



## DOSSIER DE PRESSE

### **Remise du rapport sur la mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement**

de Thierry REPENTIN  
président de la Commission nationale de l'aménagement,  
de l'urbanisme et du foncier (CNAUF)

à Sylvia PINEL  
ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Paris, le 7 janvier 2015

---

#### **Contact presse**

Service de presse du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13

[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

---

# Sommaire

**Accélérer la mobilisation du foncier public, une priorité pour la relance de la construction** ..... page 2

**Le rapport 2014 de la CNAUF : un premier bilan quantitatif** ..... page 3

**Les propositions de la CNAUF** ..... page 6

- ▶ **Mieux accompagner les différents acteurs dans l'appropriation du dispositif**
- ▶ **Evaluer la pertinence de quelques évolutions législatives ou réglementaires**
- ▶ **Renforcer l'accompagnement des services territoriaux dans l'instruction des dossiers de décote**
- ▶ **Faire évoluer le pilotage local**
- ▶ **Améliorer la stratégie de vente en ordonnant les terrains dans les listes et priorisant les actions**

**Annexe :**  
Liste des membres de la CNAUF ..... page 8

# ACCELERER LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC, UNE PRIORITE POUR LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION

Pour répondre à la crise du logement, Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, a présenté le 25 juin dernier un plan pour relancer la construction. A ce titre, elle a fait de la mobilisation du foncier public une priorité pour créer des logements.

## La mobilisation du foncier public, qu'est-ce que c'est ?

L'État et ses établissements publics possèdent un patrimoine foncier dont une partie n'est plus exploitée. Le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement institué en 2013 permet aux acteurs du logement, et plus particulièrement aux collectivités territoriales, d'acquérir ces terrains, bâtis ou nus, à un prix inférieur à leur valeur vénale, dès lors qu'ils s'engagent à y construire du logement social, locatif ou en accession. Il s'agit du principe de « décote ».

La politique de mobilisation du foncier public permet de renforcer l'offre de logements, dans un contexte où la France compte plus d'un million de demandeurs de logement social, dont un tiers pour la seule région Ile-de-France.

## Un bilan annuel de la mise en œuvre de la mobilisation du foncier public préparé par la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF)

- ✓ Le 29 juillet dernier, **Sylvia Pinel a installé la Commission nationale de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF)** dont la présidence a été confiée à Thierry Repentin.
- ✓ La CNAUF assure le suivi de la politique de mobilisation du foncier public. Elle accompagne la mise en œuvre des projets de cessions, et établit un bilan annuel de l'avancée locale et nationale de la mobilisation du foncier dans les territoires, sur la base des remontées des préfets de région.
- ✓ **Le premier rapport de bilan a été présenté le 7 janvier 2015 à la ministre du Logement et remis au Parlement.**

## Des cessions prioritaires pour accélérer la mobilisation du foncier public en 2015

A la demande de Sylvia Pinel, les préfets ont identifié durant l'automne 2014 **cinq terrains prioritaires dans chaque région** sur lesquels ils concentreront leurs efforts. L'objectif est de faire émerger des projets de construction sur ces terrains pour obtenir une majorité de cessions en 2015. A ce jour, **plus de 110 terrains prioritaires** ont été recensés par les préfets. Ils contribueront à l'accélération de la mobilisation du foncier public.

## LE RAPPORT 2014 DE LA CNAUF, UN PREMIER BILAN QUANTITATIF

**Les bilans réalisés par les préfets de région en 2014, ainsi que les cessions réalisées dans le cadre de la loi de mobilisation du foncier public, permettent de tirer les premiers enseignements du dispositif. La CNAUF les présente dans ce premier rapport annuel.**

### **La loi du 18 janvier 2013 améliore la mise à disposition des terrains publics pour le logement**

Au 31 décembre 2014, de l'Etat et de ses établissements publics, **11 cessions de terrains de l'Etat ont été réalisées**, en plus d'un terrain ferroviaire, dans le cadre du nouveau dispositif de mobilisation du foncier

Si ce nombre n'est pas suffisant, les premières cessions montrent la puissance du dispositif de décote et **l'effort financier accru de l'Etat**, pour permettre la réalisation de programmes de logements mixtes et de qualité sur des terrains publics.

En effet, parmi ces 11 premiers dossiers :

- Les taux de **décote s'établissent de 26 % à 84 %**, alors qu'ils étaient plafonnés à 35% avant la loi du 18 janvier 2013 ;
- 9 cessions sur 11 ont des taux de décote supérieurs à 35 % (dont 8 supérieures à 50%) ;
- **Le montant total de décote consenti par l'Etat sur ces dix terrains s'élève à plus de 26,9 millions d'euros**, pour près de 24,8 millions d'euros de recettes de cession.

La réglementation instaurée en 2013 clarifie les critères d'attribution de la décote (typologies de logements à construire, tension du marché local). Le prix de cession étant établi sur la **base d'un programme de logement arrêté**, un dialogue entre les différentes parties prenantes du projet est nécessaire pour s'entendre sur la programmation, et sur l'ensemble des postes relatifs aux coûts de l'aménagement ou de l'opération de promotion. Cette concertation permet une meilleure **qualité des projets, tant en matière d'insertion urbaine que de mixité sociale**.

Le suivi de l'avancée des projets par les préfets permet d'anticiper avec les collectivités territoriales des difficultés éventuelles.

### **L'installation de la CNAUF renforce le caractère opérationnel du dispositif de mobilisation du foncier public**

Sylvia Pinel a confié à la CNAUF une feuille de route très opérationnelle centrée sur l'accompagnement des projets.

- **La CNAUF a ainsi examiné en quatre mois 15 dossiers de cessions** relevant notamment des Ministères de la Défense, de l'Intérieur et de l'Economie et des Finances, mais aussi de RFF.
- **Ses préconisations ont permis la signature des cessions pour trois d'entre eux à Nantes, Pontoise et à Romainville et de faire aboutir les négociations pour cinq de ces terrains dont les cessions pourront être conclues avant la fin du premier trimestre 2015** (à Lille, Rennes, Montpellier, Alès et Savigny-sur-Orge).
- **Pour deux terrains parisiens, des arbitrages ont été proposés au Premier Ministre** afin d'accompagner la réalisation d'une centaine de logements.

Les recommandations de la CNAUF, portant par exemple sur les adaptations de programmations à prévoir par les collectivités ou encore sur les études complémentaires à conduire en matière de dépollution, ou d'évaluation du prix, permettent de lever les blocages pratiques qui se posent aux différentes phases d'élaboration des projets.

**La ministre a par ailleurs demandé à la CNAUF d'accompagner la maturation et la mise en œuvre des projets de construction sur la centaine de sites prioritaires identifiés** dans les territoires par les préfets de région.

## Trois exemples emblématiques

**Saint-Malo** : La cession de l'Hôtel de Police de Saint-Malo en mars 2014 a fait l'objet d'un **taux de décote de 84%**. Pour permettre la réalisation de **15 logements sociaux** (5 PLAI, 10 PLUS), le site a ainsi été cédé à la collectivité pour près de **120 000 euros**, tandis que sa valeur vénale était estimée à près de 630 000 euros.

**Romainville** : La cession des talus de l'autoroute A3 a été l'un des premiers cas examinés par la CNAUF, qui a notamment permis de clarifier la méthode d'évaluation du prix du terrain afin d'aboutir à un accord de cession avec la collectivité. Ce bien a été vendu début décembre 2014 pour un montant de **587 000 euros** environ, avec un **taux de décote de 60%**, pour la réalisation de **177 logements**, dont 39 logements sociaux.

**Nantes** : Pour la réalisation d'un programme de construction de **1700 logements** (dont 35% de logements sociaux et 30% de logements abordables), la Communauté urbaine Nantes Métropole a souhaité acquérir le site de la Caserne Mellinet à Nantes qui représente une large emprise foncière (13 ha). Compte-tenu de l'ampleur du projet, la réalisation du programme de construction a été planifiée sur 15 ans, tandis que la loi du 18 janvier 2013 prévoit que les opérations mises en œuvre sur du foncier public soient achevées dans un délai maximum de 5 ans. La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars dernier institue pour les vastes opérations comme celles de Nantes Mellinet une possibilité de dérogation à ce délai de 5 ans soumise à l'accord des ministres en charge de l'urbanisme et du budget. Sur proposition de la CNAUF, les deux ministres ont ainsi donné leur accord à cette dérogation pour la cession de la Caserne Mellinet. Cette solution a ensuite été retenue et intégrée dans la convention de cession, dont le Premier Ministre a parrainé la signature à l'occasion de son déplacement à Nantes le 1<sup>er</sup> décembre 2014. Cette cession a été finalisée le 19 décembre dernier pour un montant de **6,3 millions d'euros** et un **taux de décote de 67%**.

## OPÉRATIONS CÉDÉES AVEC UNE DÉCOTE AU 31 DÉCEMBRE 2014

Commune	Site	Propriétaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Logement [dont sociaux]	Valeur vénale (€)	Montant de la décote (€)	Prix de cession (€)	Taux global de décote
<b>Aquitaine</b>								
Bordeaux (Gironde)	Hôtel de police Castéja	Intérieur	12 848	224 [169]	17 932 896	5 806 236	12 126 660	33%
Bordeaux (Gironde)	Rue Joseph Brunet	Défense	526	23 [23]	376 200	226 200	150 000	60%
Bordeaux-Merignac (Gironde)	11 rue Galilée	Écologie	4 460	55 [55]	1 938 627	963 627	975 000	50%
<b>Basse-Normandie</b>								
Caen (Calvados)	Caserne Martin	Intérieur	5 656	157 [50 LLS + 15 acc. sociale]	4 365 000	1 123 076	3 241 924	26%
<b>Bretagne</b>								
Saint-Malo (Ille-et-Vilaine)	Hôtel de police	Intérieur	506	15 [15]	747 014	627 930	119 084	84 %
<b>Haute-Normandie</b>								
Val de Reuil (Eure)	Zac des Noés	Écologie	40 200	91 [91]	155 550	51 550	104 000	35%
<b>Midi-Pyrénées</b>								
Gourdon (Lot)	340 rue des Cordeliers	Finances	287		200 000	100 000	100 000	50 %
<b>Pays de Loire</b>								
Nantes (Loire Atlantique)	Caserne Mellinet	Défense	135 000	1500 [1050]	19 426 954	13 126 954	6 300 000	67%
<b>Rhône-Alpes</b>								
Grenoble (Isère)	Avenue Marcelin Berthelot	Agriculture	7 900	151 [84]	3 750 940	2 746 600	1 004 340	73%
<b>Île-de-France</b>								
Romainville (Seine-Saint-Denis)	Talus de l'A3 – Terrain Etat	Etat	9 816	177 [39]	1 486 346	898 480	587 866	60%
Pontoise (Val d'Oise)	Terrain Etat	Etat	5 510	268 [268]	2 534 600	1 267 300	152 300*	50 %
Mantes-la Jolie (Yvelines)	Terrain RFF EPAMSA	RFF	31 599	269 [71]	2 530 000	370 000	2 160 000	15%

\* : Une décote de 50% a été appliquée. Des frais de démolition (700 000 €) et une indemnité versée par l'Etat (415 000 €) sont en plus déduits du prix de cession.

# LES PROPOSITIONS DE LA CNAUF

Les préfets de région ont communiqué à la CNAUF certaines difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du nouveau dispositif, portant notamment sur son appropriation par les acteurs locaux, sur le montage des programmes ou encore sur l'instruction des dossiers de décote.

Face à ces constats, la Commission présente dans son rapport des propositions d'évolution du pilotage stratégique et opérationnel du dispositif afin d'en améliorer la mise en œuvre.

## Aider les différents acteurs à s'approprier le dispositif

Pour renforcer la gouvernance nationale et locale du dispositif de mobilisation du foncier public, la CNAUF propose de :

- ▶ **Poursuivre les actions de formation** par l'administration centrale auprès des services déconcentrés et des établissements publics ;
- ▶ **Développer les démarches de pédagogie auprès des élus** et des services des collectivités locales ;
- ▶ **Renforcer, au niveau national, comme au niveau local, les liens avec les professionnels du logement et de l'aménagement** afin de susciter une dynamique dans le montage d'opérations nouvelles.

## Evaluer la pertinence de certaines évolutions législatives ou réglementaires

Pour améliorer l'efficacité opérationnelle des cessions et des projets de logements, la CNAUF propose de :

- ▶ **Evaluer la possibilité d'une extension du régime de décote pour les « biens bâtis à rénover »**, c'est-à-dire ceux susceptibles d'entrer sur le marché du logement par reconversion ou réutilisation après réhabilitation ;
- ▶ **Evaluer l'opportunité, la faisabilité et les modalités d'une extension de décote pour des logements intermédiaires** tels que définis dans l'ordonnance du 20 février 2014.

## Renforcer l'accompagnement des services territoriaux dans l'instruction des dossiers de décote

Pour amplifier le nombre de cessions et accélérer les procédures, la CNAUF propose de :

- ▶ **Capitaliser sur l'expérience** acquise lors des premiers dossiers de cessions, notamment ceux analysés par la CNAUF, afin de consolider et mutualiser les appuis et réponses techniques apportées (ex : fiches de cas) ;
- ▶ **Financer, en cas de besoin, des études confiées aux professionnels de l'aménagement et du logement**, pour l'objectivation des bilans financiers et des coûts de libération et d'aménagement des fonciers cédés.

## Faire évoluer le pilotage local

Pour clarifier la gouvernance locale de la mise en œuvre de la mobilisation du foncier public, la CNAUF propose de :

- ▶ **Accompagner la mise en place, au sein des préfetures**, départementales et régionales, dans lesquelles il y a une masse critique de foncier public à valoriser, d'« équipes projet » officiellement investies par les préfets du rôle de pilotage opérationnel du dispositif. Ces équipes pourraient être composées de l'ensemble des responsables de services territoriaux prenant part aux négociations sur le foncier public.

## Améliorer la stratégie de vente en ordonnant les terrains dans les listes et priorisant les actions

Pour faire aboutir les procédures de cessions les plus avancées dans les plus brefs délais, la CNAUF propose de :

- ▶ **Renforcer la vision stratégique des biens inscrits sur les listes régionales** des biens mobili-sables à des fins de logement publiées par les préfets, notamment du point de vue de leur inscrip-tion à court ou moyen terme dans les stratégies locales d'acquisition foncière ;
- ▶ **Assurer que le « vivier » des terrains prioritaires soient ceux qui peuvent faire l'objet d'une cession à court terme**, permettant ainsi d'ordonner les listes régionales de foncier public ;
- ▶ **Prioriser les actions des acteurs de l'Etat** afin de permettre une cession rapide des terrains sans difficulté et d'engager, sans attendre, les négociations sur les terrains stratégiques mais plus complexes.

# ANNEXE

## LISTE DES MEMBRES DE LA CNAUF

*Les membres qui ne sont pas désignés par l'institution dont ils dépendent sont nommés par arrêté des ministres en charge du Logement et de l'Urbanisme.*

Fonction	Nom
Président	<b>Thierry REPENTIN</b>
Député, désigné par l'Assemblée Nationale	<b>Audrey LINKENHELD</b> Suppléant : <b>Jean-Louis BRICOUT</b>
Député, désigné par l'Assemblée Nationale	<b>Jean-Marie TETART</b> Suppléant : <b>Guillaume CHEVROLLIER</b>
Sénateur, désigné par le Sénat	<b>Claude BERIT-DEBAT</b> Suppléant : <b>François CALVET</b>
Sénateur, désigné par le Sénat	<b>Henri TANDONNET</b> Suppléant : <b>Marie-Noëlle LIENEMAN</b>
Représentant de l'État : Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature	<b>Jean-Marc MICHEL</b>
Représentant de l'État : Directeur général des finances publiques	<b>Bruno PARENT</b>
Représentant de l'État : Directeur du Budget	<b>Denis MORIN</b>
Représentant de l'État : Délégué à l'action foncière et immobilière	<b>Philippe BAUCHOT</b>
Représentant de l'État : Secrétaire général du ministère de l'intérieur	<b>Michel LALANDE</b>
Représentant de l'État : Président du Conseil immobilier de l'État	<b>Jean-Louis DUMONT</b>
Elu local nommé sur proposition du Président de l'Association des Maires de France	<b>Pierre JARLIER</b> , maire de Saint-Flour
Elu local sur proposition du Président de l'Assemblée des communautés de France	<b>Corinne CASANOVA</b> , vice-présidente de la communauté d'agglomération du Lac du Bourget
Représentant d'association œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées, sur proposition du Conseil national de l'habitat	Habitat et Humanisme représentant : <b>Bernard DEVERT</b> , Président
Représentant d'association œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées, sur proposition du Conseil national de l'habitat	Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés non lucratifs sanitaires et sociales, représentée par la Fédération Abbé Pierre représentant : <b>Christophe ROBERT</b> , délégué général adjoint
Président de l'Union sociale pour l'habitat Représentant :	<b>Stéphane DAMBRINE</b> , délégué régional Île-de-France
Représentant d'une association agréée pour la protection de l'environnement	France Nature Environnement représentant : <b>Pierre BOUSQUET</b> , Président
Représentant d'une association agréée pour la protection de l'environnement	Humanité et biodiversité représentant : <b>Christophe AUBEL</b> , Président
Représentant d'une association œuvrant dans le domaine de l'insertion	Habitat et développement représentant : <b>Christian NICOL</b> , Président
Représentant d'une association œuvrant dans le domaine l'insertion	Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale représentant : <b>Gilles PIERRE</b> , vice-président
Personnalité qualifiée désignée pour ses	<b>Jean DAUBIGNY</b>

compétences en urbanisme, foncier et aménagement	Préfet de la région d'Île-de-France
Personnalité qualifiée désignée pour ses compétences en urbanisme, foncier et aménagement	<b>Éliane FREMEAUX</b> Conseil supérieur du notariat
Un représentant de chacun des départements ministériels non mentionnés dans la liste, lorsque les débats concernent son département ou les établissements publics dont il a la tutelle	
Un représentant de chaque établissement public ou société mentionnées à l'article L. 3211-13-1 du CGPPP, lorsque les débats le concernent	