



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La foncière solidaire

Opérationnelle dès janvier 2017, la Foncière solidaire aura pour mission d'accélérer et de simplifier l'acquisition de terrains publics et privés, en permettant la réalisation de programmes mixtes (logements sociaux, intermédiaires et libres).



Synthèse du rapport remis au Président de la République

**par le Président de la Commission Nationale de l'Aménagement de l'Urbanisme
et du Foncier, Délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat,
Thierry REPENTIN**

Jeudi 15 septembre 2016



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Thierry REPENTIN,
Président de la Commission Nationale
de l'Aménagement de l'Urbanisme et du Foncier,
Délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat

Paris, le jeudi 15 septembre 2016

COMMUNIQUE DE PRESSE

L'Etat crée une « Foncière Solidaire » pour construire 50 000 logements

Opérationnelle dès janvier 2017, la Foncière solidaire aura pour mission d'accélérer et de simplifier l'acquisition de terrains publics et privés, en permettant la réalisation de programmes mixtes (logements sociaux, intermédiaires et libres).

Suite à la mission que lui a confiée le Président de la République, Thierry Repentin a remis son rapport dédié à la préfiguration de la « Foncière Solidaire » le jeudi 15 septembre 2016, en présence de la Ministre du Logement et de l'Habitat durable, du Secrétaire d'Etat du Budget et du Directeur Général du Groupe Caisse des Dépôts. L'objectif de cette société est la création de 50 000 logements dont la moitié dits « sociaux », en priorité sur les zones où la demande est forte. Elle facilitera la mobilisation du foncier public et privé à moindre coût. Elle agira en partenaire des collectivités locales et des établissements publics fonciers.

Pour que de nouveaux logements – en particulier sociaux - sortent de terre à un prix raisonnable, le gouvernement veut mettre en place une stratégie cohérente d'acquisition et de mise à disposition du foncier. La Foncière solidaire interviendra donc partout : sur le territoire métropolitain comme ultra-marin, prioritairement en zone tendue mais aussi en zone où la pression est moins forte. Elle pourra acquérir du foncier public et privé.

La Foncière Solidaire disposera d'un capital initial de 750 millions d'euros apporté à parts égales par l'État et le Groupe Caisse des dépôts.

Grâce à ses fonds propres et un modèle économique basé sur la diversification des logements produits, la Foncière Solidaire sera propriétaire de foncier qu'elle confiera via des baux de longue durée à des organismes HLM pour la réalisation de logements sociaux. Elle leur permettra d'alléger le coût du foncier au démarrage de leurs opérations.

Une « aide à la pierre »

Une partie du patrimoine de l'État sera acquis par la Foncière Solidaire avec une décote de 60% (application de la loi du 18 janvier 2013). **C'est une véritable aide à la pierre au service d'une priorité politique : la construction de logements pour les 1,9 millions de ménages en attente d'un logement social, et également ceux qui souhaitent accéder à la propriété à moindre coût.**

Thierry Repentin souligne : « après plus d'un an au service de la construction de logements partout et pour tous en mobilisant le foncier public et en faisant appliquer l'article 55 de la loi SRU, je suis fier que le Président de la République me confie la mission de créer une Société Foncière Publique – appelée « Foncière Solidaire » - pour répondre avec force aux attentes de nos concitoyens ».

Contact :
Mélanie Pavros
melanie.pavros@pm.gouv.fr

Mob. 06 42 57 57 07
35 rue Saint Dominique 75007 Paris



A l'occasion du bicentenaire du Groupe Caisse des Dépôts, le 12 janvier 2016, le Président de la République a annoncé la création d'une Société Foncière Publique pour mobiliser des terrains et de les mettre à disposition des bailleurs sociaux et des organismes de construction.

En tant que Président de la Commission Nationale de l'Aménagement de l'Urbanisme et du Foncier, le Président de la République a chargé Thierry REPENTIN de mener une mission de préfiguration de cette société. La lettre de mission datée du 21 avril 2016, signée par le Président de la République, fixait plusieurs objectifs afin de définir une stratégie d'utilisation du foncier pour répondre aux objectifs tels que la mixité sociale ou la lutte contre l'habitat indigne ; de préciser les conditions de mobilisation des terrains du secteur public pour accélérer le développement des opérations mixtes de logements ou encore de préciser les conditions d'acquisition du foncier privé pour le mettre à disposition des bailleurs sociaux et des organismes de construction.

Enfin, le Président de la République a chargé Thierry REPENTIN d'élaborer des propositions d'actions tout en tenant compte des nouvelles orientations de la politique immobilière de l'État annoncée par le Gouvernement au début de l'année ainsi que des opérateurs fonciers publics déjà existants. L'objectif est bien de donner à l'État une capacité à arrêter les orientations et objectifs de la Foncière, sans dégrader la dette et le déficit publics.

Thierry Repentin souligne : « après plus d'un an au service de la construction de logements partout et pour tous en mobilisant le foncier public et en faisant appliquer l'article 55 de la loi SRU, je suis honoré que le Président de la République me confie la mission de créer une Société Foncière Publique – appelée « Foncière Solidaire » - pour répondre avec force aux attentes de nos concitoyens ».

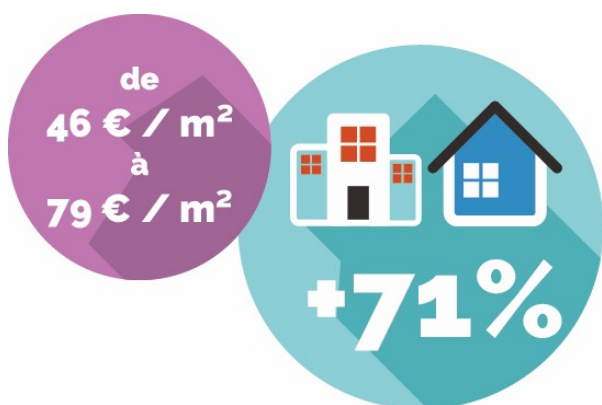
La Foncière Solidaire répond à l'initiative de Henri Emmanuelli, Président du Conseil de Surveillance du Groupe Caisse des Dépôts « Qui lors du bicentenaire du Groupe Caisse des Dépôts rappelait : « *Ce combat quotidien pour un logement et un emploi est un véritable fardeau pour chacun de nos concitoyens qui n'y ont pas accès (...). Il est aussi un fléau qui met en difficulté notre République, seule une action publique déterminée, « sur-déterminée » même, permettra de ne pas laisser s'installer le désespoir. Il y a urgence. »*

La Foncière Solidaire

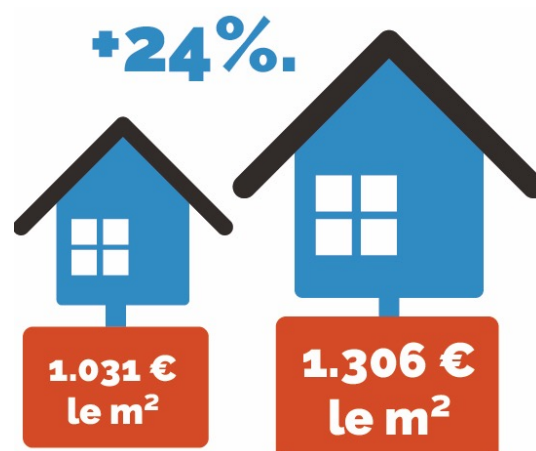
Le Gouvernement a fait de l'accès au logement une des clefs de la lutte contre la ségrégation sociale et territoriale, et de la mixité sociale dans l'habitat un objectif majeur de la politique qu'il mène au service des citoyens.

En complément des mesures engagées et des indicateurs très positifs de la reprise de la construction, il reste à agir sur le prix du foncier qui reste un véritable frein à l'émergence d'opérations de construction de logements abordables dans les zones où la demande est forte. Et le défi reste particulièrement important au regard des 1,9 million de ménages inscrits sur les listes d'attente pour un logement social. De plus, 40 % des entreprises se déclarent affectées par les difficultés de logement de leurs salariés et nombre de fonctionnaires (notamment les catégories B et C) renoncent à leur mutation pour les mêmes raisons, ce qui impacte la qualité du service public.

Face à ce constat, il s'agit de créer un outil qui rend les terrains disponibles à un prix permettant l'équilibre d'une opération mixte de construction. **Sur les dix dernières années, le coût du foncier a augmenté trois fois plus vite que le coût du logement.** Cette hausse des prix assortie d'une tendance à la spéculation foncière, surtout en zone tendue, freine la construction.



ÉVOLUTION DU COÛT DU FONCIER DEPUIS 2006



ÉVOLUTION DU COÛT DU LOGEMENT DEPUIS 2006

Or, sans terrain accessible, pas de logement constructible ; sans terrain adapté, pas de logement répondant aux critères nécessaires à la vie de l'habitant. Mobiliser du foncier public et privé de manière simplifiée et accélérée afin de construire des logements dans un souci de mixité sociale justifie la création d'une Société foncière publique à vocation de logement : **la Foncière Solidaire.**

La création de cette société à vocation sociale a été annoncée par le Président de la République à l'occasion du bicentenaire du Groupe Caisse des dépôts le 12 janvier 2016.

Monsieur Thierry REPENTIN, président de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, s'est vu confier le soin de préfigurer cette société et d'en arrêter les orientations et les objectifs.

Il propose au Président de la République de créer une « Foncière Solidaire » : solidaire des ménages en attente d'un logement abordable, solidaire des collectivités locales, des établissements publics fonciers et des acteurs territoriaux de la filière logement, économiquement solidaire puisque c'est la cession des terrains pour créer des logements privés et intermédiaires qui permettra de financer la majorité de son activité : la cession ou location de terrains permettant la création de logements sociaux.

Le présent rapport a été réalisé avec la participation de la délégation interministérielle à la mixité sociale dans l'habitat et avec le soutien du groupe Caisse des dépôts et des ministères de l'économie et des finances, du logement, et des Outre-Mer.

La mission a examiné d'une part, les conditions de mobilisation des terrains du secteur public afin d'accélérer les opérations mixtes de logements; d'autre part, les conditions d'acquisition du foncier privé pour le mettre à disposition des bailleurs sociaux et des organismes de construction.

Pour ce faire, monsieur Thierry REPENTIN a dégagé trois orientations stratégiques :

1. ACCÉLÉRER LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC ET PRIVÉ.

- a. En simplifiant les modalités de sa libération (notamment par des mesures fiscales et des droits dérogatoires).
- b. En développant une ingénierie adaptée aux différents territoires.

2. ALLÉGER LA CHARGE FONCIÈRE POUR LES ORGANISMES EN LOUANT LES TERRAINS.

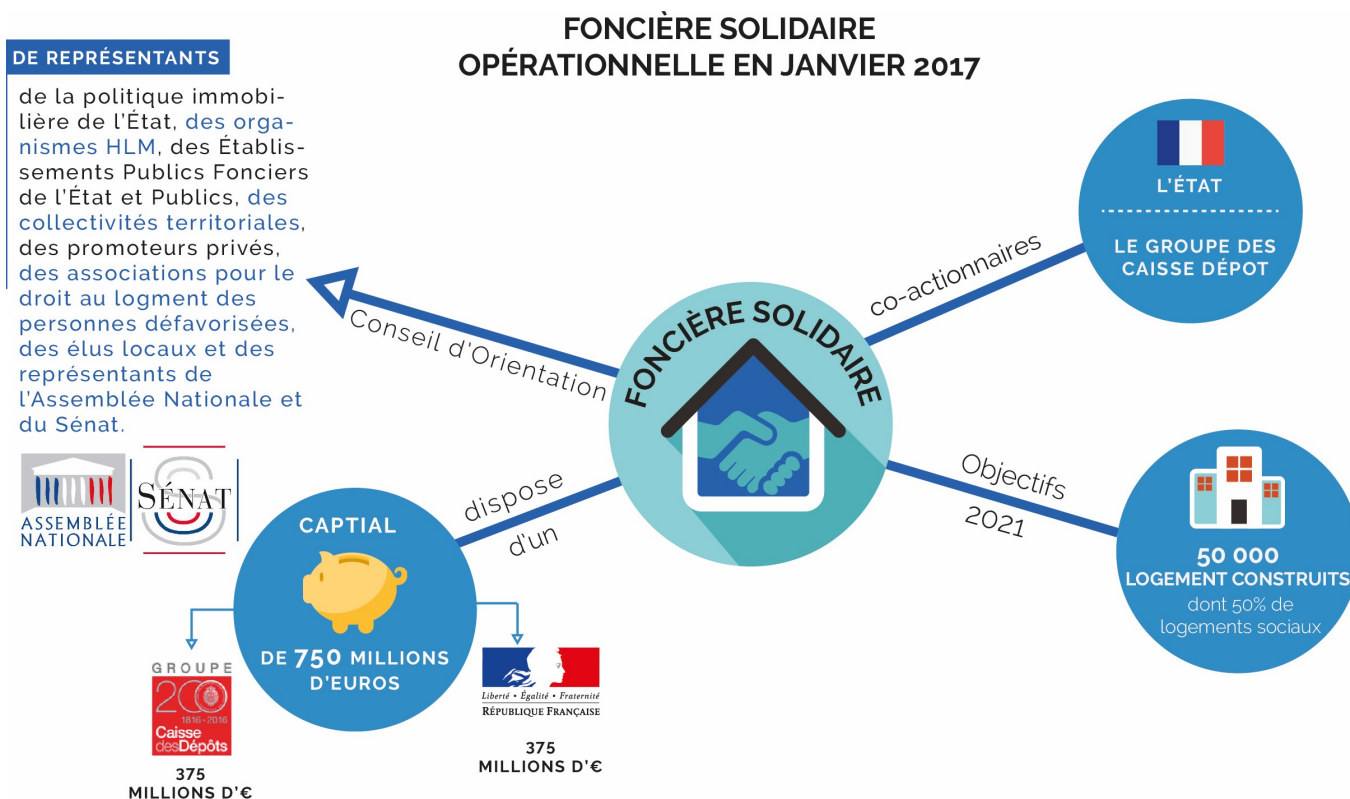
3. CRÉER DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS MIXTES À TRAVERS UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE SOLIDAIRE ET EN PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS LOCAUX ET NATIONAUX.

SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

La Foncière Solidaire opérationnelle en janvier 2017

La Société foncière solidaire (SFS) prendra la forme d'une Société anonyme assurant un service d'intérêt économique et général (SIEG) puisqu'elle participe à la mise en œuvre du droit au logement pour tous. Elle sera opérationnelle en janvier 2017.

Cette société nationale au service de la construction et de la mixité sera partenaire de l'État comme le sont les collectivités territoriales et les Etablissements publics fonciers (EPF).



Permettre la construction de 50 000 logements

Elle interviendra partout sur le territoire métropolitain comme ultra-marin, prioritairement en zone tendue. Elle aura pour mission de permettre la construction de logements, en particulier social (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) en assurant un équilibre financier grâce notamment à la réalisation de logements libres. Pour ce faire, elle pourra acquérir du foncier public (État, Etablissements publics, collectivités territoriales) et privé (industriels, commerciaux, particuliers,...).

La Foncière Solidaire ayant la capacité d'emprunter, elle pourrait mobiliser jusqu'à 2 milliards d'euros d'investissements.

Pierre angulaire du dispositif : la dissociation foncière

La baisse du coût du foncier constitue un levier important de réduction du coût de la production de logements sociaux. Une des solutions souvent évoquées pour agir sur le coût du foncier est la dissociation de la propriété entre le foncier et le bâti, autrement dit : la location sur le long terme des terrains.

Grâce à ses fonds propres (750 millions d'euros mobilisés par l'Etat et la Caisse des dépôts) et à un modèle économique basé sur une diversification des logements produits, la Foncière solidaire pourrait être propriétaire de foncier qu'elle confiera via des baux de longue durée (notamment emphytéotiques) à des organismes HLM pour la réalisation de logements sociaux. Ils n'auront pas ainsi à supporter l'intégralité du coût foncier au démarrage de l'opération.

Ce mécanisme de dissociation pourrait également être développé afin de favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages les plus modestes.

Enfin, elle pourra mettre à bail du foncier pour la réalisation de logements locatifs « intermédiaires » qui pourrait constituer une offre aujourd'hui manquante à destination notamment des salariés et fonctionnaires.

Accélérer la mobilisation du foncier public et privé

1. Foncier public :

L'Etat apportera une véritable « aide à la pierre » en mobilisant utilement son foncier et en subventionnant la construction de façon rationalisée.

Ainsi, la Foncière solidaire bénéficiera de la possibilité d'acquérir des parcelles de l'État et de ses établissements publics, inutilisées et susceptibles d'accueillir du logement, d'une superficie de plus de 5000 m² n'ayant pas déjà fait l'objet d'un engagement de cession. Pour les superficies moindres, la solution sera étudiée au cas par cas. La SFS pourra aussi acquérir des terrains appartenant aux collectivités locales.

Thierry Repentin propose que le foncier public soit acquis sur la base d'un prix décoté correspondant à l'application de la loi du 18 janvier 2013, soit 60% de décote contre un engagement de réaliser une majorité de logements sociaux. Une vérification de ces modalités de transfert pourrait être effectuée annuellement par la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.

2. Foncier privé.

La Foncière Solidaire pourra intervenir en complémentarité des Etablissements Publics Fonciers d'État et locaux (EPF et EPFL) sur le foncier privé. Elle pourra réaliser du portage sur les secteurs où il n'existe pas d'EPF, effectuer également du portage à long terme pour anticiper des mutations urbaines.

Des droits dérogatoires au droit commun

En complémentarité de la décote sur le foncier public, les cessions de biens privés à la Foncière solidaire devront bénéficier d'exonérations fiscales comme la non-imposition des plus-values afin que les personnes physiques et morales s'engagent dans la cession de leurs biens.

Elle devra disposer des outils du droit de l'urbanisme lui permettant de conduire des opérations foncières pour le compte des collectivités territoriales : notamment la délégation du droit de préemption et du droit de priorité.

Elle pourra proposer l'ensemble des modalités de mise à disposition du foncier : cession, baux emphytéotiques, baux à construire, baux à réhabilitation,...

La possibilité d'acquérir du foncier public comme privé, le bénéfice de droits dérogatoires, ainsi que sa capacité à proposer un éventail large de droits de propriété, lui permettront d'assurer le portage foncier sur des sites particulièrement complexes (multiplicité des propriétaires, parcelles trop importantes et donc trop coûteuses à l'acquisition). La SFS permettra ainsi l'émergence de projets plus ambitieux et plus adaptés aux contraintes des opérateurs de la construction et aux besoins des futurs habitants.

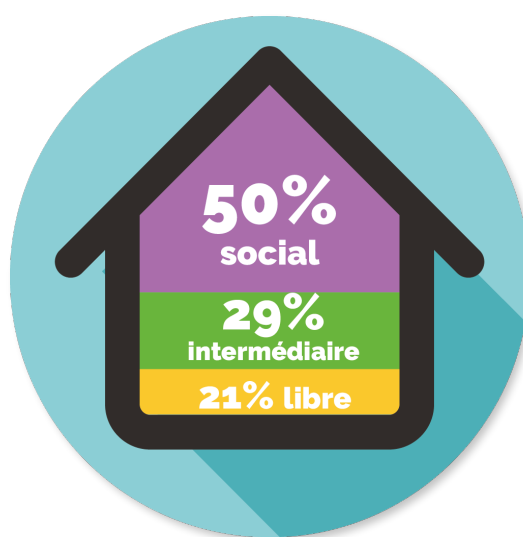
L'ensemble de ces dérogations se justifient au regard du fait que la Foncière solidaire exercera une mission d'intérêt général (ou un Service d'Intérêt Economique Général au regard du droit européen).

Construire avec un modèle solidaire

La Foncière Solidaire s'inscrit pleinement dans le contexte de rationalisation de la gestion du patrimoine public au service de nos concitoyens et de rationalisation budgétaire.

L'équilibre financier de la Foncière Solidaire nécessite qu'elle dégage des flux de trésorerie réguliers pour faire face à ses dépenses. La réalisation d'opérations de logements intermédiaires et de logements libres peut permettre de satisfaire ces impératifs économiques, tout en servant l'objectif de mixité sociale dans l'habitat.

Pour réaliser ses missions, la Foncière Solidaire ne disposera pas subvention publique d'équilibre. Elle devra compter sur son propre modèle économique.



ANNEXE

- **Lettre de mission du Président de la République**

Contact :

Mélanie Pauvros

melanie.pauvros@pm.gouv.fr

Mob. 06 42 57 57 07

35 rue Saint Dominique 75007 Paris

Paris, le 21 AVR. 2016

Cher

Monsieur le Président,

A l'occasion du bicentenaire du Groupe Caisse des Dépôts, j'ai annoncé la création d'une Société Foncière Publique pour mobiliser des terrains et les mettre à disposition des bailleurs sociaux et des organismes de construction.

En tant que Président de la Commission Nationale d'Aménagement et du Foncier, je vous charge d'une mission de préfiguration de cette société qui devra :

- définir une stratégie d'utilisation du foncier pour répondre à nos objectifs tels que, par exemple, la mixité sociale ou la lutte contre l'habitat indigne ;
- préciser les conditions de mobilisation des terrains du secteur public pour accélérer le développement des opérations mixtes de logements ;
- préciser les conditions d'acquisition du foncier privé pour le mettre à disposition des bailleurs sociaux et des organismes de construction.

Dans cette perspective, vous bénéficierez de l'appui des ministères chargés du budget et des domaines, de l'économie, de l'intérieur et du logement ainsi que de l'inspection générale des finances et du conseil général de l'écologie et du développement durable.

Vous élaborerez vos propositions en concertation avec les ministères précités et en lien avec le groupe Caisse des Dépôts. Elles tiendront compte des nouvelles orientations de la politique immobilière de l'Etat annoncée par le Gouvernement au début de l'année ainsi que des opérateurs fonciers publics déjà existants.

Elles confèreront à l'Etat une véritable capacité à arrêter les orientations et objectifs de la Foncière, sans dégrader la dette et le déficit publics.

Votre rapport devra être remis en septembre 2016 pour permettre la création de la Société Foncière avant la fin de la même année.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien cordialement,



François HOLLANDE

Monsieur Thierry REPENTIN
Président de la Commission Nationale de
l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier
35 rue Saint Dominique
75007 PARIS