



## Remise du rapport de la mission confiée à Dominique Figeat

Programme d'actions en faveur de  
la mobilisation du foncier et de  
la relance de l'aménagement opérationnel

Paris, le 14 mars 2016

---

### Contact presse

Ministère du Logement et de l'Habitat durable  
55 rue Saint Dominique, 75007 Paris - 01 44 49 89 13  
[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

---

# SOMMAIRE

## **Programme d'actions en faveur de la mobilisation du foncier et de la relance de l'aménagement opérationnel..... 5**

Constat ..... 5

Mission ..... 5

Feuille de route ..... 6

## **Axe n°1 : Fluidifier le fonctionnement du marché en rendant plus accessible l'information sur les biens vendus et le prix des transactions..... 7**

Action n°1 : Permettre aux particuliers un accès facilité à la base PATRIM, enrichie des données de localisation, afin de mieux évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier lorsqu'ils sont candidats à la vente ou à l'achat..... 7

Action n°2 : Simplifier l'accès à la base fiscale « Données Valeurs Foncières » (DVF), et élargir le champ des professionnels bénéficiaires de cet accès..... 7

Action n°3 : Publier les arrêtés d'application du décret relatif aux bases de données notariales sur les mutations d'immeubles à titre onéreux ..... 8

Action n°4 : Développer l'usage du Géoportail et inciter les collectivités à apporter leurs données .....8

Action n°5 : Homogénéiser les principes et les méthodes d'expertise et d'évaluation retenus par les services départementaux des domaines et renforcer leur formation ... 8

Action n°6 : Procéder à une enquête sur les jugements d'expropriation, et consolider une information claire sur les évaluations des biens lors de ces jugements et évaluer leur impact éventuel sur le marché foncier. .... 9

## **Axe n°2 : Inciter les collectivités territoriales à renforcer leur stratégie foncière en faveur de la production de logements, notamment sociaux..... 10**

Action n°7 : Renforcer le volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) : diagnostic incluant une analyse de l'offre foncière, mise en place d'observatoires du foncier, définition d'une stratégie foncière et plan d'actions à mener en matière de politique foncière. .... 10

Action n°8 : Promouvoir l'action des Etablissements Publics Fonciers (EPF) sur l'ensemble du territoire national..... 10

Action n°9 : Renforcer le rôle des établissements publics fonciers dans la mise en œuvre des stratégies foncières des collectivités. .... 11

Action n°10 : Accompagner la diffusion des outils du nouveau règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) auprès des élus, en mettant en exergue ceux facilitant la densification.....11

Action n°11 : Encourager la création de centre mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme ..... 11

Action n°12 : Améliorer l'articulation entre les PLH et les PLU..... 12

Action n°13 : Faciliter la cession des fonciers de l'Etat et de ses établissements publics à des fins de production de logements en publiant les décrets permettant de simplifier la politique de décote sur foncier public (extension au patrimoine bâti à

réhabiliter, facilitation de la cession de gré à gré) et en facilitant l'accès aux biens fonciers publics mobilisables pour le logement, recensés par les préfets..... 13

**Axe n°3 : Renforcer l'usage des outils contractuels entre les acteurs publics et privés dans le montage des opérations d'aménagement..... 14**

Action n°14 : Encourager l'utilisation des outils de mobilisation du foncier par la mise en place d'un « observatoire national des outils de l'aménagement et du foncier » . 14

Action n°15 : Améliorer les délais des contentieux ..... 14

**Axe n° 4 : Sur le volet « évolution de la fiscalité », les expertises et expérimentations en cours seront poursuivies avant de statuer sur les propositions du rapport ..... 16**

Le plan de relance engagé par le gouvernement en 2014 porte aujourd'hui ses fruits, avec une reprise sensible et durable des autorisations d'urbanisme délivrées et des mises en chantier de logements. C'est une nécessité pour résorber le déficit de logements dont les concitoyens souffrent, notamment dans les zones les plus tendues, et aussi pour soutenir l'économie. Le secteur de la construction reste un des moteurs de la croissance et un gisement d'emplois non délocalisables.

Pour produire du logement, il faut une offre foncière suffisante à un prix abordable. Et pour que ces logements s'inscrivent dans un développement durable des territoires et offrent à leurs occupants un bon accès aux services dont ils ont besoin (équipements publics, transports, commerces...), ils doivent être économes des ressources foncières. C'est pourquoi le Gouvernement souhaite privilégier les constructions par densification des dents creuses dans le tissu existant ou par le renouvellement de foncier historiquement dédié à d'autres usages, notamment industriels.

Produire du foncier à prix maîtrisé requiert donc une ingénierie performante, à la fois pour identifier les gisements existants ou à créer et ensuite pour proposer des montages juridiques et financiers compatibles avec la production de logements accessibles pour nos concitoyens.

C'est pourquoi une mission a été confiée à Dominique Figeat en juillet 2015 afin de mener une réflexion à la fois sur les prix du foncier et sur l'offre foncière privée à des fins de production de logements. Dans le même temps, Daniel Goldberg a conduit une mission parlementaire sur le même sujet.

Le travail de Dominique Figeat et de l'ensemble des membres du comité de pilotage qui l'ont accompagné pendant six mois mérite d'être salué. Loin de se cantonner à un recensement de propositions existantes sur le sujet, le groupe de travail a produit un ensemble de recommandations originales s'inscrivant dans un calendrier de mise en œuvre plus ou moins long.

A court terme, il apparaît utile, qu'au bénéfice des projets de loi en cours d'examen, le gouvernement puisse faciliter l'accès aux bases de données fiscales. La transparence du marché qui découlera de cette meilleure information des acteurs sera source d'efficacité dans le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers et, comme on l'observe là où elle est mise en œuvre, de modération sur les prix.

De même, le projet de loi Égalité et Citoyenneté qui sera déposé au Parlement au printemps traduira un ensemble des recommandations visant à renforcer les stratégies foncières des collectivités, traduites dans les programmes locaux de l'habitat, pour favoriser la production de logements répondant aux besoins des populations.

Ensuite, il est important de mieux faire connaître et diffuser les outils de l'aménagement opérationnel. Ces outils doivent permettre de meilleurs partenariats entre les acteurs privés et publics dans la fabrique de la ville.

Enfin, en ce qui concerne les propositions fiscales, elles demandent à être approfondies et expertisées plus avant en termes opérationnels. Plus largement, il faut veiller aux effets de temporalité et en cette période de début de reprise de la croissance, comme de la construction, la stabilité fiscale est donc privilégiée.

# Programme d'actions en faveur de la mobilisation du foncier et de la relance de l'aménagement opérationnel

---

## Constat

Sur les dernières années, le prix du foncier a augmenté beaucoup plus vite que l'inflation. Il représente aujourd'hui une part importante du coût de l'immobilier, jusqu'à 45% dans certaines régions comme l'Ile-de-France ou la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Mieux maîtriser les coûts du foncier est une condition nécessaire à la maîtrise des prix de l'immobilier afin de faciliter la production de logements.

Ces prix sont élevés malgré un volume important de fonciers potentiellement disponibles, mais non mobilisés : il est donc nécessaire de mieux identifier les disponibilités foncières dans le diffus ou en renouvellement urbain, et de lutter contre les phénomènes de rétention de la part des propriétaires.

La connaissance des prix, le repérage du foncier et la maîtrise des outils d'aménagement sont aujourd'hui encore largement insuffisants. Enfin, la mobilisation du foncier dépend aussi de la capacité qu'auront les acteurs locaux à s'approprier ces leviers d'actions, dont certains doivent être renouvelés.

## Mission

**Dominique Figeat, président de l'Observatoire régional du foncier en Ile-de-France**, a remis ce jour à **Mme Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat Durable** et **M. Christian Eckert, secrétaire d'État au budget**, le rapport rendant compte des réflexions et propositions sur la formation des prix du foncier et l'offre foncière destinée à la production de logements, conformément à la mission qui lui avait été confiée en juillet dernier.

Pour réaliser ce rapport, Dominique Figeat s'est entouré pendant 6 mois d'un comité de pilotage rassemblant parlementaires, élus locaux, services des collectivités, services de l'État, professionnels de l'immobilier et chercheurs.

La remise du rapport aux deux ministres s'est tenue en présence de **Daniel Goldberg, député de Seine-Saint-Denis**, qui a produit début février un rapport sur le même thème et dont certaines conclusions sont convergentes, ainsi que **Thierry Repentin, délégué interministériel à la mixité dans l'habitat**, en charge d'animer la politique de mobilisation du foncier public, en tant que président de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.

## Feuille de route

A partir

- ▶ des analyses et des recommandations formulées par le groupe de travail présidé M. Dominique Figeat,
- ▶ des propositions faites par M. Daniel Goldberg,
- ▶ de la synthèse des travaux menés courant 2015 par le Réseau National des Aménageurs,
- ▶ et enfin du rapport de bilan sur la mobilisation du foncier public, remis début février par Thierry Repentin,

**une feuille de route peut être définie pour améliorer la mobilisation du foncier, public et privé, et favoriser la relance de l'aménagement opérationnel.**

**Cette feuille de route est constituée d'actions à court, moyen et long termes. Elle est partie intégrante du plan de relance de la construction, engagé par le Gouvernement en juin 2014.**

Au-delà des dispositifs financiers et fiscaux, il est essentiel d'engager des évolutions sur les modes de production et sur l'observation des prix fonciers afin de donner de la visibilité aux acteurs publics et privés de la construction, et pour favoriser une meilleure transparence des informations foncières.

**Cette feuille de route est structurée autour de 3 axes :**

- 1. Fluidifier le fonctionnement du marché en rendant plus accessible et transparente l'information sur les biens vendus et le prix des transactions ;**
- 2. Inciter les collectivités territoriales à renforcer leur stratégie foncière en faveur de la production de logements, notamment sociaux ;**
- 3. Renforcer l'usage des outils contractuels entre les acteurs publics et privés dans le montage des opérations d'aménagement ;**

**Le rapport propose par ailleurs des recommandations sur un quatrième axe concernant l'évolution de la fiscalité du foncier.**

## **Axe n°1 : Fluidifier le fonctionnement du marché en rendant plus accessible l'information sur les biens vendus et le prix des transactions**

---

**Action n°1 : Permettre aux particuliers un accès facilité à la base PATRIM, enrichie des données de localisation, afin de mieux évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier lorsqu'ils sont candidats à la vente ou à l'achat**

- Pilote : Ministère des Finances et de Comptes Publics
- Associé : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, Ministère de l'Economie, de l'Industrie et du Numérique
- Calendrier : fin 2016
- Mise en œuvre : mesure législative à intégrer dans le projet de loi pour une République numérique

Depuis le 2 janvier 2014, PATRIM couvre l'ensemble du territoire (sauf les départements d'Alsace, de Moselle et de Mayotte). Ce service en ligne est proposé par la Direction générale des finances publiques (DGFIP), il sert à estimer la valeur des biens immobiliers à des fins fiscales et administratives. Ce service, permet aux contribuables d'accéder aux données détenues par la DGFIP dans le cadre d'une procédure administrative (contrôle fiscal, procédure d'expropriation), d'un acte de donation ou encore d'une déclaration de succession ou d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Une expertise juridique sera menée afin que l'accès à ces données soit étendu, pour permettre aux particuliers candidats à l'achat ou à la vente d'évaluer plus facilement la valeur vénale de leur bien immobilier. Les données seraient enrichies d'éléments de localisation complémentaires (numéro de rue) permettant d'affiner les analyses de prix.

**Action n°2 : Simplifier l'accès à la base fiscale « Données Valeurs Foncières » (DVF), et élargir le champ des professionnels bénéficiaires de cet accès**

- Pilote : Ministère des Finances et de Comptes Publics
- Associé : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, Ministère de l'Economie, de l'Industrie et du Numérique
- Calendrier : fin 2016
- Mise en œuvre : mesure législative à intégrer dans le projet de loi pour une République numérique

La DGFIP élargira le champ des bénéficiaires de l'accès aux bases de données fiscales DVF.

Dans un premier temps, le ministère du Logement et de l'Habitat Durable confiera au CEREMA, dans le cadre de sa mission de service public, un rôle central dans un premier niveau de traitement, d'enrichissement et de mise à disposition des données DVF ainsi enrichies. Dans un second temps, la mise en open data sera engagée.

L'ouverture des données DVF permettrait de simplifier les démarches d'autorisation de diffusion des données retraitées, de façon large vers les acteurs publics, dans un premier temps, puis privés.

### **Action n°3 : Publier les arrêtés d'application du décret relatif aux bases de données notariales sur les mutations d'immeubles à titre onéreux**

- Pilote : Ministère de la Justice
- Associé : Ministère des Finances et de Comptes Publics, Ministère de l'Economie, de l'Industrie et du Numérique, Ministère du Logement et de l'Habitat durable
- Calendrier : septembre 2016
- Mise en œuvre : mesures réglementaires

Les bases de données notariales constituent une autre source d'information intéressante pour améliorer la transparence des marchés fonciers et immobiliers. Les arrêtés organisant la participation des notaires pour la constitution, la mise à jour et la transmission de ces bases seront publiés avant septembre 2016.

### **Action n°4 : Développer l'usage du Géoportail et inciter les collectivités à apporter leurs données**

- Pilote : Ministère du Logement et de l'Habitat durable
- Associé : Ministère de l'Intérieur
- Calendrier : échelonné jusqu'en 2020
- Mise en œuvre : travail partenarial avec les collectivités

Le Géoportail de l'urbanisme (GPU) a pour vocation de croiser les servitudes d'utilité publique et les documents d'urbanisme pour connaître avec précision le droit des sols applicables sur chaque parcelle.

Le calendrier du GPU prévoit une montée en charge progressive visant à anticiper l'objectif initial du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

L'accélération de la mise en place du Géoportail se concrétisera par :

- ▶ l'intégration complète du portail GPU dans le processus de contrôle de légalité assuré par les préfetures et les DDT qui conduirait à simplifier la transmission par les collectivités des PLU approuvés. Une étude de faisabilité en liaison avec le ministère de l'Intérieur sera engagée pour vérifier l'intérêt de cette option qui serait de nature à accélérer la dématérialisation des documents d'urbanisme.
- ▶ la production et la publication régulière (trimestrielle) d'une carte et de la liste des collectivités qui intégreront le Géoportail.

### **Action n°5 : Homogénéiser les principes et les méthodes d'expertise et d'évaluation retenus par les services départementaux des domaines et renforcer leur formation**

- Pilote : Ministère des Finances et de Comptes Publics
- Calendrier : en continu
- Mise en œuvre : travail en lien avec les services déconcentrés

Il existe différentes méthodes d'évaluation d'un bien immobilier ou foncier, notamment les méthodes par comparaison et les méthodes par compte à rebours. Chacune présente des avantages particuliers suivant le contexte de son utilisation.



Le service des domaines procède à l'évaluation des biens lors de l'achat ou la cession d'un bien par une collectivité publique. Dans une perspective de transparence du fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers, il est utile de poursuivre le travail d'homogénéisation et d'objectivation des principes et des méthodes d'expertise et d'évaluation retenus par ce service.

**Action n°6 : Procéder à une enquête sur les jugements d'expropriation, et consolider une information claire sur les évaluations des biens lors de ces jugements et évaluer leur impact éventuel sur le marché foncier.**

- Pilote : Ministère de la Justice
- Associé : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable
- Calendrier : début 2017
- Mise en œuvre : mission conjointe ministère de la Justice / ministère du Logement

Le Ministère de la justice ne dispose que de données statistiques globales qui ne distinguent pas les déclarations d'utilité publique (DUP) pour infrastructures de transport ou celles pour les projets d'aménagement. Ce manque d'informations ne permet pas d'apprécier l'effet des jugements d'expropriation sur la dynamique des prix de l'immobilier et du foncier.

Une enquête sera conduite sur un panel de décisions émanant de juridictions représentatives dans le cadre d'une mission conjointe confiée par les ministres.

Elle aura pour objectif d'évaluer l'impact des jugements d'expropriation sur le marché foncier global. A cet égard, il sera nécessaire d'établir un comparatif entre la valorisation par le juge du bien et les prix applicables dans des zones comparables aux mêmes dates de référence.

## **Axe n°2 : Inciter les collectivités territoriales à renforcer leur stratégie foncière en faveur de la production de logements, notamment sociaux**

---

**Action n°7 : Renforcer le volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) : diagnostic incluant une analyse de l'offre foncière, mise en place d'observatoires du foncier, définition d'une stratégie foncière et plan d'actions à mener en matière de politique foncière.**

- Pilote : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable
- Calendrier : fin 2016
- Mise en œuvre : mesure législative à introduire dans le projet de loi Égalité - Citoyenneté

En tant que document de programmation de la politique locale de l'habitat, il est prévu que le Programme Local de l'Habitat comporte une analyse de l'offre foncière et définisse les moyens fonciers à mettre en place pour permettre la réalisation des objectifs de production inscrits dans ce dernier.

Ainsi, afin de renforcer l'efficacité des PLH, le projet de loi Égalité-Citoyenneté prévoit notamment que :

- ▶ les PLH permettent l'installation d'un observatoire du foncier, en complément de la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat ;
- ▶ les PLH devront préciser les actions à mener en matière de politique foncière.

**Action n°8 : Promouvoir l'action des Etablissements Publics Fonciers (EPF) sur l'ensemble du territoire national**

- Pilote : Ministère du Logement et de l'Habitat durable
- Associé : Ministère des Finances et des Comptes Publics
- Calendrier : début 2017
- Mise en œuvre : mesures réglementaires

Les établissements publics fonciers (EPF) d'État et les établissements publics fonciers locaux disposent du savoir-faire en matière d'ingénierie foncière que ce soit en termes d'identification des gisements fonciers, d'études foncières ou de portage foncier, y compris jusqu'à la conduite de travaux de libération des emprises nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement (démolition, dépollution,...).

Ces établissements ont vocation à venir en appui des collectivités locales pour les aider à parfaire leur connaissance de leur foncier et pour mettre en œuvre une stratégie foncière efficace pour le développement de l'offre de logement.

Le territoire national, et notamment les territoires à enjeux, ne sont pas tous couverts aujourd'hui par un EPF. Dans le cadre de la modification de la carte régionale, des extensions de périmètre d'intervention des EPF d'État pourront être envisagées, après un diagnostic fin des besoins du territoire et de l'offre d'ingénierie foncière, et en concertation avec les collectivités locales concernées.

En fonction des situations locales, cette extension de périmètre pourra nécessiter d'analyser les conditions d'un déplaçonnement de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) et la possibilité de mettre en place une TSE différenciée (au moins transitoire).

Il devra également être envisagé de renforcer l'action des EPF en leur permettant de constituer des réserves foncières de long terme. Ces réserves fourniront effectivement des terrains moins chers pour les développements urbains ultérieurs

#### **Action n°9 : Renforcer le rôle des établissements publics fonciers dans la mise en œuvre des stratégies foncières des collectivités.**

- Pilote : Ministère du Logement et de l'Habitat durable
- Calendrier : fin 2016
- Mise en œuvre : mesure législative à introduire dans le projet de loi Egalité - Citoyenneté

Pour permettre au EPF de jouer pleinement leur rôle d'accompagnement, le PJJ égalité et citoyenneté prévoit que les EPF d'Etat et locaux, acteurs centraux de l'observation du foncier, pourront appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements pour la réalisation des observatoires fonciers locaux et la mise en œuvre de leur stratégie foncière.

#### **Action n°10 : Accompagner la diffusion des outils du nouveau règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) auprès des élus, en mettant en exergue ceux facilitant la densification**

- Pilote : Ministère du Logement et de l'Habitat durable
- Calendrier : mi 2016
- Mise en œuvre : publication d'un guide à l'attention des collectivités

Les règles du PLU sont toutes facultatives afin que chaque commune ou intercommunalité puisse les décliner en fonction de son projet de territoire.

L'objectif de cette action est de promouvoir les PLU intercommunaux et de faire connaître l'ensemble des outils à la disposition des collectivités pour traduire dans les PLU les objectifs de production de logements.

A cet égard, un guide sur les nouveaux outils issus de la refonte du règlement du PLU en vigueur depuis le 1er janvier 2016 sera publié avant la fin du 1er semestre.

#### **Action n°11 : Encourager la création de centre mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme**

- Pilote : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable
- Associé : Ministère de l'Aménagement du territoire, de la Ruralité et des Collectivités territoriales
- Calendrier : mi 2017
- Mise en œuvre : publication d'un guide des bonnes pratiques à l'attention des collectivités

Le mouvement de mutualisation des services ADS au sein des EPCI est largement amorcé. La mutualisation des moyens de l'instruction peut souvent être un élément déclencheur, ou accompagnateur de la réalisation des PLU intercommunaux à l'échelle de l'EPCI.

Cette action, qui pourrait être menée en partenariat avec l'AdCF, vise à valoriser les bonnes pratiques en la matière en faisant connaître les bénéfices en termes de qualité et productivité.

### **Action n°12 : Améliorer l'articulation entre les PLH et les PLU**

- Pilote : Ministère du Logement et de l'Habitat durable
- Calendrier : mi 2016
- Mise en œuvre : rapport du CGEDD

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique et programmatique. En plus de l'analyse et des moyens fonciers, le programme d'action d'un PLH peut déjà préciser les outils les plus adaptés pour la mise en œuvre de ses objectifs à utiliser au niveau des PLU. Il convient, que dès l'élaboration d'un PLH, un travail itératif soit réalisé et que la collectivité accompagnée par les services de l'Etat analyse les possibilités offertes dans les PLU afin d'anticiper la mise en œuvre des objectifs du PLH.

Grâce au rapport de compatibilité du PLH sur le PLU, une fois le PLH en vigueur une commune disposera d'un délai de trois ans pour intégrer ces objectifs dans son PLU, ramené à un an si un programme de logements est prévu sur la commune et ne pouvait se réaliser en raison des règles du PLU.

L'EPCI doit également se doter d'outils de suivi pour veiller à l'intégration de ses objectifs au niveau des PLU voire provoquer leur mise en compatibilité en tant que de besoin et que l'Etat dans le cadre de l'association et de l'avis de l'Etat s'assure de cette compatibilité.

Si les outils existent pour définir dans les PLH des objectifs de production de logement et dans les PLU pour les matérialiser de façon opérationnelle, les dispositifs permettant de s'assurer la cohérence entre les deux ne semblent pas suffisamment développées et connues.

C'est pour cette raison qu'une mission est confiée au CGEDD pour évaluer à la fois les méthodes de définition des besoins en logement, l'articulation entre PLH et document d'urbanisme ainsi que la perception et la traduction opérationnelle des objectifs de développement de l'offre par les opérateurs.

L'objet de l'action est de s'appuyer sur le rapport du CGEDD, attendu pour juin 2016, pour déterminer les moyens à mettre en œuvre pour améliorer l'articulation entre les documents et les actions d'accompagnement des collectivités pour mieux les faire connaître, et, si nécessaire, engager une réforme (par voies législative et réglementaire) pour renforcer cette articulation.

**Action n°13 : Faciliter la cession des fonciers de l'Etat et de ses établissements publics à des fins de production de logements en publiant les décrets permettant de simplifier la politique de décote sur foncier public (extension au patrimoine bâti à réhabiliter, facilitation de la cession de gré à gré) et en facilitant l'accès aux biens fonciers publics mobilisables pour le logement, recensés par les préfets**

- Pilotes : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, Ministère des Finances et des Comptes Publics
- Calendrier : mi 2016
- Mise en œuvre : mesures réglementaires

La décote sur le prix de vente des terrains de l'Etat et de certains de ses établissements publics, sous réserve que le programme comporte des logements sociaux ou assimilés, a été introduite par la loi du 18 janvier 2013. Elle n'est aujourd'hui possible que pour les terrains qui supporteraient la réalisation de programme de construction neuve ou de restructuration lourde. S'appuyant sur le premier rapport de bilan de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF), la loi de finance pour 2016 étend le régime de la décote aux programmes de rénovation ou de réhabilitation de logements. Le décret d'application sera publié avant mi 2016.

La possibilité de recourir à la procédure de gré à gré vise à faciliter la cession de biens de l'Etat ou de ses établissements publics en vue de la réalisation d'opération de logement social. L'objectif est à la fois de simplifier et donc d'accélérer les cessions du foncier, et de faciliter l'intervention des bailleurs sociaux notamment en zone tendue où le foncier est rare et cher. Cette action nécessite la rédaction d'un décret afin de clarifier les cas où il est possible de déroger à la procédure d'appel d'offres, qui reste la règle générale. Ce décret sera publié avant mi 2016.

Enfin, les listes des biens mobilisables pour le logement, établies par les préfets de région en application de la loi du 18 janvier 2013, seront consolidées et diffusées sur une page internet dédiée, permettant d'assurer la publicité des terrains de l'Etat et de ses établissements publics qui seront ainsi mis en vente. Cette initiative est de nature à fluidifier le marché et à susciter des projets d'aménagement notamment en territoire tendu. L'Etat poursuivra en parallèle la revue des établissements publics pouvant utilement entrer dans le champ du dispositif.

La CNAUF poursuivra son action de médiation, auprès des futurs acquéreurs, pour faciliter et accélérer la conclusion des cessions de foncier de l'Etat et de ses établissements publics. Elle assurera le suivi de la politique de mobilisation du foncier public, et continuera à en proposer d'éventuels ajustements.

## **Axe n°3 : Renforcer l'usage des outils contractuels entre les acteurs publics et privés dans le montage des opérations d'aménagement**

---

### **Action n°14 : Encourager l'utilisation des outils de mobilisation du foncier par la mise en place d'un « observatoire national des outils de l'aménagement et du foncier »**

- Pilote : Ministère du Logement et de l'Habitat durable
- Associé : Ministère des Finances et des Comptes Publics
- Calendrier : mi 2017
- Mise en œuvre : mission confiée au CEREMA

Cette action vise à la constitution d'un « observatoire national des outils de l'aménagement », en s'appuyant sur le Réseau national des aménageurs, ayant un double objectif :

- ▶ faire connaître les outils historiques de l'aménagement (ZAC, DUP, Permis d'aménager, ..) récents (AFU, PUP, BRI,..) ou à venir (OFS-BRS). Il s'agira d'en expliquer l'intérêt et les conditions d'utilisation à la fois auprès des collectivités locales et des établissements publics ;
- ▶ évaluer ces outils pour déterminer leur intérêt respectif, les valoriser et pouvoir tirer les enseignements de leur utilisation y compris, si nécessaire pour affiner leur cadre réglementaire.

La constitution et la diffusion de résultats de cet observatoire sera confiée au CEREMA. La maîtrise d'ouvrage de cet observatoire pourrait être confiée à la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.

### **Action n°15 : Améliorer les délais des contentieux**

- Pilote: Ministère de la Justice
- Associé : Ministère du Logement et de l'Habitat durable
- Calendrier : fin 2016
- Mise en œuvre : propositions de modifications législatives et réglementaires

La lutte contre les recours abusifs a fait l'objet de plusieurs évolutions législatives récentes. L'ordonnance du 18 juillet 2013 et le décret du 1er octobre 2013 relatifs au contentieux l'urbanisme ont permis de :

- Clarifier des règles de l'intérêt pour agir ;
- Instituer un mécanisme de régularisation des permis en cours d'instance ;
- Permettre au bénéficiaire du permis, faisant l'objet d'un recours contentieux, de demander au juge administratif une indemnisation.

Plus récemment, « l'action en démolition » a été recentrée pour permettre aux maîtres d'ouvrages, dans des conditions définies, de pouvoir poursuivre le déroulement d'opérations subissant des recours abusifs.

Il est désormais indispensable de s'assurer de la bonne mise en pratique de ces différentes dispositions.

En complément, afin d'améliorer les délais de traitement des contentieux et de favoriser le règlement amiable des litiges, notamment dans l'objectif de limiter les recours abusifs et/ou dilatoires :

- le juge administratif pourra décider d'office de la cristallisation des moyens en vue d'accélérer la mise en état du dossier, cette faculté n'étant plus comme aujourd'hui conditionnée par la demande des parties ;
- les tribunaux administratifs seront encouragés à mener différentes actions pour favoriser en matière d'urbanisme le recours aux modes alternatifs de règlement des conflits, notamment aux fins d'information des parties sur l'intérêt et l'objet d'un traitement amiable de leur contentieux, et à conclure, en lien avec les collectivités et les barreaux, des chartes éthiques et des conventions dans cette perspective.

## **Axe n° 4 : Sur le volet « évolution de la fiscalité », les expertises et expérimentations en cours seront poursuivies avant de statuer sur les propositions du rapport**

---

Les deux rapports de Dominique Figeat et de Daniel Goldberg convergent vers la nécessité de réformer profondément la fiscalité foncière, sans négliger les difficultés de mise en œuvre. Une telle réforme d'ampleur ne peut s'inscrire que dans un calendrier de long terme, et mérite de faire l'objet d'expertises complémentaires pour en assurer l'opérationnalité et en préciser la temporalité.

Compte tenu de ces éléments, il est fait le choix, en période de reprise économique, de ne pas engager à ce stade d'évolution de la fiscalité, tout en poursuivant les réflexions et les expérimentations en cours sur la détermination des bases des valeurs fiscales.