

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
Délégation à l'action foncière
MINISTÈRE DU BUDGET, DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE
Direction générale des finances publiques

Service France domaine
Délégation interministérielle
pour le développement de l'offre de logements

**Circulaire du 6 mai 2008 relative aux nouvelles procédures
de cession du foncier public**
NOR : MLVF0810573C

Le délégué interministériel pour le développement de l'offre de logements, le délégué à l'action foncière, le directeur général des finances publiques, à Madame 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.

Par délégation du Premier ministre, le délégué interministériel pour le développement de l'offre de logements (DIDOL) vient de vous notifier le programme national de mobilisation du foncier public en faveur du logement et de l'aménagement durable. Ce programme a pour objectif de mettre en chantier, entre 2008 et 2012, plus de 70 000 logements sur les terrains mobilisés par l'Etat et ses établissements publics.

Outre ses ambitions plus fortes, ce nouveau programme comporte quelques évolutions par rapport au programme précédent :

- la nécessité de l'implication personnelle des préfets, responsables de la meilleure sauvegarde des intérêts patrimoniaux de l'Etat et de la mise en œuvre de la politique gouvernementale en faveur du logement, est affirmée avec force ;
- le programme est désormais établi selon des objectifs annuels de mises en chantier, ce qui implique de resserrer les délais des procédures autant qu'il est possible ;
- la volonté de favoriser sur ces terrains publics la réalisation de logements sociaux s'accompagne de procédures visant à déterminer des estimations plus pertinentes du foncier destiné au logement social, en prenant des valeurs de référence du seul logement social, sur le même territoire et au cours des deux ou trois dernières années ;
- l'engagement du Gouvernement en faveur du développement durable conduit à ouvrir désormais la possibilité d'intégrer des objectifs de performances énergétiques et environnementales dans le cahier des charges des appels d'offres.

1. Pilotage local du programme

Le Premier ministre a rappelé clairement lors du CIDOL du 28 mars 2008 que le programme de mobilisation des terrains publics comportait une obligation de résultats s'imposant à tous les services.

Pour que les cessions se fassent à un rythme soutenu, vous devez être, naturellement, le garant du bon déroulement de l'ensemble des opérations, ce qui vous autorise, le cas échéant, à prendre les mesures et dispositions qui vous apparaîtront nécessaires. Il est indispensable à cet égard que, sous votre autorité et votre impulsion, les services de l'Etat coordonnent étroitement leurs actions et se mobilisent activement pour accélérer autant qu'il est possible les procédures, tant en leur sein et entre services que vis-à-vis des collectivités territoriales ou des établissements de coopération intercommunale concernés. A cette fin, vous aurez soin de réunir rapidement un premier comité de pilotage pour engager sans retard le programme notifié et assurer ensuite un suivi régulier – au moins trimestriel – de sa mise en œuvre.

Réunissant sous votre autorité tous les acteurs de l'Etat local, en particulier la DDE et les services locaux de France domaine, et, le cas échéant, les représentants des établissements publics ferroviaires RFF et SNCF, ce comité de pilotage doit être l'outil de résolution des difficultés éventuelles rencontrées. Vous pourrez cependant, si nécessaire, recueillir l'avis du Comité des acteurs fonciers de l'Etat (CAFE) présidé par le DIDOL, ou du Conseil national de valorisation ferroviaire dont le secrétariat est assuré par le délégué à l'action foncière (DAF).

2. Procédures de cession des terrains publics

Les procédures de cession des biens inscrits au programme peuvent relever de deux cas de figure distincts ; mais le

resserrement des délais doit constituer un objectif impératif dans les deux cas.

2.1. Procédure accélérée pour les opérations simples

Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans des secteurs sans enjeu majeur pour le logement, ou sur lesquels le programme logement est inévitablement peu important, vous veillerez à ce que soient engagées immédiatement les procédures suivantes :

- constitution du dossier de vente (relevés de géomètre, diagnostics techniques...) ;
- évaluation par le service du domaine ;
- envoi de la DIA et purge du droit de priorité ;
- en cas de non-exercice du droit de priorité, lancement de l'appel d'offres.

2.2. Procédure applicable aux autres opérations

Pour les autres terrains, il doit être procédé au plus tôt à la constitution du dossier de vente, mais les autres phases doivent être précédées d'une réflexion et d'une concertation visant à optimiser au mieux le potentiel foncier cessible.

En effet, les terrains inclus dans le programme de cessions ne bénéficiant pas toujours d'une constructibilité déjà reconnue dans les documents d'urbanisme en vigueur, il est nécessaire que vous vous attachiez, avec l'appui de vos services, à proposer un cadrage raisonnable pour l'utilisation de ces terrains publics.

Il ne s'agit pas, dans cette hypothèse, d'arrêter un programme d'aménagement et de construction précis, ne serait-ce qu'en raison des modifications des documents d'urbanisme éventuellement nécessaires, mais d'apprécier la meilleure utilisation possible des terrains cessibles. Pour ce faire, vous pourrez vous référer aux besoins de logements, notamment sociaux, de la commune concernée et vous appuyer sur la constructibilité conférée aux parcelles situées dans le secteur de l'emprise publique.

Vous déterminerez les procédures les plus adaptées pour vérifier l'acceptabilité de ce cadrage par la collectivité locale. La solution la plus satisfaisante serait de formaliser dans un protocole foncier le programme retenu et l'engagement de la collectivité de modifier en conséquence son PLU. Cependant, vous vous efforcerez de tenir un calendrier permettant de notifier la DIA dans le délai de dix mois en règle générale, les opérations les plus complexes pouvant justifier un délai plus long de l'ordre de dix-huit mois.

A cet égard, j'attire votre attention sur le fait qu'une mise en chantier programmée pour une année donnée nécessite couramment un transfert de bien un ou deux ans auparavant, voire plus pour des sites particulièrement complexes.

Dans cet esprit, lorsque le site suppose une opération d'aménagement préalable relativement conséquente ou lorsque des difficultés se présentent pour faire partager par la commune la vision de l'Etat quant à l'optimisation de ce potentiel foncier public, il peut être très utile de faire réaliser des études de faisabilité. De même, vous aurez soin de disposer au plus tôt des éléments de diagnostic pertinents quant aux questions de pollution des sols ou d'archéologie préventive.

Vous pourrez faciliter ces démarches en recherchant les solutions les plus adéquates pour les conduire en partenariat avec la ou les collectivités territoriales intéressées. Pour ce qui concerne les biens relevant du MEEDDAT, vous pourrez vous adresser à la délégation à l'action foncière pour mobiliser les crédits du compte d'affectation spéciale « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » dans les conditions de droit commun et à la MRAI pour les terrains du ministère de la défense. En cas de besoin, vous pourrez saisir le délégué interministériel pour le développement de l'offre de logements qui consultera le comité des acteurs fonciers de l'Etat.

3. Purge du droit de priorité

Selon les dispositions de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme, l'Etat et les sociétés dont il détient la majorité du capital, ainsi que les établissements publics VNF, RFF et SNCF sont tenus de notifier à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et d'en indiquer le prix de vente tel qu'il est estimé par le service du domaine.

En vue d'établir cette évaluation préalablement à la purge du droit de priorité, France Domaine définit la charge foncière applicable aux logements sociaux du programme, par référence aux cessions de charges foncières du logement social enregistrées dans la même zone ou sur des territoires comparables, au cours des deux ou trois années précédentes. A cette fin, France Domaine disposera des éléments des différentes bases de données et des informations détenues par la DDE.

En cas d'application de la méthode par comparaison, cette charge foncière sera appliquée à la seule part de SHON de logement social dans l'ensemble du programme.

En cas d'application de la méthode du compte à rebours, cette charge foncière sera prise en compte dans le calcul des recettes prévisionnelles du bilan pour la seule part de SHON de logement social dans l'ensemble du programme.

Par ailleurs, les procédures de décote définies par la circulaire DGUHC-France Domaine du 19 septembre 2006 continuent à s'appliquer pour le logement social.

4. Mise en concurrence

Lorsque la commune ne fait pas usage de son droit de priorité, la cession est réalisée selon une procédure de mise en concurrence (art. R. 129 du code du domaine de l'Etat). A titre exceptionnel, lorsque les intérêts recherchés par l'Etat sont

mieux préservés par une opération de cession de gré à gré, la cession peut être réalisée dans ce cadre (art. R. 129-5 du même code). Le recours à des cessions de gré à gré doit être justifié par leur caractère particulier (terrains enclavés, opérations de démolition-reconstruction avec faible densification, etc.). Dans tous les cas, la cession ne peut être réalisée en deçà de la valeur domaniale.

Les préfetures et les directions de l'équipement adresseront au service du domaine les éléments utiles à la rédaction du cahier des charges d'appel d'offres.

4.1. Consistance physique du programme

Selon les modalités prévues aux paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus, vous indiquerez les éléments essentiels du programme concernant la constructibilité globale exprimée en SHON, le nombre de logements, la part des logements sociaux et, le cas échéant, les autres éléments de programme.

Vous apprécierez la possibilité et l'opportunité de préciser la ventilation des logements locatifs sociaux par catégories (PLAI – PLUS – PLS) et la typologie souhaitée des logements (T1, T2, T3, etc.).

Pour préserver une certaine souplesse, vous pourrez fixer des minima à atteindre, notamment pour la réalisation des logements sociaux, étant souligné que l'engagement pris par le candidat dans son offre sera transcrit dans l'acte de vente, pour permettre l'appel d'un complément de prix lié au non-respect avéré des éléments du programme imposé ou pour tenir compte de la réalisation d'un programme supérieur à celui envisagé lors de l'acte de vente.

4.2. Contenu qualitatif du programme

Le Gouvernement souhaite encourager la promotion d'opérations exemplaires en terme de qualité et de développement durable. C'est également la volonté de beaucoup de collectivités territoriales qui font largement usage de leur droit de priorité dans le but de maîtriser directement ces opérations.

Cette orientation qualitative ne doit pas prévaloir sur les deux autres objectifs d'importance équivalente, la juste valorisation du patrimoine public d'une part et la réalisation aussi rapide que possible des 70 000 logements prévus sur ces terrains publics d'autre part.

4.2.1. Normes qualitatives obligatoires du programme

Les appels d'offres pourront intégrer désormais des objectifs mesurables de performances énergétique et environnementale, obligatoires pour l'ensemble des candidats.

Les offres qui ne correspondraient pas à ces objectifs devront être écartées après avis du DDE.

4.2.2. Eléments d'appréciation complémentaires

Au-delà des normes obligatoires, il peut se révéler utile, dans certains cas, de tenir compte d'autres éléments qualitatifs, tels que l'insertion dans le site ou les formes urbaines par exemple, comme mentionnés dans la note technique diffusée le 17 avril 2007 par la DAF et France Domaine, jointe à la présente circulaire.

Selon les modalités définies dans la note technique susmentionnée, les offres sont classées en fonction des critères qualitatifs prévus dans le cahier des charges.

La cession est consentie par le préfet au bénéfice du mieux-disant qualitatif, aux conditions financières fixées par le trésorier-payeur général. Toutefois, lorsque la proposition financière du mieux-disant qualitatif est inférieure à la meilleure offre de prix résultant de la procédure de mise en concurrence, la cession est autorisée par le ministre chargé du domaine, après avis motivé de la Commission pour la transparence et la qualité des cessions du domaine immobilier de l'Etat, dès lors que la meilleure offre de prix est égale ou supérieure au seuil fixé par l'arrêté (en cours de modification) du 20 octobre 2005 portant création de ladite commission. Dans le cas où la meilleure offre de prix est inférieure à ce seuil, le préfet ou le trésorier-payeur général peuvent également, s'ils l'estiment opportun pour la protection des intérêts patrimoniaux de l'Etat, solliciter l'avis de cette commission.

4.3. Opérations expérimentales

Pour quelques opérations dont la liste sera arrêtée prochainement, une procédure expérimentale sera mise en œuvre dans laquelle le représentant de France Domaine fixera le prix de cession avec le mieux-disant qualitatif, sur la base de l'échelle des prix proposés par l'ensemble des candidats et en fonction de l'estimation domaniale.

5. Lien avec les contrats de mixité sociale

Pour les communes faisant l'objet d'un constat de carence au regard de l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux fixé par la loi SRU, le CIDOL du 28 mars 2008 a approuvé la mise en place d'une procédure de contractualisation spécifique visant à arrêter précisément, avec la commune, les moyens qui doivent être mis en œuvre pour combler le retard constaté en matière de production de logements sociaux. Les terrains publics situés sur ces communes devront figurer dans ces contrats de mixité sociale avec l'objectif d'y produire une part significative de logements sociaux.

En cas de non-respect par la commune du contrat de mixité sociale ou de refus de signer ce contrat, vous pourrez proposer de mettre en œuvre les procédures prévues par l'article 1^{er} de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national

pour le logement (opérations d'intérêt national). En outre, vous pourrez engager, en tant que de besoin, les procédures de déclaration de projet prévues par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme afin, si nécessaire, de faire procéder aux modifications des documents d'urbanisme.

6. Poursuite de l'inventaire

Au-delà du présent programme, il n'est pas douteux que des gisements fonciers existent encore qui doivent être identifiés par une démarche continue et plus incitative, tirant profit de la modernisation de l'Etat et du processus de révision générale des politiques publiques.

L'inventaire sera complété dans le courant de l'année 2008, suite à des décisions nationales, concernant notamment le ministère de la défense, et les établissements ferroviaires. Vous êtes invité à y contribuer pour votre département en mobilisant à cet effet votre comité de pilotage. Pour ce faire, en sus des informations que vous recueillerez localement, vous pourrez vous appuyer sur les « référentiels fonciers » régionaux, mis en œuvre par la DAF, pour réaliser un repérage cartographique systématique des propriétés urbanisables de l'Etat, des établissements publics et des collectivités territoriales.

D'ores et déjà, en sus du programme 2008-2012 qui vous a été notifié, plus de 250 sites complémentaires, représentant plus de 1 000 ha, ont été répertoriés dans l'outil extranet VIV@CITÉ que vous pouvez consulter. La mutation de ce foncier supposant souvent un processus complexe, vous pourrez engager dès à présent les phases de concertation et d'études, afin de maintenir la pression nécessaire à la mobilisation ultérieure de ces terrains.

7. Suivi du programme et compte rendu d'exécution

Le Premier ministre attache une grande importance au suivi permanent du programme de cession. Vos services devront donc assurer une mise à jour continue de la base de données VIV@CITÉ (cf. note 1) .

Vous voudrez bien veiller à ces mises à jour et faire le point régulièrement, au moins chaque trimestre, de l'avancement des procédures.

Fait à Paris, le 6 mai 2008.

*Le délégué interministériel
pour le développement de l'offre de
logements,
J.-P. Beysson*

*Le délégué à l'action
foncière,
D. Figeat*

*Le directeur général des finances
publiques,
P. Parini*

MINISTÈRE DES TRANSPORTS, DE L'ÉQUIPEMENT,
DU TOURISME ET DE LA MER
Délégation à l'action foncière

La Défense, le 10 avril 2007

Objet : critères qualitatifs dans les procédures de cessions amiables des terrains de l'Etat en vue de la construction de logements.

Référence : instruction du 11 mai 2006, relative à la mise en œuvre du programme national de mobilisation du foncier public en faveur de la construction de logements.

Affaire suivie par Arnaud Longé, DAF, tél. : 01-40-81-78-25, télécopieur : 01-40-81-78-29, courriel : arnaud.longe@equipement.gouv.fr.

Pièce jointe : 1 fiche méthodologique ; intranet : <http://intra.daf.i2>.

Le délégué à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement).

Les modalités de mise en œuvre du programme national de mobilisation du foncier public en faveur de la construction de logements ont fait l'objet d'une instruction conjointe DAF/France domaine du 11 mai 2006 définissant notamment les démarches préalables à la mise en vente des terrains ainsi que les modalités de leur cession.

Cette instruction préconise notamment, lorsqu'un terrain a fait l'objet d'études amont et de la pré-définition d'un programme approuvé par la collectivité locale, l'élaboration d'un cahier des charges de cession comprenant des clauses sur le programme à respecter, exprimées notamment en nombre de logements, en m² de SHON, et en répartition par types de logements (sociaux ou non sociaux). En outre, elle prévoit la possibilité d'introduire dans le cahier des charges des critères liés à la qualité du projet à réaliser.

La fiche méthodologique ci-jointe donne un cadre à l'introduction de ces clauses et critères, et explicite la procédure de choix de l'acquérir en cas d'utilisation de critères qualitatifs dans une démarche de mise en concurrence. Cette fiche a été élaborée conjointement avec France domaine et vous est transmise dans le cadre de la collaboration locale entre les DDE et les services domaniaux sur la mobilisation du foncier de l'Etat.

Les cas pratiques étant à ce jour encore peu nombreux, il vous est demandé de faire remonter à la délégation à l'action foncière toute information ou question portant sur les cessions qui seront mises en œuvre en application de cette démarche nouvelle. Celle-ci s'inscrit dans la nécessaire conciliation entre les objectifs de valorisation du patrimoine de l'Etat et la production de logements de qualité.

Le délégué à l'action foncière
D. Figeat

Introduction d'éléments de programme ou de critères qualitatifs dans les procédures de cessions amiables des terrains de l'Etat en vue de la construction de logements

La présente fiche méthodologique concerne aussi bien les cessions effectuées après mise en concurrence que les cessions de gré à gré autorisées en application de l'article R. 129-5 du code du domaine de l'Etat. La partie 3 (« La procédure de choix ») explicite plus particulièrement, dans le cas des appels d'offres, l'incidence sur la procédure de choix de l'acquéreur de l'introduction de critères qualitatifs dans le cahier des charges de mise en concurrence.

1. L'introduction de clauses relatives au programme

L'introduction de cette clause peut intervenir quand les acteurs locaux ont arrêté un programme prévisionnel en nombre de logements ou mètres carrés de SHOB, réparti entre logements libres et logements sociaux PLUS, PLAI, PLS, ou logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'Etat en outre-mer. Le cas échéant, la composition par typologie (T1, T2, T3, etc.) peut également être arrêtée.

Cette démarche de définition d'un programme n'est pas directement liée au contenu du document d'urbanisme (PLU) en vigueur : soit elle s'inscrit dans les règles de ce PLU, soit elle aboutit à la nécessité de le modifier pour permettre la réalisation du projet ainsi arrêté conjointement par l'Etat et la collectivité locale.

Les conditions particulières de la vente peuvent indiquer que l'acquéreur s'engage à respecter le programme arrêté, qui peut être exprimé dans le cahier des charges selon les 4 indicateurs :

- SHON constructible estimée ;
- nombre de logement ;
- répartition logements libres-logements sociaux (avec distinction PLUS-PLAI-PLS, autres) ;
- typologie des logements souhaitée.

L'indication de ces éléments de programme sera assortie de clauses de suivi et de sanction à adapter en fonction de la fermeté du programme souhaité :

- soit le programme est invariable, et il ne pourra être modifié que par des éléments extérieurs au candidat retenu, ou par des impossibilités techniques avérées ;
- soit le programme est assorti d'une clause de souplesse pouvant contenir des *minima*, notamment en matière de réalisation de logements sociaux.

Dans un cas comme dans l'autre, l'engagement pris par le candidat au travers de son offre sera transcrit dans l'acte de vente, notamment sous la forme de pénalités financières liées au non-respect avéré des éléments de programme imposés. Ces pénalités pourront être exprimées comme un montant rapporté au nombre de mètres carrés ou de logements sociaux manquants, le montant unitaire devant être suffisamment élevé pour dissuader l'acquéreur de réduire le nombre ou le pourcentage (cas d'opérations mixtes) de logements sociaux de l'opération au profit de logements libres.

Par ailleurs, pour les opérations complexes, l'acte de cession pourra intégrer une clause visant à demander à l'acquéreur de verser un complément de prix dans l'hypothèse où la constructibilité définitive s'avérerait supérieure à celle ayant servi de base à la fixation du prix de logements libres.

Afin de permettre un suivi du programme réalisé, et sa comparaison avec les engagements initiaux de l'acquéreur, l'acte devra également préciser que l'acquéreur s'engage à communiquer aux services de l'Etat (domaine) les informations suivantes : arrêtés de permis de construire, déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement de travaux. Le service des domaines pourra s'attacher les services de la DDE pour procéder à l'analyse technique du dossier de permis de construire.

Nota bene. – La présente fiche méthodologique, diffusée dans le cadre de la politique de mobilisation foncière pour le logement, est donc tournée principalement vers le respect d'un programme de logements et de logements sociaux. Mais l'Etat peut avoir, sur une opération donnée à dominante logements, des exigences en matière de mixité des fonctions urbaines, qui le conduisent à fixer dans le cahier des charges des éléments de programme sur des destinations différentes (commerces, activités, etc.)

2. L'introduction de critères « qualitatifs »

L'introduction de critères qualitatifs dans les procédures de dévolution des terrains de l'Etat peut être utilisée aussi bien

pour des opérations « complexes » nécessitant une réflexion de type opération d'aménagement, que pour des opérations plus simples, mais pour lesquelles les acteurs locaux, souhaitent introduire des exigences particulières quant à la qualité du programme, ou aux publics visés par les constructions prévues, ou, enfin quant aux spécificités du site concerné.

La prise en compte de critères qualitatifs ne doit pas avoir pour conséquence de faire obstacle à l'obligation de l'Etat de valoriser son patrimoine au prix du marché correspondant au projet arrêté. Elle doit cependant faciliter la réalisation d'un juste équilibre, préservant tout à la fois la volonté de réaliser des programmes de qualité et le souco de les placer dans les conditions économiques du marché. Un rapprochement du critère de prix et des critères relatifs à la qualité des projets et aux compétences des maîtres d'ouvrage et gestionnaires de logement locatifs sociaux doit donc contribuer à concilier ces différents objectifs.

Les critères concernés peuvent être classés dans les 2 grandes catégories suivantes :

a) Critères liés à la qualité du projet

Au regard de la réglementation applicable à la maîtrise d'œuvre des opératins de logement social et afin d'éviter d'alourdir et de renchérir inutilement la procédure de sélection, l'adoption de critères qualitatifs ne doit pas conduire à des sortes de concours d'architectures implicites sur les opérations de construction, imposant, par exemple, des esquisses détaillées. Il est cependant souhaitable, notamment dans le cas d'opérations d'aménagement complexes, de disposer de tout ou partie des éléments suivants susceptibles de constituer des critères d'appréciation des projets :

- l'intégration urbaine du projet (lien avec la ville et l'environnement bâti, etc.) ;
- le parti général d'aménagement (plan masse, orientations générales...) ;
- les formes urbaines envisagées ;
- les orientations architecturales ;
- la démarche environnementale (développement durable, HQE...) ;
- la programmation de l'opération, notamment en terme de logements (lorsque le programme n'a pas été arrêté précisément en amont de la consultation et les candidats sont sollicités pour formuler des propositions sur la définition du programme) ;
- la qualité du programme de logements et de logements sociaux (prestations, certifications, matériaux, équipements collectifs...) ;
- le délai de réalisation du programme.

b) Critères liés à la qualité des opérateurs

Par ailleurs, il pourra être jugé utile d'apprécier également les qualités propres aux candidats, au regard par exemple :

- de la maîtrise d'ouvrage (certification, planning ; organisation,...) ;
- du montage financier de l'opération ;
- de la gestion envisagée (gestion de proximité, qualité de service, suivi social des familles).

Des exemples de critères s'inscrivant dans cette dernière catégorie sont joints en annexe à la présente fiche méthodologique.

Les engagements « qualitatifs » pris par le candidat pourront être transcrits dans l'acte de vente. Il pourra être demandé en outre au candidat retenu de s'engager à associer la collectivité locale et la DDE dans le choix du maître d'œuvre de l'opération et la mise au point du projet architectural.

3. La procédure de choix après un appel d'offre introduisant des critères qualitatifs

3.1. Il appartient à France Domaine, représenté au niveau local par le Trésorier-payeur général, de choisir l'acquéreur et d'établir les actes de cession au profit de l'acquéreur qu'il aura retenu à l'issue de la procédure d'appel d'offre, intégrant la démarche concertée exposée ci-dessous.

3.2. Afin de juger des dispositions « qualitatives » des offres, il est recommandé de constituer une commission associant au minimum les acteurs suivants :

- la collectivité locale ;
- le service local de France Domaine ;
- les services de l'Etat chargés de l'urbanisme et du logement, assistés s'ils le souhaitent par un architecte conseil ;
- tout autre service dont la présence apparaîtrait utile en fonction du projet et de la situation du site : ABF, administration cédante, etc...

Cette commission a pour vocation, à l'issue d'une (ou plusieurs) réunion(s) de travail, d'aboutir à un classement des offres en fonction des critères qualitatifs inscrits dans le cahier des charges. Elle formule un avis communiqué au préfet et au TPG.

Pour faciliter l'harmonisation des appréciations et favoriser la transparence de sa décision, cette commission définira un barème de notation, pondérant les différents critères qualitatifs. Ce barème sera indiqué dans le cahier des charges, afin que les candidats en aient connaissance en préalable à la remise de leur offre.

3.3 France-Domaine procède au choix définitif de l'acquéreur après avoir pris en compte l'avis de la commission précitée. Il se réserve la possibilité de négocier le prix définitif avec le mieux classé au plan qualitatif. Dans tous les cas, la procédure de choix devra favoriser la transparence de la méthode vis-à-vis de l'ensemble des candidats.

3.4. Dans l'hypothèse où le service local de France Domaine estimerait ne pas devoir retenir la meilleure proposition financière, il saisira, par l'intermédiaire de l'administration centrale, la commission de transparence et de qualité des opérations de cession aux fins de connaître son avis quant aux choix envisagés.

Un exemple de grille d'analyse des offres et d'évaluation de leur qualité, basé sur un appel d'offres ayant été mené en 2006, est joint en annexe.

ANNEXE I
EXEMPLES DE CRITÈRES « QUALITATIFS »
AUTRES QUE LES CRITÈRES ARCHITECTURAUX ET URBAINS
Liste non exhaustive

Critères liés à la capacité de la maîtrise d'ouvrage :

- références et certifications éventuelles de la maîtrise d'ouvrage ;
- organisation de la maîtrise d'ouvrage ;
- planning prévisionnel de l'opération.

Economie générale du projet :

- qualité du montage financier de l'opération (plan de financement prévisionnel des logements sociaux, prix de cession des logements libres ou en accession sociale, sécurisation quant à l'équilibre général du projet...) ;
- situation financière du bailleur social, du promoteur, de l'aménageur.

Autres critères :

- qualité de gestion des logements sociaux (gestion de proximité, accompagnement social des plus défavorisés, etc.) ;
- répartition prévisionnelle des contingents de réservation des logements sociaux au regard notamment du plan de financement prévisionnel.

ANNEXE II
EXEMPLE DE GRILLE D'ANALYSE DES OFFRES. –
APPEL D'OFFRES POUR LA CESSION DU TERRAIN DE X

CRITÈRES D'ANALYSE DES OFFRES/ porteur projet		OBSERVATIONS	OFFRE 1	OFFRE 2	OFFRE 3
	Intégration urbaine (/5)	Lien à la ville, à l'aménagement bâti, liaisons...	3	2	0
	Esquisse d'aménagement (/5)	Pertinence du parti d'aménagement	3	2	0
	Formes urbaines (/5)	Formes semi-denses, maisons de ville...	3	2	2
	Orientations architecturales (/5)		2	2	2
Critères qualitatifs. – Evaluation des offres et classement	Démarche environnementale (/5)	Principes du développement durable, HQE...	3	3	2
	Programmation logement (/5)	Ambition de cohérence générale du programme de logements	5	5	3
	Programmation logement social (/5)	Ambition de qualité du logement social	5	5	1
	Total (/35)		24	21	10
	Classement qualité		1	2	3
	Prix proposé		1 000 000	1 200 000	800 000 Prix
	Classement prix		2	1	3
	Nombre total de logements		130	177	174

	Dont PLUS		40	54	52
	Dont PLAI		0	0	
Programme logements et hébergement	Dont PLS		10	30	
	Dont accession sociale		20	19	
	Dont privé		60	74	122
	Parkings (nombre de places)		185	254	
	Nombre de commerces		500 m ²	500 m ²	5 010 m ² Programme commerces
	SHON totale		11 070 m ²	14 200 m ²	15 180 m ²

NOTE (S) :

(1) Pour toute difficulté d'utilisation de cette application : daf@developpement-durable.gouv.fr.