

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret n° 2013-936 du 18 octobre 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé des établissements publics de l'Etat, 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

NOR : ETL1318768D

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

Objet : détermination des conditions de cession des terrains des établissements publics 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 n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement a ouvert la faculté aux établissements publics de l'Etat, dont la liste est fixée par décret, de céder des biens 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. Le présent décret transpose à ce type de cession, en les adaptant en tant que de besoin, l'ensemble des modalités fixées à ce même effet, pour les terrains du domaine privé de l'Etat, par le décret n° 2013-315 du 15 avril 2013. En particulier, le niveau de la décote est calculé selon les mêmes modalités que pour les terrains de l'Etat, à l'exception du cas de l'établissement public Réseau ferré de France, pour lequel le taux de décote est plafonné à 30 % de la valeur vénale du terrain cédé jusqu'au 31 décembre 2016. La décote ne peut en tout état de cause être rendue applicable qu'après un avis conforme de l'organe compétent de l'établissement public concerné.

Références : 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 ses articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 ;

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

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 12 septembre 2013 ;

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

Décrète :

Art. 1^{er}. – Sont insérés, après l'article R. 3211-32 du code général de la propriété des personnes publiques, les articles R. 3211-32-1 à R. 3211-32-9 ainsi rédigés :

« *Art. R. 3211-32-1.* – L'aliénation des terrains, bâtis ou non bâtis, du domaine privé des établissements publics de l'Etat ou dont la gestion leur a été confiée par la loi à laquelle l'article L. 3211-7 est applicable dans les conditions fixées à l'article L. 3211-13-1 peut être consentie à un prix inférieur à leur valeur vénale, par application d'une décote dans les conditions prévues aux articles R. 3211-32-2 à R. 3211-32-9.

« 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. 3211-32-2.* – La décote prévue à l'article L. 3211-7 peut être appliquée lorsqu'un terrain mentionné à l'article R. 3211-32-1 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. 3211-32-3.* – Les dispositions de l'article R. 3211-15 sont applicables à l'aliénation des terrains mentionnés à l'article R. 3211-32-1.

« Toutefois, conformément au II de l'article L. 3211-13-1, les modalités de détermination du prix de cession qui résulteraient de l'application de ces dispositions sont adaptées pour Réseau ferré de France dans les conditions suivantes : le taux global de décote, tel que défini au VI de l'article R. 3211-15, applicable lors de la cession de terrains répondant aux critères de l'article R. 3211-14, est plafonné à 30 %.

« *Art. R. 3211-32-4.* – Il est procédé à l'inscription des terrains mentionnés à l'article R. 3211-32-1 sur la liste prévue au II de l'article L. 3211-7 dans les conditions fixées à l'article R. 3211-16. Toutefois, cette inscription ne peut avoir lieu qu'après avis conforme de l'organe compétent de l'établissement public concerné.

« *Art. R. 3211-32-5.* – Les dispositions de l'article R. 3211-17 sont applicables à l'aliénation des terrains mentionnés à l'article R. 3211-32-1.

« *Art. R. 3211-32-6.* – Les modalités prévues à l'article R. 3211-17-1 s'appliquent à la personne qui souhaite acquérir un terrain mentionné à l'article R. 3211-32-1 en bénéficiant de la décote prévue à l'article L. 3211-7.

« *Art. R. 3211-32-7.* – I. – Lorsque les conditions prévues aux 1^o et 2^o 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, après avis conforme de l'organe compétent de l'établissement public concerné.

« Le préfet de département établit un rapport 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.

« II. – Le montant de la décote sur la valeur vénale du terrain à céder est fixé sur la base de ce rapport. Sauf renonciation à vendre de l'établissement public concerné, la cession est réalisée dans ces conditions.

« III. – 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.

« *Art. R. 3211-32-8.* – L'acte d'aliénation comporte, outre les mentions prévues au V de l'article L. 3211-7 :

« 1^o La valeur vénale ;

« 2^o 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^o 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^o 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. 3211-32-9.* – 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 mentionné à l'article R. 3211-32-1 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 ainsi qu'à l'établissement public concerné. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention. »

Dispositions transitoires et finales

Art. 2. – Le deuxième alinéa de l'article R. 3211-32-3 du code général de la propriété publique, dans sa rédaction issue du présent décret, est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2017.

Art. 3. – Le ministre de l'économie et des finances, la ministre de l'égalité des territoires et du logement, le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, et le ministre délégué auprès du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, chargé des transports, de la mer et de la pêche, 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 18 octobre 2013.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

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

*Le ministre de l'écologie,
du développement durable
et de l'énergie,*
PHILIPPE MARTIN

*Le ministre délégué
auprès du ministre de l'écologie,
du développement durable et de l'énergie,
chargé des transports,
de la mer et de la pêche,*
FRÉDÉRIC CUVILLIER

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

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