



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Méditerranée

Les outils fonciers en faveur du logement

**Retour d'expérience d'un groupe de travail,
assemblée des communautés de France, ministère
en charge du logement**





Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Méditerranée

Sommaire

1. la mise en œuvre d'une politique foncière
2. la boîte à outils
3. les postures d'intervention
4. les leviers d'action
5. quelques références

1. - La mise en œuvre d'une politique foncière

Quelques éléments de la stratégie foncière :

- organiser la connaissance (ex. : constituer un SIG référentiel foncier) ;
- définir des objectifs et hiérarchiser ses priorités dans l'espace, le temps et le partage des responsabilités (communauté, commune, opérateurs fonciers, aménageurs) ;
- allouer et réserver des moyens (ex. : budget réservé pour constituer des réserves foncières) ;
- identifier une personne ou un service ressource sur le foncier ;
- choisir son opérateur ou choisir d'être opérateur :
 - ➔ en régie : prospecteur, négociateur foncier, veille foncière, animation foncière ;
 - ➔ avec un opérateur : un EPF, une SAFER, un SPL, un aménageur, etc. ;
- évaluer son action, ajuster sa stratégie.

1. - La mise en œuvre d'une politique foncière

L'action foncière relève de la mise en œuvre opérationnelle :

- spontanément, *l'acquisition foncière, portage foncier et organisation des cessions*, parfois réduite à tort à ces seuls aspects ;
- englobe toutes les mesures susceptibles de jouer sur la valorisation, l'appropriation, l'utilisation, la transformation du foncier ;
- peut faire appel à d'autres outils que l'acquisition de manière isolée ou combinée ;
- pour garantir son efficacité, elle implique d'influencer :
 - l'amont : la planification, les documents d'urbanisme ;
 - l'aval : les montages et les programmes d'opération, les conditions d'équilibre des projets.

2.- La boîte à outils

Les outils :

- la réglementation : PLUI, PLU, SCoT, PLH, emplacements réservés, servitudes ;
- les procédures d'acquisition : amiable, préemption, expropriation, échange, donation, dation ;
- la fiscalité : procurer des recettes /orienter les marchés, récupérer la plus-value, pénaliser la rétention foncière
- les outils d'aménagement ; opérationnels (ZAC) ;
- les outils financiers d'aménagement (T.A majoré, PUP).

Les fonctions

- définir, modifier le projet ;
- se donner un temps de réflexion, réserver des terrains ;
- acquérir des terrains ;
- contrôler, réguler les prix fonciers ;
- agir, développer l'offre foncière ;
- remodeler le foncier ;
- financer les équipements.

3. Postures d'intervention

Parmi les plus répandus et par degré d'intervention sur les marchés, la collectivité peut choisir :

1. orienter les acteurs ;
2. peser sur les marchés, maintenir les usages ;
3. organiser, encadrer ;
4. acquérir, contrôler ;
5. céder, gérer ;
6. soutenir, négocier.

4. Leviers d'action (1/6)

Orienter les acteurs de l'aménagement et du foncier :

Les documents de planification et de programmation, les zonages, l'animation foncière :

- les zonages des PLUI/PLU,
- les principes de centralités et de polarité, élaboration de ScoT, etc. ;

4. Leviers d'action (2/6)

Intervenir sur les marchés en pesant sur les équilibres d'opération, le maintien d'usage ou les perspectives de plus-value :

l'ingénierie financière et la fiscalité

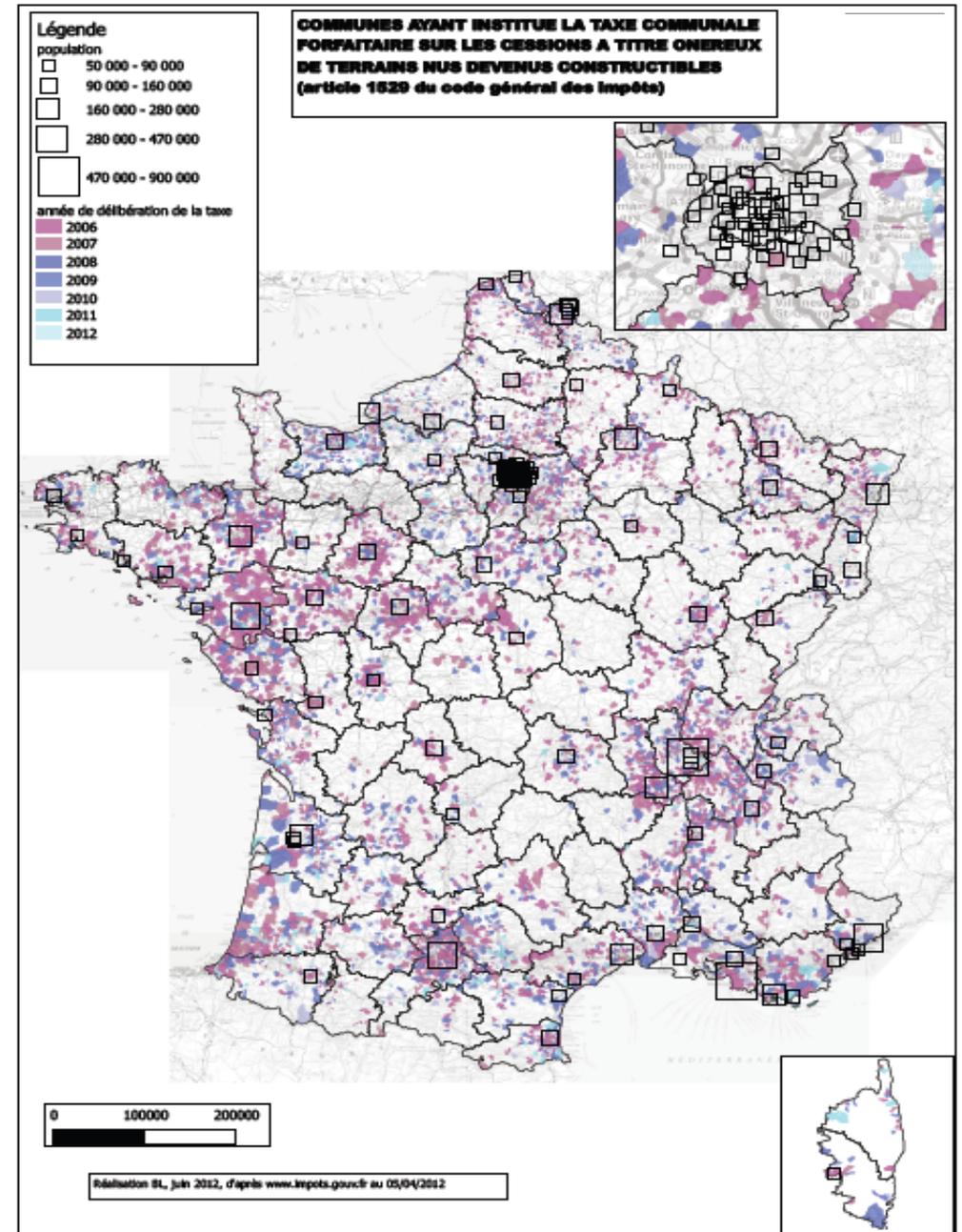
- **lutter contre la rétention foncière** : majoration de la TFPNB sur les terrains non bâtis constructibles ;
- **recupérer une partie des plus-values** : taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles (TFTC) ;
- **financer les équipements** : taxe d'aménagement majoré, Financer les infrastructures de transport (AOTU) : taxe de valorisation immobilière sur les cession de terrains à proximité d'une station de transport en commun ;
- **favoriser la densité** : instauration d'un versement pour sous-densité, jouer sur certains postes de recette (ex : nb de place de stationnement par logements, etc.).

Taxer la mutation :

Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles (TFTC)

6113 communes concernées au 05/10/2012

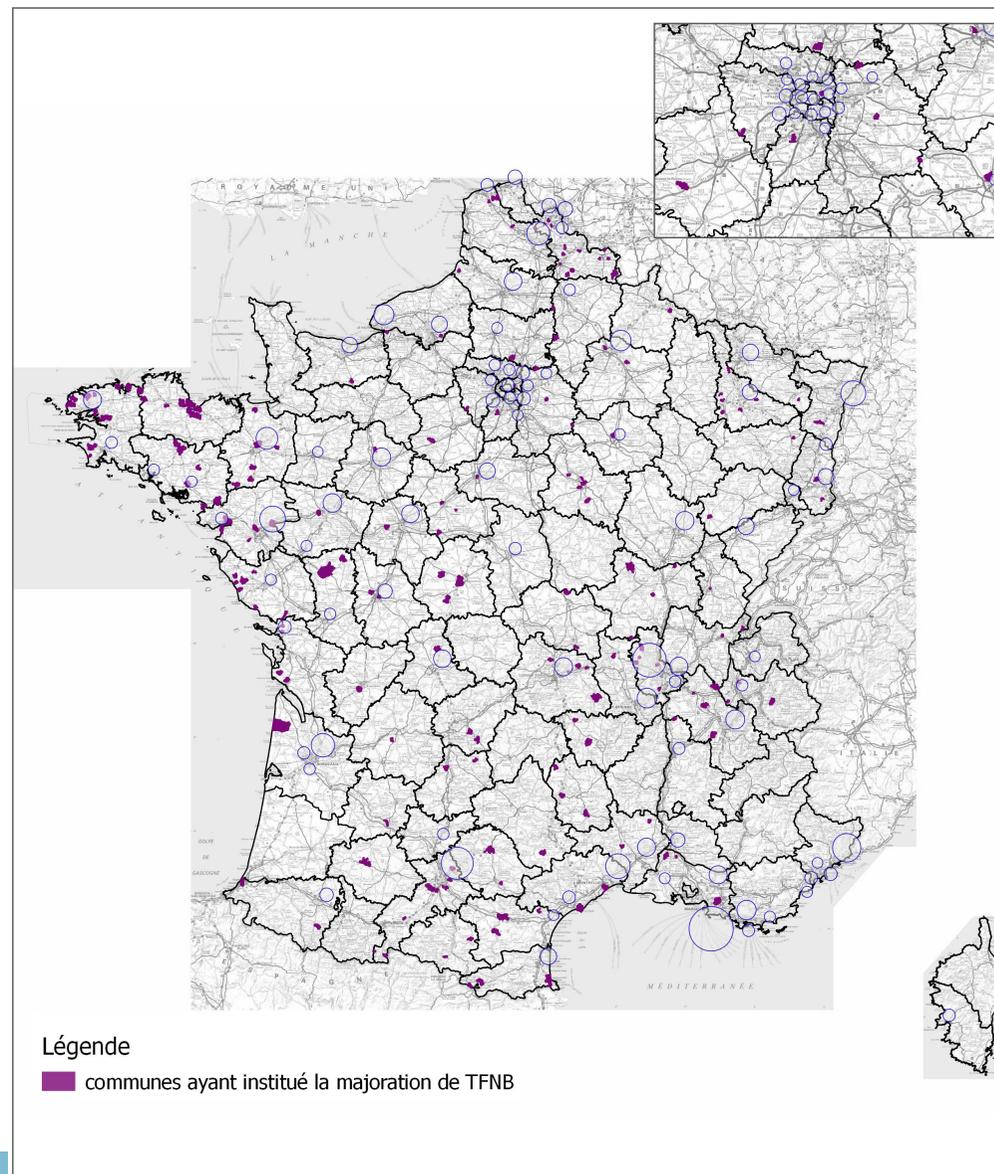
Réal © : B.L juin 2012,
Situation 01/01/2011



Taxer la détention : majoration de la TFPNB sur les terrains non bâtis constructibles

< 200 communes

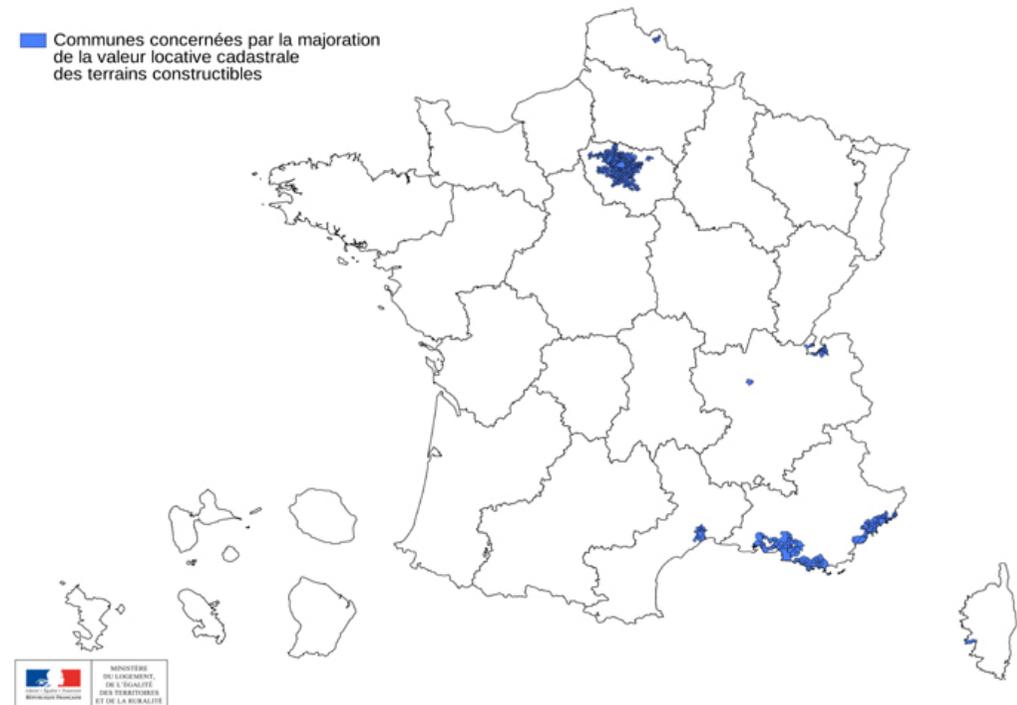
Situation 01/01/2013



La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) Majoration TFPNB (Art. 1396 du CGI)

- * dispositif facultatif maintenu ;
- * dispositif obligatoire applicable pour toute commune de + 50 000 hab déséquilibre offre/demande ;
- * majoration obligatoire en 2015 (LF 2014) ;
- * sont exclus les terrains agricoles et terrains des EPF.

Situation 01/01/2013



619 communes concernées
Dont 161 PACA,LR,Corse

4. Leviers d'action (3/6)

Organiser les possibilités de valorisation des biens, leurs usages en jouant sur les gabarits et leur destination possible :

Agir sur le droit des sols, recomposer le foncier

- mettre en place un phasage de l'urbanisation (2AU, PAPAG) ;
- encadrer les programmes de construction, inciter la production de logements sociaux (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, bonification des gabarits) ;
- réorganiser les terrains / les droits à bâtir, transformer le foncier (associations foncières urbaines, lotissement, etc.) ;
- optimiser le foncier en favorisant les projets d'ensemble et la densité : suppression des COS, règle de gabarit permettant la densité, instauration d'une densité minimale aux abords des transports en communs.

ACTUALITE LEGISLATIVE

La loi d'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Réforme des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU :

- une révision du PLU ;
- sauf si acquisitions foncières significatives par la collectivité ;

Étude de densification lors de l'élaboration des SCOT et PLU :

- identifier les potentiels de densification et de mutation des zones urbanisées dans SCOT (approche paysagère et patrimoniale) et dans PLU (potentialités foncières et formes urbaines et architecturales) ;

Suppression du COS (Art.L123-1-5 modifié) et du « sur-COS »

- inciter à établir un dispositif réglementaire dans les PLU ;
- inciter à la réflexion sur les formes urbaines.

4. Leviers d'action (4/6)

Acquérir, se constituer des réserves foncières ou contrôler les transactions :

la préemption, l'acquisition, le portage foncier

- l'acquisition amiable, les échanges, la préemption (de droit ou par délégation), la mise en place de zone d'aménagement différé communautaire, l'expropriation, la déclaration d'utilité publique réserves foncières ;
- la régulation des prix par la préemption et la constitution de références de prix, l'acquisition par anticipation ;
- etc.

4. Leviers d'action (5/6)

Alimenter le marché, organiser la gestion des terrains :

Mettre à disposition du foncier, démembrer la propriété, conventionner

La mise en vente des terrains sur la base d'un programme et d'un cahier des charges de cession, d'un maintien d'usage (éventuellement inclusion de clauses spéciales).

ACTUALITE LEGISLATIVE

La loi d'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Réforme des droits de préemption

- renforce la responsabilité des EPCI, création d'un ZAD par simple délibération ;
- améliore la connaissance du bien par l'autorité préemptrice (DIA) ;
- élargit la publicité des décisions de préemption ;
- étend le champ d'application des droits de préemption.

4. Leviers d'action (6/6)

Soutenir financièrement les opérations par des mécanismes d'aide (charge foncière), Négocier les opérations d'aménagement, Financer les aménagements

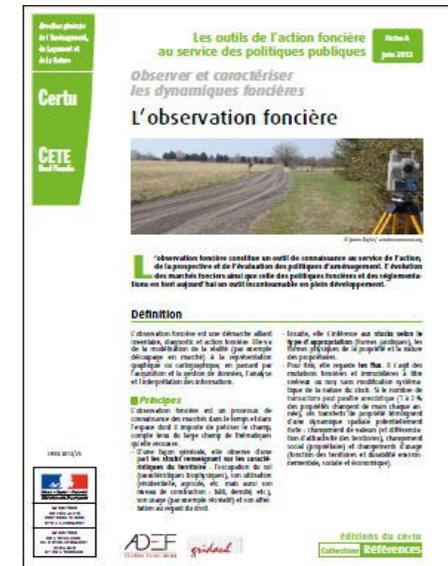
Décote sur le prix de vente des terrains, aide au logement, aide à la charge foncière, montage d'opération avec possibilités de péréquation sur le programme.

5. Références

- Site des outils de l'aménagement
<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/>



- Guide méthodologique composé de sept fiches sur les outils et principes clés des étapes de mobilisation du foncier public



5. Références

Cerema
Direction territoriale Méditerranée

Politiques foncières en faveur du logement
Regards croisés sur trois agglomérations



Avril 2014



Objectifs 500 000

Rapport du groupe de travail 2

Mobiliser le foncier privé des secteurs urbanisés



Remis à Mme Cécile DUFLOT,
ministre de l'Égalité des territoires et du Logement,
le 21 février 2014

Rapporteur général

Claude Bertolino, directrice générale de l'EPF PACA

Février 2014

La revue foncière
Une nouvelle revue pour penser le foncier

Capter les plus-values : la piste brésilienne

La fin d'une grande copropriété sociale à la dérive

Comment redonne le poids de professionnalisme dans les échanges générationnels ?

A la suite de la disparition de la revue *Études foncières* après 35 années d'existence, une soixantaine de professionnels et d'universitaires ont décidé de créer ensemble un nouveau outil d'information, de débat et de capitalisation des connaissances. *La revue foncière* offre dès à présent, un espace d'interpellation et de discussion aux nombreuses professions qui interviennent dans la chaîne de sa transformation : aménageurs et bureaux d'études, collectivités territoriales et administrations de l'État, évaluateurs et financiers, géomètres et juristes, lotisseurs et constructeurs, notaires et négociateurs, promoteurs et urbanistes, organismes agricoles et environnementalistes, chercheurs...

FONDAMENTAL
Mûr et social. Les enjeux liés au foncier sont multiples, concernant aussi bien les catégories de population que les types de logement. Ce sujet est d'importance publique. Il s'agit de réfléchir à la manière dont le foncier peut être utilisé pour mieux servir les besoins sociaux.

ÉNERGISER
Objectif prioritaire. L'un des objectifs prioritaires des stratégies foncières réside dans la maîtrise de coût. Les politiques de foncier doivent être conçues pour garantir l'accès à un logement décent et économe. Les intervenants pour réguler les prix se multiplient.

COMPLEXE
Incontournable. Plus de collectivités se sont dotées d'une stratégie foncière. Toutefois, l'importance du foncier est traitée au-delà des enjeux de planification de nos projets, comme l'ouvrage *Foncières et urbanisme* de Joseph Corbo, insurpassable mais complexe, le sujet est donc souvent négligé.

Tous droits réservés à l'éditeur

© CEREMA 98794340009

la Gazette
Pays : France
Région : Méditerranée
OJD : 26390

Date : 16/22 FEV 14
Page de l'article : 1/19-24
Journaliste : Catherine Le Gall

POLITIQUE FONCIÈRE
Des années d'inertie à rattraper

Tous droits réservés à l'éditeur

© CEREMA 98794340009



Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Méditerranée

Merci

Bertrand LEROUX

Cerema

+33 (0)4 42 24 79 84

bertrand.leroux@cerema.fr