



www.senat.fr
ALERTE PAR MÉR

Réponse à une question

La **question écrite** que vous avez déposée a obtenu une réponse.

Dérogation en zones tendues au délai de cinq ans pour solliciter des subventions foncières

Question n° 02010 adressée à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement

Publiée le : 20/09/2012

Texte de la question : M. Philippe Kaltenbach appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'article R. 331-24 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit actuellement pour l'attribution de subventions foncières pour les opérations de construction un délai de cinq ans à partir de la date d'acquisition des terrains pour solliciter ces financements. Il l'interpelle sur l'insuffisance de ce délai dans les zones dites « tendues ». En effet, une des principales difficultés rencontrées pour la construction de logements sociaux sur ces territoires où la crise de logement se fait durement ressentir, comme notamment l'Île-de-France, provient de la rareté du foncier disponible et de son prix élevé. Les opérations de taille modeste y présentent un coût particulièrement élevé à la construction. Il est donc fréquemment nécessaire de procéder au remembrement foncier pour parvenir à réaliser un programme d'ensemble qui soit financièrement à l'équilibre. Cette démarche implique des délais importants pour procéder au rachat des terrains, soit par voie de préemption, soit par expropriation. Ces délais se trouvent en outre souvent prolongés par des recours de la part des propriétaires ou des acquéreurs évincés et, par la suite, par des riverains à l'encontre des permis de construire sur les terrains visés. Aussi, il lui demande si elle peut envisager de prolonger ce délai à 10 ans, dans les zones « tendues », afin de permettre le regroupement de terrains et d'y favoriser la construction de logements sociaux.

Texte de la réponse : Les subventions pour surcharge foncière accordées pour les opérations de logements locatifs sociaux sont régies par les dispositions de l'article R. 331-24 du code de la construction et de l'habitation et, pour les opérations réalisées en Ile-de-France, par celles des articles R. 381-1 et suivants. Ces subventions pouvaient être octroyées pour des terrains ou des immeubles acquis depuis moins de trois ans. Toutefois, compte tenu des retards constatés dans la prise de possession effective des terrains, qui peuvent être causés par des recours, il a été décidé de prolonger la durée de validité de l'engagement financier de l'État. Ainsi, le décret n° 2005-308 du 1er avril 2005 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition, la réhabilitation de logements et modifiant le code de la construction et de l'habitation a porté ce délai de trois à cinq ans. Les maîtres d'ouvrage ont alors un délai de quatre ans, qui peut être prorogé de deux ans, soit six ans maximum, pour achever les travaux de construction de ces logements locatifs sociaux. Le délai entre l'acquisition des terrains et l'achèvement des travaux peut donc atteindre onze ans. Les difficultés à mobiliser du foncier pour construire du logement social sont réelles et le maintien d'une politique foncière ambitieuse pour le logement et le renforcement du rôle des collectivités territoriales en la matière restent indispensables. Néanmoins, une prolongation de ce délai jusqu'à dix ans entre l'acquisition du foncier et la décision favorable de subvention, ne paraît pas envisageable compte-tenu de l'impact du portage foncier pour les maîtres d'ouvrage en termes de trésorerie et de l'urgence à produire du logement, en particulier en Ile-de-France, dans un contexte de tension sur la mobilisation des financements. Le Gouvernement a cependant la volonté de développer les outils et procédures à la disposition des collectivités en faveur de la mobilisation du foncier pour le développement de l'offre de logements sociaux. Ces dispositions vont être renforcées par la loi sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. La multiplication des établissements publics fonciers (EPF), dont le rôle est de mobiliser le foncier pour la réalisation de projets d'aménagement et qui disposent d'un financement spécifique pour le portage, se traduit par un renouveau de l'action foncière publique en faveur du logement qui dispense les organismes de l'acquisition anticipée du foncier, notamment lorsqu'il est à retenir, à requalifier ou à dépolluer. Au-delà de la simple préemption, l'ingénierie foncière et la capacité financière des EPF sont destinées à faciliter l'anticipation et la maîtrise foncière des collectivités. Dans ce cadre, ils réalisent le portage des biens acquis, avant leur remise à la collectivité. D'autres outils, de plus long terme, et sur lesquels les EPF peuvent intervenir par délégation, peuvent également être mentionnés. Ainsi, les communes peuvent créer des zones d'aménagement différé, où le droit de préemption ainsi institué permettra

l'acquisition en amont, en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement. Enfin, la réserve foncière est une procédure définie par le code de l'urbanisme (L. 221-1), permettant au bénéficiaire d'acquérir, au besoin par voie d'expropriation, le foncier nécessaire à une opération d'aménagement. Il s'agit là aussi d'un outil permettant aux collectivités d'anticiper la maîtrise foncière de leurs projets. En outre, sur le volet foncier, l'évaluation de l'impact des dispositions relatives à la mobilisation du foncier public en faveur du logement met en évidence que l'effort financier total consenti sur le prix de cession des terrains publics pourrait atteindre un maximum de 75 millions d'euros par an dès 2013, en fonction des mesures d'application qui seront prises et qui encadreront plus précisément le niveau de décote. Les dispositions prévoient que cet effort financier soit intégralement répercuté sur le coût de revient des opérations de logement social. Cette réduction de 75 M€ du coût de revient global des opérations de logement social développées sur foncier public équivaut à une subvention en nature, qui permettra de diminuer d'autant les fonds propres et les autres subventions à mobiliser sur ces opérations, et donc d'accroître le nombre de logements sociaux financés annuellement, et ce dès 2013. Quantitativement, cet impact de 75 M€ correspond à 4 % des fonds propres mobilisés en 2011 par l'ensemble des organismes constructeurs de logement social, soit 1 968 M€. Des outils financiers ont également été mis en place par la Caisse des dépôts et consignations. Il s'agit des prêts Gaïa qui ont pour objet de permettre de financer l'acquisition et le portage du foncier. Y sont éligibles les opérations de portage foncier, y compris les travaux de viabilisation et de dépollution, à condition qu'au minimum 25 % de la SHON totale du programme immobilier à venir soient destinés à la construction de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, ainsi que cela a été annoncé lors des débats parlementaires sur le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social, le futur projet de loi logement et urbanisme qui sera déposé au Parlement dans le courant de l'année 2013 mettra en œuvre les réformes structurelles en faveur de la construction de logements et de la transition écologique des territoires. Les différents volets de ce projet de loi seront ouverts à la concertation. Les mesures visant à encourager et à renforcer les politiques foncières, notamment le déploiement des EPF, l'amélioration et la sécurisation de l'exercice du droit de préemption et le développement des diagnostics fonciers et le problème des recours abusifs seront en particulier débattus.

|