

La loi Duflot 1, une dynamique renforcée pour le logement social en Île-de-France



Photo: Hélène Joinet

Un cadre législatif pour la mobilisation du foncier d'État

Le volet foncier de la loi s'inscrit dans le prolongement de programmes antérieurs, auxquels il fournit désormais un cadre législatif. Depuis 2003, en effet, l'État conduit une politique de mise sur le marché de son patrimoine pour y réaliser des logements. De 2008 à 2012, le premier programme national de mobilisation du foncier public portait sur 42 000 logements à produire en Île-de-France, dont 16 300 logements sociaux. Le programme 2012-2016 porte sur 110 000 logements, dont la moitié en Île-de-France : 50 000 logements prévus sur 375 sites totalisant 800 ha.

La mobilisation accrue du foncier d'État et le relèvement de la part minimale de logements sociaux inscrits dans la loi du 18 janvier 2013 suffisent-ils à « doper » la production sociale en Île-de-France et à garantir une offre répondant aux besoins par sa localisation et les loyers proposés ?

Faciliter et inciter fermement, telle est la double philosophie qui sous-tend la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite aussi loi Duflot 1 dans l'expectative d'une loi à venir sur le logement et l'urbanisme. La loi n'introduit pas à proprement parler de nouveaux modes de faire, mais renforce des dispositifs existants.

Le titre I vise à accélérer la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement social. Le titre II, dont les effets quantitatifs seront certainement d'une autre ampleur, intensifie les obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) de 2000. Le législateur poursuit deux objectifs : soutenir la production de logements sociaux, tout en favorisant le logement social et très social par rapport à l'intermédiaire.

L'extension du domaine de la décote

Depuis la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, un terrain de l'État destiné à la construction de logement social peut être cédé, sur décision du préfet, à un prix inférieur à sa valeur vénale. L'objectif est de réduire le prix de revient de l'opération et son loyer d'équilibre. En limitant l'apport de fonds propres des organismes constructeurs, la décote augmente leur capacité de financer d'autres projets. La décote pouvait atteindre 35% dans les zones de marché tendu comme l'Île-de-France et 25% ailleurs. Exclusive de la prise en compte du logement social par la méthode d'évaluation dite du compte à rebours désormais lar-

gement pratiquée, la décote a fait jusqu'à présent l'objet d'une mobilisation parcimonieuse.

Avec la loi Duflot 1, la décote liée au logement social est étendue, au-delà du foncier d'État au sens strict, aux terrains des établissements publics d'État : SNCF, RFF, VNF et APHP⁽¹⁾... Un décret explicitera les conditions d'application pour chaque établissement : une décote sur mesure en quelque sorte. Un régime de décote de droit est introduit pour les seuls terrains inscrits sur une liste dressée par le préfet de région et cédé à certaines catégo-

(1) Société nationale des chemins de fer français, Réseau ferré de France, Voies navigables de France, Assistance publique - Hôpitaux de Paris.

ries d'acquéreurs : collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), structures d'aménagement, de portage foncier (EPF), de construction (organisme HLM)... En intégrant les maîtres d'ouvrage dans le champ des bénéficiaires de la décote de droit, il s'agit de favoriser des circuits courts⁽²⁾.

Enfin, dans les communes qui ne font pas l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU, sur les terrains bénéficiant de la décote de droit, celle-ci s'applique aussi à la part du programme portant sur la construction d'équipements publics destinés aux occupants de ces logements. Cette mesure devrait faciliter la négociation avec les collectivités qui se défendent de produire du logement social au motif du coût des équipements induits. Mais sa portée sera limitée par le fait que les équipements publics de proximité ne devraient représenter qu'une part réduite du programme (25% au plus des surfaces de plancher).

Fondée sur un motif d'intérêt général, la décote pour le logement social doit s'accompagner de contreparties suffisantes. La loi stipule que l'avantage financier de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux et sur le prix de cession pour les logements en accession à prix maîtrisé. Elle exige le maintien pendant vingt ans minimum dans le secteur locatif social des logements ayant bénéficié d'une décote. Et encadre sur dix ans les plus-values en cas de cession ou de mise en location pour les opérations d'accession sociale. De même, l'administration qui cède un terrain avec décote pourra obtenir un droit de réservation au profit de ses agents.

La possibilité d'une cession gratuite

La loi Duflot 1 revisite les mécanismes de décote jusqu'à la possible gratuité. Tout laisse cependant à penser, au-delà de l'affi-

chage du principe, que la gratuité sera appréciée au cas par cas et de façon limitative ; sans doute réservée aux opérations complexes qui n'aboutiraient pas autrement. La décote sera fonction des circonstances locales et du financement. Pour les logements financés en prêt locatif social (PLS) ou en accession sociale, la décote ne pourra excéder 50%⁽³⁾. *A contrario*, la gratuité sera regardée de près pour les logements très sociaux dans des marchés fortement contraints.

Le manque à gagner pour l'État entre, bien sûr, en ligne de compte. Entre recherche de valorisation et promotion d'un système de décote pour équilibrer les opérations de logement social, la dualité de la politique immobilière de l'État est souvent décriée par les collectivités locales. Mais en confirmant le rôle pilote du préfet de région, la loi lui confère une fonction stratégique dans les arbitrages à venir sur la réceptivité des sites pour accueillir du logement, l'opportunité de la décote, la précision du programme, etc.

La gratuité ne fait pas le projet

La cession à titre gratuit n'accélère pas toujours l'émergence de projets d'aménagement. L'adhésion de la collectivité à une dynamique de construction reste un critère autrement primordial. Or, l'opposition des riverains comme le coût des équipements induits suscitent frilosité, voire franche réticence pour développer l'habitat. D'ordre politique, les obstacles sont aussi techniques. Les délais de transformation d'un terrain sont peu compressibles : négociation, puis libération des sites, requalification avec des coûts de remise en état et de dépollution qui peuvent être élevés, modification des documents d'urbanisme, aménagement et accessibilité. La multiplication des recours, l'inflation des normes de construction et la faible visibilité économique cumulent aussi leurs effets pour compromettre le montage des opérations.

Contourner le coût du foncier grâce au bail emphytéotique et au bail à construction

L'article 5 de la loi réaffirme l'intérêt des contrats de location des sols pour faciliter la production de logements locatifs sociaux en zone tendue en évitant la mise de fonds initiale liée au coût du foncier. Les opérateurs HLM sont familiers de ces montages juridiques sur le foncier des collectivités locales, mais aussi des associations (congrégations religieuses...). La loi cible les baux conclus par l'État et ses établissements publics et réserve une mention particulière au bail à construction qui engage le preneur à édifier des constructions et à les conserver en bon état et œuvre ainsi contre la stérilisation des terrains.

Elle précise que le montant de la décote éventuellement consentie doit être pris en compte dans le calcul du prix du bail. Les atouts de ces montages sont nombreux : préservation du foncier public, niveau de loyer modique (parfois à l'euro symbolique), adéquation entre la durée des baux (18 à 70 ans pour le bail à construction, 18 à 99 ans pour le bail emphytéotique) et l'horizon temporel long du logement social.

D'où la perplexité que suscite le mécanisme de résolution de la vente et de réversion en cas de non-réalisation des logements dans le délai de cinq ans, même si ce délai est suspendu en cas de recours ou de fouilles préventives. À court terme, l'aboutissement des projets de logements devrait néanmoins être facilité par la mise en œuvre des vingt mesures récemment annoncées par le plan d'investissement pour le logement⁽⁴⁾.

Vers un inventaire et un suivi des terrains rigoureux et partagés

Le recensement des terrains publics mobilisables pour le logement est un enjeu à part entière. En ce domaine, la loi fixe des exigences accrues.

La liste des parcelles susceptibles de bénéficier de la décote de droit sera établie par le préfet de région après avis du comité régional de l'habitat (CRH), du maire et du président de l'EPCI. Cette liste à valeur réglementaire sera mise à jour annuellement et pourra être enrichie des propositions des collectivités et des opérateurs. Mais cette capacité d'interpellation suppose que la programmation soit déjà définie, exigence considérée comme excessive par certains opérateurs, HLM notamment. Inventaire plus rigoureux donc, avec des terrains à la constructibilité avérée. Mais aussi plus transparent et partagé, grâce à une gouvernance élargie (CRH,

élus, opérateurs) autour d'un préfet de région pilote.

Cette même philosophie se retrouve dans le dispositif de suivi, qui se voit renforcé : compte rendu annuel de l'acquéreur au CRH et à la commune jusqu'à la livraison des logements, contrôle de l'effectivité des conventions et élaboration d'un bilan annuel par le préfet de région assisté du CRH, mise en place d'une commission nationale pour s'assurer des efforts de l'État et de ses établissements publics en faveur de la construction de logements sociaux sur le foncier public.

Définition du programme et prix de cession sont indissociables

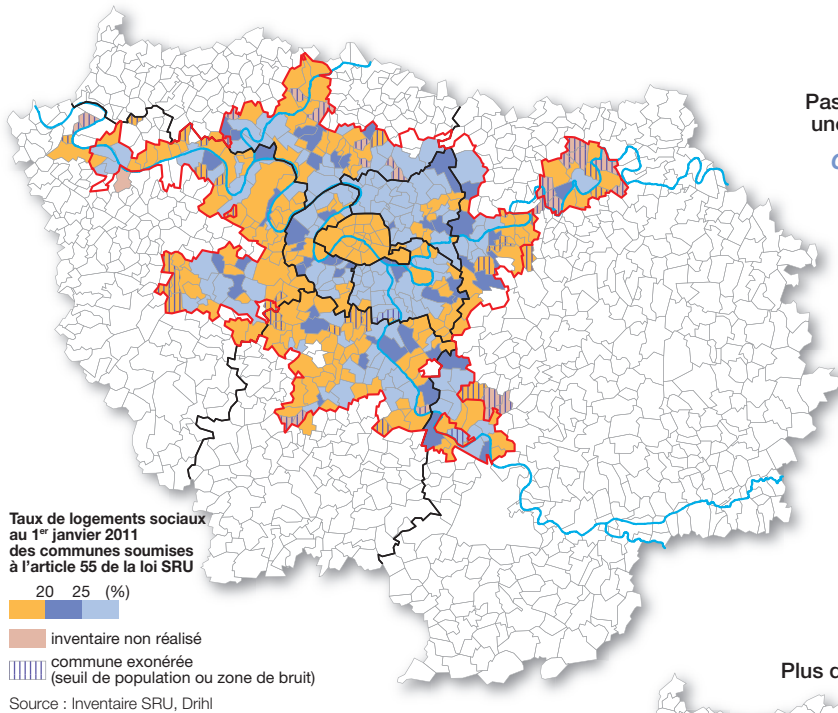
Annexée à l'acte de cession, une convention passée entre l'État et l'acquéreur fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme à construire : la loi confirme un mode opératoire qui a fait ses preuves, selon lequel la définition précise du programme

(2) Cette mesure s'inscrit dans le prolongement de l'exercice du droit de priorité dont bénéficient les collectivités locales en cas d'aliénation d'un bien de l'État et qu'elles peuvent déléguer à un opérateur.

(3) Pour certains, ces mécanismes différenciés introduisent une complexité excessive et pourraient se révéler contre-productifs.

(4) Alourdissement des sanctions contre les recours abusifs, allègement des procédures via l'outil de la déclaration de projet qui permet d'accélérer les délais, moratoire des normes techniques et simplification des règles pour limiter les coûts de construction, etc.

La production de logement



Passage de 20 à 25 % de logements sociaux : une cinquantaine de communes potentiellement concernées

Commentaire :

D'après l'inventaire SRU 2012, 57 communes franciliennes concernées par la loi comptent entre 20 et 25 % de logements sociaux et se verraient donc dorénavant assujetties, de par la loi Duflot 1, à l'obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. Rappelons que parmi la trentaine de communes ayant cumulé depuis 2002 une production suffisante eu égard aux objectifs fixés par la loi SRU, seules 18 ont réussi à dépasser le taux de 20 % : pour les autres, la construction parallèle de logements privés n'a pas rendu suffisant leur effort à destination du parc social.

Commentaire :

Douze ans après l'adoption de la loi SRU, le bilan reste mitigé en Île-de-France où l'enjeu, en matière de production de logement social, est autant quantitatif que territorial, compte tenu des besoins de rééquilibrage. Entre 2003 et 2010, plus de 21 000 logements sociaux étaient financés annuellement au sein de la région, dont 9 000 dans les communes en déficit au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2011 des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

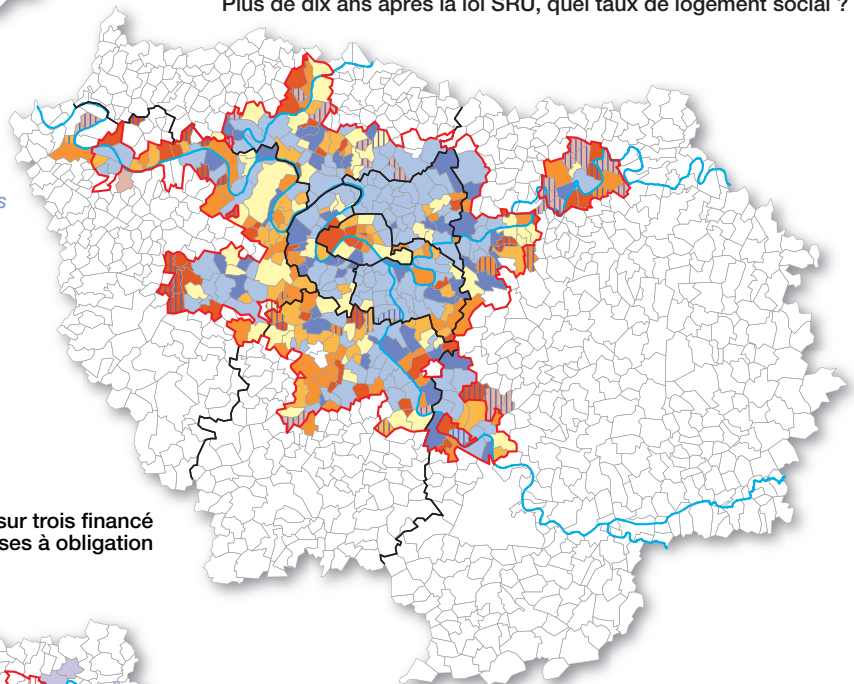
5 10 15 20 25 (%)

inventaire non réalisé

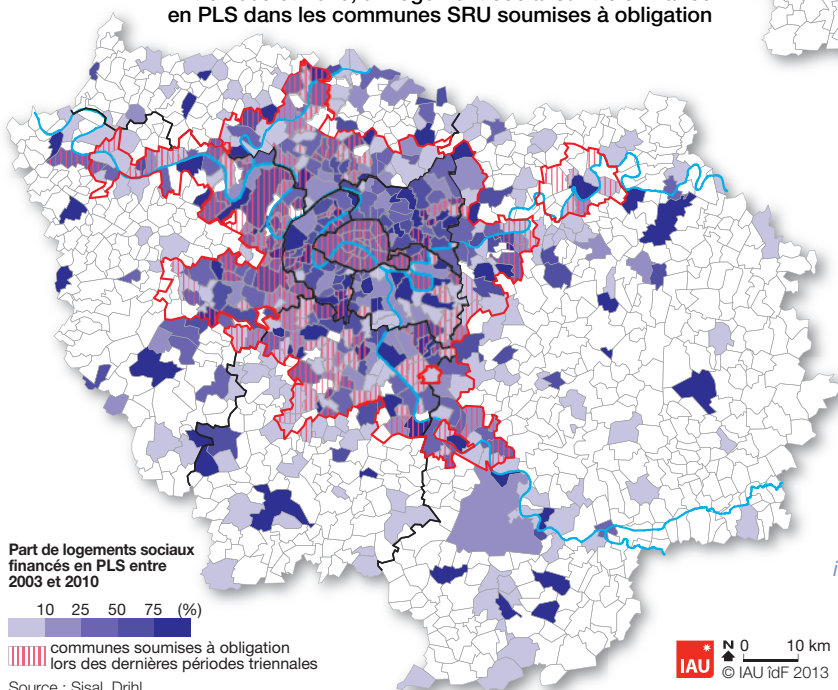
commune exonérée (seuil de population ou zone de bruit)

Source : Inventaire SRU, Drihl

Plus de dix ans après la loi SRU, quel taux de logement social ?



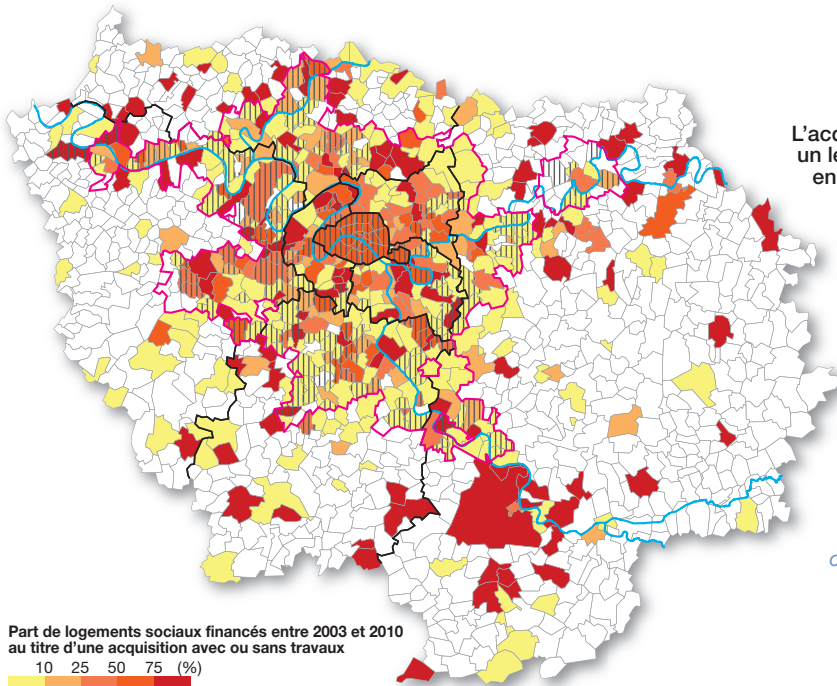
Entre 2003 et 2010, un logement social sur trois financé en PLS dans les communes SRU soumises à obligation



Commentaire :

Le prêt locatif social (PLS) qui ne bénéficie pas de subvention directe de l'État occupe une place croissante dans les agréments. En Île-de-France, il représente 40 % des logements sociaux financés entre 2003 et 2010, et 33 % dans les communes SRU sous le seuil des 20 %. Par les niveaux de loyers plus élevés qui lui sont associés, il permet d'améliorer l'équilibre financier des opérations. Comptabilisé comme du logement social par la loi SRU, le PLS finance aussi des logements spécifiques (étudiants, personne âgées) qui constituent une alternative au logement social familial. La limitation du PLS est une contrainte forte introduite par la loi Duflot 1.

Logement social en Île-de-France



Part de logements sociaux financés entre 2003 et 2010 au titre d'une acquisition avec ou sans travaux

10 25 50 75 (%)

communes soumises à obligation lors des dernières périodes triennales

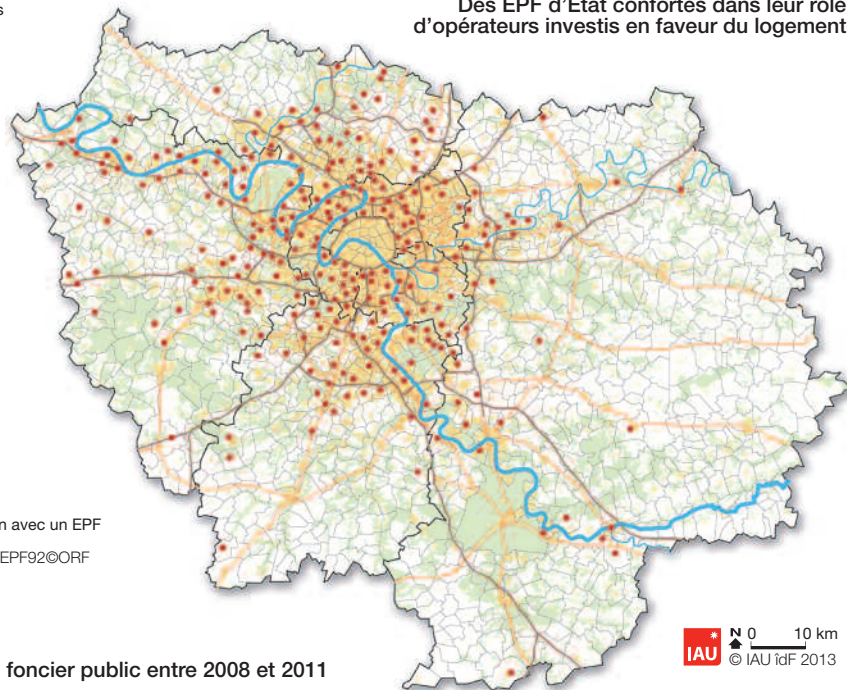
Source : Sisal, Drihf

L'acquisition et le conventionnement : un levier pour produire du logement social en complément de la construction

Commentaire :

L'acquisition et le conventionnement de logements, avec ou sans travaux, constituent une alternative à la construction. En Île-de-France, l'acquisition améliorée assure désormais 40 % de la production sociale. Cette proportion était deux fois moindre (18,4 %) entre 1990 et 1999. Le parc non conventionné détenu par certains bailleurs sociaux peut aussi constituer un stock mobilisable pour « produire » à court et moyen terme du logement social comptabilisé par la loi SRU.

Des EPF d'État confortés dans leur rôle d'opérateurs investis en faveur du logement



• commune sous convention avec un EPF

Source : EPFIF, Eply, EPFVO, EPF92@ORF

Commentaire :

Fin 2012, une commune francilienne sur cinq (269) a une convention en cours avec un EPF sur son territoire. On observe une montée en puissance de l'action des EPF qui réalisent chaque année un nombre croissant de cessions. Déjà possibles délégués du droit de préemption urbain du préfet dans les communes en état de carence, ils figurent désormais parmi les nouveaux bénéficiaires des prélèvements effectués sur les ressources des communes au titre de l'article 55 de la loi SRU et peuvent bénéficier de la décote de droit liée au logement social sur les cessions de terrains de l'État.

16 % des logements produits en Île-de-France issus du foncier public entre 2008 et 2011

Nb de logements mis en chantier sur le foncier public



Commentaire :

Dans le cadre du premier programme de mobilisation du foncier public, 25 000 logements, dont 11 900 sociaux, ont été mis en chantier en Île-de-France sur du foncier d'État entre 2008 et 2011, soit 16 % de la production francilienne. Avec 341 sites et 397 ha, la région capitale représente près de la moitié du programme national de mobilisation du foncier public 2008-2012.

Nombre de logements mis en chantier sur le foncier public

- mis en chantier France métropolitaine
- dont logements sociaux France métropolitaine
- mis en chantier Île-de-France
- dont logements sociaux Île-de-France



J.-C. Patacchini/ Upha Images/ IAU ÎdF



Alexis Pauff

Les emprises militaires et ferroviaires figurent en bonne place dans le foncier public mobilisable pour le logement, mais s'accompagnent parfois de contraintes de dépollution extrêmement coûteuses.

en lien avec la collectivité locale est un préalable, le prix de cession étant fixé en conséquence. Cela pose la question de l'ajustement en cas de réalisation partielle ou de modification du programme : la loi prévoit le paiement d'un complément de prix lié à l'avantage financier indûment consenti.

Le foncier d'État en Île-de-France : que reste-t-il pour le logement ?

Quel regard porter aujourd'hui sur ce gisement potentiel ? Qualifier le foncier d'État de ressource résiduelle serait sans doute excessif. Pour autant, les sites les plus faciles à mobiliser, voire les plus intéressants ont déjà été valorisés. Les terrains qui subsistent sont souvent occupés et réclament une requalification lourde. Ils ne sont pas toujours adaptés à l'habitat : environnement dégradé, pollution, desserte insuffisante, « inconstructibilité », documents d'urbanisme à réviser.

Une approche schématique livrerait la typologie suivante : dans la zone la plus dense, des biens bâtis, souvent propriété des ministères (Défense, Enseignement supérieur...); en petite couronne, des délaissés routiers, des terrains libérés par les redéploiements universitaires ; en grande couronne, des opportunités de densification et de diversification d'usage au sein de grandes unités foncières. Mais l'éloignement des centralités et la faible qualité de la desserte pénalisent certains sites pour envisager un usage résidentiel.

En cela, le second volet de la loi relatif au renforcement de la loi SRU sera sans doute d'une plus grande efficacité. Il rend plus contraignant un mécanisme qui a fait ses preuves, dont on loue la vertu pédagogique (prise de conscience de la nécessité de développer du logement social), mais qui autorise des contournements, dont l'application s'accompagne de fortes disparités locales, avec des objectifs qui ne sont sans doute pas à la hauteur des besoins.

Renforcer la loi SRU : de 20% à 25% de logements sociaux

La région Île-de-France – avec plus de 500 000 demandeurs fin 2012⁽⁵⁾ pour 75 000 à 80 000 logements attribués, en moyenne, chaque année, depuis 2006 – est la première concernée par le déficit entre l'offre et la demande de logements sociaux.

Pour impulser un effort de production supplémentaire dans les zones tendues, la loi Dufflot 1 rehausse le seuil minimal de logements sociaux de 20% à 25% des résidences principales pour les communes assujetties à l'article 55⁽⁶⁾. Les prélèvements sur les communes en état de carence sont renforcés et les objectifs de mixité sociale sont précisés pour s'assurer que l'offre produite ne soit pas déconnectée des capacités des ménages.

Des objectifs de production multipliés par plus de trois

Selon l'inventaire SRU 2012, 57 communes comptent entre 20 et 25% de logements sociaux.

Elles sont nouvellement visées par les obligations de production. Il s'agit surtout de communes denses où le stock de résidences principales est important. L'effort de production devra donc être conséquent pour atteindre le nouveau seuil.

La réorganisation des intercommunalités franciliennes en grande couronne devrait en outre faire basculer un certain nombre de communes (25) hors agglomération dans le cadre de la loi⁽⁷⁾.

Selon les premières estimations réalisées par l'État, intégrant à la fois le passage de 20 à 25% et l'impact de la réorganisation territoriale, l'objectif annuel de production de logements sociaux en Île-de-France serait à multiplier par 3,5 lors de la prochaine période triennale. De 5 200 logements par an entre 2011 et 2013, il passerait à environ 18 000 logements par an pour la période 2014-2016, avec, à Paris, un effort à maintenir au-delà de 6 000 logements sociaux par an.

Un rythme de rattrapage très exigeant

Les anciennes dispositions de la loi SRU imposaient la réalisation de 15% des logements sociaux manquants par période triennale, afin d'atteindre le seuil visé de 20% en un peu moins de vingt ans. Le nombre de résidences principales évoluant en continu, les objectifs sont réévalués à chaque période et le taux de logements sociaux ne peut progresser significativement que par un effort constant. Pour ce faire, la loi Dufflot 1 renforce le rythme de rattrapage exigé.

Si le principe des périodes triennales est conservé, le rythme imposé passe de 15 à 25% pour le premier cycle impacté par la loi (2014-2016), 33% pour 2017-2019, 50% pour 2020-2022 et 100% pour 2023-2025. Défi à relever (par la construction neuve, l'acquisition et le conventionnement dans le parc existant) ou exigence excessive ? Les avis sont partagés. L'accélération du rattrapage semble cependant peser plus lourd que le passage

de 20 à 25% dans les inquiétudes locales. Elle renvoie en effet à la nécessité pour les collectivités de réformer leurs documents d'urbanisme à très court terme pour permettre l'ouverture de droits à construire suffisants.

A l'horizon 2025, l'objectif fixé semble d'ailleurs difficilement atteignable pour un certain nombre de communes, même proches du seuil. Pour d'autres, répondre aux obligations nécessiterait de construire plus que ce qui n'a été fait depuis dix ans en réalisant uniquement du logement social.

Un durcissement à l'égard des communes réticentes

Le préfet de département peut fixer une majoration des prélèvements qui pourra conduire à multiplier par cinq leur montant, alors que la loi SRU initiale s'en tenait au doublement. Cette décision reste facultative et appréciée en fonction de la situation locale



Siemp - JC Patacchini

Rue de la Glacière à Paris : d'anciennes entreprises transformées en logements sociaux.

(5) Enregistrés dans le cadre du numéro unique, indicateur non encore stabilisé.

(6) Sont concernées, en Île-de-France, les communes de plus de 1500 habitants comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 hab. comprenant au moins une commune de plus de 15 000 hab. Le taux est maintenu à 20% dans les zones non tendues (l'agglomération de Meaux et la CA Melun Val de Seine seraient concernées) et fixé à 20% pour certaines communes jusqu'alors exclues du dispositif, mais connaissant une forte croissance démographique (Brie-Comte-Robert serait concerné).

(7) Certains EPCI se situent aux limites des seuils démographiques et pourraient basculer dans le champ de la loi : communautés de communes du Val d'Essonne, Étampois Sud Essonne...



Entre l'évaluation de France Domaine et le prix que les collectivités sont prêtes à consentir, l'écart est parfois important.

afin de cibler les communes de mauvaise volonté.

En parallèle, le plafond des pénalités est augmenté à 7,5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes les plus aisées⁽⁸⁾. Enfin, pour les communes faisant l'objet d'un constat de carence, une part minimale de 30 % de logements sociaux est imposée, hors PLS, pour toute construction de plus de douze logements ou plus de 800m² de surface de plancher.

Des obligations recentrées sur le secteur le plus social

Plusieurs dispositions visent à pallier les contournements de la loi SRU pratiqués par certaines communes dont l'appétence pour le logement social se limite au seul PLS, finançant en partie des résidences pour personnes âgées ou étudiants.

Pour les communes en déficit de logement social non couvertes par un programme local de l'habitat (PLH), la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire; celle des logements financés en PLAI⁽⁹⁾ doit être au moins égale à 30 %. En l'absence de PLH, la part du PLS est même fixée à 20 % maximum dans les communes de moins de 10 % de logements sociaux. Tout PLH entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014 devra appliquer ces seuils minimaux et maximaux pour la définition de ses objectifs de construction.

L'importance réaffirmée du très social peut à terme constituer une véritable inflexion de la typologie des logements construits, ce qui suppose une réorientation des agréments et des financements de l'État⁽¹⁰⁾. Le PLAI ne concernait entre 2003 et 2010 que 20 % des logements financés alors que 63 % des ménages franciliens logés dans le parc social disposent de ressources correspondant à ces plafonds.

Des moyens d'actions renforcés pour les EPF

Les bénéficiaires du versement des prélèvements en Île-de-France sont dorénavant les seuls EPCI à fiscalité propre délégués des aides à la pierre⁽¹¹⁾ (au nombre de deux seulement en Île-de-France)⁽¹²⁾, les EPF d'État⁽¹³⁾ et, en dernier lieu, le fonds d'aménagement urbain.

Autrement dit, la loi conforte les EPF d'État dans leur rôle d'opérateur investi en faveur du logement. Les prélèvements pourraient accompagner des opérations de logement social sur le foncier porté par ces établissements et nécessitant des subventions complémentaires pour se réaliser. Des objectifs stratégiques restent à déterminer : aider quelques opérations d'envergure ou abonder de manière moins significative un plus grand nombre de projets ?

D'une loi, l'autre

Si le renforcement des obligations locales et, dans une moindre mesure, la mobilisation du

foncier d'État peuvent constituer un accélérateur de la production, l'ouverture de droits à construire et le financement restent primordiaux, replaçant au centre des enjeux l'évolution des documents d'urbanisme et des capacités financières des principaux acteurs de la chaîne du logement social (État, collectivités, bailleurs).

À brève échéance, l'acte 2 de la loi Dufflot prolongera cette première loi par une approche plus globale des politiques du logement intégrant planification, urbanisme opérationnel et action foncière. De même, la suppression, dès 2014, des incitations fiscales à la rétention des terrains constructibles, inscrite dans le récent plan d'investissement pour le logement, devrait œuvrer en faveur d'une relance de la construction. Enfin, en remaniant le paysage institutionnel francilien, l'acte III de la loi de décentralisation bouleversera probablement le jeu des acteurs investis en faveur du logement ainsi que leur mobilisation.

Marion Delplanque
Hélène Joinet ■

(8) Communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement. Le plafond reste fixé à 5 % pour les autres communes.

(9) Prêt locatif aidé d'intégration.

(10) Eu égard à l'acuité des besoins, d'aucuns s'interrogent sur l'adéquation des crédits du fonds national créé par la loi pour développer l'offre de logements locatifs très sociaux destinés aux ménages modestes éprouvant des difficultés particulières : ce fonds sera alimenté par la majoration du prélèvement opéré sur les communes en état de carence.

(11) L'utilisation passée de ce mécanisme par les EPCI n'a pas été jugée convaincante (importance des reversesments aux communes et faible contrôle de l'utilisation de ces sommes).

(12) Cergy-Pontoise et Melun-Val-de-Seine. La loi de décentralisation ouvrira peut-être d'autres perspectives pour la délégation des aides à la pierre dans la région capitale.

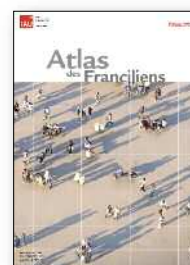
(13) Quatre EPF créés en région parisienne en 2006 : Yvelines, Hauts-de-Seine, Val-d'Oise et Île-de-France. L'article 39 du projet de loi de décentralisation et de réforme de l'action publique prévoit qu'il ne peut exister qu'un seul établissement public foncier de l'État par région.

Pour en savoir plus

- 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, *Journal officiel*, n° 0016, 19 janvier 2013. La loi comme son étude d'impact sont consultables sur :

www.legifrance.gouv.fr

- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, « L'accession sociale sécurisée en Île-de-France », *Note rapide*, n° 592, IAU îdF, juin 2012.
- IAU îdF, *Atlas des Franciliens. Édition 2013*, Paris, IAU îdF, 2013.



<http://www.iau-idf.fr/detail/etude/atlas-des-franciliens.html>

- IAU îdF, « Fonciers en partage », *Les Cahiers*, n° 163, IAU îdF, sept. 2012.
- JOINET Hélène, « Le logement social intermédiaire en Île-de-France », *Note rapide*, n° 547, IAU îdF, mai 2012.
- LACOSTE Gérard, « Les communes et la relance de la construction : inciter ou contraindre ? », *Note rapide*, n° 615, IAU îdF, février 2013.

Directeur de la publication : François Dugeny

Auteurs : Marion Delplanque, Hélène Joinet
Sous la direction de Catherine Boillot

Rédactrice en chef : Marie-Anne Portier

Maquette : Annick Herpin

Cartographie : Jean-Eudes Tilloy

Marie Pagezy-Boissier
Sous la direction de Frédéric Theulé

Diffusion par abonnement

80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38
15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967 - 2144

www.iau-idf.fr