

# Reporter l'achat des terrains : Le portage foncier longue durée

Cette fiche est la première d'une série de 2 fiches sur le thème : « Différer l'acquisition du foncier » issue de l'ouvrage « *Maîtriser l'impact économique du foncier* »

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.



© Manuel Bouquet - Terra

**La dissociation temporaire du foncier et de la construction immobilière par la technique du portage foncier longue durée permet, non pas de diminuer à proprement parler le coût du foncier, mais de rendre l'achat de celui-ci possible en le différant ou le lissant dans le temps. La neutralisation du coût du foncier sur une longue durée (généralement durant une grande partie du remboursement du prêt logement) grâce à son portage par un tiers permet de faciliter la solvabilité de l'acquéreur.**

Cadre	Fonds publics mobilisés	Bénéficiaires	Technique	Prérequis
Dispositif contractuel non encadré par la loi	Oui, au travers de subventions, décotes ou autres mécanismes pouvant être inscrits par la collectivité dans la charte	Principalement les locataires ou accédants à la propriété des classes intermédiaires	Engagement local et volontaire des acteurs de l'aménagement et de la construction en faveur de la production de logements sociaux ou à prix abordable	Mobilisation de tous les acteurs d'autant plus facile dans les zones de marché tendu
	<b>Effet levier</b>	<b>Porteur</b>		
	Dispositif incitatif influant indirectement sur le prix de sortie des logements	Collectivités locales compétentes en matière d'urbanisme et/ou d'habitat		

## Définition

Le portage foncier longue durée est un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier : l'effort financier immédiat de l'acquéreur est limité au seul coût lié à la construction du logement, l'achat du terrain étant différé au-delà de la durée de remboursement des prêts contractés pour la construction du bâti. Le foncier reste la propriété d'une personne morale publique ou privée (structure porteuse) pendant cette période.

**N.B.** Il convient de ne pas confondre le portage foncier et le portage foncier longue durée. Le portage foncier est principalement associé à l'action des établissements publics fonciers. Dans ce cas, l'intérêt pour la collectivité est de faire financer et gérer par un organisme extérieur tout ou partie des dépenses d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'une opération sur une durée relativement longue (4 à 7 ans, voire 10 ans), pendant laquelle des travaux de dépollution et de proto-aménagement pourront être menés. Cette technique lui permet de disposer des biens au moment opportun, prêts à être aménagés, sans apport financier immédiat.

## Champ d'application

Même si juridiquement la technique du portage foncier longue durée n'est pas réservée aux seules opérations immobilières individuelles, en pratique, elle se trouve plus adaptée à des opérations individuelles en secteur périurbain ou

dans des communes rurales. Elle peut toutefois également être mise en œuvre par une collectivité au profit d'un bailleur social, quel que soit le type d'opération.

## Mise en oeuvre

Au cours de la première phase, l'accédant à la propriété finance la construction de sa maison et prend en location le terrain d'assiette.

Dans une seconde phase, il acquiert le foncier. En attendant l'acquisition du terrain, la structure porteuse met celui-ci à disposition de l'accédant dans le cadre d'un bail (bail à construction ou bail emphytéotique<sup>1</sup> notamment), et s'engage à le lui revendre, au terme de ses emprunts, au prix d'origine (actualisé ou non).

La dissociation temporaire du foncier et de l'immobilier permet de rendre solvable des ménages qui ne le seraient pas en cas d'acquisition « classique ». En effet, leur capacité de remboursement durant la durée du portage est calculée uniquement en fonction du prix du bien immobilier ou du coût de sa construction, sans tenir compte du coût du foncier.

Le portage foncier est le plus souvent assuré par les collectivités territoriales. En raison de la nécessité de porter le foncier sur de longues années et donc d'immobiliser de la valeur foncière, les capacités d'intervention des collectivités en la matière restent cependant relativement limitées. Une telle démarche peut être également engagée par des organismes à but non lucratif (associations, fondations) ou des bailleurs sociaux.

Certains établissements publics fonciers (principalement locaux) réalisent également ce genre de portage pour les collectivités locales, ce qui leur

donne à la fois du temps pour gérer des projets complexes et pour boucler des montages financiers complexes.

L'aide apportée à l'acquéreur est double :

- d'une part, le différé d'acquisition foncière permet à l'accédant de décomposer son effort financier en deux temps (une première étape pour l'acquisition immobilière et une deuxième pour l'acquisition foncière) ; la collectivité ou tout autre acteur foncier porte le terrain le temps nécessaire à l'accédant pour rembourser l'emprunt permettant l'acquisition du logement et/ou le financement de sa construction ;
- d'autre part, le porteur foncier peut céder le foncier à l'accédant à un prix décoté (cf. fiche 3) rendant son effort financier moins lourd. Et, même si la collectivité ou le porteur privé ne décote pas le prix du foncier, le ménage acquiert le foncier à un prix égal au prix fixé à l'origine, actualisé, ce qui permet en tout état de cause de limiter la spéculation foncière.

Dans un premier temps, ce mécanisme prend la forme d'un bail de longue durée (par exemple un bail à construction) consenti soit à un bailleur qui réalise les constructions<sup>2</sup> et qui vend les logements en VEFA à des ménages, soit directement à des ménages qui passeront des marchés de travaux pour la construction de leur logement. Il sera convenu dès la signature du bail que le foncier sera *in fine* cédé au preneur.

## Intérêts et points de vigilance

### Intérêts

- **Permettre l'accession à la propriété pour les ménages modestes.** L'opération d'accession devient réalisable avec un taux d'effort beaucoup plus faible qu'en cas d'acquisition classique. Les ménages emprunteurs remboursent.
- **Rembourser par anticipation à tout moment, sans frais.** La collectivité ou tout autre bailleur peut en effet accepter dans le bail de longue durée consenti au ménage que celui-ci puisse acquérir le terrain mis à sa disposition plus rapidement s'il le souhaite, en fonction de l'évolution de ses revenus.

1 Voir Fiche outils n° 6 : *Maîtriser l'impact économique du foncier-la Location accession.*

2 Articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

## Points de vigilance

- Anticiper le risque de spéculation en encadrant la revente du bien. Ces mécanismes d'aide à l'accession à la propriété comportent un risque de détournement à des fins spéculatives, l'accédant bénéficiaire pouvant profiter des aides lui étant versées pour l'acquisition à bas prix d'un logement afin de le revendre rapidement au prix du marché. Il y a dès lors nécessité de prévoir des clauses anti-spéculatives, dont la portée peut toutefois être limitée par le juge (voir l'encart précédent sur les clauses anti-spéculatives).
- Prendre en compte le coût du mécanisme pour le propriétaire foncier. Ce dispositif est très intéressant, mais onéreux pour la collectivité ou la structure publique ou privée qui assure le portage du foncier : le porteur doit en effet conserver un foncier pendant de longues années sans pouvoir valoriser financièrement son bien, voire en devant supporter des frais liés au portage foncier.
- Veiller à ce que l'utilisation du dispositif ne favorise pas l'étalement urbain. Parce qu'il est plus facile à mettre en œuvre pour des opérations de promotion individuelle, ce dispositif peut contribuer à l'étalement urbain.

## Textes de référence

La réglementation est liée à la nature du contrat de longue durée utilisée pour assurer le portage, principalement à celle des baux longue durée (cf. fiche n°6).

### Pour en savoir plus

- Série de fiches sur les outils de l'action foncière au service des politiques publiques consacrées au EPF et aux outils d'acquisition foncière.
- Cerema. *Maîtriser l'impact économique du foncier - Un enjeu pour favoriser les opérations d'aménagement et de construction*. 2018. 80 p.
- Cerema. Fiche outils n°6 : *Maîtriser l'impact économique du foncier - La location accession*. mars 2019

## Série de fiches « Différer l'acquisition du foncier »

Fiche n°5  
Reporter l'achat  
des terrains :  
Le portage foncier  
longue durée

Fiche n°6  
Échelonner  
la vente du bien :  
la location-accession

## Site outil de l'aménagement

Le site « Centre de ressources de l'aménagement des territoires » a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

### Contacts

Cerema Territoires et ville - Département Urbanisme et Habitat

Guillaume Fauvet

04 72 74 58 13

[guillaume.fauvet@cerema.fr](mailto:guillaume.fauvet@cerema.fr)

Maquettage  
Cerema Ouest  
Département Transitions  
Territoriales

© 2019 - Cerema  
La reproduction totale ou  
partielle du document doit  
être soumise à l'accord  
préalable du Cerema.

Collection  
Références

ISSN 2276-0164  
2019/16

### La collection « Références » du Cerema

Cette collection regroupe l'ensemble des documents de référence portant sur l'état de l'art dans les domaines d'expertise du Cerema (recommandations méthodologiques, règles techniques, savoir-faire...), dans une version stabilisée et validée. Destinée à un public de généralistes et de spécialistes, sa rédaction pédagogique et concrète facilite l'appropriation et l'application des recommandations par le professionnel en situation opérationnelle.

Librairie en ligne: [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment