

Circulaire UHC/PA 3 n° 2006-71 du 19 septembre 2006 relative à l'application des articles R. 148-5 à R. 148-9 du code du domaine de l'EtatNOR : *SOCU0610554C**Références :*

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement : IV de l'article 1 complétant l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Articles R. 148-5 à R. 148-9 du code du domaine de l'Etat (CDE).

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, Le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement à Mesdames et Messieurs les préfets de région ; Mesdames et Messieurs les préfets de département ; Mesdames et Messieurs les trésoriers-payeurs généraux ; Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux de l'équipement ; Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement ; Mesdames et Messieurs les directeurs des services fiscaux.

La mobilisation du foncier public pour la production de logements et d'hébergements, notamment à destination des populations éprouvant des difficultés à se loger constitue une priorité pour laquelle l'Etat a décidé d'amplifier son effort. Elle constitue également une des voies permettant de mieux utiliser et valoriser le patrimoine de l'Etat. Dans le même temps où l'Etat poursuit un objectif financier fixé par la loi de finances et qu'il importe de satisfaire (480 millions d'euros de produits de cession pour 2006, le chiffre pour 2007 sera arrêté dans le PLF 2007), il accentue ses efforts entrepris depuis 2004 en matière de logement social. La présente circulaire traite de ce second point.

Par circulaires n° 5142-SG et 5143-SG du 13 avril 2006, le Premier ministre a assigné un nouvel objectif de 30 000 logements mis en chantier dans les trois ans sur les terrains de l'Etat et de ses établissements publics.

De nouvelles mesures législatives et réglementaires ont été adoptées pour accompagner cet effort avec, d'une part, la promulgation de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et, d'autre part, la publication du décret n° 2006-895 du 18 juillet 2006 relatif aux cessions d'immeubles domaniaux en vue de la réalisation de programmes de logement social et modifiant l'article R. 148-7 du code du domaine de l'Etat.

Dans ce cadre, la présente circulaire abroge la circulaire n° 2006-8 UHC/PA 3 du 2 février 2006 relative aux conditions d'application du décret n° 2005-1571 du 15 décembre 2005 relatif à la décote pour tenir compte :

1. des dispositions du IV de l'article 1^{er} de la loi du 13 juillet 2006 précitée, assimilant aux logements sociaux, mentionnés à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat ainsi que les aires permanentes d'accueil des gens du voyage et, dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'Etat ;
2. des dispositions de l'article 15 de cette même loi rénovant le droit de priorité et le droit de préemption urbain qui sont, désormais, exclusifs l'un de l'autre ;
3. des dispositions du décret du 18 juillet 2006 précité portant, dans certaines zones géographiques (cf. note 1) , le taux plafond de la décote à 35 %. Ce décret augmente donc significativement l'effort consenti par l'Etat, lors de la fixation du prix de cession d'éléments de son patrimoine, en faveur de la réalisation de logements sociaux, d'hébergements temporaires ou d'urgence, ou d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage.

Il vous appartient d'user avec discernement de ce levier efficace lors de vos négociations avec les collectivités, afin d'encourager les projets contribuant aux objectifs du plan de cohésion sociale.

Vous veillerez à ce que la décote n'ait pas pour conséquence le désengagement des autres partenaires (collectivités locales, opérateurs...) en se substituant partiellement à leurs concours propres.

A cet effet, vous déciderez du principe d'une décote dès lors que le programme poursuivi par la collectivité compétente aura recueilli votre accord en quantité et en qualité. Vous vous attacherez, dans ce cadre, à ce que l'effort de l'Etat bénéficie à des projets dont la mise en œuvre est prévue à brève échéance.

Vous transmettez au chef du service local du Domaine, après analyse, par la direction départementale de l'Equipement, des conditions financières de réalisation du programme, les éléments justificatifs lui permettant de déterminer le taux de décote et de calculer son montant, conformément aux dispositions de l'article R. 148-8 du code du domaine de l'Etat. Vous veillerez à ce que les acquéreurs, ou candidats acquéreurs, présentent complètement ces conditions financières quelle que soit la procédure de cession retenue (cession amiable avec ou sans mise en concurrence, cession dans le cadre du droit de priorité rénové).

La procédure de droit commun pour la cession d'un terrain pour la réalisation de logements sociaux est celle de l'appel d'offres avec mise en concurrence. Elle peut intégrer, outre les critères financiers, des critères relatifs à la qualité du projet et au délai de réalisation.

Toutefois, pour les cessions bénéficiant à la réalisation de programmes à vocation exclusivement sociale, vous pourrez procéder, si vous le jugez justifié, par voie de cession amiable sans mise en concurrence, conformément au 4^o de l'article

R. 129-5 du code du domaine de l'Etat, au profit de l'opérateur jugé le mieux à même de réaliser ou de faire réaliser le programme.

Pour les ministres et par
délégation :
*Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,*
A. Lecomte

Pour le ministre et par
délégation :
Le sous-directeur,
D. Dubost

ANNEXE I
CHAMP D'APPLICATION DU DISPOSITIF
1. **Caractéristiques des terrains**

Sont concernés les terrains appartenant à l'Etat, remis ou susceptibles d'être remis au service du Domaine en vue de leur cession (cf. note 2). En revanche, la décote n'est pas applicable aux terrains de l'Etat cédés à un établissement public d'aménagement d'une ville nouvelle, dont le prix de cession a fait l'objet d'une réévaluation dans les conditions fixées par l'article D. 17-1 du code du domaine de l'Etat, ainsi qu'à ceux appartenant en propre aux établissements publics nationaux.

Ces terrains doivent être nus ou supporter des constructions qui ont vocation à être démolies ou à faire l'objet d'une réhabilitation lourde dont l'importance est telle que la valeur vénale arrêtée par le chef du service local du Domaine résulte principalement de l'évaluation foncière.

2. **Conditions d'utilisation des terrains**

(Article L. 3211-7 du CGPPP dans sa rédaction issue de l'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, art. R. 148-6 du CDE)

Les terrains doivent être cédés pour la réalisation :

- de programmes de construction dont au moins 75 % de la SHON doit être affectée à la réalisation de logements et consacrée obligatoirement pour partie :
 - soit à du logement locatif social au sens des 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), prêts locatifs à usage social (PLUS), et prêts locatifs sociaux (PLS). Dans le cas particulier des départements d'outre-mer le programme doit comporter des logements locatifs sociaux financés par des prêts et subventions mentionnés au 1 de l'article R. 372-1 du CCH : logements locatifs sociaux (LLS), logements locatifs très sociaux (LLTS) et prêts locatifs sociaux (PLS) ;
 - soit à de l'hébergement d'urgence au sens de la circulaire n° 2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence modifiée par la circulaire n° 2005-72 du 17 novembre 2005 (centres d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil pour demandeurs d'asile) ;
 - soit à de l'hébergement au sein d'une résidence hôtelière à vocation sociale visée à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;
 - des aires permanentes d'accueil des gens du voyage (visées au II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-164 du 5 juillet 2000 (aires d'accueil et aires de grand passage), et à condition qu'au minimum 75 % de la surface du terrain cédé soit consacrée au programme d'aires d'accueil.

Pour la suite de la présente instruction, ces catégories de projets seront dénommées sous le vocable unique « logements sociaux ou assimilés ».

3. **Objet de la décote**
(Art. R. 148-8 et R. 148-9 du CDE)

La décote a pour objectif de permettre la réalisation des projets cités au 2 – ci-dessus qui justifient un effort spécifique de l'Etat au-delà de l'octroi des subventions ou d'aides indirectes de droit commun. Elle doit, en conséquence, bénéficier exclusivement à la part de logements sociaux ou assimilés réalisés sur le terrain cédé et doit être intégralement répercutée sur leur prix de revient.

4. **Conditions imposées aux acquéreurs :**
(Art. R. 148-8 et R. 148-9 du CDE)

A compter de la date de l'acte de vente, le programme pour lequel l'Etat a consenti une décote sur le prix de cession du terrain d'assiette doit être réalisé dans un délai maximal de cinq ans. Ce délai s'entend jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

Suivant ce principe, l'acheteur peut être :

1. soit l'une des personnes énumérées à l'article R. 331-14 ou au II de l'article R. 331-20 du CCH et réalisant sous sa maîtrise d'ouvrage le programme social :

a) Les offices publics d'habitations à loyer modéré, les offices publics d'aménagement et de construction, les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré, les coopératives HLM ;

b) Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;

c) Les collectivités territoriales ou les groupements de collectivités territoriales ainsi que les organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par préfet ;

d) L'association Foncière logement mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (r^o 2001-1275 du 28 décembre 2001), pour ses programmes réalisés en PLS.

2. soit un intermédiaire (collectivité territoriale ou groupement de collectivités territoriales, aménageur, promoteur lotisseur, promoteur ayant recours à la vente en l'état futur d'achèvement à un opérateur social – étant rappelé que l'acquisition en VEFA de logements sociaux ne peut porter que sur une part minoritaire du programme réalisé par le promoteur). Dans ce cas, les conditions et les modalités générales du transfert au bailleur, des logements locatifs sociaux construits ou des droits et obligations afférents aux logements locatifs sociaux ou assimilés à construire compris dans le programme, doivent être identifiées préalablement à la vente et figurer dans l'acte de vente.

ANNEXE II

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

1. Décision du préfet relative à l'application de la décote

1.1. Motivation du principe

Le préfet décide du principe d'une décote dès lors que le programme de logements sociaux ou assimilés poursuivi par la collectivité compétente a recueilli son accord en termes tant quantitatifs que qualitatifs.

Cette décision de principe ne préjuge pas du taux de la décote qui sera fixé par le chef du service local du domaine et, par conséquent, du montant de décote qui en découlera.

En termes quantitatifs, le principe d'une décote doit bénéficier à la mise en œuvre des objectifs du plan de cohésion sociale, des objectifs du Gouvernement en matière d'hébergement d'urgence, et à la mise en œuvre des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage. La faculté de décider d'une décote doit, en particulier, permettre de négocier une proportion satisfaisante de logements sociaux dans le cadre d'opérations mixtes et, au sein des programmes sociaux, une répartition équilibrée des différents produits locatifs en cohérence avec le programme local de l'habitat lorsqu'il existe.

En termes qualitatifs, les critères peuvent notamment porter sur :

- la localisation géographique du programme ;
- les conditions de gestion du programme social ;
- la qualité environnementale, architecturale et paysagère des constructions projetées ;
- l'implantation pour les aires d'accueil des gens du voyage qui doit favoriser l'accès à la scolarisation et aux soins ainsi que l'exercice d'activités économiques.

Il est rappelé que la décote ne s'applique pas lorsque l'estimation du domaine est établie selon la méthode dite du « compte à rebours » tenant compte du prix de sortie des logements sociaux (circulaire DAF/DGI n^o EQF du 11 mai 2006).

1.2. Conséquences sur la mise en vente

Le préfet transmet sa décision et les éléments d'appréciation du projet au chef du service local du domaine :

- soit préalablement à la mise en concurrence. Celle-ci donne alors lieu à la rédaction d'un cahier des charges sous la responsabilité du service du domaine avec le concours de la DDE. Ce cahier des charges précise que le principe de la décote a été décidé par le préfet et décrit le programme retenu qui doit, a minima, préciser les proportions attendues entre programme social et autre programme (logements libres ou intermédiaires, autres destinations) et au sein du programme social la proportion des financements locatifs souhaitée (PLAI/PLUS/PLS). En outre, le cahier des charges précise, lorsque le préfet l'a jugé utile, si un ou des critères de qualité sont privilégiés pour la désignation du lauréat. Enfin, le cahier des charges stipule que les concurrents sont tenus de remettre avec leur offre le dossier justificatif exposé au 2-1 de l'annexe II ;

– soit avec le dossier comprenant les éléments nécessaires à la détermination de la décote (cf. note 3) , dans les cas où :

– il a donné son accord sur le programme projeté par la collectivité lorsque celle-ci a sollicité une décote dans le cadre de l'exercice du droit de priorité institué par l'article 15 de la loi du 13 juillet 2006 précitée ;

– il a décidé, conformément au 4^o de l'article R. 129-5 du code du domaine de l'Etat, la mise en vente par voie de cession amiable sans mise en concurrence au profit de l'opérateur le mieux à même de réaliser ou de faire réaliser le programme. Dans ce dernier cas, la décision précise la motivation du recours à ce mode de cession.

2. Modalités d'instruction et de calcul du taux de la décote

2.1. Composition des dossiers

Quelles que soient la procédure de cession et la qualité des acquéreurs, ceux-ci doivent remettre un dossier composé :

- a) Pour les cessions bénéficiant à la réalisation de logements locatifs sociaux :
- du programme général des constructions exprimé en m²/SHON et de l'affectation notamment entre logement social et logement libre ou intermédiaire ;
 - de la description du programme de logements locatifs sociaux en distinguant leur financement (PLAI, PLUS, PLS), le nombre et la typologie des logements (T 1, T 2, T 3, etc.) ainsi que la surface utile et la surface habitable ;
 - d'une estimation du prix de revient du programme réalisé aux conditions économiques en vigueur à la date de la remise de la proposition de prix, établi par l'acquéreur conformément au I de l'article R. 331-9 du CCH. Pour les logements sociaux vendus en l'état futur d'achèvement, l'offre précisera les estimations des prix de revient des logements libres, intermédiaires et sociaux, en distinguant les frais de gestion, les frais financiers et marges opérationnelles appliqués pour chacun de ces programmes ;
 - du plan de financement du programme social précisant les contributions financières attendues de l'Etat, des collectivités et des réservataires, et faisant apparaître, par compte à rebours, la charge foncière de l'opération ;
 - dans le cas où l'acheteur est un intermédiaire (cf. 4-2. de l'annexe I), des conditions et modalités générales retenues concernant le transfert au bailleur des logements locatifs sociaux construits ou des droits et obligations afférents aux logements locatifs sociaux ;
 - de l'échéancier prévisionnel de réalisation du programme social.
- b) Pour les cessions poursuivies au bénéfice de programmes d'hébergement d'urgence ou de résidences hôtelières à vocation sociale (art. L. 631-11 du CCH) :
- le cas échéant du programme général exprimé en m²/SHON et de la part affectée au programme d'hébergement d'urgence ou de résidences hôtelières à vocation sociale ;
 - d'une estimation du prix de revient du programme réalisé aux conditions économiques en vigueur à la date de la remise de la proposition de prix ;
 - du plan de financement du programme d'hébergement d'urgence ou de résidences hôtelières à vocation sociale précisant les contributions financières attendues de l'Etat, et des autres financeurs, et faisant apparaître, par compte à rebours, la charge foncière de l'opération ;
 - dans le cas où l'acheteur est un intermédiaire (cf. 4-2. de l'annexe I), des conditions et modalités générales retenues concernant le transfert au futur propriétaire ;
 - de l'échéancier prévisionnel de réalisation du centre d'hébergement d'urgence ou temporaire ou des résidences hôtelières à vocation sociale.
- c) Pour les cessions poursuivies au bénéfice d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage :
- du programme général d'aménagement (nombre de places de caravane, esquisse ou schéma de principe d'aménagement et, si nécessaire, engagement de la collectivité portant sur la réalisation d'aménagements qualitatifs extérieurs à la zone : par exemple cheminement piéton, trottoirs, éclairage public, etc.) ;
 - d'une estimation du prix de revient du programme réalisé aux conditions économiques en vigueur à la date de la remise de la proposition de prix ;
 - du plan de financement de l'aire d'accueil précisant les contributions financières attendues de l'Etat, et faisant apparaître, par compte à rebours, la charge foncière de l'opération ;
 - dans le cas où l'acheteur est un intermédiaire (cf. 4-2. de l'annexe I), des conditions et modalités générales retenues concernant le transfert à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale chargé de mettre en œuvre les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage ;
 - de l'échéancier prévisionnel de réalisation de l'aire d'accueil.

2.2. Instruction des dossiers

Le dossier est transmis par les acquéreurs au préfet et instruit par la direction départementale de l'Équipement. Celle-ci doit notamment s'assurer que l'ensemble des financements de droit commun et des aides octroyées par les collectivités a convenablement été mobilisés et que la décote n'a pas pour effet de se substituer à ceux-ci ou de minorer le taux d'effort admissible de mobilisation des fonds propres des bailleurs.

Après instruction du dossier par la DDE, le préfet adresse toutes les pièces prévues à l'article R. 148-8 du CDE au service du domaine, en vue de la détermination du taux de la décote. Ce document précise les conditions financières de réalisation du programme, dont notamment la charge foncière telle que la direction départementale de l'Équipement l'estime admissible après instruction. En cas de mise en concurrence, ce dossier est établi à l'issue de la désignation du lauréat.

2.3. Modalités de calcul du taux de la décote (Art. R. 148-7 du CDE)

La décote correspond à la différence entre la valeur vénale et le prix de cession.

Au vu de la charge foncière de l'opération telle qu'elle apparaît dans le dossier, le chef du service local du domaine fixe le taux de décote dans les limites, de 35 % dans la zone A (cf. note 4) , et 25 % en dehors de cette zone.

Le montant de la décote est alors calculé selon les formules suivantes :

- a) Programme comportant des logements sociaux ou d'urgence :

$$M = \frac{\text{Valeur vénale terrain} \times \text{SHON affectée au logement social ou d'urgence}}{\text{SHON totale du programme immobilier}} \times (\text{TX} < \text{ou} = 25 \% \text{ ou } 35\%)$$

b) Programme d'aire d'accueil des gens du voyage

$$M = \frac{\text{Valeur vénale terrain} \times \text{surface terrain affectée à l'aire d'accueil}}{\text{surface totale du terrain cédé}} \times (\text{TX} < \text{ou} = 25 \% \text{ ou } 35\%)$$

Cette seconde formule s'applique y compris pour les programmes d'aires d'accueil partiellement bâtis.

ANNEXE III SUIVI DU DISPOSITIF

1. Contenu de l'acte de cession avec décote. Détermination des sanctions applicables en cas de non-respect des engagements par l'acquéreur :

a) L'acte de cession mentionne dans tous les cas :

- la valeur vénale du terrain telle qu'elle a été évaluée par le chef du service local du domaine ;
- le montant de la décote accordée ;
- le programme envisagé (aire d'accueil, structure d'hébergement, logements sociaux) ainsi que les conditions, notamment financières et de délais, de sa réalisation ;
- les sanctions encourues par l'acquéreur en cas de non-réalisation du projet pour lequel la décote a été accordée :

En cas de non-réalisation du programme bénéficiaire de la décote dans le délai négocié avec l'acquéreur (délai qui ne peut être supérieur à cinq ans à compter de la cession – cf. 4 – de l'annexe 1), une clause prévoit au choix de l'Etat :

- soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, cette clause trouvera notamment à s'appliquer dans le cas où aucun programme n'aurait été réalisé dans le délai contractuel prévu dans l'acte ou que le terrain n'aurait été que partiellement aménagé ou construit.

- soit le remboursement de la décote en précisant les indemnités contractuelles applicables. Cette clause s'appliquera dans le cas général et devra être établie en tenant compte de la nature de l'acquéreur et des conditions de la vente. Les indemnités contractuelles doivent être prévues de manière équilibrée mais leur montant doit être supérieur à l'avantage économique qui pourrait résulter pour l'acquéreur de la non-réalisation du programme social dans les conditions du contrat initial de vente après remboursement de la décote.

b) Lorsque le bénéficiaire de la décote n'est pas une des personnes mentionnées à l'article R. 331-14 du CCH, l'acte de vente est conclu avec un intermédiaire (cf. 4-2. de l'annexe 1). L'acte de vente initial inclut de manière spécifique : les conditions générales de revente mentionnant les droits et obligations afférents aux logements locatifs sociaux à construire dans le programme et également les conditions, notamment financières, de transfert *in fine* du programme locatif social à une personne mentionnée à l'article R. 331-14 ou à l'association « Foncière logement ».

2. Dispositif d'évaluation

Chaque année, le service du domaine établira la liste des cessions effectuées en dessous de la valeur vénale sur le fondement de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques en présentant pour chaque vente :

- les caractéristiques du terrain vendu ;
- l'estimation de la valeur vénale ;
- le montant de la décote consentie ;
- le programme contractuel de construction à développer sur le terrain tel que précisé dans l'acte de vente et justifiant la décote, notamment la SHON totale de construction programmée, la SHON logements et la SHON logements locatifs sociaux à réaliser ainsi que *in fine* le nombre et caractéristiques des logements sociaux à construire.

Cette remontée d'information vers la DGUHC et le service France domaine permettra une analyse de l'efficacité des contributions de l'Etat au titre de l'effort financier pour la production du logement social au-delà des simples subventions et aides indirectes. Ces remontées d'informations sont indispensables au pilotage stratégique du plan de cohésion sociale dans son volet logement social.

ANNEXE IV EXEMPLES

Exemple n° 1 : cession de gré à gré à un aménageur en application de l'art. R. 129-5 du CDE. Un aménageur achète un terrain de l'Etat, situé dans le périmètre du projet de ZAC dont la collectivité lui a concédé l'aménagement, pour y réaliser un programme mixte logement privé, logement social. L'aménageur s'engage dans l'acte de vente établi par l'Etat à céder à un opérateur social un lot destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux à un prix pré-déterminé intégrant la totalité de la décote consentie par l'Etat lors de la vente initiale et permettant la réalisation du dit programme social dans les délais réglementaires à partir de la date de cession par l'Etat.

Exemple n° 2 : cession de gré à gré dans le cadre de la purge du droit de priorité : vente à une collectivité qui entend conclure un bail à construction à un bailleur social.

Une commune souhaite acheter un terrain de 10 000 m² à l'Etat en vue de faire réaliser un programme PLUS de

logements locatifs sociaux par un OPAC sur 5 000 m² et un parc public sur les 5000 m² résiduels. Elle délibère afin de confier à l'OPAC la réalisation de 50 logements sociaux sur ce terrain par l'intermédiaire d'un bail à construction conclu pour une durée de 52 ans avec un loyer nul et la gestion du parc. Ces conditions du bail participent à l'effort financier de la commune pour la réalisation des dits logements. Dans ces conditions le taux de décote et son montant sont déterminés en tenant compte de cet effort de telle sorte que la décote se répercute intégralement et en totalité sur le prix de revient des logements bénéficiaires.

Remarque : dans le cas où le bail serait conclu sur la base d'un loyer, le montant capitalisé des loyers sur la durée du bail doit être inférieur au prix d'achat du terrain pour que soit garantie une répercussion intégrale de la décote sur le prix de revient des logements.

Exemple n° 3 : cession soumise à concurrence : vente d'un terrain à un groupement comprenant un opérateur privé et un opérateur social.

Un terrain de 5 000 m² de l'Etat en centre ville d'une grande agglomération déficitaire en logements sociaux est vendu par l'Etat. Le programme de construction est arrêté à partir du PLU et du PLH de la commune en accord avec le Maire. Il s'agit de réaliser 15 000 m² de SHON de logements dont 6 000 m² de SHON de logements locatifs sociaux (programme PLUS). La valeur vénale du terrain est fixée à 10 000 000 Euro par le chef du service local du domaine, cette valeur n'est pas communiquée aux candidats.

Au cas particulier, la commune n'étant pas située en zone A, le taux plafond de décote est de 25 %.

L'offre la mieux disante est proposée par un groupement associant un opérateur privé et un organisme d'HLM à un prix de 9 300 000 Euro. Compte tenu des paramètres du programme (cf. annexe 2) et du taux plafond autorisé dans la zone, le montant maximal de décote susceptible d'être consentie est de 1 000 000 Euro. La différence entre l'offre et l'estimation du domaine étant de 700 000 Euro, le chef du service local du domaine, après avis de la DDE, arrête le taux de décote à 17,5 %. La vente peut alors être réalisée notamment au regard de la convention de répartition des droits à construire, conclue au préalable entre les opérateurs, respectant le programme de construction sur les bases financières suivantes :

- l'opérateur privé acquerra les 9 000 m² de SHON du programme privé à un prix unitaire de 720 Euro/m² SHON soit 6 480 000 Euro ;
- l'opérateur social acquerra les 6 000 m² de SHON du programme social à un prix unitaire de 470 Euro/m² SHON soit 2 820 000 Euro.

Il convient de vérifier que l'opérateur social bénéficie bien de l'intégralité de la décote résultant de l'offre du groupement mieux disant :

Cette vérification est issue du calcul théorique des charges foncières sans décote pour les programmes immobiliers privé et social :

- valeur vénale pour la totalité du terrain et donc des 15 000 m² de charges foncières = 10 MEuro :
- dont pour les 6 000 m² SHON de logements social = $6\,000/15\,000 \times 10$ MEuro = 4 MEuro ;
- dont pour les 9 000 m² SHON de logement libre = $9\,000/15\,000 \times 10$ MEuro = 6 MEuro.

La décote de 0,7 MEuro résultant de l'offre du groupement se répercute en intégralité sur le programme de logement social si celui est acquis à un prix inférieur à 4 MEuro – 0,7 MEuro = 3,3 MEuro, ce qui est le cas dans l'exemple cité.

Exemple n° 4 : cession de gré à gré à une commune dans le cadre de la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Une commune située en zone A doit réaliser une aire de 30 places de caravane pour se mettre en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

La commune ne dispose pas du foncier nécessaire pour réaliser cette aire mais il existe, en périphérie du centre ville, une friche urbaine d'un demi-hectare appartenant à l'Etat.

La commune propose d'acquérir 3 000 m², soit 60 % de la superficie du terrain pour réaliser l'aire d'accueil. Les abords extérieurs ne sont pas traités (absences de trottoirs et de candélabres). Un dossier technique (comprenant un plan de situation, une fiche descriptive et une esquisse paysagère du projet, un engagement de traiter qualitativement les abords extérieurs) a été joint à la demande. Le projet prévoit également la construction d'un pavillon de 80 m² de SHON où logera le gardien de l'aire d'accueil.

Le dossier comporte enfin une estimation prévisionnelle du coût de réalisation et un plan de financement qui tient compte des contributions financières mobilisables.

Le coût prévisionnel des travaux est estimé à 42 000 Euro TTC par place de caravane (études, maîtrise d'œuvre, VRD, espaces verts...), soit 1 260 000 Euro pour l'ensemble de l'opération.

Le directeur des services fiscaux a évalué à 300 000 Euro la valeur vénale du terrain.

Le coût global de l'opération s'élève donc à 1 560 000 Euro. L'opération bénéficie de 830 000 Euro de subventions (320 000 Euro de l'Etat, 320 000 Euro du conseil régional, 70 000 Euro du conseil général et 120 000 Euro de la CAF pour réaliser les espaces collectifs, les espaces verts et l'aire de jeux pour les enfants).

Le taux plafond de décote dans la zone est de 35 %. Compte-tenu de la qualité et de la situation du projet, le DSF, après avis de la DDE, décide d'appliquer le taux de décote maximal, soit 35 % sur 300 000 Euro, c'est-à-dire 105 000 Euro.

Le coût final de l'opération (hors FCTVA et participations diverses pour le traitement des eaux usées et de ruissellement) supporté par la commune sera donc de $1\,560\,000 - (830\,000 + 105\,000) = 625\,000$ Euro.

NOTE (S) :

(1) Zone A telle qu'elle est fixée par l'arrêté du 19 décembre 2003 pris en application des articles *2duodecies*, *2 duodecies A*, *2 terdecies A*, *2 quindecies B* et *2 quindecies C* de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités (*JO* du 21 décembre 2003).

(2) Il est à noter que ces biens ne peuvent être cédés que dans la mesure où les services de l'Etat ou les établissements publics qui en étaient affectataires ou dotataires n'en ont plus l'utilité et que ces terrains ne sont pas susceptibles d'être affectés à d'autres services.

(3) Le dossier comprend le programme de logements locatifs sociaux à réaliser et un document précisant les conditions financières de réalisation du programme ainsi que l'impact attendu de la répercussion intégrale de la décote sur le prix de revient des logements locatifs sociaux bénéficiaires (article R. 148-8 du CDE).

(4) Il s'agit d'une liste de communes dans lesquelles les bailleurs de logements intermédiaires et sociaux bénéficient d'un régime fiscal particulier. Cette liste figure en annexe de l'arrêté du 19 décembre 2003 relatif notamment au classement des communes par zones.