



MINISTÈRE DU LOGEMENT

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MINISTÈRE DU BUDGET, DES
COMPTES PUBLICS ET DE LA
FONCTION PUBLIQUE

didol

Délégation à l'action foncière et immobilière

Direction générale des finances publiques
Service France Domaine

N° NOR : BCFR 09 03060C

Paris, le 9 février 2009

**Le délégué interministériel au développement de l'offre de logements
Le délégué à l'action foncière et immobilière
Le chef du service France Domaine**

à

**Mesdames et Messieurs les préfets de département
Mesdames et Messieurs les trésoriers-payeurs généraux
Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement
Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement et de
l'agriculture**

Objet : Valorisation des terrains des établissements publics ferroviaires dans le cadre de cessions pour la construction de logements sociaux.

L'Etat a engagé une politique ambitieuse de mobilisation du foncier public pour permettre d'accroître l'offre de logements notamment sociaux.

Le dispositif mis en place pour atteindre cet objectif a été explicité par circulaire du 6 mai 2008 (N° NOR MLVF0810573C) adressée par le délégué interministériel au développement de l'offre de logements, le délégué à l'action foncière et immobilière et le directeur général des finances publiques.

Cette circulaire décrit notamment les modalités d'évaluation domaniale des biens en cause en fonction du programme de logements prévu par un accord conclu entre l'Etat et les collectivités locales. Pour la part de programme constituée de logements locatifs sociaux, le niveau de la charge foncière admissible est arrêté par référence aux cessions de charges foncières du logement social enregistrées dans la même zone ou sur des territoires comparables, au cours des deux ou trois années antérieures.

Lors de la séance du 26 juin 2008, le Conseil national de valorisation ferroviaire a émis un avis pour étendre ce dispositif d'évaluation au foncier des établissements publics ferroviaires (RFF et SNCF) selon des modalités permettant de préserver leurs intérêts patrimoniaux.

1- Présentation du dispositif

L'évaluation des biens par compte à rebours s'appuiera sur le programme de construction envisagé. Pour la partie logement social, elle prendra en compte la charge foncière admissible localement selon les deux modalités suivantes, liées à la situation de la commune au regard de la loi SRU (atteinte ou non du seuil de 20 % de logements sociaux):

- lorsque la commune respecte ses obligations, la charge foncière logement social sera prise en compte dans l'évaluation à un taux pouvant atteindre jusqu'à 20 % du programme total de logements envisagé, soit par exemple pour un programme de 100 logements dont 50 sociaux, une charge foncière sociale prise en compte pour une quote-part de 20 logements (100 x 20%),

- lorsque la commune ne satisfait pas à cette obligation, cette charge foncière logement social sera prise en compte dans l'évaluation, à un taux pouvant atteindre jusqu'à 30 % du programme total de logements envisagé, soit par exemple pour un programme de 100 logements dont 50 sociaux, une charge foncière sociale prise en compte pour une quote-part de 30 logements (100 x 30%).

2- Modalités pratiques

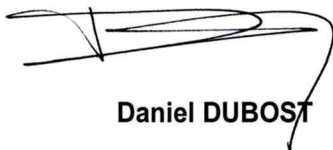
Les DDEA apporteront leur appui aux services locaux du Domaine quant à la situation des communes au regard de leurs obligations en matière de logements sociaux et aux montants des charges foncières applicables aux logements sociaux prévus, par référence aux cessions de charges foncières du logement social enregistrées dans la même zone, sur des territoires et dans des conditions comparables au cours des deux ou trois années précédentes.

Par ailleurs, lorsque vous êtes saisis par une collectivité locale en position d'acquéreur de terrains ferroviaires, vous veillerez à ce qu'aucun avis ne soit rendu sans que l'entreprise propriétaire du terrain ne soit informée de cette saisine et ait pu vous faire valoir son point de vue.

* *

Vous pourrez nous saisir pour toute difficulté relative à l'application de cette méthode d'évaluation, qui sera portée par nos soins à l'attention du Conseil national de valorisation ferroviaire.

**le chef du service France
Domaine**



Daniel DUBOST

**le délégué à l'action foncière
et immobilière**



Dominique FIGEAT

**le délégué interministériel au
développement de l'offre de logements**



Jean-Louis HELARY