



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE LA MER

Secrétariat général  
Délégation à l'Action Foncière et Immobilière

MINISTÈRE DU BUDGET,  
DES COMPTES PUBLICS,  
DE LA FONCTION PUBLIQUE  
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

Direction Générale des Finances Publiques  
Service France Domaine

Paris, le **19 FEV 2010**

Le délégué à l'action foncière et immobilière  
Le directeur général des finances publiques

à

Madame et Messieurs les préfets de région  
- Directions régionales de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
- Direction régionale de l'équipement Ile-de-France

Mesdames et Messieurs les préfets de département  
- Directions départementales de l'équipement  
- Directions départementales de l'équipement et  
de l'agriculture  
- Directions départementales des territoires  
- Directions départementales des territoires et de la mer

Mesdames et Messieurs les trésoriers-payeurs généraux  
Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux et  
départementaux des finances publiques

**Objet : programme national de mobilisation du foncier public en faveur du logement et de l'aménagement durable, prise en compte du logement social dans les évaluations domaniales.**

PJ : une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement (CETE) Méditerranée.

Le programme national de mobilisation du foncier public 2008-2012 a fait l'objet de deux circulaires de mise en œuvre cosignées par France Domaine, le Délégué interministériel pour le développement de l'offre de logement et le Délégué à l'action foncière et immobilière, le 6 mai 2008 et le 15 juillet 2009.

Dans chacune de ces circulaires, il est demandé, lorsqu'un programme comporte des logements locatifs sociaux, que l'évaluation domaniale intègre, au prorata de la part de ces logements dans le programme, une charge foncière définie localement pour ce type de produit.

Afin d'approfondir les conditions pratiques de mise en œuvre de cette instruction, France Domaine et la DAFI ont réuni conjointement au début 2009 un groupe de travail associant des services locaux du Domaine et du MEEDDM, avec l'appui de la DNID et du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) Méditerranée. Ce dernier a réalisé une étude portant sur les pratiques locales en matière de détermination de la charge foncière admissible pour le logement social, et permettant de dégager des éléments de méthode pour le travail conjoint que doivent mener localement les DDEA/DDT et France Domaine.

Nous vous adressons ci-joint le rapport d'étude du CETE Méditerranée. Il en ressort les conclusions suivantes, qui doivent prévaloir pour la prise en compte locale d'une charge foncière logement social dans les évaluations domaniales :

1/ la recherche d'éléments récents de comparaison :

L'équilibre économique d'une opération de logements sociaux dépend des subventions accordées localement par l'Etat, les collectivités locales, et les réservataires de logements (collecteurs 1% notamment), ainsi que de la capacité de l'organisme HLM à mobiliser ses fonds propres. Chaque opération a donc son équilibre propre, et des conditions de financement qui peuvent différer d'une commune à l'autre.

Néanmoins, on peut approcher une fourchette de coût foncier admissible en relevant les opérations sociales réalisées sur les 2 ou 3 dernières années sur une commune donnée.

Les services de l'Etat disposent pour cela des outils suivants :

la Banque Nationale de Données Patrimoniales (BNDP) utilisée par les services du Domaine, l'application GALION (Gestion des aides au logement et impact des orientations nationales), utilisée par les DDEA/DDT ou les collectivités délégataires des aides à la pierre, et l'infocentre national SISAL (Système d'information pour le suivi des aides au logement).

Ces bases de données permettent d'extraire les coûts fonciers pratiqués sur des opérations récentes, et de les rapporter à la surface hors œuvre nette (SHON) du programme. Des requêtes spécifiques sont en cours de réalisation dans SISAL, qui permettront aux services locaux d'accéder à ces coûts fonciers récents de manière automatisée.

Indépendamment des outils nationaux cités ci-dessus, il est souhaitable que France Domaine se rapproche localement de la DDEA/DDT, dont les services en charge du logement possèdent les informations sur les programmes de logements sociaux financés sur les exercices précédents.

2/ le compte à rebours « bailleur social » :

Les conditions de financement du logement social étant très localisées, l'utilisation de valeurs de comparaison peut ne pas être suffisante pour déterminer finement la charge foncière admissible, notamment sur les secteurs de marché les plus tendus.

Il est alors utile d'établir un compte à rebours bailleur social sur le projet considéré, en intégrant les paramètres réels de l'opération : montant des loyers, fonds propres, subventions publiques, prêts, etc. Les services logement des DDEA/DDT disposent d'un outil qui permet d'établir ce type de compte à rebours : LOLA. Le recours à cet outil de simulation devra être utilement complété par des éléments d'information relatifs à des opérations comparables traitées par les services de la DDEA/DDT afin d'assurer la pertinence des coûts et recettes retenus par l'opérateur social, dans le respect de la préservation des intérêts patrimoniaux de

l'Etat. Il faudra également être vigilant sur les modalités de financement du projet par le bailleur social (recours ou non à ses fonds propres, niveau de leur rémunération) afin de s'assurer qu'elles n'impacte pas de manière significative le prix du foncier.

Nous insistons sur le fait que la détermination de la charge foncière admissible localement pour le logement social doit faire l'objet d'un travail en commun entre les services. Il revient à France Domaine, au vu des éléments résultant de ce travail conjoint, d'arrêter le coût foncier pris en compte et l'évaluation domaniale en découlant.

Le service local peut par ailleurs à son initiative, à l'exemple de ce que prévoit l'instruction \*\*13 G-1-95 relative à l'évaluation des biens exceptionnels :

- soit faire appel à l'intervention sur place d'un agent de la brigade nationale de documentation et d'enquête domaniale de la direction nationale des interventions domaniales (DNID) qui procède à l'estimation en qualité de prestataire de service ;
- soit recourir à la transmission par la DNID des informations qu'elle détient et qui doivent permettre au service local de procéder à l'évaluation.

Nous sommes à votre disposition pour toute difficulté d'application des principes énoncés dans la présente note, ou pour tout élément d'éclairage sur l'étude du CETE Méditerranée jointe en annexe.

Le délégué à l'action foncière et immobilière



Dominique FIGEAT

P/Le directeur général des finances publiques



Daniel DUBOST