière – ancienne école d'architecture)	31 775	OS 164	Ministère de la Culture et de la Communication	Les locaux délabrés de 1973 ont été démolis, Site proche des transports en commun. Fort potentiel de constructibilité, dans une zone boisée classée, en surplomb de la vallée du Cens. Le site fait l'objet d'un périmètre d'études inscrit au PLU.
44	Nantes	2 rue d'Allonville (Lieu-dit Docks de la Mitrie Sud Terre)	22 816	Section CE n° 141	Ministère de la Défense	Site bien localisé à très fort potentiel. État actuel : bâtiments de stockage et petits bâtiments à usage de bureaux. État moyen à mauvais
44	Nantes	11, allée Baco	354	EK 11	Ministère de la Justice	Bonne localisation en centre ville de Nantes.
44	Couëron	Rue de Bellevue (Pavillon des cadres)	4 170	BL 202	Ministère de la Défense	Ce type de bien peut permettre de répondre aux besoins de logement de publics spécifiques (ex : sédentarisation des gens du voyage)
44	Couëron	rue Jean Bart Ancienne maison garde-barrière	1 186	BM 563	SNCF	Ancienne maison garde-barrière. Ce type de bien peut permettre de répondre aux besoins de logement de publics spécifiques (ex : sédentarisation des gens du voyage).
44	Nort-sur-Erdre	Rue Cognacq Jay et boulevard de la gare Lots 3, 4, 6, 7	12 000	BE 203 P	Réseau ferré de France (RFF)	Enjeu de valorisation du pôle gare avec l'arrivée du Tram-train
44	Clisson	Rue de la Mare Rouge et Route de la Blairie Lot 2	5 900	AR 135 P	Réseau ferré de France (RFF)	Enjeu de valorisation du pôle gare
44	Montoir de Bretagne	9 rue Jules Verne (Ancienne gendarmerie)	4 126	ZH 104, 105 et 106	Ministère de l'intérieur, de l'Outre-mer et des collectivités Territoriales	Ensemble immobilier édifié en 1999 à usage de caserne et de logements de fonction composé de 4 bâtiments (de 1 978 m <sup>2</sup> de surface utile brute et 112 m <sup>2</sup> d'installations techniques)
44	La Baule Escoublac	Place Antoine Perrière Ancienne gare La Baule-les-Pins	3 045	BM 163	SNCF	Ancienne gare de La Baule-les-Pins
49	Angers	rue Villebois - Mareuil (Ancienne emprise partielle de la caserne Desjardins)	13 586	BK n° 891	Ministère de l'intérieur	Ancienne emprise partielle de la caserne Desjardins. Bonne localisation, à proximité du site avenue du général Foy, qui figure sur la liste. Emprise non bâtie.
49	Angers	2 bis, avenue du général Foy	3 510	BK 236	Ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie	Ensemble de bureaux et d'ateliers d'une surface de 2 320 m <sup>2</sup> datant de 1948, pour une superficie totale de l'emprise de 3 510 m <sup>2</sup> . Façade de 30 mètres, avec largeur maximale d'environ 50 mètres et profondeur d'environ 100 mètres. À proximité immédiate de la ZAC Desjardins.
72	Le Mans	Caserne Mangin Rue de l'arche	11 485	BV 24	Ministère de la Défense	Caserne édifiée vers le milieu du XIXème siècle par une congrégation religieuse et acquis par l'État en 1914. Ce bâtiment a servi d'hôpital durant la 1ère guerre mondiale. Il a abrité depuis plus de 50 ans de nombreux autres services du ministère de la Défense. L'ensemble est composé de 6 bâtiments principaux et d'un 7ème bâtiment à usage de garage.

### Textes de référence

- Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, publiée au Journal officiel le 19 janvier 2013.
- Décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux et fixant la composition et le fonctionnement de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier instituée à l'article L 3211-7 du CG3P, publié au Journal officiel le 19 janvier 2013.
- Décret n° 2013-937 du 21 octobre 2013 arrêtant la liste des établissements publics d'État autorisés à céder leurs terrains du domaine privé, après décote pouvant aller jusqu'à la gratuité, pour qu'y soient construits des logements sociaux.
- Décret n° 2013-936 du 21 octobre 2013 précisant les conditions dans lesquelles la cession des terrains de ces établissements publics de l'État peut être réalisée en vue de la construction de logements sociaux.

Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement

5 rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2  
Tél : 02 72 74 73 00  
Fax : 02 72 74 73 09

Directeur de la publication  
Hubert Ferry-Wilczek

Production :  
SIAL / DPH

ISSN 2115-9998