

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

BUDGET

Décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'Etat 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

NOR : BUDE1306194D

***Publics concernés :** Etat, collectivités territoriales, bailleurs sociaux et professionnels de l'immobilier.*

***Objet :** modalités de détermination du prix de cession des terrains de l'Etat dans le cadre de programmes de construction de logements.*

***Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

***Notice :** la loi ouvre la faculté à l'Etat de céder des biens de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale, par application d'une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité, pour favoriser la construction de logements sociaux. Le décret détermine ainsi les critères de fixation du prix de cession, qui dépendra des catégories de logements à construire et des circonstances locales, tenant en particulier à la tension du marché immobilier dans la commune concernée et à sa situation au regard de ses obligations en matière de mixité sociale. Cette décote est limitée à la part sociale du programme, pour traduire l'obligation légale de répercuter, exclusivement et en totalité, l'avantage financier qui en résulte sur le prix de revient des logements locatifs sociaux ou assimilés et sur le prix de cession des logements en accession à la propriété.*

La faculté, pour l'Etat, d'accorder cette décote devient une obligation lorsque deux conditions cumulatives sont réunies : premièrement, les terrains sont cédés au profit, notamment, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ; deuxièmement, les terrains appartiennent à une liste de parcelles établie par le préfet de région, après avis du comité régional de l'habitat, du maire ou du président de l'EPCI. En ce cas, la décote peut également être affectée à la réalisation des équipements publics de proximité qui seront nécessaires aux habitants des logements dont la construction est programmée.

Dans tous les cas, le montant de la décote est fixé par le directeur départemental des finances publiques.

Le décret détermine enfin la composition et les modalités de fonctionnement de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier instituée par la loi du 18 janvier 2013 et chargée de suivre le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement.

***Références :** le présent décret est pris pour l'application de l'article 3 de 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. Le code général de la propriété des personnes publiques modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie et des finances et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 3211-7 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 2000-321 modifiée du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 21 ;

Vu la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

Vu le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 modifié relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 7 mars 2013 ;

Le Conseil d'Etat (section de l'administration) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Les articles R. 3211-13 à R. 3211-17 du code général de la propriété des personnes publiques sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 3211-13.* – L'aliénation des terrains, bâtis ou non bâtis, du domaine privé de l'Etat mentionnés à l'article L. 3211-7 peut être consentie à un prix inférieur à la valeur vénale déterminée par le directeur départemental des finances publiques, par application d'une décote dans les conditions prévues aux articles R. 3211-14 à R. 3211-17-4.

« Les terrains bâtis mentionnés à l'alinéa précédent s'entendent de ceux dont les constructions existantes sont destinées à être démolies ou restructurées en vue de permettre la réalisation des programmes de construction.

« *Art. R. 3211-14.* – La décote prévue à l'article L. 3211-7 peut être appliquée lorsqu'un terrain mentionné à l'article R. 3211-13 est aliéné en vue de recevoir au moins 75 % de surface de plancher affectée au logement et comportant des logements locatifs sociaux mentionnés aux 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, des logements assimilés aux logements locatifs sociaux ou des logements en accession à la propriété mentionnés au VIII de l'article L. 3211-7 du présent code.

« *Art. R. 3211-15.* – I. – Pour l'application du I de l'article L. 3211-7, la décote est accordée en vue de contribuer à l'équilibre financier de l'opération. A cet effet, un taux et un montant de décote sont calculés pour chacune des catégories de logements mentionnées au II prévues dans le programme de construction, en prenant en compte les circonstances locales définies au III et au IV, ainsi que la part du programme correspondant à chaque catégorie, selon les modalités prévues au V. Le taux global et le montant total de décote sur la valeur vénale du terrain cédé sont déterminés selon les dispositions du VI.

« II. – Les catégories de logements pour lesquelles une décote peut être consentie sont les suivantes :

« 1^o Catégorie 1 : les logements locatifs financés en prêt locatif aidé d'intégration, les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat, les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, les logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale mentionnées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;

« 2^o Catégorie 2 : les logements locatifs ou les résidences de logement pour étudiants financés en prêt locatif à usage social ;

« 3^o Catégorie 3 : les logements locatifs ou les résidences de logement pour étudiants financés en prêt locatif social, les logements occupés par les titulaires de contrats de location-accession et ceux faisant l'objet d'une opération d'accession mentionnés au VIII de l'article L. 3211-7.

« III. – Dans les limites fixées au IV, la décote est d'autant plus élevée que les critères suivants sont satisfaits :

« 1^o L'existence d'une forte tension du marché foncier et immobilier qui s'apprécie principalement au regard du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements dans la commune et de l'écart, sur le marché local, entre les charges foncières pour le logement libre et les charges foncières pour les différentes catégories de logements ;

« 2^o L'insuffisance du financement de l'opération de construction de logements pour en assurer l'équilibre, compte tenu des capacités financières de l'acquéreur et des aides et subventions dont l'opération peut bénéficier ; en fonction de la nature de l'acquéreur, ses capacités financières s'apprécient, notamment, au regard du potentiel financier de la collectivité ou de l'établissement public de coopération intercommunale, des ressources de l'opérateur d'aménagement ou des fonds propres de l'opérateur de construction des logements ;

« 3^o La contribution de l'opération de construction de logements à la réalisation des objectifs assignés, le cas échéant, à la commune, en application des dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ;

« 4^o La contribution de l'opération de construction de logements à la réponse aux besoins de la commune pour chaque catégorie de logements, notamment dans un objectif d'amélioration de la mixité sociale et de densification urbaine ;

« 5^o L'existence de difficultés techniques particulières pesant sur la réalisation du programme de construction de logements, notamment au regard des contraintes de dépollution du terrain à céder.

« IV. – Pour chaque catégorie de logements et en fonction des circonstances locales prises en considération, le taux de décote est fixé à l'intérieur des fourchettes établies ci-dessous, qui tiennent compte de la zone géographique mentionnée par l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation dans laquelle se situe la commune de situation du terrain aliéné :

	ZONE C	ZONE B2	ZONES A ET B1
Catégorie 1	Entre 0 et 50 %	Entre 0 et 75 %	Entre 0 et 100 %
Catégorie 2	Entre 0 et 35 %	Entre 0 et 50 %	Entre 0 et 75 %
Catégorie 3	Entre 0 et 25 %	Entre 0 et 35 %	Entre 0 et 50 %

« V. – Pour chaque catégorie de logements, le taux de décote est pondéré par le rapport entre la surface de plancher affectée à la catégorie de logements considérée et la surface totale de plancher du programme de construction auquel est destiné le terrain aliéné. Le taux ainsi pondéré est ensuite appliqué à la valeur vénale du terrain pour obtenir le montant de la décote accordée par catégorie de logements.

« VI. – Le montant total de la décote accordée sur la valeur vénale du terrain aliéné est égal à la somme des montants de décote consentis par catégorie de logements. Le taux global de cette décote est égal au rapport entre le montant total de la décote et le montant de la valeur vénale du terrain.

« Art. R. 3211-16. – I. – La liste mentionnée au 2° du II de l'article L. 3211-7 énumère des terrains destinés à être cédés pour y construire des logements, dont les logements mentionnés au II de l'article R. 3211-15. Le préfet de région établit cette liste à partir notamment des propositions qui lui sont communiquées par le préfet du département du lieu de situation des terrains concernés.

« Préalablement à l'inscription d'un terrain sur cette liste, le préfet de région recueille, dans un délai de deux mois, les avis du comité régional de l'habitat, du maire de la commune et du président de l'établissement public de coopération intercommunale concernés.

« En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

« Cette liste est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

« II. – Lorsque l'une des personnes morales mentionnées au 1° du II de l'article L. 3211-7 demande que cette liste soit complétée, elle adresse au préfet de région du lieu de situation du terrain concerné un dossier comportant un projet s'inscrivant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement dont le contenu permet d'établir que le terrain de l'Etat dont l'inscription sur la liste est demandée est susceptible d'être cédé et de bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7.

« Le préfet de région complète la liste selon les modalités prévues au I, après avoir recueilli l'avis du préfet de département concerné.

« En cas de refus d'inscription sur la liste, le préfet de région notifie sa décision motivée au demandeur.

« L'absence de réponse au demandeur dans le délai de quatre mois à compter de la saisine du préfet de région vaut refus implicite de la demande d'inscription.

« Art. R. 3211-17. – I. – Les équipements publics éligibles à l'application d'une décote de droit pour la part du programme dont l'objet est la construction de ces équipements appartiennent à l'une des catégories suivantes :

« 1° Les équipements nécessaires à la petite enfance, notamment les crèches et les garderies ;

« 2° Les équipements nécessaires à l'enseignement scolaire ;

« 3° Les équipements à caractère social ;

« 4° Les équipements à caractère sportif ;

« 5° Les équipements à caractère culturel.

« II. – Ces équipements publics sont des équipements de proximité nécessaires en tout ou partie aux habitants des logements mentionnés au II de l'article R. 3211-15 dont la construction est programmée, à l'exclusion des équipements d'infrastructure.

« III. – La décote sur la part du programme dont l'objet est la construction de ces équipements s'applique exclusivement sur la fraction du programme réalisée dans l'intérêt des occupants des logements appartenant aux catégories définies au II de l'article R. 3211-15.

« Le taux de cette décote est égal au montant total de la décote accordée selon les modalités prévues au VI de l'article R. 3211-15, rapporté à la valeur vénale du terrain correspondant aux seules surfaces de plancher des logements énumérés au II du même article. Ce taux est appliqué à la fraction du programme mentionnée à l'alinéa précédent.

« Cette décote s'ajoute au montant total et augmente le taux global de décote définis au VI de l'article R. 3211-15.

« Art. R. 3211-17-1. – La personne qui souhaite acquérir un terrain du domaine privé de l'Etat éligible à la décote prévue à l'article L. 3211-7 adresse un dossier de demande au préfet du département du lieu de situation de ce terrain. Ce dossier comporte :

« 1° Le programme des constructions à réaliser sur ce terrain et indiquant la surface de plancher totale de logements, la surface de plancher affectée à chaque catégorie de logements mentionnée au II de l'article R. 3211-15, le cas échéant, la surface de plancher d'équipements publics et la liste de ces équipements, ainsi que la surface de plancher de tout autre élément du programme ;

« 2° Une estimation du prix de revient des logements locatifs sociaux ou assimilés réalisée aux conditions économiques en vigueur à la date de remise de la proposition de prix ainsi que du prix de vente des logements en accession à la propriété mentionnés au VIII de l'article L. 3211-7 ;

« 3° Un plan de financement de la part du programme destinée aux logements mentionnés au II de l'article R. 3211-15 précisant les contributions financières attendues de l'Etat et, le cas échéant, d'autres financeurs ;

« 4° Un échéancier prévisionnel détaillé de l'opération qui indique les conditions dans lesquelles l'obligation de réalisation du programme dans un délai de cinq ans sera respectée ;

« 5° Le cas échéant, les éléments nécessaires à l'application d'une décote pour la part du programme consacrée aux équipements publics dans les conditions prévues à l'article R. 3211-17.

« Lorsque le candidat acquéreur n'est pas une personne bénéficiant des subventions et prêts prévus à l'article R. 331-14 du code de la construction et de l'habitation, le dossier précise en outre les conditions et modalités générales du transfert au bailleur des logements sociaux construits ou des droits et obligations afférents aux logements sociaux à construire compris dans le programme.

« *Art. R. 3211-17-2.* – I. – Lorsque les conditions prévues aux 1° et 2° du II de l'article L. 3211-7 sont remplies, une décote est applicable de droit sur la valeur vénale du terrain pour la part de logements à réaliser mentionnés au II de l'article R. 3211-15, ainsi que, le cas échéant, pour la part d'équipements publics destinés en tout ou partie aux occupants de ces logements.

« Dans le cas contraire, le préfet de département décide du principe de la décote applicable à la part des logements à réaliser mentionnés au II de l'article R. 3211-15.

« II. – Le préfet de département adresse au directeur départemental des finances publiques un dossier comprenant, outre les éléments mentionnés à l'article R. 3211-17-1, un document précisant les conditions financières de réalisation de ce programme ainsi que, selon le cas, l'impact attendu de la répercussion intégrale de la décote sur le prix de revient des logements locatifs sociaux et assimilés ou sur le prix de cession des logements en accession à la propriété.

« III. – Le montant de la décote sur la valeur vénale du terrain à céder est fixé par le directeur départemental des finances publiques, sur la base des éléments transmis par le préfet de département.

« IV. – L'ensemble du dossier est transmis au préfet de région, aux fins d'établissement de la convention mentionnée au V de l'article L. 3211-7.

« V. – L'acte d'aliénation est signé par le préfet de département.

« *Art. R. 3211-17-3.* – L'acte d'aliénation comporte, outre les mentions prévues au V de l'article L. 3211-7 :

« 1° La valeur vénale établie par le directeur départemental des finances publiques ;

« 2° Un récapitulatif du contenu du programme de construction à réaliser, dont le programme de logements fixé par la convention prévue au V de l'article L. 3211-7, ainsi que, le cas échéant, la liste des équipements publics à construire ;

« 3° Le prix de cession faisant apparaître la décote consentie pour chacune des parts du programme correspondant à une catégorie de logements définie au II de l'article R. 3211-15 et, le cas échéant, la décote consentie pour la réalisation d'équipements publics ;

« 4° Le montant total et le taux global de décote, tels que définis au VI de l'article R. 3211-15, en tenant compte, le cas échéant, des dispositions du dernier alinéa du III de l'article R. 3211-17 relatif aux équipements publics.

« Lorsque l'acquéreur du terrain objet de la décote n'est pas une personne bénéficiant des subventions et prêts prévus à l'article R. 331-14 du code de la construction et de l'habitation, l'acte d'aliénation précise, en outre, les conditions et modalités générales du transfert au bailleur des logements locatifs sociaux construits ou des droits et obligations afférents aux logements locatifs sociaux à construire compris dans le programme.

« *Art. R. 3211-17-4.* – Pour l'exercice du contrôle de la mise en œuvre de toute convention annexée à un acte d'aliénation et définie au V de l'article L. 3211-7, l'acquéreur d'un terrain de l'Etat rend compte annuellement de l'état d'avancement du programme de construction au préfet de région et au préfet du département du lieu de situation du terrain cédé. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention.

« *Art. R. 3211-17-5.* – L'organisation et le fonctionnement de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, mentionnée au VII de l'article L. 3211-7, relèvent du décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif.

« *Art. R. 3211-17-6.* – Cette commission est composée, outre son président, de vingt et un membres :

« 1° Deux députés, désignés par l'Assemblée nationale ;

« 2° Deux sénateurs, désignés par le Sénat ;

« 3° Cinq membres représentant l'Etat :

« a) Le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature ;

« b) Le directeur général des finances publiques ;

« c) Le directeur du budget ;

« d) Le délégué à l'action foncière et immobilière ;

« e) Le secrétaire général du ministère de l'intérieur ;

« 4° Le président du Conseil immobilier de l'Etat ;

« 5° Deux élus locaux, nommés sur proposition, respectivement, du président de l'Association des maires de France et du président de l'Association des communautés de France ;

« 6° Deux représentants des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées, sur proposition du Conseil national de l'habitat ;

« 7° Le président de l'Union sociale pour l'habitat ou son représentant ;

« 8° Deux représentants d'associations agréées pour la protection de l'environnement ;

« 9° Deux représentants des organisations œuvrant dans le domaine de l'insertion ;

« 10° Deux personnalités qualifiées désignées en raison de leurs compétences dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.

« Un représentant de chacun des départements ministériels non mentionnés au 3° prend part aux débats avec voix délibérative lorsqu'ils concernent son département ainsi que des établissements publics dont il a la tutelle.

« Un représentant de chaque établissement public ou société mentionnés à l'article L. 3211-13-1, dont la liste est fixée par décret en application de cet article, désigné par son organe de direction, assiste aux séances de la commission et prend part aux débats avec voix délibérative lorsque ceux-ci concernent cet établissement ou cette société.

« Les membres qui ne sont pas désignés par l'institution dont ils dépendent sont nommés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'urbanisme.

« *Art. R. 3211-17-7.* – Le président de la commission est nommé par arrêté des ministres chargés du logement et de l'urbanisme.

« *Art. R. 3211-17-8.* – La commission se réunit sur convocation de son président au moins une fois par an.

« Sur proposition de son président, elle adopte son règlement intérieur, qui est soumis à l'approbation des ministres chargés du logement et de l'urbanisme.

« Le secrétariat de la commission est assuré par les services des ministres chargés du logement et de l'urbanisme. Les frais de fonctionnement sont pris en charge par ces mêmes services.

« Les membres de la commission exercent leurs fonctions à titre gratuit. Toutefois, leurs frais de transport et de séjour peuvent être remboursés dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux personnels civils de l'Etat, suivant les dispositions du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat.

« *Art. R. 3211-17-9.* – La commission est chargée :

« 1° De suivre le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement ;

« 2° De s'assurer que la stratégie adoptée par l'Etat et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux ;

« 3° D'élaborer le rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif, lequel fait l'objet d'un débat devant les commissions permanentes conformément aux dispositions de l'article L. 3211-7.

« Sur son initiative ou à la demande des ministres chargés du logement, de l'urbanisme ou du domaine, la commission peut examiner toute question relative à la mobilisation du foncier public en faveur du développement de l'offre de logement et à la cession d'immeubles domaniaux en vue de la réalisation de programmes de logement social. »

Art. 2. – Le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 15 avril 2013.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

*Le ministre délégué
auprès du ministre de l'économie et des finances,
chargé du budget,*
BERNARD CAZENEUVE

*Le ministre de l'économie et des finances,
PIERRE MOSCOVICI*

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,
CÉCILE DUFLOT*