



Principales Mesures sur le Foncier

décembre 2018

DGALN

#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Le projet partenarial d'aménagement (PPA) et les grandes opérations d'urbanisme (GOU)

→ **Constats :**

Difficulté de construire plus, mieux et moins cher dans le diffus avec des objectifs de ville durable ;

En revanche, les opérations d'aménagement conduites via des ZAC permettent de produire la ville de manière efficiente, de développer la qualité urbaine, d'optimiser l'utilisation du foncier via la mutation des friches ou encore de quartiers dégradés ou en sous-densité situés en zone tendue, etc ..et de financer les équipements et espaces publics.

→ ***En l'état du droit actuel, la compétence d'aménagement opérationnel et du niveau communal ou intercommunal mais l'État peut reprendre la main via une Opération d'Intérêt national ou via la création d'un Etablissement public d'aménagement.***

→ ***Pour conduire une nouvelle opération, deux options sont donc envisageables :***

☐ option A → la commune ou l'intercommunalité conduit l'opération en régie ou via une concession ;

☐ option B → l'État crée une OIN et missionne un EPA pour l'aménager après avis des collectivités concernés.

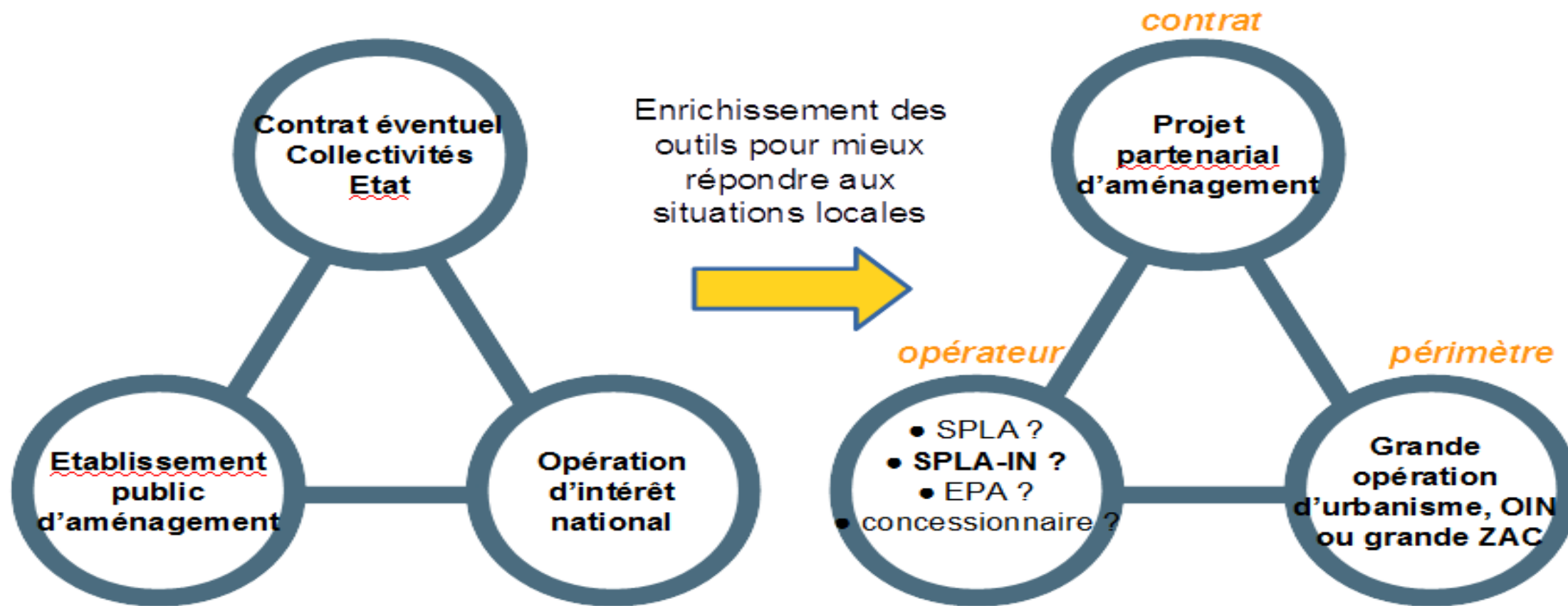


Mutation urbaine à Marseille
L'expérience des protocoles
Euromed I et II





Un nouveau partenariat État - Collectivités modernisant l'expérience des opérations d'intérêt national



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA)

- **Articles 1 et 23**
- **La loi Elan propose de sortir de la dualité « collectivités » versus « Etat » avec un contrat associant obligatoirement l'EPCI pour aligner les intérêts entre les collectivités et l'Etat**
- **Le contrat de projet partenarial d'aménagement reconnaît ainsi que l'opération d'aménagement a besoin d'être inscrite dans le long terme et d'autre part qu'elle est le fruit d'un engagement avec les élus de territoires. Ce contrat :**
 - **remet le projet au premier plan avant les procédures (ZAC, autorisations environnementales et d'urbanisme)**
 - **ouvert également à d'autres acteurs publics et privés pour articuler les interventions de l'ensemble des partenaires**
 - **détermine l'instauration d'une GOU**
- **Les effets juridiques du PPA :**
 - **Activation d'une procédure spécifique de mobilisation du foncier Etat (art. 6 loi Elan) : à l'amiable au bénéfice de la collectivité ou de l'opérateur de la GOU désigné dans le PPA ;**
 - **Possibilité pour une intercommunalité de créer un périmètre de Grande Opération d'Urbanisme (art.1) ;**
 - **Possibilité d'étendre ponctuellement le périmètre d'intervention d'un établissement public d'aménagement (aménageurs de l'Etat) avec l'accord des collectivités concernées (art.3);**
 - **Possibilité de céder à l'amiable le foncier de l'Etat à un opérateur**



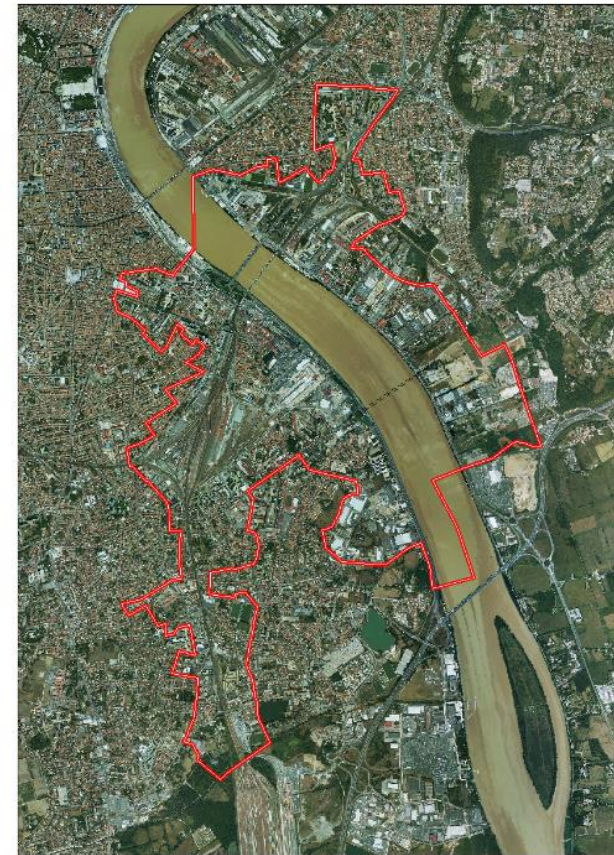
La grande opération d'urbanisme (GOU)

- **Une grande opération d'aménagement couvrant plusieurs communes permet de rassembler les compétences d'intervention au niveau de l'intercommunalité et en apportant des dérogations au droit commun.**
- **Elle peut être créée par une délibération de l'assemblée délibérante de l'intercommunalité avec l'accord formel des communes concernées par le périmètre. La délibération doit préciser un périmètre et une durée et le cas échéant prévoir les équipements publics à construire.**
- **Les effets juridiques de la GOU :**
 - **La compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme est transférée au président de l'EPCI avec l'accord des maires**
 - **Le transfert de maîtrise d'ouvrage de la commune vers l'EPCI pour certains équipements publics (ex construction d'une école) est possible**
 - **L'expérimentation du permis d'innover, prévue pour les OIN peut être mobilisée dans une GOU**
 - **L'opération qualifiée de GOU est nécessairement d'intérêt métropolitain ou communautaire**
 - **La création de la GOU permet d'instaurer un périmètre de ZAD sur une durée de 10 ans, renouvelable 1 fois**
 - **La GOU permet à l'intercommunalité de mobiliser une convention de projet urbain partenarial (PUP) sans avoir la compétence PLUi et sur une durée supérieure à 15 ans**
 - **Une procédure intégrée peut être mobilisée : sur le modèle de la Procédure intégrée pour le logement la PIGOU**



Le projet partenarial d'aménagement (PPA) et les grandes opérations d'urbanisme (GOU)

- **Une priorité du ministre et une chargée de projet**
- **Les actions en cours**
 - **Identification des potentiel projet de PPA : remontées de préfets au printemps 2018**
 - **Courrier en cours de préparation sera prochainement adressé à chaque préfet**
 - **Accompagner d'un guide de rédaction du contrat de PPA et d'une fiche descriptive du PPA et de la GOU**
 - **Pas de sélection: le PPA est possible si il y a un consensus local et accord du préfet**
 - **C'est le préfet qui le négocie avec le président de l'EPCI**
 - **Apport de foncier et cofinancement possible sur le P135**



© IGN - © EC urbu 2004
Source Données Sigeom

Echelle: 1/20 000
16 mars 2009

OPERATION D'INTERET NATIONAL
BORDEAUX EURATLANTIQUE
Document de travail - Périmètre



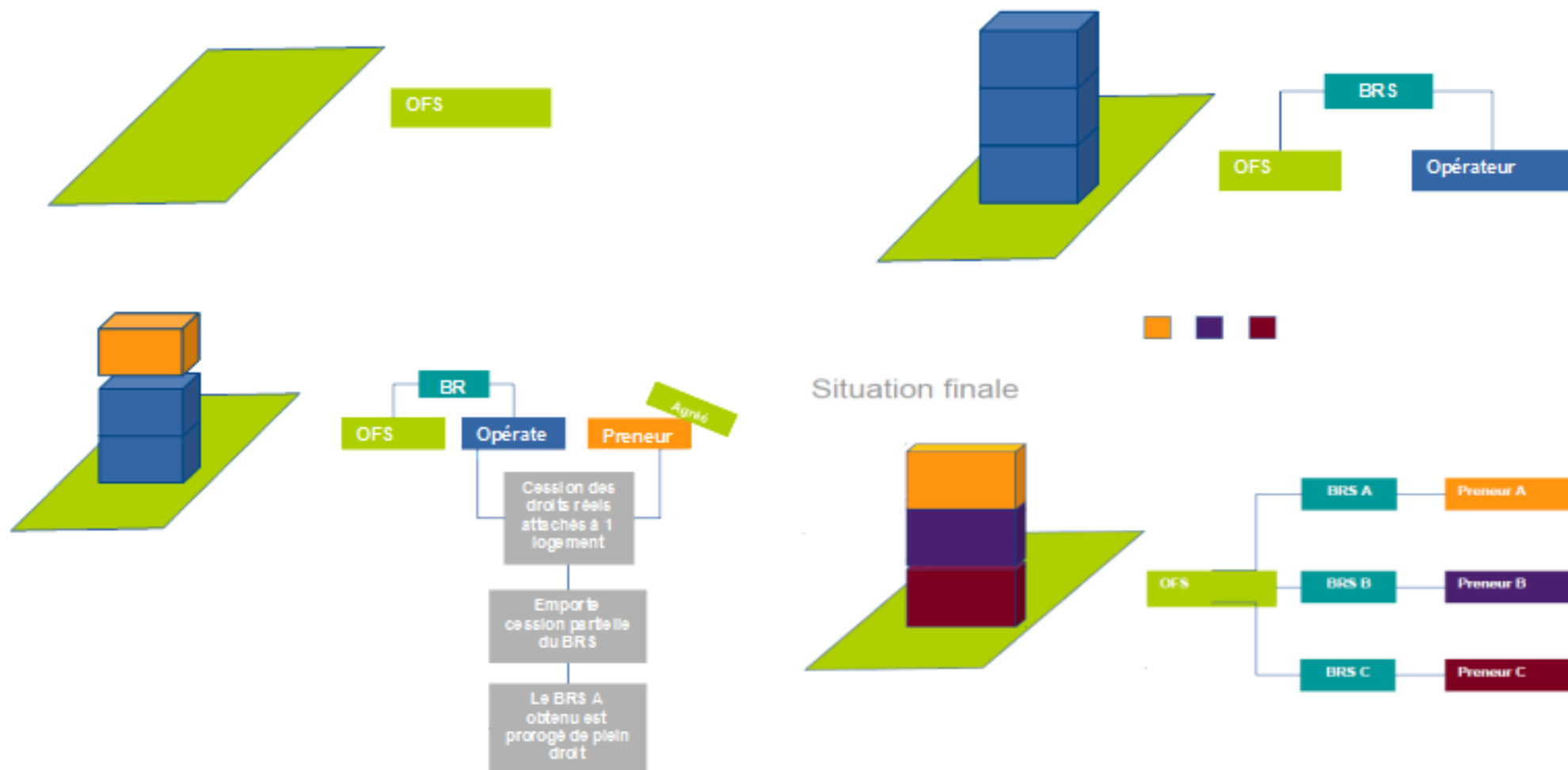


L'organisme foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS)

- **Ce modèle qui vise à :**
 - offrir une alternative à la propriété privée du sol ;
 - réguler l'inflation des prix de l'immobilier ;
 - réduire les inégalités dans l'accès aux logements et aux territoires. à la production en zones tendues / Redonner des marges de manœuvres financières par des dispositifs adaptés
- **Un dispositif inspiré des «COMMUNITY LAND TRUST » né dans les années 1970 aux États-Unis, qui s'est progressivement étendu à l'Europe du Nord, pour développer une offre de logements durablement abordable**
- **Il permet *de construire un parc de logement abordable et pérenne* grâce à :**
 - la dissociation du foncier et du bâti qui permet de neutraliser ou abaisser le coût du foncier
 - le dispositif s'adresse à des ménages sous conditions de ressources (PSLA)
 - le foncier reste propriété de l'OFS, même si les droits réels sont successivement cédés
 - les subventions publiques, immobilisées dans le foncier, demeurent affectées
 - le caractère abordable des droits réels est maintenu par le plafonnement des prix de cession



MONTAGE D'UNE OPÉRATION SOUS BRS AVEC UN OPÉRATEUR QUI CONSTRUIT

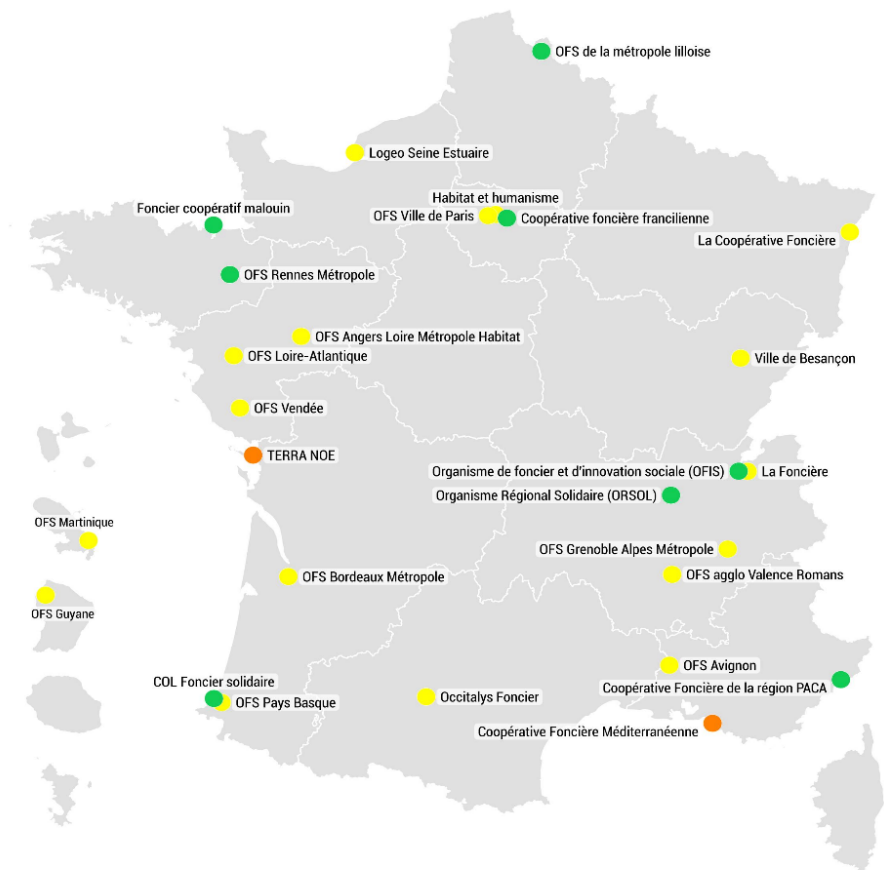




Organismes de foncier solidaire (OFS) agrés et en projet Novembre 2018

L'organisme foncier solidaire (OFS) une dynamique en marche

- Une priorité du ministre – le bureau DHUP/AD5
- La signature de la charte du réseau des OFS le 15 novembre à Lille, le MCTRCT est partenaire
- 9 OFS ont été agréés en 2018; 3 OFS supplémentaires seront prochainement agréés
- Un vingtaine d'OFS sont projetés à l'échelle nationale
- 1er BRS opérateur signé fin décembre 2017 à Lille
- 3 opérations sont en voies de commercialisation : Lille, Espelette et le Kremlin-Bicêtre
- Des documents de communication au salon des maires, au RNA; des interventions à la FD des EPL, des projets de courriers aux associations d'élus
- Un chapitre dans l'instruction aux préfets sur les stratégies foncières dans les PLH



- OFS agréé
- OFS devant être agréé en 2018/début 2019
- OFS en projet

Source : DGALN/DHUP/AD5 (Novembre 2018)
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

DHUP AD5 OFS/AGP (04/11/2018)





L'organisme foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS)

- *L'organisme de foncier solidaire (OFS) : art. L.321-1 CU et art.R.321-1 à R.329-17 CU*
- *Le bail réel solidaire (BRS): art. L.255-1 à L.255-19 CCH et art.R.255-1 à R.255-9 CCH*
- *EVOLUTION RÉCENTE DU MODÈLE OFS/BRS*
 - *LFR 2016 : TVA à taux réduits à 5,5 %; exonération de la taxe de publicité foncière; abattement de 30 % de la taxe foncière si délibération de la collectivité locale; accès au PTZ et exonération des droits de mutation*
 - *LFI 2018: possibilité pour une collectivité territoriale de se porter garante des emprunts des OFS*
 - *LFI 2019 : Homogénéisation du régime de la TVA applicable au dispositif OFS/BRS (cas des terrains déjà bâtis)*

LOI ELAN

- *Élargissement du champ des structures pouvant être agréées OFS (entreprises sociales pour l'habitat (ESH), coopératives HLM, sociétés d'économies mixtes (SEM))*
- *Intégration des logements sous BRS dans le décompte de la loi SRU à compter du 1er janvier 2019 (art.55)*
- *Prise en compte des logements en BRS dans le calcul de la décote (L.3211-7 CG3P)*
- *Décret en cours de consultation (CNEN)*



La FPS devient une filiale à 100 % CdC

Article 24 de la loi ELAN

- **Soutien à la production en zones tendues / Redonner des marges de manœuvres financières par des dispositifs adaptés**
- **Mise en place d'un dispositif « Tonus » doté de 700 M€ de fonds propres dédié à :**
 - **L'acquisition de nue-propiété dans des montages d'usufruit locatif social (ULS) ;**
 - une durée d'usufruit pouvant aller jusqu'à vingt ans, alors que la durée minimale légale est de quinze ans, ce qui permet de prolonger la période de conventionnement des logements ;
 - une capacité d'acquisition pouvant aller jusqu'aux zones B1 et concernant toutes les catégories de logements sociaux : PLAI, PLUS et PLS ;
 - la possibilité de construire en VEFA, mais aussi en maîtrise d'ouvrage directe (MOD)
 - sécurisation des conditions de relogement des locataires à l'issue de l'usufruit grâce à des opérations de petites tailles (15 logements) et des opérations
 - **L'acquisition en pleine propriété de PLS de plus de 15 ans.**



La mobilisation du foncier Public de l'Etat

- **Objectif: favoriser l'utilisation des terrains inutilisés de l'État et ses établissements publics pour la construction de logements, notamment sociaux**
- **2 leviers non exclusifs : La décote par rapport à la valeur vénale bénéficie de plein droit aux cessions de terrains inscrits sur les listes régionales publiées par les préfets**

→ **La décote**

Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement

CG3P art. L 3211-7, L 3211-13-1, R 3211-13 à -17-4, R 3211-31-1 à -9 notamment

Biens du domaine privé de l'État et de certains E.P : SNCF, RATP, VNF, E.P de santé

Programme comportant au moins 75% (SDP) de logements (et équipements publics associés *)

Décote encadrée selon circonstances locales (tension du marché, besoins de la commune, difficultés techniques) et programme (nature des logements) – jusqu'à 100 % de la valeur vénale

Décote répercutée sur les loyers ou prix des logements LLS ou accession sociale





La mobilisation du foncier public : les actions en cours

→ La loi ELAN :

- **Elargissement du champ d'application de la DECOTE : pour la réalisation de programmes comportant **essentiellement MAJORITAIREMENT** des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social,**
- **Décote jusqu'à 50 % pour les logements faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire (BRS)**
- **Pour les opérations d'aménagement (L300-1 du CU) sans condition de taille minimale du périmètre, possibilité de réalisation par tranches échelonnées sur une durée supérieure à 5 ans, la première tranche étant réalisée dans un délai de cinq ans.**
 - **Décret en cours de consultation**

→ Les actions menées ou suivies **par le chef de projet auprès du ministre** et la DAFI :

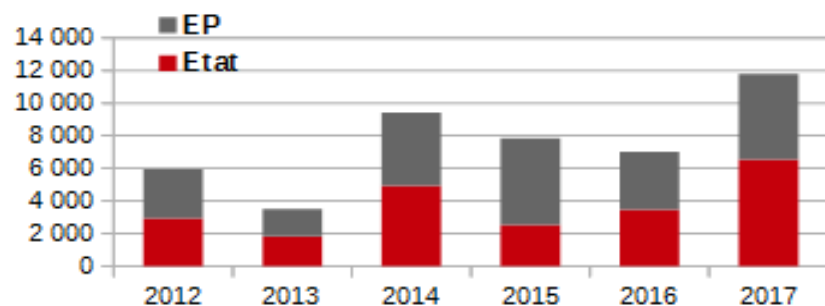
- **Un ralentissement des cessions constaté depuis l'été**
- **Prise de contact avec les propriétaires institutionnels**
- **Coopération avec la DIE, prise en compte du logement dans la gouvernance de la PIE**
- **L'actualisation des listes régionales, participation à des réunions régionales**
- **La mise en place d'une programmation dynamique en utilisant Viv@cité : jalons (date de cession, date de PC, date de mise en service)**
 - **Instruction aux préfets en cours de signature avec la préparation du bilan 2018**



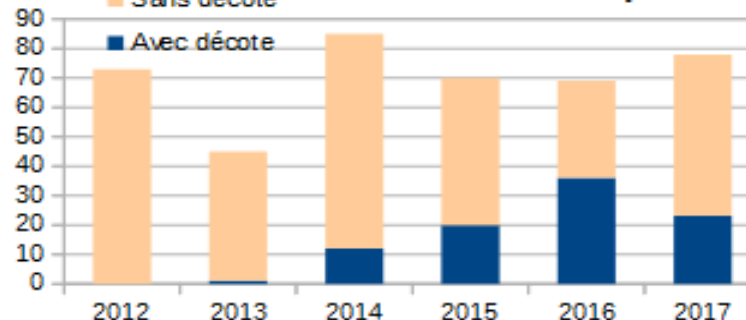


Mobilisation du foncier public en faveur du logement : les résultats

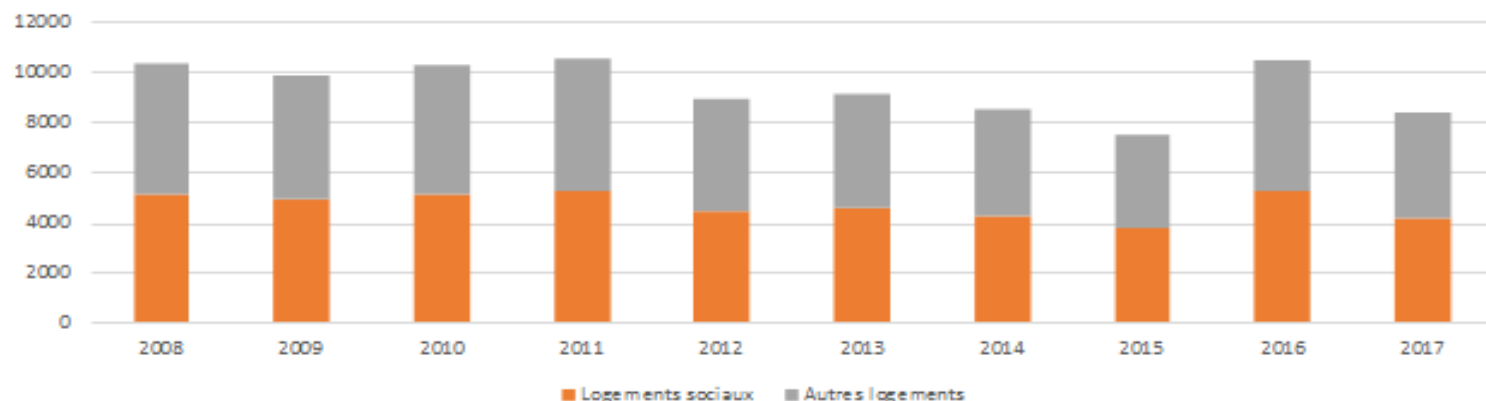
Nombre potentiel de logements par an



Nombre de ventes par an

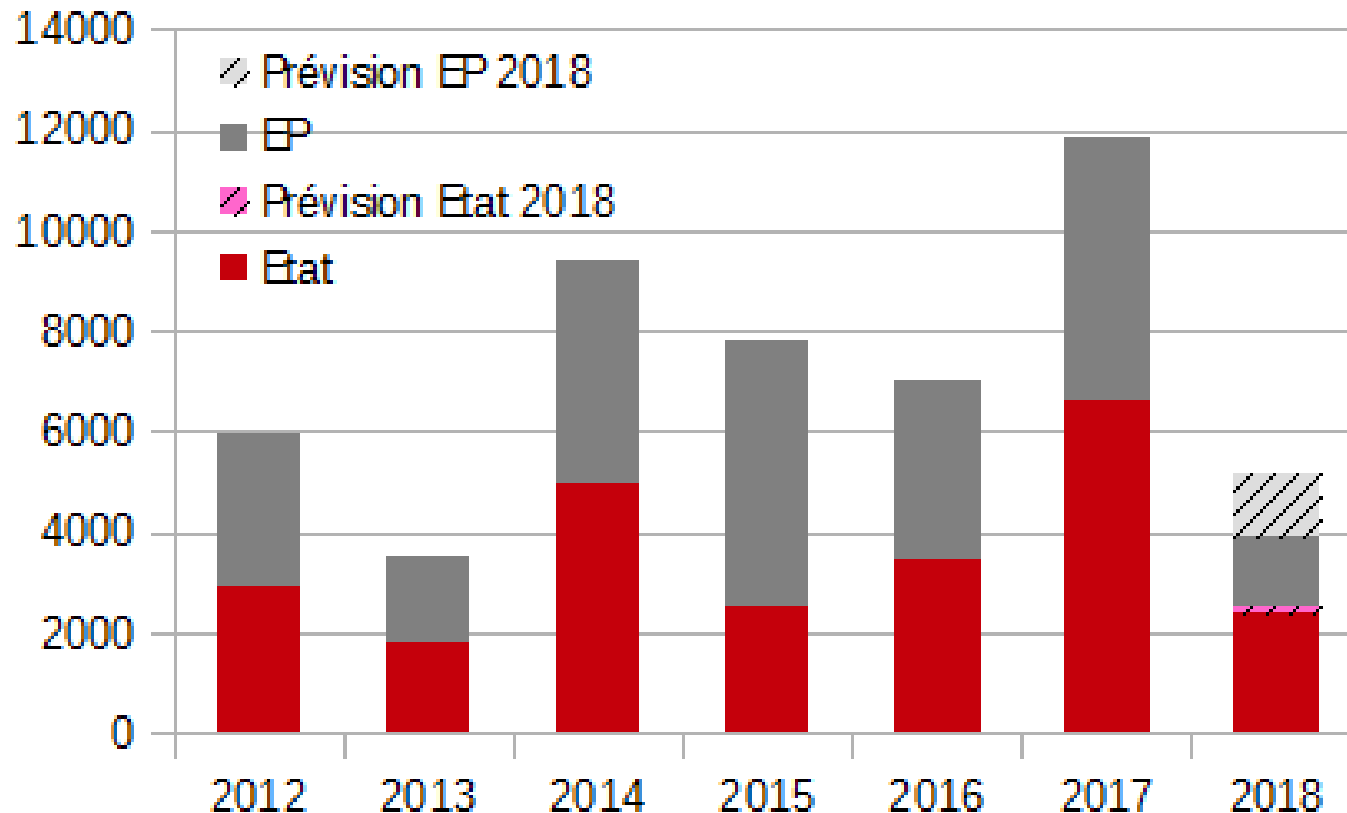


Nombre de logements mis en chantier par année





Mobilisation du foncier public en faveur du logement : les résultats (suivi 2018)





CHEFS DE PROJETS MCTRCT/DHUP

Le ministre a confié à des chefs de projets 17 thématiques stratégiques sur lesquelles il souhaite des avancées significatives et un suivi renforcé, via des revues de projets mensuelles.

Les chefs de projets sont amenés à intervenir auprès des acteurs locaux et nationaux, des préfets et des services déconcentrés qu'il peuvent également devoir solliciter

1. Mobilisation du foncier public pour la construction de logements : Jean Guinard, DHUP, qui intervient en coordination avec la DAFI et en lien avec la DIE. **Il est mobilisable tout de suite : jean.guinard@developpement-durable.gouv.fr Il est disponible pour intervenir en cas de situation de blocage et/ou pour participer à des réunions régionales ou à enjeu.**

2. Opérations d'aménagement prioritaires : Sabine Baillarguet, DHUP. Elle complète l'action de la sous-direction AD et est dédiée à soutenir et concrétiser les projets de PPA. **Elle est mobilisable tout de suite : sabine.baillarguet@developpement-durable.gouv.fr Elle peut de plus mobiliser une expertise spécifique, par exemple pour évaluer les programmes d'aménagement et les besoins de financement : une convention entre la DHUP et Grand Paris Aménagement est en cours de finalisation pour créer un centre de ressource national de l'aménagement.**