



**Avis sur le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement social, sa mise en œuvre et son bilan**

Depuis 2013, dans la continuité de dispositifs antérieurs, l'État et certains de ses opérateurs s'engagent par la cession de foncier public avec décote à contribuer à la production de logement notamment à vocation sociale. Ce dispositif qui a été complété plusieurs fois a nécessité un temps d'adaptation de la part des différents intervenants ralentissant ainsi sa mise en œuvre. Par ailleurs, l'appauvrissement du vivier des terrains inscrits sur les listes de biens éligibles amène le CIE à proposer son extension aux opérateurs de l'État qui disposent d'un foncier sous-utilisé. Enfin, le Conseil constate que la valorisation des biens de l'État, par le biais d'une foncière, est une formule qui n'a pas été expérimentée mais qui permettrait de maximiser les produits susceptibles d'être affectés, notamment, au financement du logement social.

Vu le décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 modifiant le décret n°2011-1388 du 28 octobre 2011 et le décret n°2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n°2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;

Vu l'instruction du 11 mai 2006 relative à la mise en œuvre du programme national de mobilisation du foncier public en faveur de la construction de logements ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du 15 juillet 2009 relative à la poursuite du programme national 2008-2012 de cession du foncier public en faveur de l'aménagement durable et du développement de l'offre de logements ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement étendant l'expérimentation du diagnostic du SDIR à toutes les régions ;

Vu l'instruction du 1<sup>er</sup> avril 2015 relative aux modalités du processus de cession avec décote d'un terrain du domaine privé des établissements publics de santé (EPS) en application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public pour la réalisation de logement social ;

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L3211-7, L3211-13-1, R3211-16 ;

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État n°2013-07 du 27 février 2013 sur le décret pris pour l'application de l'article L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) ;

Vu la note de présentation transmise par le secrétariat général des ministères de la transition énergétique et solidaire et de la cohésion des territoires en date du 27 septembre 2017 ;

Vu la note de la direction de l'immobilier de l'État relative au bilan de la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013, en date du 27 septembre 2017 ;

Vu les éléments complémentaires transmis par le secrétariat général des ministères de la transition énergétique et solidaire et de la cohésion des territoires en date du 25 octobre 2017 ;

Après avoir entendu Mme Sophie MARMOUGET, adjointe de la secrétaire générale des ministères de la cohésion des territoires et de la transition énergétique et solidaire, accompagnée de M. Michel VERMEULEN, adjoint au délégué à l'action foncière et de M. Gilles LIAUTARD, en présence de Mme Nathalie MORIN, directrice de l'immobilier de l'État accompagnée de M. Nicolas VANNIEUWENHUYZE, sous-directeur de l'administration et valorisation de l'immobilier de l'État, lors de sa séance du 4 octobre 2017 ;

**Sur les dispositifs antérieurs à la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et le bilan qu'il peut en être établi,**

Considérant que la mobilisation en faveur du logement social a fait l'objet de dispositifs successifs mis en œuvre depuis 2005, dont ceux instaurés par la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (article 95) (système de décote plafonnée à 25 à 35 % suivant les zones de tension, au profit du logement social), par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2016 portant engagement national pour le logement (article 1-IV), par la loi

n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ou encore par la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 portant mesures spécifiques à l'outre-mer ;

Considérant qu'un programme national de mobilisation du foncier public pour la période 2008-2012 a été lancé par l'État en mars 2008 afin d'intégrer une contribution à la production de logements dans sa stratégie immobilière ; que l'objectif était alors fixé à 73 000 logements à mettre en chantier durant la période, dont 28 870 à vocation sociale ;

Considérant qu'en fin de période 2008-2011, le bilan de ce programme fait état de la mise en chantier effective de 42 144 logements<sup>1</sup>, dont 20 535 à vocation sociale, sur du foncier public, soit un taux de réalisation de l'objectif fixé par le programme prévisionnel de moins de 58%, tous types de logements confondus, mais de 71 % s'agissant de logements sociaux. La région Ile-de-France concentre 60% des logements réalisés dans le cadre de ce programme ;

Considérant que le Comité interministériel pour le développement de l'offre de logement<sup>2</sup> – Cidol -, s'est vu confier la mise en œuvre du dispositif ; que le Cidol fixe les orientations de la politique gouvernementale en matière de développement de l'offre de logements. Il traite des différents aspects de cette politique, et en particulier de la politique de mobilisation de la ressource foncière ;

### **Sur le cadre législatif et réglementaire du dispositif de mobilisation du foncier public issu de la loi n°2013-61,**

Considérant que la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 a été adoptée afin d'accélérer la mise à disposition du foncier public en faveur du logement social, dans la continuité des dispositifs précédents, et selon les deux axes suivants :

- étendre la possibilité de cession à moindre coût aux terrains de certains établissements publics sous réserve d'y construire du logement social (selon un principe de décotes variables voire gratuitement) ;
- porter de 20 à 25% la part minimale des logements sociaux dans chaque commune et accroître les pénalités payées par les communes refusant de se conformer à leurs obligations ;

Considérant que la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) a été créée simultanément par la loi du 18 janvier 2013. Elle est placée auprès des ministres chargés du logement et de l'urbanisme ;

---

<sup>1</sup> Rapport n°200 de la commission des affaires économiques sur le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier, Mme A. LINKENHELD, Assemblée nationale, septembre 2012

<sup>2</sup> Créé par le décret n°2005-1243 du 29 septembre 2005, présidé par le Premier ministre et composé du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de la défense, du ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du budget, du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de l'aménagement du territoire, du ministre chargé des collectivités territoriales, du ministre de la justice, du ministre chargé de l'écologie et du ministre chargé de l'outre-mer.

Que cette commission a vocation à suivre le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement. Elle a, tout particulièrement, à s'assurer que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de programmes de logements sociaux ;

Qu'elle peut être saisie par les ministres en charge du logement ou des domaines, ou par les préfets de région afin d'expertiser les moyens de débloquer des cessions complexes ;

Considérant que trois décrets d'application prévus par la loi ont précisé les conditions de mise en œuvre du dispositif concernant :

- les conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux et fixant la composition et le fonctionnement de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier instituée à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (décret n°2013-315 du 15 avril 2013) ;
- les conditions d'aliénation des terrains du domaine privé des établissements publics de l'État, ou dont la gestion leur a été confiée par la loi, prévues à l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux (décret n°2013-936 du 18 octobre 2013) ;
- la liste des établissements publics de l'État mentionnée à l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques (décret n°2013-937 du 18 octobre 2013). Il s'agit de la Société nationale des chemins de fer français (SNCF), de Réseau ferré de France (RFF), de Voies navigables de France (VNF) et de la Régie autonome des transports parisiens (RATP) ;

Considérant que les délais de publication des décrets relatifs aux établissements publics (soit 10 mois) ont considérablement retardé la mise en œuvre de ce volet du dispositif comme le relevait la commission des affaires économiques dans son rapport d'information<sup>3</sup> ;

Considérant que la nécessaire appropriation du dispositif par les services locaux en charge de leur mise en œuvre et le déploiement en 2014 d'un plan de formation à leur intention ont induit une montée en puissance progressive ;

Considérant que la liste des établissements publics de l'État ayant la faculté de céder des terrains bâtis ou non bâtis de leur domaine privé (ou dont la gestion leur a été confiée par la loi) à un prix inférieur à leur valeur vénale, par application d'une décote, pour favoriser la construction de logements sociaux a été élargie par le décret n°2014-1743 du 30 décembre 2014 aux établissements publics de santé ;

Considérant que le décret n°2016-1160 du 25 août 2016 a ouvert la possibilité de cession de foncier public à l'amiable, sans mise en concurrence (cession de gré à gré). Ainsi, la cession d'un immeuble, bâti ou non bâti, du domaine privé de l'État peut être faite à l'amiable sans

---

<sup>3</sup> Rapport d'information n°2406 déposé par la commission des affaires économiques (Assemblée nationale) le 26 novembre 2014, sur la mise en application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 et présenté par Mme A. LINKENHELD et M. J-M TETART

appel à la concurrence lorsque l'immeuble participe à la réalisation d'une opération d'intérêt général ;

Que sont considérées comme opérations d'intérêt général, la réalisation d'opération comportant plus de 70% de la surface totale de plancher affectée aux logements sociaux, au profit des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte et des organismes de maîtrise d'ouvrage sociale, dans les communes déficitaires en logements sociaux ;

Considérant que ce décret a par ailleurs étendu le régime de la décote aux programmes de réhabilitations légères, alors qu'il était limité jusqu'à lors aux opérations de démolition et de reconstruction ;

Considérant enfin que la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 28 janvier 2017 a apporté deux nouvelles évolutions au dispositif :

- la généralisation de l'application de la décote aux cessions de la société de valorisation foncière et immobilière (SOVAFIM) en faveur du logement ;
- la possibilité de cession à l'amiable pour les programmes comportant plus de 50% de logements sociaux ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur du dispositif de mobilisation du foncier public inscrit au Code général des propriétés des personnes publiques, deux types de cession cohabitent :

- le dispositif de cession avec décotes calculées et encadrées en application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 ;
- les cessions réalisées hors système de décote, mais dont « la négociation sur le prix du terrain peut conduire à une décote implicite, nécessaire pour réaliser le programme de logements envisagés, notamment la part des logements sociaux »<sup>4</sup> ;

### **Sur le dispositif de mobilisation et les modalités de constitution des listes,**

Considérant que le dispositif issu de la loi du 18 janvier 2013 prévoit un déroulement en quatre étapes, dont la première est celle de la publication par arrêté préfectoral (publié au recueil des actes administratifs), de listes régionales de terrains susceptibles d'être mobilisés pour la production de logement. Les listes sont élaborées à l'issue de :

- une revue des possibilités foncières conduite par les préfets de département ;
- une consultation du comité régional de l'habitat (CRH), du maire de la commune concernée et du président de l'établissement public de coopération intercommunale ;

Qu'un dialogue doit donc s'établir entre les services du domaine de la DDFIP et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) pour étudier à la fois la faisabilité réglementaire et l'intérêt pour le logement que présentent les différents terrains

---

<sup>4</sup> Cf. note SG/DAFI, septembre 2017

**Conseil de l'immobilier de l'État**

mobilisables de l'État, comme le rappelle le rapport de la commission des affaires économiques<sup>5</sup> ;

Considérant que la deuxième étape est celle de la programmation : l'acquéreur potentiel dépose un dossier de demande d'acquisition d'un bien avec décote contenant le programme de construction et le type de logements, l'estimation du prix de revient des logements sociaux, un plan de financement, un échéancier prévisionnel ;

Considérant que la troisième phase consiste en un calcul de la décote faisant intervenir le préfet de région, le préfet de département, la DDTM et la DDFIP et aboutissant à des propositions de taux de décote à appliquer à la charge foncière pour chaque catégorie de logements sociaux, afin d'assurer l'équilibre de l'opération. Il appartient ensuite au DDFIP sur la base de ces éléments de fixer le montant de la décote sur la valeur vénale et le prix de cession du terrain ;

Considérant que la quatrième étape est celle de la procédure de cession et de la signature d'une convention d'acquisition entre le préfet de région et l'acquéreur. Le contenu du programme de logements y est mentionné. Les clauses de résolution de la vente en cas de non-réalisation du programme dans un délai de cinq ans ou de sanctions financières doivent quant à elles figurer dans l'acte d'aliénation ;

**Sur la constitution et l'évolution des listes des terrains éligibles,**

Considérant que la revue de possibilités foncières a permis d'inscrire sur les listes 433 biens<sup>6</sup> depuis la création du dispositif soit : 235 biens en 2013, puis 110 biens en 2014, 62 biens en 2015, 17 biens en 2016 et 9 biens en 2017 (premier semestre) ;

Que le nombre de nouveaux biens inscrits au dispositif, s'il paraît faible, voire inquiétant dans sa tendance, est, selon la DIE, le reflet des réserves foncières mobilisables de l'État ;

Considérant que les biens domaniaux représentent 76,5% des biens inscrits (66,5% sont des biens dont les utilisateurs étaient des administrations centrales, 10% sont des biens dont les utilisateurs étaient des services déconcentrés – principalement du ministère en charge de l'environnement). La part des contributions des opérateurs et établissements inclus dans le dispositif (VNF, SNCF/RFF, RATP/STIF) s'élève à 23,5% du nombre de biens inscrits ;

Considérant que l'élargissement du dispositif de cession avec décote aux biens des établissements publics de santé par décret en 2014 ne semble pas avoir eu d'incidence qu'il s'agisse d'inscription sur les listes ou a fortiori de cession ;

Considérant que les listes évoluent, y compris hors cessions, et qu'à ce titre 56 biens ont été abandonnés et sortis des listes (motif « abandon »). Il s'agit pour 41 d'entre eux de biens entrés en listes dès le début de la mise en œuvre du dispositif (2013) et qui ne sont sortis par abandon qu'à l'issue d'une immobilisation de trois à quatre ans (en 2016 ou 2017) ;

<sup>5</sup> Dito-supra : Rapport n°200 de la commission des affaires économiques

<sup>6</sup> Source : liste des biens inscrits, transmise en complément du dossier initial par la Délégation à l'action foncière et immobilière des ministères en charge du logement et de l'environnement – DAFI



**Sur le bilan quantitatif,**

Considérant enfin que les données de connaissance des terrains inscrits en listes régionales depuis 2013 sont renseignées dans la base de données nationales Viv@cité gérée par les services des ministères de la transition énergétique et solidaire et de la cohésion des territoires, alors que les données financières et relatives aux conditions de vente (valeurs vénales, prix de cession, décote) sont renseignées sur l'outil de suivi des cessions (OSC) de la direction de l'immobilier de l'État ;

Considérant que selon les éléments recueillis<sup>7</sup>, 433 biens ont été inscrits depuis 2013 sur les listes régionales. Ils représentent 768 hectares et un potentiel de 26 700 logements, dont 9 700 logements sociaux ;

Considérant que selon les bilans établis par le ministère de la cohésion des territoires, 69 cessions de biens inscrits sur les listes ont été contractualisées dans le cadre du dispositif de mobilisation du foncier entre 2013 et 2016 (hors opérations de gré à gré) ;

Qu'elles représentent un montant de décote de 107 M€, soit 55% de la valeur vénale des biens concernés. Le nombre de logements programmés est de 6 700, dont 4 622 logements sociaux ;

Considérant que les taux des décotes accordés aux acquéreurs s'établissent entre 12% et 100% (maximum comme à Lille avec décote de 0,380 M€ et à Lyon avec une décote 2,3 M€) ;

Considérant que la décote moyenne constatée sur les opérations contractualisées s'établit à 46% pour les cessions réalisées au cours de l'année 2016 et 68% pour l'année 2015 ;

Considérant que les biens situés en région Ile-de-France représentent à eux seuls près d'un tiers des biens inscrits sur les listes (133 biens, dont 10 sites à Paris) pour une superficie totale de 308 hectares et un potentiel de 11 320 logements, dont 3 300 logements sociaux ;

Considérant que la Ville de Paris a bénéficié en 2015 et 2016, à elle seule et à travers 4 opérations (Lille, Mouzaïa, Saint-Petersbourg et cité Godon<sup>8</sup>) de taux de décote qui lui ont été particulièrement favorables puisque compris entre 70 et 84% ; que la décote consentie s'élève à près de 40M€ ; qu'à ce montant viendra se cumuler la décote qui sera accordée dans le cadre de la cession de l'Ilôt-Saint-Germain (estimée à 60M€, en cours de négociation au moment de l'audition) ;

<sup>7</sup> Selon les sources (bilan de la CNAUF, DPT politique immobilière de l'Etat, listes régionales) les chiffres peuvent varier, les présentations n'étant pas uniformisées. Par exemple le DPT PIE et la DIE comptabilisent des terrains hors listes mais cédés avec décote. Les listes régionales se limitent aux terrains qui y sont inscrits, etc. En l'occurrence, la liste des biens inscrits considérée est celle transmise en complément du dossier initial par la Délégation à l'action foncière et immobilière des ministères en charge du logement et de l'environnement.

<sup>8</sup> Ce dernier site, mentionné par le DPT PIE n'est pas inscrit sur la liste régionale

**Conseil de l'immobilier de l'État**

Que cet effort (hors Ilot-Saint-Germain) représente plus de 37 % des efforts consentis globalement par l'État au titre de la mobilisation du foncier public en faveur du logement<sup>9</sup> ;

Considérant, pour mémoire, qu'il n'a pas été observé de différence d'efficacité entre les dispositifs d'avant et d'après 2013. Le potentiel de logements créés sur les terrains publics cédés dans le cadre de dispositifs successifs étant sensiblement identique entre les périodes 2008-2012 (27 000 logements dont 14 000 logements sociaux) et 2013-2016 (27 774 logements dont 13 449 logements sociaux) ;

Que ces résultats sont à rapporter aux objectifs globaux de l'État et à la démarche initiée par la ministre en charge du logement en novembre 2013 « Objectifs 500 000 » avec pour objectif en 2017 la construction de 500 000 logements et la rénovation de 500 000 logements par an<sup>10</sup> ;

Les représentants des ministères de la cohésion des territoires et de la transition énergétique et solidaire, d'une part, et de la Direction de l'immobilier de l'État, d'autre part, ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 4 octobre 2017, formule les remarques et recommandations suivantes :

1. Le Conseil rappelle que dans son avis n°2013-07 du 27 février 2013, il avait regretté la charge que ce dispositif ferait porter à l'État sans rapport avec le bénéfice produit.

Il avait préconisé, parallèlement à la mise en place du dispositif de mobilisation du foncier, de procéder à des expérimentations ciblées de baux emphytéotiques pour lancer rapidement un volume significatif d'opérations de logement.

2. Malgré les intentions des législateurs et la succession de dispositifs mis en œuvre, la contribution de l'État à la production de logement via les dispositifs de décote, est infime au regard d'un objectif global de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux (bilan sur la période 2008-2012 : 27 000 logements dont 14 000 logements sociaux et sur la période 2013-2016 : 27 774 logements dont 13 449 logements sociaux).

Le Conseil constate que les nouvelles modalités de la décote décidées en 2013 n'ont pas eu d'effet notable sur le nombre de logements. Au vu des résultats de ce dispositif (moins-values de cession, nombre prévisionnel de logements, raréfaction du vivier de biens éligibles, durée de cession des biens ou encore gel de certains biens sur les listes).

<sup>9</sup> De 107 à 115M€ selon les sources. Les différences s'expliquent probablement par la variation du périmètre considéré (inscription au bilan de biens avec décote mais hors liste, date de bilan : mi-août 2017 pour la DIE, fin 2016 pour la CNAUF ; le tableau des listes régionales étant quant à lui actualisé à mi-juin 2017)

<sup>10</sup> <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/objectifs-500-000-simplifier-et-gagner-en-qualite>



3. Le Conseil relève par ailleurs la complexité née du pilotage interministériel du dispositif. Il invite à clarifier les rôles des intervenants (DIE, ministère en charge du logement, préfets, CNAUF, collectivités,...) et les modalités de pilotage et d'évaluation de cette politique. Il recommande la désignation d'un interlocuteur unique chargé du pilotage de ce dispositif. Il insiste sur la nécessité de disposer d'un outil partagé permettant la centralisation des données relatives aux biens inscrits, cédés ou en cours de cession afin d'assurer un suivi performant et une gestion active des biens.
4. Le Conseil relève globalement la complexité qu'il y a à tenter d'apprécier précisément l'effort consenti par l'État en faveur de la production de logements sociaux. En effet, cohabitent les cessions avec décote, encadrées et contrôlées (loi n°2013-61) et les cessions dont la négociation sur les prix conduit à pratiquer une « décote implicite ».

Dans un souci de transparence, le Conseil encourage la publication annuelle et systématique dans le document de politique transversale relatif à la politique immobilière de l'État, d'un bilan enrichi du dispositif de cessions de biens publics au bénéfice du logement, en cohérence avec le bilan établi par la CNAUF.

5. Le Conseil retient, comme l'a souligné la DIE, que les moins-values induites par les décotes correspondent à des diminutions des crédits consacrés à l'entretien du parc immobilier de l'État.
6. Le Conseil s'étonne de la durée de conservation sur les listes de certains biens. Ainsi plus de la moitié des 235 biens inscrits en 2013 sont encore sur la liste à la mi-2017. Il s'inquiète du stock ainsi créé et du gel de ces biens. Il recommande qu'une plus large publicité soit faite autour d'une liste nationale et non plus seulement de listes régionales inscrites aux recueils des actes administratifs des régions concernées.

Il préconise en outre que tous les biens inscrits sur des listes depuis 2013 et ne faisant pas l'objet d'un intérêt particulier soient sortis de la liste au plus tard au 31 janvier 2018.

7. Le Conseil suggère qu'à l'issue de cette phase de publicité, une durée maximale de présentation sur les listes soit fixée afin d'éviter une immobilisation injustifiée de certains biens. L'absence d'intérêt manifesté pour chaque bien au-delà de 2 ans de présentation sur la liste, par exemple, permettrait que le bien soit retiré de la liste, pour être à nouveau géré selon les règles de droit commun et potentiellement valorisé.
8. Le Conseil constate un certain essoufflement du dispositif, le vivier de terrain ayant probablement atteint ses limites quant à son renouvellement malgré l'implication locale. Il s'interroge sur les raisons pour lesquelles le dispositif n'a pas été étendu aux opérateurs dont les réserves foncières sont pour certains non négligeables et non valorisées comme il le relevait récemment encore à travers différents avis, notamment concernant des opérateurs en réseau (Ifsttar, Cerema, CNRS, etc.). Il propose que cette piste soit explorée.
9. Le Conseil entend les évolutions récentes du dispositif que sont, d'une part, la possibilité de cession à l'amiable, sans mise en concurrence, dans le cadre d'une opération d'intérêt général et, d'autre part, l'ouverture du dispositif de décote aux programmes de réhabilitations légères. Il demande qu'un bilan précis lui en soit communiqué afin d'apprécier dans quelle mesure ses évolutions sont de nature à accélérer le processus de réalisation de logements.

10. De même le Conseil demande que des précisions lui soient apportées quant aux dispositions concernant la SOVAFIM qu'il s'agisse des dispositions actées (élargissement du principe de décote à la SOVAFIM) et de leurs conséquences, d'une part, ou de la participation de la SOVAFIM au projet de création d'une société foncière solidaire et de son incidence sur le dispositif, d'autre part.
11. Le Conseil appelle l'attention sur la nécessité d'un contrôle particulier quant aux conditions d'une éventuelle re-vente de biens acquis dans le cadre du dispositif, qu'il s'agisse des organismes ayant bénéficié de ce dispositif ou des locataires occupants.
12. Le Conseil attache une importance toute particulière à ce que le dispositif fasse l'objet d'un pilotage et d'un suivi évitant toute dérive. Il constate que les conditions particulièrement avantageuses dont la Ville de Paris a bénéficié posent question. Une vigilance toute particulière doit présider au calcul des taux de décote, opération par opération, afin de ne réaliser des opérations dont la rationalité économique et sociale est avérée.



En conclusion, dès lors que l'État décide de soutenir le développement du logement social et d'imputer cette charge sur les crédits consacrés à l'immobilier, le Conseil estime qu'une mise en œuvre efficace et dynamique de la politique immobilière de l'État permettrait de réaliser des plus-values, mobilisables notamment au service du logement social.

Pour atteindre cet objectif, le Conseil recommande de confier des biens de l'État et de ses opérateurs à une foncière qui pourrait, par les produits qu'elle dégagerait, contribuer au financement du logement social et mettre du foncier à disposition des opérateurs sociaux.

Une foncière, dont le Conseil a recommandé à maintes reprises la création, présenterait également l'avantage de constituer un portage unique pour la valorisation des biens de l'État.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**