



L'Etat pourra bientôt céder gratis des terrains aux fins de réaliser du logement social

publié le **01/02/2013**, vu **1254 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

La décote maximale que peut pratiquer l'Etat sur le prix de vente de terrains destinés à la construction de logements sociaux est portée à 100 %, le dispositif étant par ailleurs étendu aux cessions de certains de ses établissements publics.

[Loi 2013-61 du 18 janvier 2013 art. 3 et 4 \(JO 19 p. 1321\)](#)

Le dispositif permettant à l'Etat de vendre des terrains de son domaine privé avec une décote maximale de 25 % (35 % dans certaines zones), lorsque ces *terrains* sont *notamment destinés à la construction de logements sociaux*, vient d'être remanié par la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement. Désormais, la décote pour la part du programme destinée aux logements sociaux pourra atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain (elle sera toutefois limitée à 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux et pour les logements en accession sociale à la propriété). Quant au *montant exact de la décote*, il dépendra de plusieurs *critères* et notamment, de la situation du marché foncier local, de la catégorie et de la proportion de logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité concernée, ou encore de la situation financière de l'acquéreur. Peu importe, en revanche, que le terrain soit bâti ou non au jour de la vente (CGPPP art. L 3211-7, I nouveau).

L'application de la *décote* sera *de plein droit* en cas de cession au profit notamment d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), d'un bailleur social ou encore d'un établissement public foncier. Le terrain devra en outre figurer sur une liste établie par le préfet de région après avis des collectivités territoriales (CGPPP art. L 3211-7, II nouveau).

L'*avantage financier en résultant* sera exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux ou sur le prix de cession des logements en accession sociale à la propriété. Dans ce dernier cas, le « *primo-acquéreur* » *souhaitant revendre dans les 10 ans* devra en informer le préfet de région. Ce dernier informera à son tour les organismes HLM, qui pourront se porter acquéreur en priorité. Afin que le dispositif ne soit détourné de ses fins pour n'être qu'un simple effet d'aubaine, le primo-acquéreur sera par ailleurs tenu de verser à l'Etat une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition du logement, dans la limite du montant de la décote. Seule la première revente du logement est concernée. Dans le même esprit, si le primo-acquéreur décide de louer le logement dans les 10 ans suivant l'acquisition, le niveau de loyer ne pourra excéder certains plafonds fixés par le préfet de région. Sous peine de nullité, les contrats de vente devront mentionner l'ensemble des obligations qui s'imposent ainsi au primo-acquéreur et le montant de la décote consentie (CGPPP art. L 3211-7, III nouveau).

Dans le cadre d'un programme ayant bénéficié de la cession d'un terrain avec décote, les *conventions APL*

, qui fixent les conditions de location et garantissent le caractère social des logements, devront avoir une durée minimale de 20 ans. Quant au délai de 10 ans fixé pour la *vente par un organisme HLM* (CCH art. L 443-7), il sera porté à 20 ans (CGPPP art. L 3211-7, IV nouveau). Il s'agit, par cette dernière disposition, de garantir que tout logement du parc des bailleurs sociaux ayant bénéficié d'une décote pour sa construction demeurera dans le parc social pendant 20 ans (Rapport AN n° 414 du 15-11-2012).

Une *convention conclue entre le représentant de l'Etat dans la région et l'acquéreur*, jointe à l'acte de vente, fixera les conditions d'utilisation du terrain et déterminera le contenu du programme de logements à réaliser (CGPPP art. L 3211-7, V nouveau). L'acte de vente devra prévoir, *en cas de non réalisation du programme* de logements dans les 5 ans, soit la résolution de la vente avec versement des indemnités contractuelles applicables, soit le versement d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double du montant de la décote consentie.

Le bénéfice du dispositif est par ailleurs ouvert à certains *établissements publics de l'Etat*, qu'il s'agisse de terrains de leur domaine privé ou dont la gestion leur a été confiée par la loi (CGPPP art. L 3211-13-1 nouveau). La liste de ces établissements sera fixée par décret ; il devrait s'agir de Réseau ferré de France (RFF), de la SNCF, de Voies navigables de France et de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (Rapport AN n° 414 du 15-11-2012).

S'agissant enfin de leur *entrée en vigueur*, un décret en Conseil d'Etat doit encore venir préciser les conditions d'application de ces nouvelles règles (CGPPP art. L 3211-7, IX nouveau).

Remarques

La loi de finances pour 2011 était déjà venue autoriser une décote de 100 % pour les cessions de terrains de l'Etat *en Outre-mer* en vue de réaliser des programmes de logements locatifs sociaux ou d'aménager des équipements collectifs (Loi 2010-1657 du 29-12-2010 art. 169 ; Décret 2011-2076 du 29-12-2011).

© 2013 Editions Francis Lefebvre