

Bilan de la mobilisation du foncier public aux fins de logement

Auvergne-Rhône-Alpes
2017

Rapport



Lyon 2^e, rue Dugas Montbel / rue Claudius Collonge : 157 logements dont 56 sociaux - © DDT du Rhône

Affaire suivie par

Oumar Sylla, service Habitat Construction Ville Durable
<i>Tél. : 04 26 28 64 71</i>
<i>Courriel : oumar.sylla@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Oumar Sylla, Service Habitat construction ville durable

Relecteur

Sabine Mathonnet, Service habitat, construction, ville durable

SOMMAIRE

RÉSUMÉ.....	4
1 - TERRAINS MOBILISÉS AUX FINS DE LOGEMENT.....	5
1.1 - Terrains de l'État et de ses établissements publics nationaux (EPN) cédés en 2017, avec ou sans décote, en faveur du logement.....	5
1.2 - Logements mis en chantier au cours de l'année 2017 sur les parcelles vendues par l'État ou par ses EPN les années précédentes.....	6
1.3 - Logements livrés au cours de l'année 2017 sur les parcelles vendues les années précédentes.....	6
1.4 - Focus sur les terrains cédés avec décote.....	7
2 - ANALYSE RÉGIONALE DE LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC.....	8
2.1 - Une politique qui contribue à la production de logements en zone tendue.....	8
2.2 - Un dispositif qui favorise le développement de l'offre de logement social en secteurs tendus.....	12
2.3 - Une action portée sur les communes soumises à l'article L.302-5 du CCH (communes dites SRU).....	13
2.4 - Le pilotage de la mobilisation du foncier public.....	13
3 - DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES EN PRÉPARATION.....	15
ANNEXE : FICHES DES TERRAINS CÉDÉS.....	17

Résumé

La mobilisation du foncier public aux fins de logements est portée au plus haut niveau de l'État et demeure présente dans les propos du président de la République, en relation avec une politique de l'offre renforcée. C'est une politique publique qui demande l'intervention coordonnée de plusieurs services de l'État et des opérateurs tant au niveau départemental que régional.

La région Auvergne-Rhône-Alpes dispose d'un tableau de bord partagé et l'arrêté qui actualise la liste régionale est signé chaque année après avis du CRHH. L'arrêté du 23 mars 2018 a été soumis à l'avis du CRHH en séance plénière le 30 novembre 2017.

Elle dispose également d'une note d'organisation générale qui décrit la gouvernance régionale en matière de mobilisation du foncier public aux fins de logement.

Ces dispositions se sont révélées opérantes et ont permis l'implication de tous sur le temps fort que constitue la conférence régionale du 04 décembre 2017. La conférence régionale est préalable à la prise de l'arrêté fixant la liste régionale du foncier public mobilisable aux fins de logement.

La DREAL a organisé des points réguliers avec les DDT et le tableau de bord tient compte des informations ainsi recueillies. L'apport du RRPIE permet de renouveler le vivier de terrains mobilisables.

Des résultats exceptionnels ont été obtenus en 2017 puisque les 9 cessions opérées représentent un potentiel de construction de 2 079 logements dont 995 logements sociaux, un niveau jamais atteint, plus de quatre fois supérieur au résultat de 2016 où l'ensemble des cessions régionales de fonciers publics recensées portait sur un potentiel de construction de 458 logements.

L'année 2017 a connu également la première livraison de logements sur une parcelle vendue avec décote. Il s'agit de la résidence des compagnons du devoir à Villefontaine en Isère qui comporte 100 % de logements sociaux.

Les logements produits dans le cadre de la mobilisation du foncier public se situent principalement dans des zones tendues, contribuant ainsi à la production de logements où les besoins sont les plus criants. Ainsi, 7 sites cédés en 2017 sur 9 et la totalité des 5 sites ayant fait l'objet de mises en chantier en 2017 sont situés en communes A et B1.

Par ailleurs, l'effort financier qui a été consenti par l'État est important : 5 terrains ont été cédés avec une décote. Le montant global des décotes s'élève ainsi à plus de 8 millions €, soit le double du montant total de 2016.

1 - Terrains mobilisés aux fins de logement

1.1 - Terrains de l'État et de ses établissements publics nationaux (EPN) cédés en 2017, avec ou sans décote, en faveur du logement

Localisation	Nom du site	Propriétaire (État ou EP)	Surface	Potentiel logements	Dont potentiel logements sociaux	Date acte de vente	Décote (oui/non)	Prix de vente	Montant de la décote (si elle existe)
Valence (26)	79 rue de Chabeuil	État Ministère de la justice	6 841	153	126	29/12/2017	Oui	432 550	836 550
Sinard (38)	Route d'Avignonnet	État MCT- MTES	8 000	2 logements existants	0	13/04/2017	Non	450 000	
Bron (38)	BRON_ZAC_des_Terrasses_ex-caserne_Raby	État Ministère de la défense	158 292	1 300	500	27/12/2017	Non	14 000 000	
LYON 8ème (69)	avenue Paul Santy LYON 8eme	État Ministère du Travail	4 057	245	215	29/03/2017	Oui	1 239 800	3 810 200
Saint-Jean-d'Ardières (69)	Centre Hospitalier 10-12 rue de l'Hôpital	EPS Centre hospitalier de Belleville	9 728	100			Non		
Challes-les-Eaux (74)	Challes Les Eaux Pré-Carré	État / Ministère Education nationale	3 917	50	50	10/01/2017	Oui	335 940	683 460
Collonges-sous-Salève (74)	Douane de Croix Rozon	État / Ministère de l'économie et des finances	400	21	21	09/06/2017	Oui	139 800	319 180
Annecy (74)	Annexe du Palais de Justice	État / Ministère de la justice	1 305	42	42	27/12/2017	Oui	1 260 184	2 611 216
Evian (74)	Avenue de la Gare	SNCF	8 123	166	41	11/07/2017	Non	970 000	80 000
Total				2 079	995			18 828 274	8 340 606

1.2 - Logements mis en chantier au cours de l'année 2017 sur les parcelles vendues par l'État ou par ses EPN les années précédentes

Localisation	Nom du site	Propriétaire (État ou EP)	Décote (oui/non)	Surface	Nombre de logements	Dont nombre logements sociaux	Date de mise en chantier
Lyon 7 (69)	108 Bd Yves Farge	État Ministère du travail	Oui	1 356	107	107	26/01/2017
Lyon 7 (69)	Caserne Sergent Blandan	État Ministère de la défense	Non	17 000	227	227	30/03/2017
Thonon-les-Bains (69)	Caserne Rollin phase 2 - Réhabilitation	État Ministère de la défense	Oui	813	10	10	23/01/2017
Collonges-sous-Salève (69)	Douane de Croix Rozon	État / Ministère de l'économie et des finances	Oui	400	21	21	26/07/2017
Douvaine (74)	Logements des douanes	État / Ministère de l'économie et des finances	Non	2 157	12	12	04/09/2017
Total					377	377	

1.3 - Logements livrés au cours de l'année 2017 sur les parcelles vendues les années précédentes

Localisation	Nom du site	Propriétaire / Utilisateur	Année de la vente	Date de livraison dernier logement	Nombre de logements programmés (convention)	Dont logements sociaux programmés (convention)	Nombre de logements livrés	Dont nombre logements sociaux livrés
Villefontaine (38)	Compagnons du devoir	MEDDE	2016	10/2017	96	96	96	96

Deux autres opérations ont été livrées en 2017, sur les communes des Vallorcine (6 logements sociaux sur l'ancienne douane Le Chatelard) et Les Houches (18 logements sociaux sur le site Taconnaz). Elles ne figurent pas dans le tableau ci-dessus car les terrains ont été cédés avant la mise en place du dispositif de la loi du 18 janvier 2013 encadrant le mécanisme de décote.

1.4 - Focus sur les terrains cédés avec décote

En 2017, 5 terrains ont été cédés avec la décote introduite par la loi du 18 janvier 2013.

Valence, 79 avenue de Chabeuil :

Cette ancienne prison de Valence a été cédée le 29 décembre 2017 pour un montant de 432 350 €, avec une décote globale de 66 %. La Direction départementale des finances publiques a estimé la valeur du bien à 1 268 900 €. La Direction départementale des territoires a proposé une décote de 836 550 € permettant d'équilibrer l'opération sociale par rapport au coût global. L'ancienne prison constitue un projet de déconstruction important qui ne doit pas dénaturer l'ensemble homogène du faubourg. Il a été nécessaire de travailler sur un projet répondant aux contraintes urbanistiques d'un projet plus global et en tenant compte des besoins locaux.

A proximité se trouve l'université ainsi que des logements produits dans le cadre de la reconstitution de l'offre de l'ANRU. La demande de la commune de création d'un mail piéton assurant la cohérence du projet global a été prise en compte. Par ailleurs, l'architecte des bâtiments de France a demandé la conservation de la porte d'enceinte.

Le projet est porté par Drôme Aménagement Habitat. Il comporte 153 logements dont 126 logements sociaux (46 PLUS et PLAI et 80 logements étudiants qui seront gérés par le CROUS) et 27 logements en accession libre. La parcelle a pu ainsi être valorisée au maximum en termes de densité. La commune dispose déjà de 27 % de logements sociaux mais qui sont concentrés sur les quartiers politique de la ville. Donc l'opération contribue à la mixité sociale à l'échelle du quartier.

Lyon 8ème, avenue Paul Santy :

Ce terrain État a fait l'objet d'une cession avec décote signée le 29 mars 2017. La décote de 75 % sur la valeur vénale de ce bien permettra la réalisation de 245 logements dont 182 logements très sociaux (PLAI) et 33 logements sociaux (PLUS). Le montant de la cession s'élève à 1 239 800 € et celui de la décote à 3 810 200 €.

Challes-les-Eaux, Lieu-dit « Pré-Carré » (Savoie) :

Il s'agit du premier terrain cédé avec décote dans le département de la Savoie. D'une superficie de 7 200 m², il est situé dans le centre-ville et intégré à la ZAC dite « centre-ville » en cours de réalisation. Une déclaration de projet au titre de l'article L123-14 du code de l'urbanisme a mis en compatibilité le POS en vigueur avec ce projet à caractère d'intérêt général. Le nombre total de logements sociaux s'élèvera à environ 50 logements sociaux comprenant 20 PLS, 15 PLUS et 15 PLAI dans une commune carencée pour la période 2017-2019. Le terrain a été cédé à 335 940 € et le montant de la décote est de 683 460 €. L'opération de construction conduite en lien avec l'OPAC de la Savoie doit aboutir en 2018.

Collonges-sous-Salève, douane de Croix Rozon, 398 Route de Genève (Haute-Savoie) :

Le terrain de l'ancienne douane de Croix Rozon à Collonges-sous-Salève a été cédé pour 139 800 €, avec une décote de 319 180 € qui représente 69,5 % de la valeur vénale du bien. Le Conseil départemental de la Haute-Savoie, propriétaire de la parcelle attenante nécessaire à la réalisation de l'opération, a cédé son terrain au bailleur SA Mont Blanc avec une décote équivalente à celle de l'État. La commune est carencée pour la période 2017-2019.

Annecy, Annexe du palais de justice, 26 boulevard du lycée (Haute-Savoie) :

Le terrain de l'ancienne annexe du palais de justice à Annecy a été cédé pour 1 260 184 €, avec une décote de 2 611 216 € qui représente 67 % de la valeur vénale du bien. Le cumul des aides directes (aides à la pierre) et indirectes (minoration foncière, TVA réduite) de l'État représente plus d'un tiers du coût global de l'opération, démontrant ainsi la volonté de faire aboutir ce projet emblématique de création de logements locatifs sociaux dans un des secteurs les plus valorisés de la région.

Sur les 3 derniers sites évoqués, 100 % des logements projetés sont sociaux.

Les 5 terrains cédés avec décote en 2017 vont générer 511 logements dont 454 sociaux. Ce résultat est aussi exceptionnel sur le plan qualitatif. En effet, en 2016 les 7 cessions réalisées avec décote ont généré 442 logements dont 410 logements sociaux. En 2017 les 5 cessions avec décote sont toutes situées en zone tendues ou moyennement tendues.

Sur le plan financier, l'effort consenti par l'État pour favoriser la production de logements, notamment sociaux a plus que doublé. En 2017, le montant total des décotes s'élève à 8 260 606 €, soit une décote moyenne de 71 %.

2 - Analyse régionale de la mobilisation du foncier public

2.1 - Une politique qui contribue à la production de logements en zone tendue

Le foncier public cédé à des fins de logement en 2017 permettra de produire 2 079 logements. Cela représente plus de quatre fois le nombre de logements projetés pour les cessions de 2016 qui s'élevaient à 458 logements.

Par ailleurs, 5 sites cédés pendant les années antérieures ont fait l'objet d'une mise en chantier pour 377 logements.

zonage A/B/C	Cessions 2017			Mises en chantiers		
	Nombre de sites cédés	Nombre de logements projetés	Dont nombre de logements sociaux	Nombre de sites ayant fait l'objet de mises en chantier	Nombre de logements mis en chantier	Dont nombre de logements sociaux
A	2	266	236	3	355	355
B1	5	1658	633	2	22	22
B2	1	153	126	0	0	0
C	1	2	0	0	0	0
Total Résultat	9	2079	995	5	377	377

Sont situés en commune A ou B1 :

- 7 sites cédés en 2017 sur 9,
- les 5 sites ayant fait l'objet d'une mise en chantier en 2017,
- 92 % des logements projetés sur les sites cédés en 2017.

La mobilisation du foncier public accompagne donc pleinement la politique de production de logements en secteur tendu.

Cependant, le dispositif de cession du foncier public avec décote peut aussi contribuer aux politiques de rattrapage pour les communes SRU, de revitalisation et de renouvellement urbain, de réponses aux besoins dans les secteurs de concentration de la demande en territoires globalement détendus. Ainsi la liste régionale comporte des terrains qui présentent un réel intérêt dans ces territoires.

L'année 2017 a vu se concrétiser la cession de la Caserne Raby situé à Bron dans le Rhône. Le site permettra de générer 1 300 logements dont 500 logements sociaux.

Ce site a été libéré en 2012 et la cession est intervenue le 27 décembre 2017, la vente ayant été notamment tributaire d'autres opérations menées à Vénissieux et près de Genas. L'office public de l'habitat Lyon Métropole Habitat a été désigné comme acquéreur et futur aménageur du site dans le cadre d'une consultation engagée en 2012. La création de la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC Les Terrasses a été mise en œuvre par délibération de la Métropole de Lyon. La gouvernance du projet s'appuie sur un comité de pilotage qui réunit la Métropole, la ville de Bron, les services de l'État et Lyon Métropole habitat. Le dispositif de décote de droit n'a pas été utilisé pour cette cession.

Il apparaît ainsi que les opérations impliquant la vente de terrains publics sont relativement longues à mettre en place et, une fois le terrain vendu, souvent longues à réaliser. C'est d'autant plus vrai que les terrains de l'État sont de taille importante, et qu'ils participent à un projet portant sur un périmètre plus large ou un projet d'envergure importante à l'échelle de la ville.

Les délais peuvent aussi être très importants lorsque l'opération est liée à un projet de restructuration urbaine nécessitant démolition et insertion du nouveau projet dans un ensemble bâti pré-existant.

Par ailleurs, la concertation avec les riverains et leurs recours éventuels sont aussi de nature à expliquer les délais de réalisation des projets.



Zo
Sou
ville

Il s'agit de la résidence des compagnons du devoir à Villefontaine en Isère, inaugurée en octobre 2017. Cette résidence sociale comporte 150 places financées en PLAI. Elle réunit, sur trois niveaux, 6 salles de formation et un foyer, des logements, un réfectoire et une cuisine centrale qui fabriquera les repas pris sur place et dans d'autres lieux en région. Le bâtiment est complété d'un sous-sol pour 70 véhicules. Cette résidence est le soixantième point de passage en France métropolitaine pour les jeunes en formation. Les jeunes viennent de toute la France et se forment à divers métiers. Ils sont placés en entreprise dans un rayon de 30 km

L'opération a été financée par l'État dans le cadre du « Programme d'Investissement d'Avenir - Investir dans la formation en alternance » à hauteur de 3,2 millions d'euros et par une subvention de la Région. La Caisse des dépôts, opérateur PIA, a aussi prêté sur fonds d'épargne 2,6 millions d'euros garantis par la commune de Villefontaine et la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI). Le terrain a été cédé le 19 avril 2016 pour un montant de 150 000 €. Le montant de la décote s'élève à 126 000 € et le pourcentage de décote à 45 %. Les logements sont sociaux dans la totalité.

Zoom sur la caserne Raby – ZAC des terrasses



Le site de l'ancienne caserne Raby à Bron occupe 15,8 ha le long du périphérique. Il accueillait jusqu'en 2012 une caserne de la Gendarmerie nationale.

Ce site est un lieu privilégié de renouvellement urbain et de valorisation des territoires de la Commune de Bron et de la Métropole de Lyon. Le projet permettra :

- la reconversion complète du site, après la démolition de l'ensemble des bâtiments existants pour développer un nouveau quartier attractif et multi fonctionnel (habitat, activités, équipements, commerces, etc) ;
- le déploiement d'une nouvelle offre de logements en mixité sociale (20 % de

- logements locatifs sociaux) et intergénérationnelle (accession libre, accession abordable, locatif social, etc) pour répondre aux besoins du plus grand nombre de ménages ;
- la création d'une nouvelle polarité économique sur un site bénéficiant de la proximité et de la visibilité qu'offre le périphérique Laurent Bonnevey ;
 - l'établissement de liaisons structurantes avec le quartier environnant ;
 - la réalisation d'équipements de proximité, crèche publique notamment, et commerces de proximité ou à rayonnement plus élargi ;
 - la mise en valeur des espaces paysagers remarquables du site par la réalisation d'un parc central en belvédère réduisant entre autre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

2.2 - Un dispositif qui favorise le développement de l'offre de logement social en secteurs tendus

La mobilisation du foncier public porte largement sur les logements sociaux : ceux-ci représentent en effet :

- 50 % des logements projetés sur les sites cédés en 2017,
- 100 % des logements mis en chantier en 2017.

Le nombre de logements sociaux prévus sur des terrains cédés en 2017 est de 995. Il était de 410 en 2016. La mise en perspective de ces chiffres avec les agréments de ces dernières années sur la région (11 900 en 2014, 13 300 en 2015, 16 100 pour l'année 2016 et 15 400 en 2017) montre que la mobilisation du foncier public apporte une part non négligeable de logements pour la programmation régionale¹.

La mobilisation a toutefois un impact plus large que le seul bilan quantitatif : elle permet à l'État de valoriser ses terrains en cohérence avec les politiques qu'il porte et d'accompagner les collectivités dans des projets ambitieux.

En outre le bilan démontre que sont situés sur les communes A et B1 :

- 87 % des logements sociaux projetés sur les sites cédés en 2017,
- 100 % des logements sociaux des sites mis en chantier en 2017.

Ainsi dans le département du Rhône, 334 logements locatifs sociaux ont été mis en chantier en 2017 sur des terrains cédés antérieurement par l'État, tous situés sur le territoire de la Ville de Lyon, commune classée en zone A et déficitaire en logement social par rapport à l'obligation de la loi SRU (20 % de logements sociaux pour un objectif de 25 % d'ici fin 2025).

Dans les territoires détendus les opportunités étant rares, la part de logements réalisés sur des terrains appartenant à l'État est marginale dans l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins, les opérations réalisées dans ce cadre peuvent présenter un enjeu local fort, permettant de couvrir une part significative de la demande en logements sociaux à l'exemple des trois opérations en Ardèche : deux à Saint-Péray, commune SRU, d'une quarantaine de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, une à Bourg-Saint-Andéol de 28 logements locatifs sociaux sur le terrain de l'ancienne gendarmerie, cédée en 2016.

En zone moyennement tendue dans la Drôme, la cession de l'ancienne prison de Valence génère 126 logements sociaux qui sont agréés en 2017. Ce qui représente près de 20 %

1 Il est difficile de faire une analyse plus fine, les calendriers de cession et d'agréments des logements sociaux étant disjoints.

des logements qui sont agréés en 2017. C'est donc une opération très importante pour la Drôme en particulier sur le pôle urbain de Valence où la demande locative sociale est importante et où les logements sociaux sont concentrés sur les quartiers politique de la ville.

2.3 - Une action portée sur les communes soumises à l'article L.302-5 du CCH (communes dites SRU)

Communes	Cessions 2017			Mises en chantier 2017		
	Nombre de sites cédés	Nombre de logements projetés	Dont nombre de logements sociaux	Nombre de sites ayant fait l'objet de mises en chantier	Nombre de logements mis en chantier	Dont nombre de logements sociaux
non soumises à l'article L.302-5 du CCH	2	102	0	0	0	0
soumises à l'article L.302-5 du CCH	7	1977	995	5	377	377
dont non déficitaires	2	1453	626	0	0	0
dont déficitaires et non carencées	3	524	369	4	356	356
dont déficitaires et carencées *	2	71	71	1	21	21
Total	9	2079	995	5	377	377

* carencés au titre de la période triennale 2017-2019

L'analyse du bilan sous l'angle des dispositions de la loi SRU (taux de logements locatifs sociaux à atteindre pour les communes) révèle que :

- 100 % des logements sociaux projetés sur les sites cédés en 2017 sont situés dans des communes soumises à l'article L.302-5 du CCH ;
- 37 % des logements sociaux projetés sur les sites cédés en 2017 sont situés dans des communes déficitaires ;
- 100 % des logements sociaux des sites mis en chantier en 2017 sont situés dans des communes déficitaires.

A travers la mobilisation du foncier public, l'État dispose donc d'un outil qu'il met en œuvre réellement pour cette politique de mixité sociale.

2.4 - Le pilotage de la mobilisation du foncier public

Le pilotage régional s'articule autour de deux instances : une conférence régionale et un comité restreint de suivi régional présidés par le préfet de région et dont la DREAL assure le secrétariat.

La conférence régionale est composée des préfets de département (et des services des DDT et DDFIP), des services régionaux de l'État concernés (SGAR, DREAL, DRFIP), du RRPIE, des représentants des ministères et établissements publics disposant de foncier important (Ministère de la défense, Rectorat, VNF, SNCF, ARS) ainsi que de l'EPORA.

Réunie pour la troisième fois en 2017, la conférence régionale constitue un temps fort d'échange d'informations sur l'état des lieux et les pratiques entre les services au niveau

régional. Lors de cette conférence, le préfet de région prend les décisions d'ajouts et de retrait (suite aux études, suite à cession) de la liste régionale. Le préfet de région a ainsi rappelé que cette politique étant portée au plus haut niveau et que :

- la mobilisation du foncier public est portée à des fins de logement, le cas échéant y compris du logement non social ;
- les cessions des terrains de l'État doivent se faire prioritairement sous le régime de la décote de droit (avec donc la signature d'une convention signée du préfet de région annexée à l'acte de cession), sauf difficulté particulière. Dans ce cas, la décote consentie peut être appliquée, après que cette information ait été portée à la connaissance du préfet de région ;
- les services doivent poursuivre la mobilisation pour proposer de nouveaux terrains. A ce titre, les évolutions d'implantation des services de l'État et les bâtis libérés doivent faire l'objet d'une analyse sur l'opportunité d'y produire du logement.
- Les échanges ont mis en évidence des difficultés d'ordre divers :
 - souhait de la commune de ne pas faire de logement social, voire pas de logement ; nécessité d'accompagnement de la collectivité et d'une analyse fine en fonction de la tension du marché ;
 - terrains encore occupés pour lesquels il convient de trouver une solution de relogement ; terrains mobilisés pour l'accueil de migrants ;
 - terrains pour lesquels les coûts de remise en état sont élevés (amiante, pollution) ou qui nécessitent d'importants travaux de voirie et pour lesquels l'équilibre financier des projets est difficile à trouver ;
 - bien en copropriété pour lequel des décisions doivent être prises en assemblée générale, après expertise technique.

L'arrêté régional tel que produit en Auvergne-Rhône-Alpes vise à construire une visibilité à court terme mais aussi à long terme des perspectives de cession. Y figurent les 54 terrains du tableau de bord répartis en 3 articles. L'article 1 vise la décote de droit pour les terrains cessibles à court terme et ayant fait l'objet d'une saisie des communes et des EPCI. L'article 2 vise les terrains cessibles à court terme mais qui ne sont pas sous le régime de la décote de droit (terrains SNCF). L'article 3 vise les terrains cessibles à échéance lointaine, à partir de 2019.

L'arrêté préfectoral a été actualisé le 23 mars 2018 pour retirer les terrains cédés en 2017 et pour rajouter les terrains nouvellement repérés et pour lesquels les collectivités ont été saisies pour l'avis sur la décote de droit. L'arrêté intègre les terrains présentés en séance plénière du CRHH le 30 novembre 2017.

Au niveau départemental, l'action des préfets, qui s'appuient sur les DDT et DDFiP, se concentre sur l'accompagnement nécessaire à la définition et la mise en œuvre du projet ainsi que sur l'identification de terrains éligibles

Dans le Rhône, outre la poursuite des démarches pour faire aboutir les projets sur les terrains mobilisables pour le logement, identifiés dans la liste régionale, la stratégie de la mobilisation du foncier public dans le département a porté en 2017 sur :

- l'analyse du foncier de l'État et de ses opérateurs sur les 12 communes carencées SRU (dont 10 nouvelles) dans le cadre de l'élaboration de contrats de mixité sociale ;
- l'animation en lien avec les collectivités et le corps préfectoral d'échanges en vue

de la mobilisation de biens appartenant aux établissements publics de santé identifiés par l'ARS comme potentiellement mobilisables pour le logement.

Des réunions périodiques d'échanges sont organisées entre la Métropole de Lyon, la DDT, le RRPIE et France Domaine. Il convient de rappeler la cession en 2017 du vaste foncier de la caserne Raby à Bron (voir zoom ci-dessus). La DDT a impulsé ce projet dès 2013 en lien avec France Domaine afin de trouver un usage à ce vaste tènement stratégiquement localisé pour la métropole.

En Savoie, le préfet a constitué un comité réunissant RFF, la SNCF, la DDFIP et la DDT avec pour objectif de disposer d'une connaissance précise des biens de l'État et de ses opérateurs potentiellement mobilisables pour le logement, notamment locatif social. Le comité est également chargé du suivi du programme régional de cession des terrains de l'État pour le département de la Savoie. Le comité a engagé une démarche de recherche de terrains mobilisables en faveur du logement qui a permis un recensement de biens à expertiser.

3 - Des évolutions législatives en préparation

Le projet de loi ELAN² vise à faciliter la mobilisation du foncier public pour la réalisation d'opérations d'aménagement au regard du bilan des premières années de mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public introduit par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 et en vue de l'adapter au projet partenarial d'aménagement (PPA).

Il prévoit ainsi de compléter le code général de la propriété des personnes publiques pour permettre la cession à l'amiable, par l'État, de son foncier au bénéfice de la réalisation d'une grande opération d'urbanisme, à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), à Paris ou à la métropole de Lyon, signataire d'un projet partenarial d'aménagement, ou à l'opérateur désigné par le contrat du projet partenarial d'aménagement. Cette mesure vise à accélérer le lancement d'opérations d'aménagement et soutenir l'émergence de projets comprenant notamment des logements, en mettant à disposition plusieurs ensembles de terrains de l'État compris dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement.

Il prévoit aussi la modification du code général de la propriété des personnes publiques afin de simplifier le dispositif dit de cession avec « décote » au regard des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du dispositif :

- il permet de faciliter le montage de projets urbains combinant logements, commerces et activités et de favoriser une mixité d'usage dans le sens d'une ville durable et inclusive ;
- la cession de foncier public pour réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire pourra se faire avec une décote, dans la limite de 50 % comme pour les autres logements en accession à la propriété ;
- la cession avec décote de terrains du domaine privé de l'État est conditionnée à un engagement à livrer les logements dans un délai de cinq ans sauf pour les cessions de terrain s'inscrivant dans une opération d'aménagement de plus de cinq hectares. Au regard de la difficulté, extérieure au maître d'ouvrage, à respecter le délai de cinq ans dans certaines opérations complexes de surface moindre, l'article exempte, pour ne pas bloquer le projet, de cette obligation les

2 Projet tel que déposé à l'Assemblée Nationale après avis du Conseil d'État

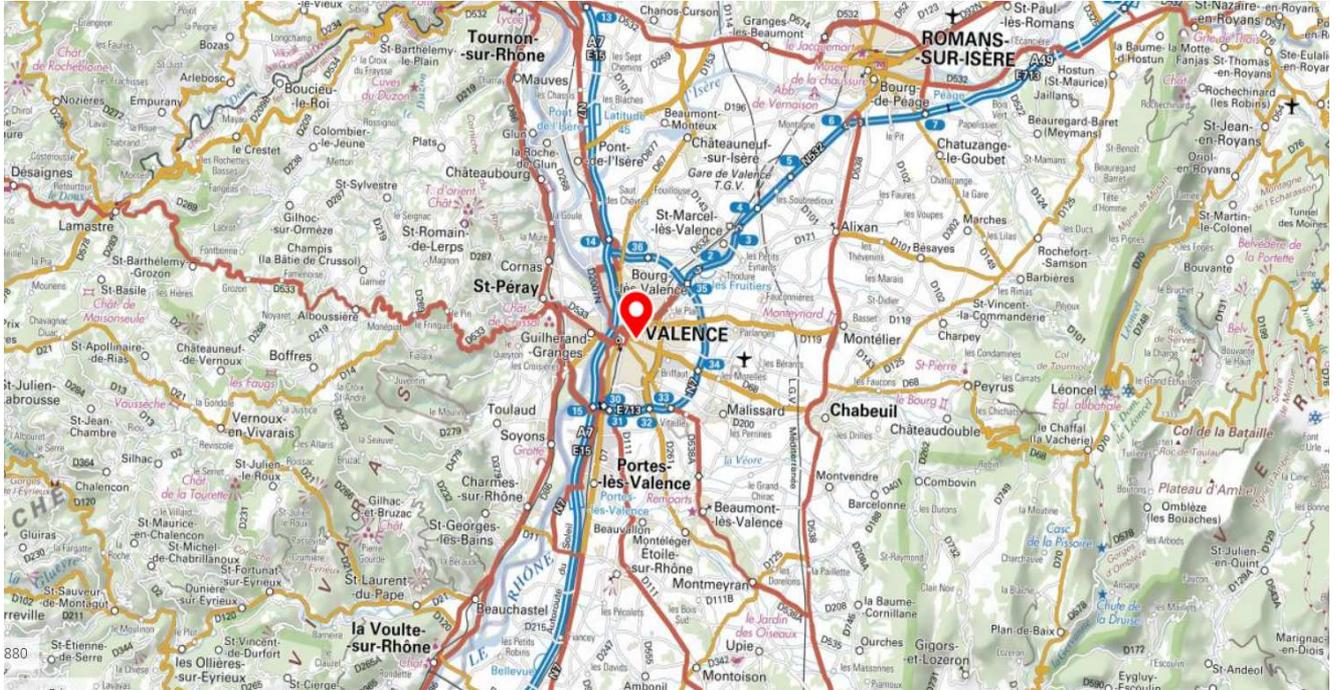
opérations d'aménagement de moins de cinq hectares, mais prévoit qu'une première tranche devra néanmoins y être livrée dans le délai de cinq ans.

Annexe : fiches des terrains cédés

26 – Drôme : Valence – 79 avenue de Chabeuil

Dernier occupant : Justice

Parcelles AT 251 et 250 : 6 841 m²



Source : IGN-Geoportail

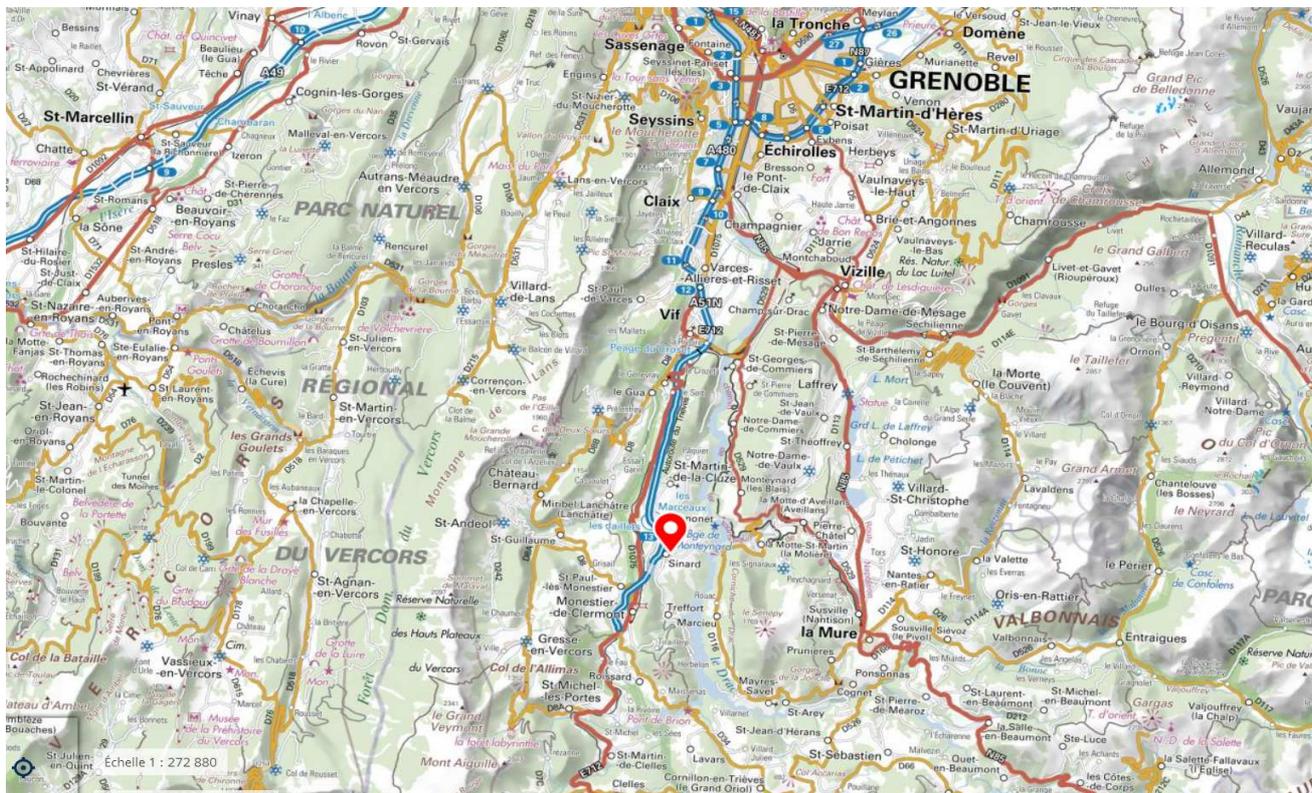


Source : IGN-Geoportail

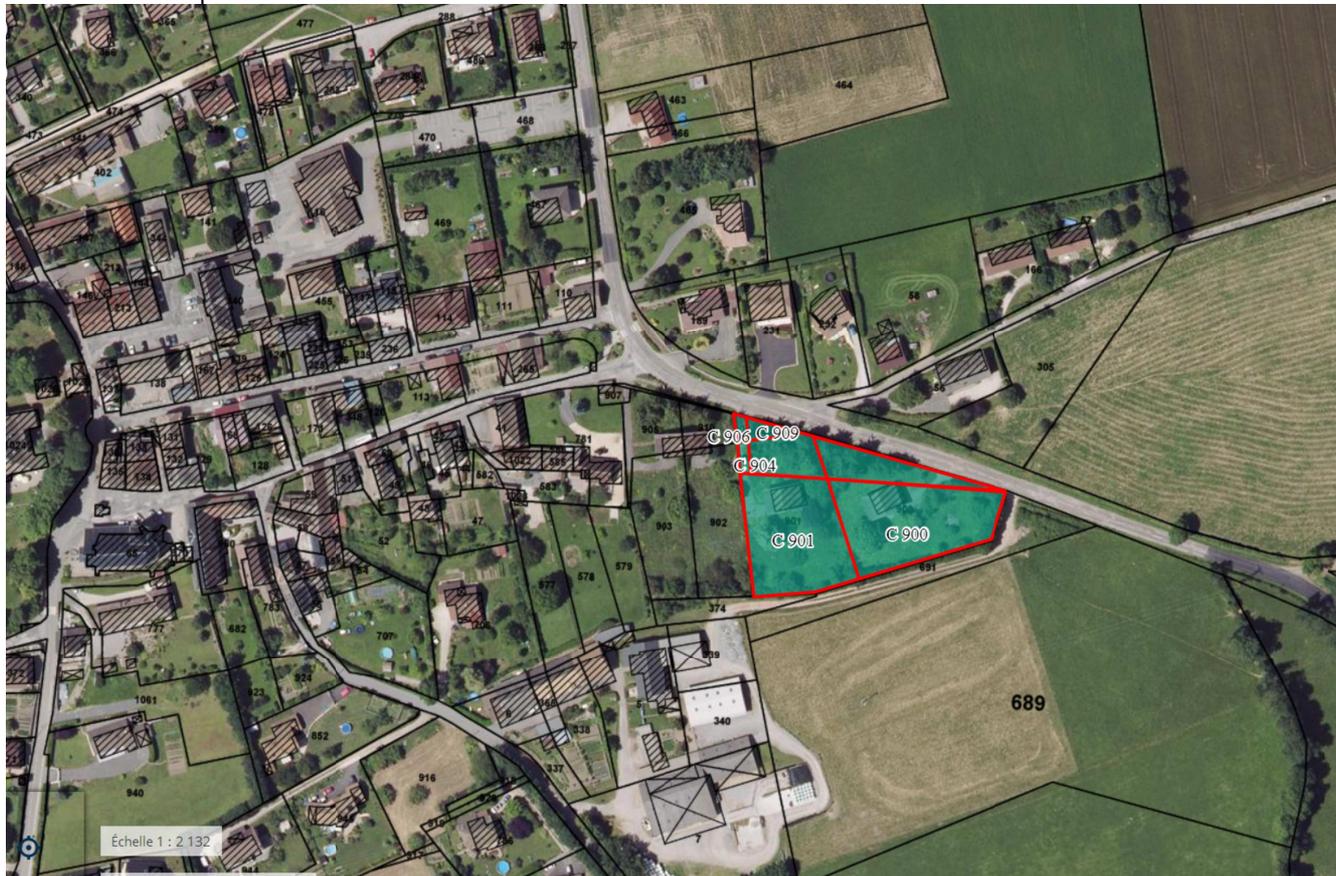
38 – Isère : Sinard – Route d'Avignonnet

Dernier occupant : DREAL

Parcelles C 900-901-904-906-909 : 8 000 m²



Source : IGN-Geoportail



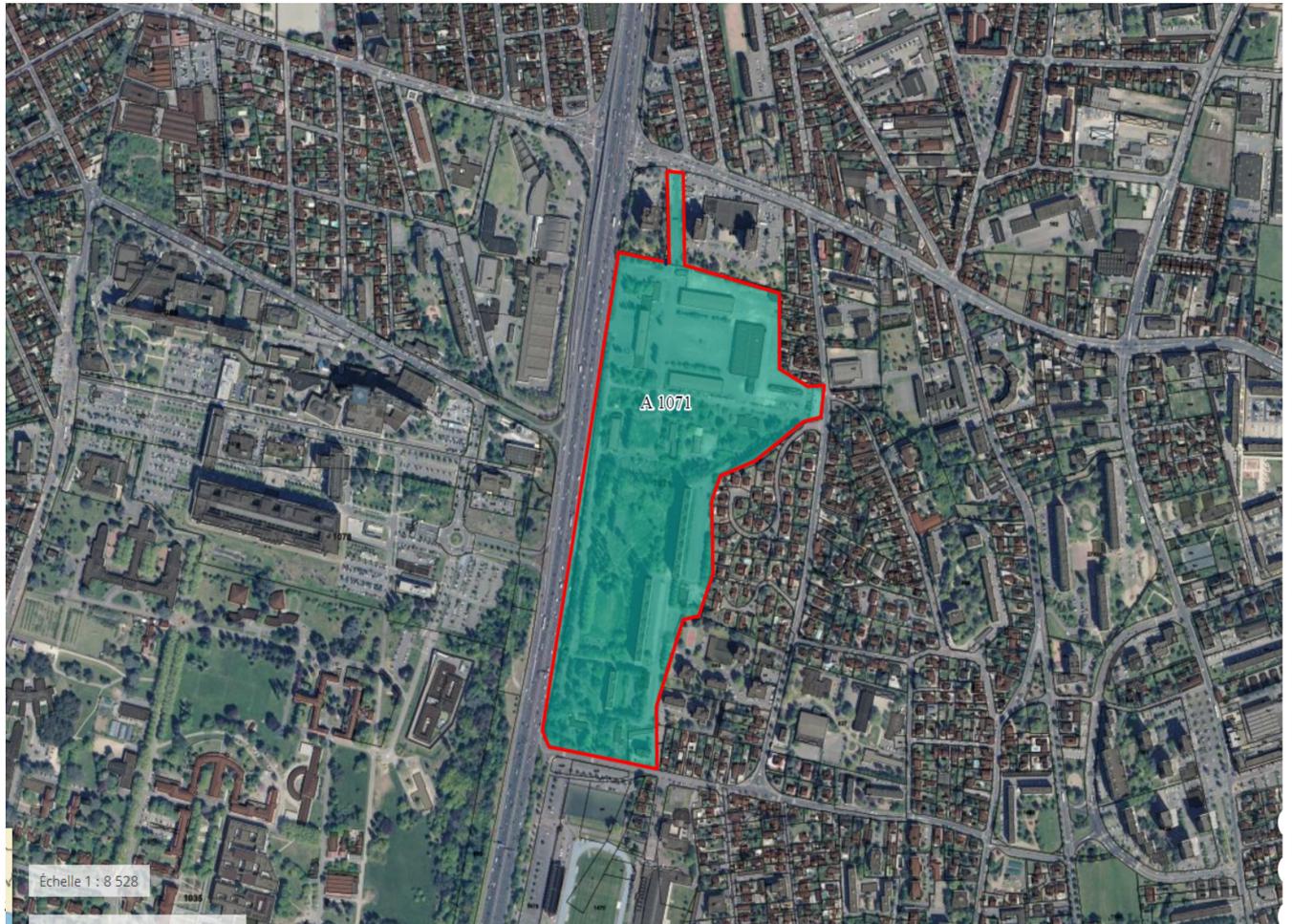
69 – Rhône : Bron – Caserne Raby – ZAC des Terrasses

Dernier occupant : Gendarmerie

Parcelles A 1071 : 154 673 m²



Source : IGN-Geoportail

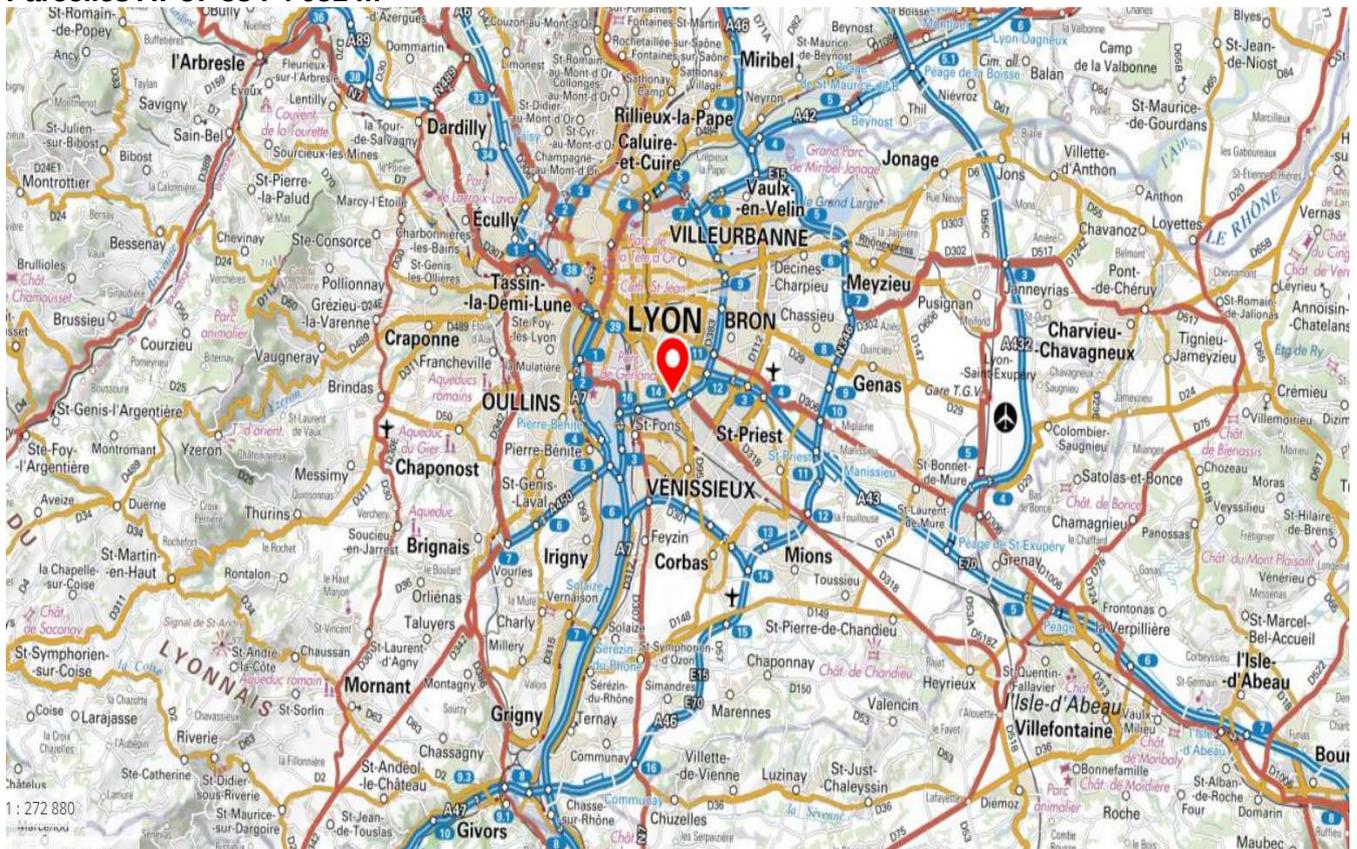


Échelle 1 : 8 528

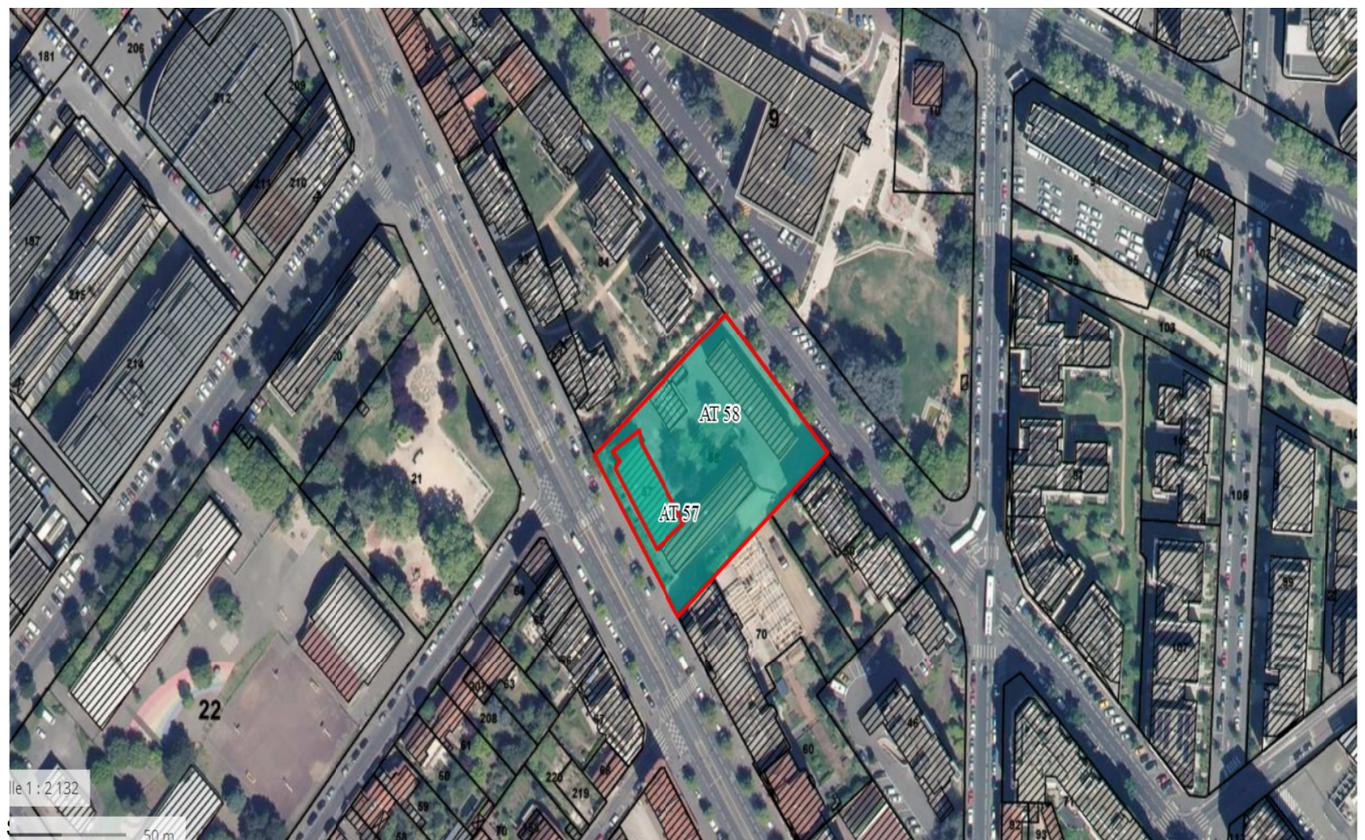
69 – Rhône : Lyon 8ème – Avenue Paul Santy

Dernier occupant : Ministère du travail

Parcelles AT 57-58 : 4 051 m²



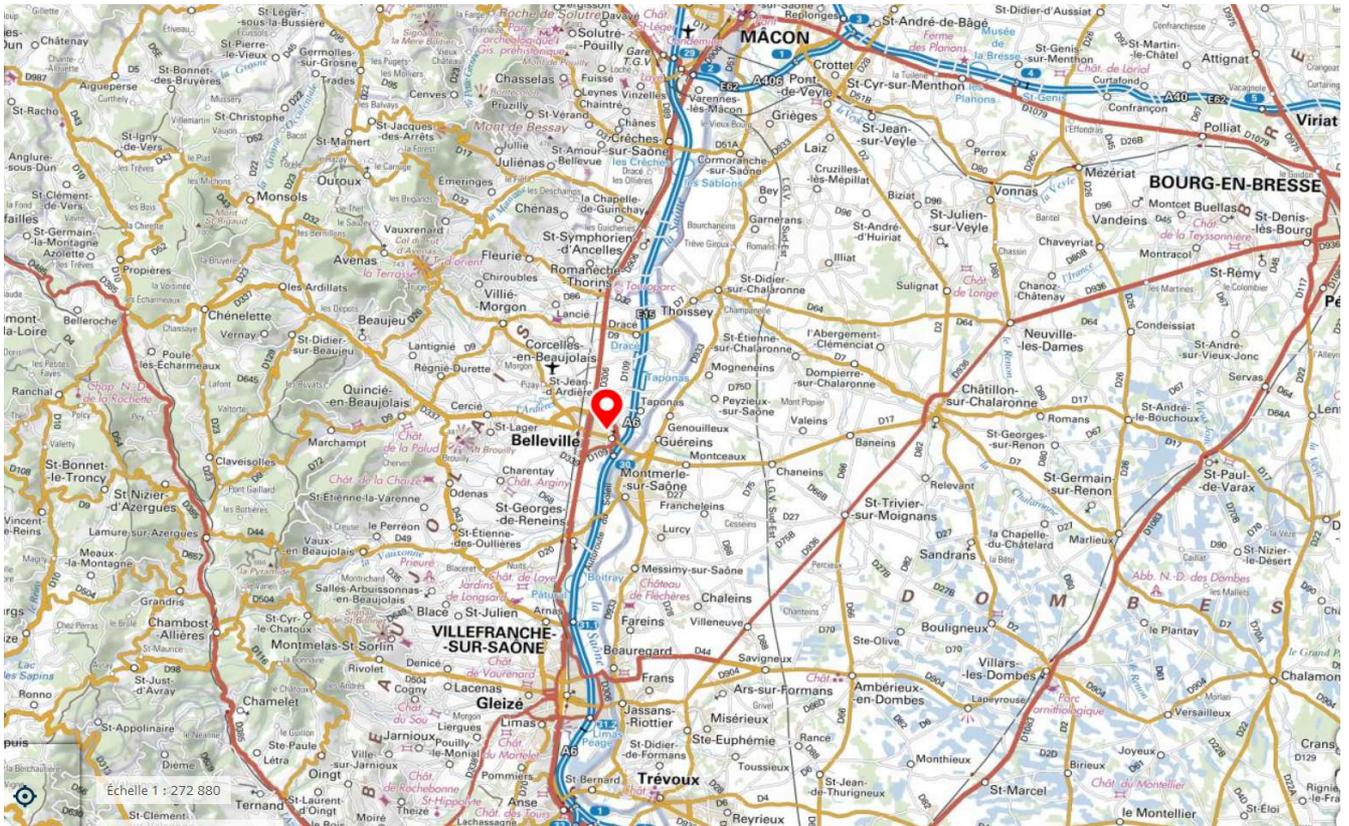
Source : IGN-Geoportail



69 – Rhône : Saint-Jean-d’Ardières – centre hospitalier

Dernier occupant : Centre hospitalier de Belleville

Parcelles AH 846 : 9 728 m²



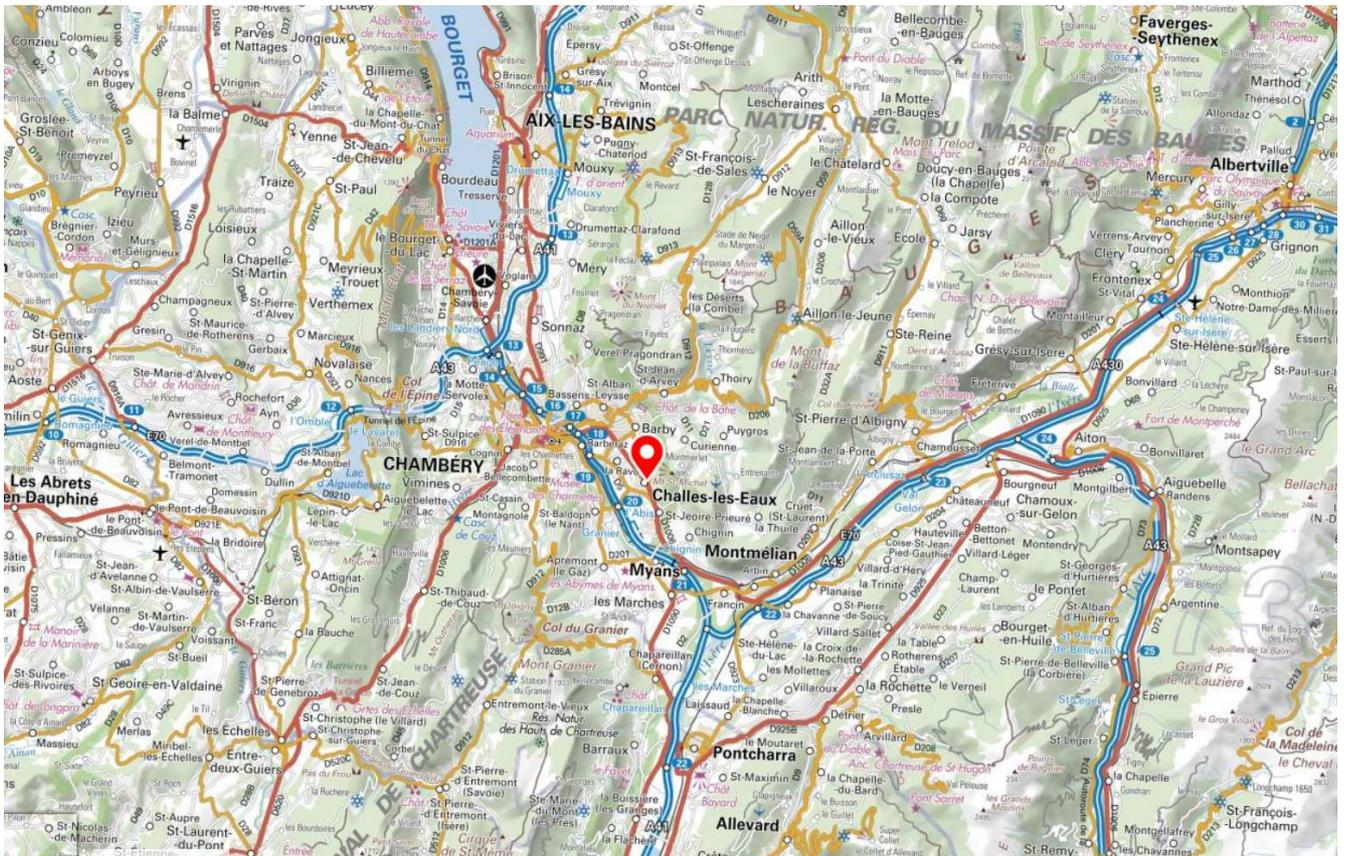
Source : IGN-Geoportail



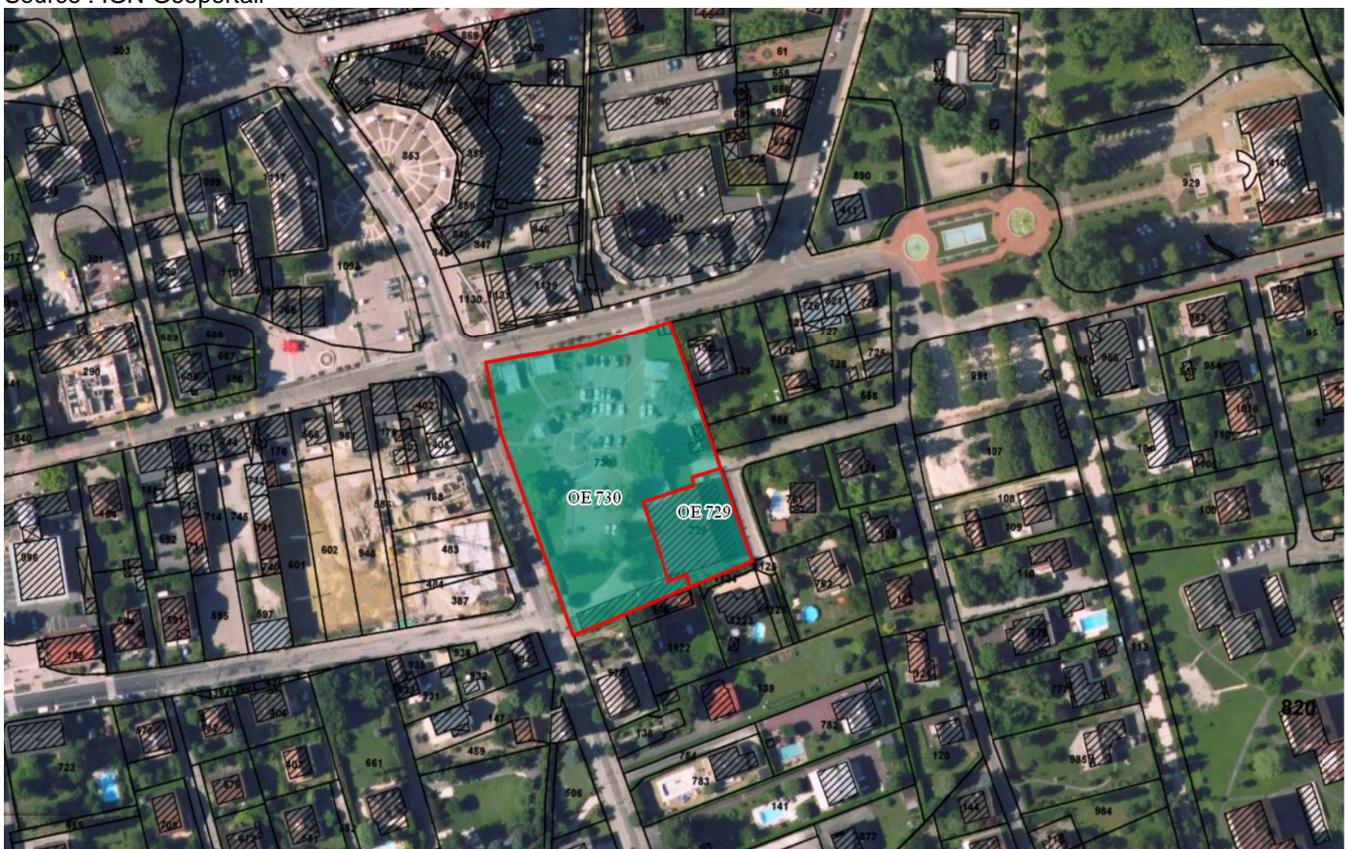
73 – Savoie : Challes-les-Eaux – Lieu-dit « Pré-Carré »

Dernier occupant : Éducation nationale

Parcelles E 729-730 : 7 221 m²



Source : IGN-Geoportail



74 – Haute-Savoie : Collonges-sous-Salève – Douane de Croix Rozon – 398 Route de Genève

Dernier occupant : Ministère de l'économie et des finances

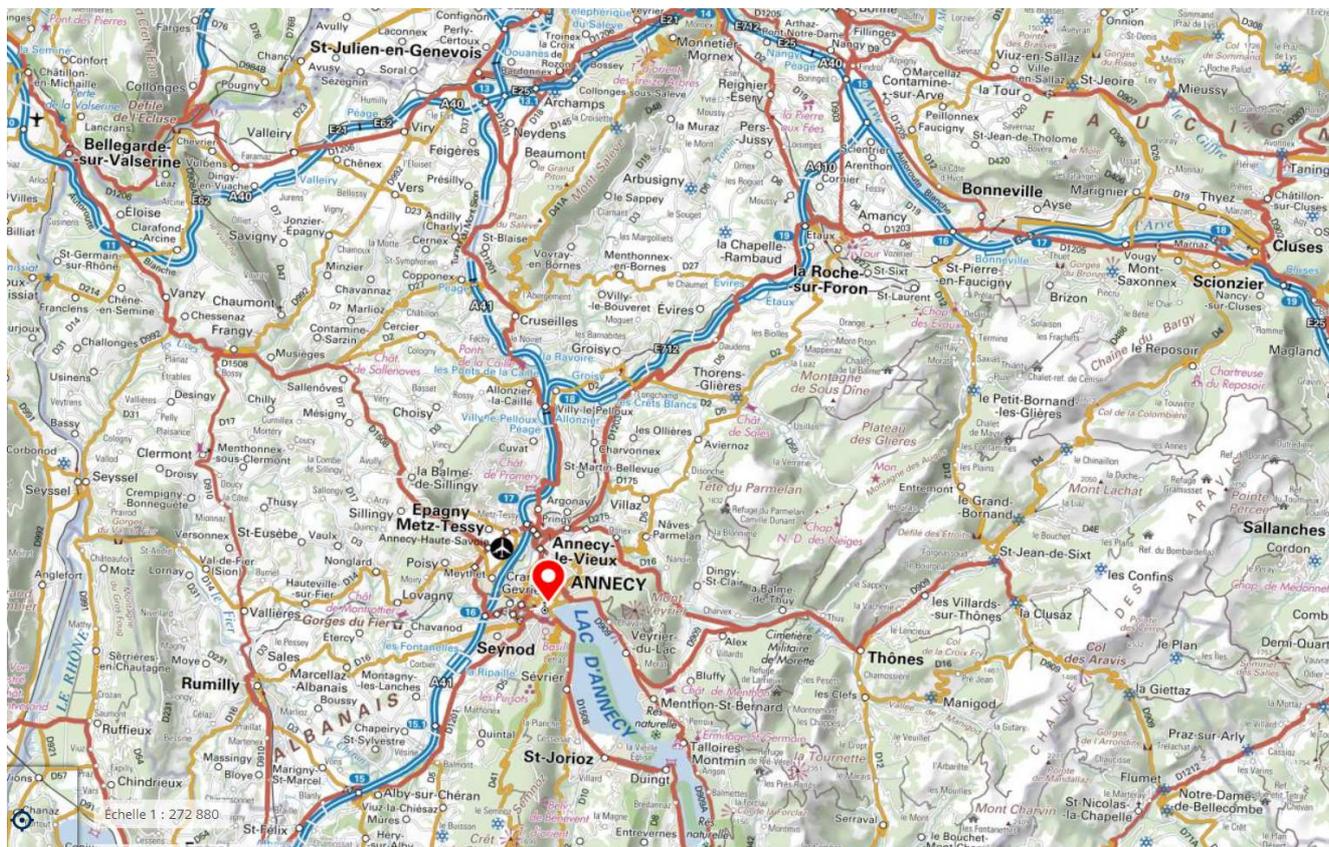
Parcelles AB 16 : 400 m²



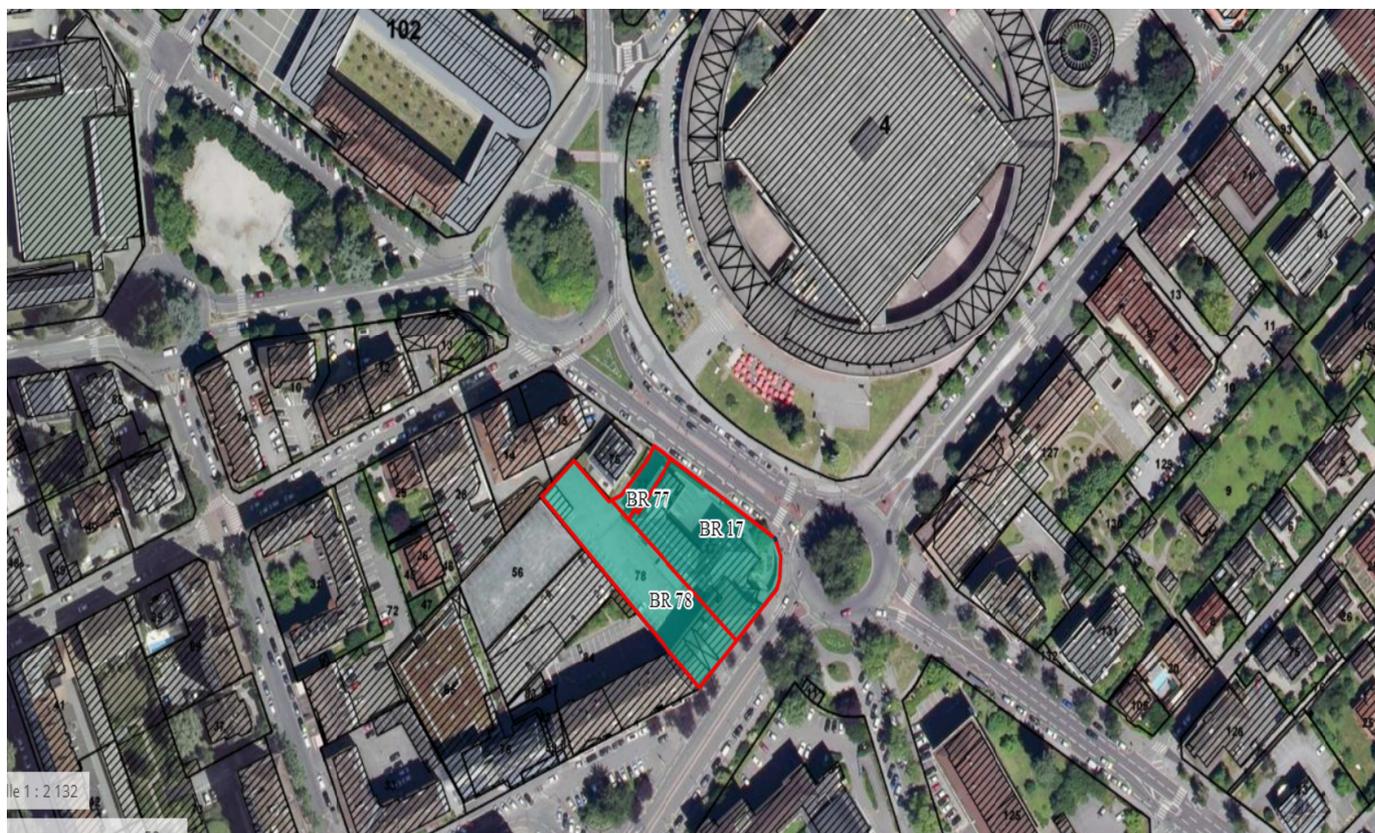
74 – Haute-Savoie : Annecy – Annexe du palais de justice – 26 boulevard du lycée

Dernier occupant : Éducation nationale

Parcelles BR 17 / 77 / 78 : 1 305 m²



Source : IGN-Geoportail



74 – Haute-Savoie : Evian – Avenue de la Gare

Dernier occupant : SNCF

Parcelles AC 367 : 8 123 m²



Source : IGN-Geoportail



**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

69453 Lyon cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

www.cohesion-territoires.gouv.fr

