

## SANTÉ

### ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES,  
DE LA SANTÉ  
ET DES DROITS DES FEMMES

*Direction générale de l'offre  
de soins*

Sous-direction du pilotage  
de la performance des acteurs  
de l'offre de soins

Bureau de l'efficience  
des établissements de santé  
publics et privés (PF1)

**Instruction DGOS/PF1 n° 2015-104 du 1<sup>er</sup> avril 2015 relative aux modalités du processus de cession avec décote d'un terrain du domaine privé des établissements publics de santé (EPS) en application de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public pour la réalisation de logement social.**

NOR : AFSH1508444J

Validée par le CNP le 27 mars 2015. – Visa CNP 2015-54.

*Date d'application* : immédiate.

*Catégorie* : directives adressées par la ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

*Résumé* : l'instruction apporte des précisions sur l'application aux EPS des nouvelles modalités de mobilisation du foncier public en faveur du logement issues de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013.

*Mots clés* : patrimoine non affecté – immobilier – investissement – logement social.

*Références* :

Titre II 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 ;

Décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État 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 (CG3P) ;

Décret n° 2014-1741 du 30 décembre 2014 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé des établissements publics de l'État, 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 ;

Décret n° 2014-1743 du 30 décembre 2014 relatif à l'élargissement de la liste des établissements publics de l'État mentionnée à l'article L.3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) aux établissements publics de santé ;

Instruction commune du secrétaire général du ministère en charge du logement et du directeur général des finances publiques signée les 21 et 24 mai 2013.

*Annexes* :

Annexe 1. – Arbre de décision pour déterminer l'applicabilité du dispositif de décote au projet de cession des EPS ;

Annexe 2. – Rôle des différents acteurs dans le dispositif ;

Annexe 3. – Exemple chiffré de la détermination du prix de cession dans le cadre de la décote encadrée par le dispositif de la loi du 18 janvier 2013 pour un établissement sans difficulté financière ;

Annexe 4 . – Modèle d'acte de cession ;

Annexe 5 . – Modèle de convention.

*La ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes à Mesdames et Messieurs les directeurs généraux des agences régionales de santé ; Mesdames et Messieurs les directeurs d'établissements publics de santé (pour mise en œuvre).*

## I. – OBJECTIFS DE LA LOI DU 18 JANVIER 2013 ET PÉRIMÈTRE DE LA PRÉSENTE INSTRUCTION

La loi du 18 janvier 2013 prévoit que l'État et ses établissements publics puissent céder à un prix inférieur à leur valeur vénale des terrains, bâtis ou non bâtis, de leur domaine privé pour y réaliser des programmes de logements contenant une part de logements sociaux.

Cette loi a pour objectif de soutenir la construction de nouveaux logements et d'apporter une offre abordable de logements dans le secteur social. Le gouvernement a pour objectif de construire 500 000 nouveaux logements par an sur dix ans, dont 150 000 logements sociaux. Un tel rythme de production constitue un doublement du rythme observé sur la période 2008-2011.

Les modalités d'application de cette loi ont été précisées dans plusieurs décrets. Le décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 fixe les conditions générales d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État. Le décret n° 2014-1741 du 30 décembre 2014 fixe les conditions particulières applicables aux établissements publics de santé (EPS). La procédure générale de cession avec décote comme celle du calcul du montant de la décote ont été précisées dans les instructions du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité au cours du premier semestre 2013 et une instruction du ministère en charge du logement et du directeur général des finances publiques.

La présente instruction détaille les spécificités du dispositif de cession des terrains appartenant aux établissements publics de santé (EPS).

Ce dispositif a été élaboré dans l'objectif de préserver à la fois les intérêts des établissements publics de santé et de soutenir la construction de logements sociaux dans les zones géographiques de tension du marché immobilier. Le nouveau cadre législatif et réglementaire apporte en effet un certain nombre de garanties dans le processus de cession des biens des établissements publics :

- il permet une meilleure lisibilité des mécanismes de décote. Seuls deux mécanismes de cession seront en effet possibles : la cession à la valeur vénale du bien ou la cession à un montant décoté, le montant de décote étant alors déterminé obligatoirement selon les règles présentées dans cette instruction et conformément à la loi du 18 janvier 2013 ;
- il prévoit que la cession d'un bien à sa valeur vénale (non décotée) est toujours possible, sous réserve d'un accord entre cédant et acquéreur sur le prix de cession et de la conformité du programme de construction envisagé avec le PLU. La décote n'est donc pas systématique si l'acquéreur en est d'accord ;
- il prévoit une adaptation de la décote en fonction de la situation d'endettement des EPS cédant un bien ;
- la formalisation, au moment de la cession, des engagements de l'acquéreur en termes de nombre et de rythme de construction de logement social, permet notamment une compensation financière de l'EPS ayant cédé son bien en cas de non-respect des engagements pris par l'acquéreur ;
- il prévoit un avis conforme des EPS et des ARS aux étapes clés de la cession.

## II. – RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES

### a) Rappel des règles générales d'aliénation des biens des EPS

L'aliénation d'un bien n'est possible que lorsque ce bien ne fait pas (ou plus) partie du domaine public de l'établissement. En effet, la loi (CG3P art L3111-1) dispose que « les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles ».

Préalablement à l'aliénation, il y a donc lieu de faire en sorte que le bien, s'il appartenait au domaine public, ait fait l'objet d'un déclassement (cf. CG3P art. L.2141-1 : « Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. »).

Les dispositions des articles L. 6143-4 2° et L. 6143-7 9° du code de la santé publique (CSP) permettent de considérer que le déclassement relève de l'établissement et que cette décision de déclassement est exécutoire si l'ARS ne s'y oppose pas.

*b) Rappel des instances compétentes au sein des EPS pour l'aliénation de terrains*

Le conseil de surveillance donne son avis sur les aliénations : l'article L. 6143-1 du CSP dispose que le conseil de surveillance « donne son avis sur (...) les acquisitions, aliénations, échanges d'immeubles et leur affectation, les baux de plus de dix-huit ans, les baux emphytéotiques et les contrats de partenariat mentionnés à l'article L. 6148-2 ».

La décision d'aliéner et de céder un bien du patrimoine privé de l'EPS appartient au directeur. Le 9° de l'article L. 6143-7 du CSP dispose que, après concertation avec le directoire, le directeur « conclut les acquisitions, aliénations, échanges d'immeubles et leur affectation ainsi que les baux de plus de dix-huit ans ».

La saisine de France Domaine lors de l'aliénation de terrains n'est pas obligatoire, à l'exception des établissements publics nationaux<sup>1</sup>. L'EPS a également la possibilité de se rapprocher de l'Agence nationale d'appui à la performance (ANAP) pour bénéficier de conseils, voire d'une assistance spécifique, dans son processus de cession de biens. L'ANAP met par ailleurs à disposition des établissements de santé, sur son site internet, le guide de dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux<sup>2</sup>.

L'EPS a enfin la possibilité de faire réaliser, à ses frais, une étude de la valeur vénale du bien de son patrimoine privé par un expert indépendant spécialisé dans ce domaine.

*c) Conditions générales d'éligibilité à la décote dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013*

La décote est déterminée en fonction de plusieurs critères :

- la catégorie à laquelle les logements construits appartiennent (catégories précisées par décret en Conseil d'État du 15 avril 2013) ;
- les circonstances locales du marché foncier et immobilier (en particulier le caractère « carencé » de la commune en logement social) ;
- les conditions techniques et financières de l'opération (précisées à l'article R. 3211-15 du CG3P).

L'application de la décote n'est étudiée que dans les conditions suivantes :

- lorsque le programme de construction prévu sur le terrain cédé contient au moins 75 % de surface de plancher affectée au logement et comporte des logements sociaux (mentionnés aux 3° et 5° 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) ;
- le décret n°2013-315 du 15 avril 2013 précise la notion de « bâti » introduite dans l'article L. 3211-7 du CG3P. Il s'agit des terrains dont « les constructions existantes sont destinées à être démolies ou restructurées en vue de permettre la réalisation de programmes de construction » ainsi, seuls les programmes de construction de logement ouvrent droit à la décote ;
- le programme de construction bénéficiant d'une décote doit être intégralement réalisé sur le terrain cédé ;
- la réalisation du programme doit avoir lieu dans un délai maximum de cinq ans. Cependant, ce délai étant difficilement tenable pour les opérations importantes de construction, la loi ALUR, « accès au logement et un urbanisme rénové » publiée le 24 mars 2014, introduit la faculté pour l'acquéreur de programmer la réalisation des logements par tranches, sur une période supérieure à cinq ans, sous condition que le programme de construction global de l'opération d'aménagement porte sur une emprise supérieure à cinq hectares, avec l'accord préalable des ministres en charges du logement et du domaine, sur proposition du préfet de région. La première tranche doit prévoir la réalisation de logements dans la première période quinquennale ;
- la décote devant contribuer à l'équilibre du programme de construction, aucune décote ne sera consentie si l'opération s'équilibre d'elle-même, c'est-à-dire s'il n'est pas démontré que la décote est indispensable à la soutenabilité financière du programme.

---

<sup>1</sup> Les services locaux du Domaine sont compétents pour vendre les biens (hors biens propres) des établissements publics nationaux.

<sup>2</sup> <http://www.anap.fr/detail-dune-publication-ou-dun-outil/recherche/dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-1-pri/>

Enfin, pour limiter les effets d'aubaine, la loi introduit des clauses antispéculatives :

- l'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux et assimilés ;
- l'acquéreur accédant ne peut pas librement revendre son logement dans les dix ans suivant son acquisition.

#### d) Les régimes de décote

Il convient de distinguer « décote de droit » et « décote consentie ». Une décote est instruite « de droit » si certaines conditions sont remplies (sans que toutefois l'instruction du dossier donne lieu systématiquement à l'obtention d'une décote), alors qu'une décote peut être « consentie » si ces mêmes conditions ne sont pas remplies.

Plus précisément :

- le régime de la décote de droit est soumis à deux conditions cumulatives :
  - le terrain doit être cédé à une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, un établissement public foncier et d'aménagement de l'État (visé par les articles L. 321-1 à L. 321-36 du code de l'urbanisme), un établissement exerçant une maîtrise d'ouvrage pour des opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation (article L. 365-1-1 du code de la construction et de l'habitat), un organisme HLM (article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitat) ou une société d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux (article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitat) et tout opérateur lié à une collectivité ou un EPCI à fiscalité propre par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la réalisation de logement social ;
  - le terrain doit appartenir à une liste de parcelles qui est établie par le préfet (*cf.* partie III, 1<sup>re</sup> étape *infra*). Cette liste est considérée comme un « inventaire continu », qui peut être complété par les établissements publics de santé ou à la demande d'une des personnes morales énumérées précédemment, sur présentation d'un projet s'insérant dans une stratégie de mobilisation du foncier pour y réaliser des logements, notamment sociaux ;
- lorsque les deux conditions cumulatives précédentes ne sont pas remplies, le principe d'une décote peut néanmoins être étudié. Il s'agit dans ce cas d'une décote dite « consentie ». Elle concerne potentiellement des opérations non répertoriées sur la liste régionale ou qui sont réalisées par d'autres bénéficiaires que ceux énoncés ci-dessus. Le préfet instruit alors la décote selon les modalités précisées à l'article R. 3211-17-2 du CG3P.

### III. – PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE DE LA LOI DU 18 JANVIER 2013 POUR LES EPS

Le processus de cession avec décote d'un terrain du domaine privé des établissements publics de santé (EPS) se décompose en plusieurs étapes :

- étape 1 : identification des terrains éligibles au dispositif de cession avec décote et inscription des terrains cessibles sur la liste régionale par le préfet de région après avis conforme des directeurs des EPS concernés et du directeur général de l'ARS ;
- étape 2 : élaboration d'un programme de construction et désignation d'un porteur de projet ; détermination du prix de cession avec ou sans décote en fonction de la zone géographique, de la nature du programme de construction de logements et de la situation d'endettement de l'établissement public de santé ;
- étape 3 : validation ou refus de la cession aux conditions fixées entre le préfet de département, le directeur général de l'ARS et le directeur général de l'établissement de santé ;
- étape 4 : signature de la promesse de vente et de l'acte de cession entre l'acquéreur et l'EPS puis signature d'une convention entre l'acquéreur et l'État ;
- étape 5 : suivi de la construction du programme sur le terrain cédé avec décote.

#### 1. Étape 1 : identification des terrains à céder et inscription des terrains cessibles sur la liste régionale par le préfet après avis conforme des DG des EPS concernés et du DG ARS

Le préfet de région établit annuellement une liste du foncier public pouvant être mobilisé en faveur de la production de logement.

L'inscription sur cette liste permet d'identifier les terrains et/ou les biens pouvant être cédés en faveur de la production de logement, avec une décote s'ils remplissent les critères d'obtention. L'inscription sur la liste a également un « effet d'affichage » pour l'EPS cédant par rapport à d'éventuels acquéreurs.

La procédure d'élaboration de la liste se fait en trois temps :

a) Identification des terrains

La procédure d'identification des terrains est menée conjointement par la DDT(M) et la DDFiP en associant le représentant de l'EPS et le représentant de l'Agence régionale de santé (ARS).

Deux conditions d'inscription dans le dispositif d'un terrain du domaine privé des établissements publics de santé sont à respecter :

- condition 1 : le terrain doit être cessible. Il doit donc faire l'objet d'une déclaration d'inutilité de la part de l'occupant ou à défaut d'un accord formel de l'utilisateur en faveur de la cession. Ne doivent être inscrits sur la liste que des biens dont l'EPS a l'assurance qu'ils lui sont inutiles et qu'ils peuvent donc être vendus ;
- condition 2 : il est possible et opportun d'y construire des logements, dont des logements sociaux. Cette vérification doit avoir été réalisée par les DDT(M), en lien avec les collectivités. L'opportunité est appréciée au regard de la localisation du bien et de besoins locaux en termes de logement social.

b) Demande des avis par le préfet

Une fois les terrains identifiés, le préfet de région demande leur avis au directeur de l'EPS et au directeur général de l'Agence régionale de santé. Il s'agit d'un avis conforme à la fois pour le directeur de l'EPS et pour le DG ARS. Aucun délai de réponse n'est prévu par le texte, même si une réponse dans les meilleurs délais est souhaitée.

Dans le cas où un EPS céderait un bien en dehors de la région de localisation de son siège, l'avis conforme sera donné par l'ARS de la région du siège de l'établissement après concertation avec l'ARS dans laquelle sont situés les terrains à céder.

Le préfet de région demande également leur avis au maire de la commune sur le territoire de laquelle les terrains se trouvent, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ainsi qu'au comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Il s'agit d'un avis simple rendu sous deux mois.

c) Inscription des terrains cessibles sur la liste régionale

Sous réserve d'accord des différentes parties prenantes, les terrains sont inscrits sur la liste régionale. La liste est publiée par arrêté du préfet de région.

L'inscription d'un terrain sur la liste confère le droit à l'instruction d'une décote éventuelle lors de la réalisation de la cession mais non à son obtention automatique.

Cette liste ne constitue pas un recensement exhaustif de l'ensemble des terrains qui pourront prétendre à l'instruction d'une décote. En effet, si un bien n'est pas inscrit sur la liste mais qu'il répond aux critères d'éligibilité à la décote, il peut également prétendre à l'inscription dans le dispositif. Dans le cas d'un bien non inscrit sur la liste, la procédure décrite ci-dessous (étapes 2 à 5) est identique à l'exception de la décote sur les équipements : si une décote est accordée, elle ne pourra alors pas être répercutée sur l'assiette foncière des équipements contrairement aux biens inscrits sur la liste.

Des terrains peuvent être inscrits sur la liste régionale, même si le programme est inconnu ou mal défini. Comme indiqué plus haut, l'inscription sur la liste confère le droit à l'instruction d'une éventuelle décote par la suite, lorsque que le programme de construction sera connu. La décote ne pourra être obtenue que si le programme, une fois défini, remplit les critères permettant son obtention. La réalisation du programme de construction de logement devant être effectuée dans un délai de cinq ans, il ne s'agit donc pas d'un système de « réserve foncière » pour les collectivités.

## **2. Étape 2 : élaboration d'un programme de construction et détermination de la décote et du prix de cession du bien**

La valeur vénale est déterminée sur la base d'un programme qui ne comporterait que des logements libres. Elle représente le prix maximal d'un terrain, compte tenu des coûts d'aménagement et des prix pratiqués sur le marché immobilier local.

La décote résulte de la différence entre la valeur vénale du terrain et la valeur du foncier qui permet l'équilibre de l'opération. En effet, comme rappelé plus haut, la décote doit uniquement permettre à l'opération de s'équilibrer financièrement. La méthode appliquée pour calculer le prix de cession est celle du « compte à rebours » : elle consiste à faire la différence entre les dépenses d'aménagement du programme (hors foncier) et les recettes prévisionnelles. C'est cette méthode qui s'applique dans tous les cas, que l'évaluation soit réalisée par France Domaine ou par l'établissement accompagné le cas échéant par un expert indépendant.

Les méthodes d'évaluation sont précisées par instruction commune du secrétaire général du ministère en charge du logement et du directeur général des finances publiques signée les 21 et 24 mai 2013.

Un exemple chiffré de la détermination du prix de cession dans le cadre de la décote encadrée par le dispositif de la loi du 18 janvier 2013 est présenté en annexe 3.

Précisions concernant l'assiette de la décote :

- un programme de construction de logement pouvant comporter à la fois des logements sociaux et d'autres types de logements, seule la partie du programme destinée à la construction de logements sociaux, et éventuellement les équipements publics associés, pourra prétendre à la décote sur le prix de cession ;
- concernant les équipements publics prévus dans le programme de construction, deux situations sont possibles :
  - si le terrain est inscrit sur la liste régionale, la décote s'applique sur les équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants des logements. (Remarque : les équipements publics ne pourront concerner que 25 % du programme de construction au maximum) ;
  - si le terrain n'est pas inscrit sur la liste régionale, l'application d'une décote sera étudiée uniquement sur la part logement social du programme mais pas sur les équipements.

L'établissement du programme et l'évaluation du prix de cession sont indissociables.

Lorsque le programme répond aux critères listés en étape 1, le calcul du montant de la décote dépendra :

- a) du niveau d'endettement de l'EPS (*cf. infra*) ;
- b) de la localisation géographique du bien et du type de logements sociaux qu'il est prévu de construire sur le terrain cédé et des circonstances locales (conditions locales du marché immobilier et contribution de l'opération aux objectifs de logement social, *cf. infra*).

#### a) Détermination de la situation d'endettement de l'établissement public de santé

Le décret n° 2014-1741 du 30 décembre 2014 pose le principe d'un plafonnement à 30 % de la décote lorsque la situation financière de l'EPS remplit l'un au moins des trois critères prévus à l'article D.6145-70 du code de la santé publique<sup>3</sup> :

- le ratio d'indépendance financière, qui résulte du rapport entre l'encours de la dette à long terme et les capitaux permanents, excède 50 % ;
- la durée apparente de la dette excède dix ans ;
- l'encours de la dette, rapporté au total de ses produits toutes activités confondues, est supérieur à 30 %.

Si l'un au moins de ces trois critères est rempli, le pourcentage de décote globale sera compris entre 0 % et 30 %. Il s'agit de la décote globale de l'opération, la décote catégorielle (*i.e.* par catégorie de logement) pouvant aller jusqu'à la limite fixée par le CG3P.

L'endettement est calculé à partir du compte financier du dernier exercice clos antérieur à la date de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de cession. Il est apprécié par l'ARS au moment de la signature par l'EPS d'une promesse de vente ou d'un acte de cession.

Il est apprécié par l'ARS au moment de la signature par l'EPS d'une promesse de vente ou d'un acte de cession.

La première signature de la promesse de vente ou de la cession fige le montant de la décote et donc de la cession.

La situation financière de l'établissement peut évoluer entre la signature de la promesse de vente et la cession, mais cela n'aura pas d'incidence sur le prix et le montant de la cession fixés lors de la promesse de vente.

Si aucun des critères d'endettement tels que définis à l'article D.6145-70 du code de la santé publique n'est rempli, le pourcentage de la décote globale peut être supérieur à 30 %. Ce pourcentage est calculé en fonction de la localisation et des typologies de logements sociaux prévus dans le programme, selon les modalités présentées ci-dessous.

---

<sup>3</sup> Arrêté du 7 mai 2012 relatif aux limites et réserves du recours à l'emprunt par les établissements publics de santé.

**b) Détermination de la décote en fonction de la zone géographique et de la catégorie de logements prévus dans le programme**

La décote suit le barème introduit par la loi du 18 janvier 2013, qui est fonction de la zone dans laquelle est situé le bien cédé, des circonstances locales et de la catégorie des logements sociaux qui y seront construits. Le taux de décote est fixé à l'intérieur des fourchettes établies ci-dessous :

BARÈME D'APPLICATION DE LA DÉCOTE EN FONCTION DE LA ZONE DU BIEN CÉDÉ et de la catégorie des logements sociaux qui y seront construits :			
	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 %

*Localisation géographique*

La zone géographique dans laquelle se situe la commune de situation du terrain aliéné est définie par l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation. Selon cet article, un arrêté des ministres chargés du logement et du budget, révisé au moins tous les trois ans, établit un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements. L'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation modifie l'organisation de ces différentes zones.

Ces zones sont désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres *A bis*, A, B1, B2 et C.

Les zones géographiques éligibles à la décote dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 sont les zones dites « tendues », à savoir une zone dans laquelle l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande.

La carte du zonage des agglomérations est disponible à l'adresse suivante : [http://www.territoires.gouv.fr/un-nouveau-zonage-a-b-c-applicable-des-le-1er-octobre-2014-pour-certains-dispositifs?xtmc=zone pinel&xtrc=1](http://www.territoires.gouv.fr/un-nouveau-zonage-a-b-c-applicable-des-le-1er-octobre-2014-pour-certains-dispositifs?xtmc=zone+pinel&xtrc=1)

Les établissements publics de santé pourront se rapprocher de la DDTM afin de se renseigner sur le caractère carencé de leur commune en logement social.

*Nature du programme de construction*

La catégorie des logements sociaux est décrite dans le programme de construction de logements. La typologie des logements prévus permet de définir le montant de la décote.

**Modalité de définition du programme de construction de logement**

La DDT/M se met en relation avec l'EPS pour participer à la définition du programme dès l'inscription du terrain sur la liste régionale. L'EPS est invité à associer la DDT/M le plus en amont possible.

Deux situations sont possibles :

- soit une réflexion est déjà engagée entre l'EPS et un acquéreur au moment de l'inscription sur la liste régionale :
  - la DDT/M se met en relation avec l'EPS pour lui proposer son concours (expertise pour la définition du programme notamment en matière d'aménagement), notamment par rapport à la définition du programme de construction et au mécanisme de décote ;
  - à ce titre, le préfet de département en lien avec la DDT/M ceux de l'EPS et, le cas échéant la DDFiP, coordonne avec l'acquéreur la définition du programme de construction ;
  - si la réflexion sur le programme est engagée avec un autre acquéreur que la collectivité sur le territoire de laquelle le terrain identifié est situé, la DDT/M convient avec l'EPS des modalités d'information de la collectivité pour connaître ses intentions ;
- soit aucune réflexion n'est engagée au moment de l'inscription sur la liste régionale :
  - la DDT/M prend contact avec l'EPS et la collectivité sur le territoire de laquelle le terrain identifié est situé pour initier la réflexion sur le programme de construction de logement ;
  - une fois que l'acquéreur a été identifié, le préfet de département, en lien avec la DDT/M, l'EPS et, le cas échéant la DDFiP, coordonne avec lui et la collectivité concernée la définition du programme de construction.

Catégories de programmes de construction pour lesquels une décote peut être consentie  
(décret n° 2013-315 du 15 avril 2013)

Il existe 3 catégories de logement pour lesquelles une décote peut être consentie :

- 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'État, les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1<sup>er</sup> 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, dont les logements-foyers accueillant des personnes âgées (ex. EHPAD) ou des personnes handicapées, conventionnés dans les conditions définies au 5° 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 ;
- catégorie 2 : les logements locatifs ou les résidences de logement pour étudiants financés en prêt locatif à usage social ;
- 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 du CG3P.

**3. Étape 3 : validation ou refus de la cession aux conditions fixées entre le préfet de département, le directeur général de l'ARS et le directeur général de l'établissement de santé**

a) Demande d'acquisition d'un terrain éligible à la décote au préfet

Une personne souhaitant acquérir un terrain éligible à la décote adresse un dossier de demande au préfet du département du lieu de situation de ce terrain. Le contenu de ce dossier est défini par le décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 et comporte notamment :

- le programme des constructions à réaliser sur ce terrain ;
- une estimation du prix de revient des logements locatifs sociaux ou assimilés ;
- un plan de financement de la part du programme destinée aux logements ainsi qu'un compte prévisionnel d'exploitation des opérations de logements sociaux ;
- 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, à l'exception des opérations de plus de 5 ha et répondant aux conditions énoncées en II c ;
- 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.

b) Validation du montant de la décote

Le montant de la décote sur la valeur vénale du terrain à céder est proposé par le directeur départemental des territoires, sur la base du dossier de demande de décote transmis par l'acquéreur au préfet de département.

Le montant de décote fait l'objet d'un avis conforme du directeur de l'EPS. L'EPS n'est jamais tenu de céder son bien avec une décote, il peut renoncer à la vente une fois le montant de la décote connu. Sous réserve des dispositions du PLU, l'EPS peut céder son bien dans le cadre d'un autre programme (*cf.* annexe 1).

En effet, la loi du 18 janvier 2013 n'empêche pas les ventes de foncier pour du logement et du logement social sans décote, si un accord est trouvé entre cédant et acquéreur. Ainsi, si l'EPS n'approuve pas la vente d'un de ses biens au montant proposé par la direction départementale des territoires, il peut :

- soit chercher un acquéreur proposant un autre programme à un prix de cession différent dans le respect des besoins du territoire ;
- soit chercher un acquéreur proposant le même projet sans décote.

Le montant de la décote fait l'objet d'un avis du directeur général de l'agence régionale de santé. Cet avis est réputé favorable dans un délai d'un mois suivant la transmission par l'établissement concerné du montant de la décote. Dans le cas où un EPS céderait un bien en dehors de la région de localisation de son siège, l'avis simple sera donné par l'ARS de la région du siège de l'établissement après concertation avec l'ARS dans laquelle sont situés les terrains à céder.

#### **4. Étape 4: signature de la promesse de vente et de l'acte de cession entre l'acquéreur et l'EPS; signature d'une convention entre l'acquéreur et l'État**

L'EPS et l'acquéreur signent une promesse de vente (éventuellement) puis un acte de cession.

Le préfet de région et l'acquéreur établissent parallèlement une convention fixant les conditions d'utilisation du bien cédé et déterminant le contenu du programme de logements à réaliser.

Un modèle de convention et un modèle d'acte de cession sont joints dans les annexes 4 et 5.

Cette convention peut notamment prévoir le droit de réservation d'un contingent plafonné à 10 % des logements sociaux construits, au profit de l'administration qui cède son terrain avec décote, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l'État (article L. 3211-7 du CG3P).

#### **5. Étape 5: suivi de la construction du programme sur le terrain cédé avec décote**

##### *a) Suivi de la réalisation de l'opération*

Conformément aux termes de la convention, l'acquéreur du terrain devra rendre compte annuellement de l'état d'avancement du programme de construction. Ce compte-rendu devra être communiqué au préfet de région, au préfet de département, à l'EPS concerné ainsi qu'au directeur général de l'ARS dont dépend l'EPS.

Le préfet de région, assisté du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), a pour rôle de contrôler l'effectivité de la réalisation du programme de construction par le preneur dans les délais impartis (*cf.* paragraphe II – c). Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention. Un mécanisme de compensation de l'établissement public qui a cédé son bien est prévu, dans le cas où l'acquéreur ne respecterait pas les conditions définies lors de la signature de l'acte de cession (article L. 3211-7 du CG3P). Ainsi, l'acte de cession peut prévoir:

En cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans:

- soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur et le versement du montant des indemnités contractuelles applicables;
- soit le versement du montant d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie.

Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu si des opérations de fouilles d'archéologie préventive sont prescrites en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine pendant la durée de ces opérations.

En cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, le paiement d'un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti.

##### *b) Bilans régionaux et nationaux de la mobilisation du foncier public en faveur du logement*

###### *Bilan régional*

La cession des biens de l'EPS et le nombre de logements (libres ou sociaux) construits sur ce bien seront portés au bilan régional de la mobilisation du foncier public en faveur du logement.

Un bilan annuel est présenté au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) pour les opérations de construction de logement contenant une part de logements sociaux.

###### *Bilan national*

Le représentant de l'État dans la région établit chaque année un bilan qui dresse notamment la liste des terrains disponibles, des terrains cédés au cours de l'année écoulée, des modalités et des prix de cession ainsi que des logements sociaux mis en chantier sur les parcelles cédées. Ce bilan est transmis à la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) chargée d'établir, pour le compte du ministre chargé du logement, le rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif, lequel fait l'objet d'un débat devant les commissions permanentes.

La Commission nationale est chargée de suivre le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement. Elle est en particulier chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'État 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.

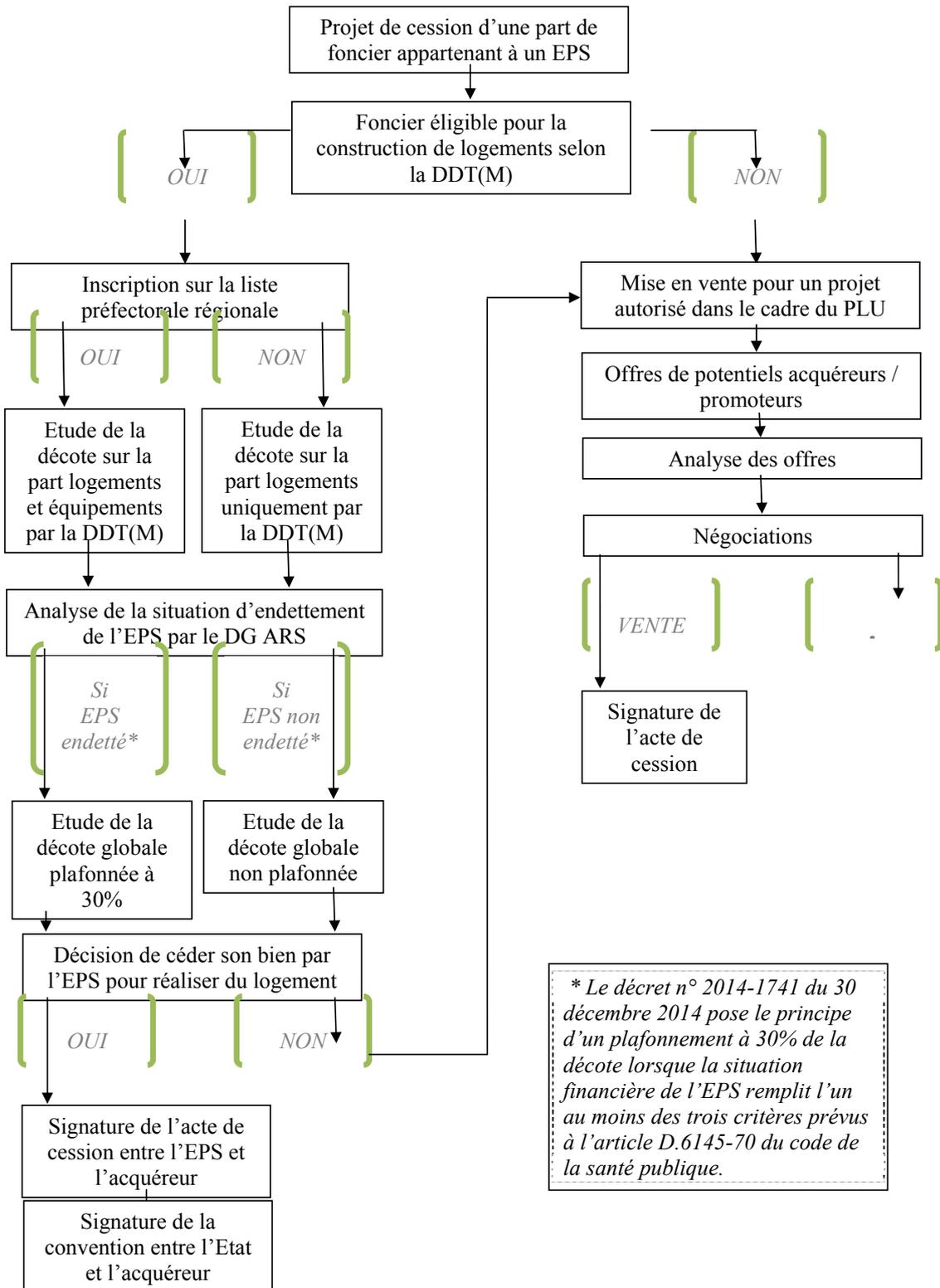
Cette commission peut aussi étudier et proposer des solutions pour débloquer des dossiers de cession complexes. Elle peut être saisie par les préfets de région ou les ministères du logement et des domaines. Il est utile que les ARS tiennent informée la DGOS, qui siège régulièrement à cette commission, des démarches de cession et en particulier des cas de cessions complexes pour lesquels une saisine de la CNAUF pourrait être réalisée par le ministère du logement par l'intermédiaire de la DGOS.

Pour la ministre et par délégation :  
*Le directeur général de l'offre de soins,*  
J. DEBEAUPUIS

*Le secrétaire général*  
*des ministères chargés des affaires sociales,*  
P. RICORDEAU

ANNEXE 1

ARBRE DE DÉCISION POUR DÉTERMINER L'APPLICABILITÉ DU DISPOSITIF DE DÉCOTE AU PROJET DE CESSIION DES EPS



ANNEXE 2

RÔLE DES DIFFÉRENTS ACTEURS DANS LE DISPOSITIF

EPS	<ul style="list-style-type: none"> <li>– est le propriétaire du bien</li> <li>– donne un avis conforme sur l’inscription de son bien sur la liste régionale</li> <li>– donne un avis conforme sur le principe d’une décote appliquée au prix de cession de son bien</li> <li>– accepte ou refuse de céder son bien</li> <li>– conduit ou prête son concours pour les études de dépollution ou de démolition</li> <li>– associe la DDFIP et DDT dès qu’un projet d’aménagement ou de logement se dessine sur son bien</li> </ul>
ARS	<ul style="list-style-type: none"> <li>– donne un avis conforme sur l’inscription de son bien sur la liste régionale</li> <li>– donne un avis simple sur le principe d’une décote appliquée au prix de cession de son bien</li> </ul>
ANAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– peut accompagner les EPS dans leur processus de cession de biens</li> </ul>
DDFIP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– calcule la charge foncière libre</li> <li>– associe la DDT(M) pour expertiser les postes de dépenses et de recettes présentés par le porteur de projet</li> <li>– informe également l’EPS, l’ARS, l’ANAP lors de la phase du compte à rebours</li> </ul>
DDT(M)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– identifie des terrains des EPS pouvant accueillir des projets de logement</li> <li>– accompagne l’EPS pour trouver un porteur de projet</li> <li>– accompagne la collectivité et/ou le porteur de projet pour définir un projet de construction conforme aux besoins locaux et respectant les attendus de la loi Duflot</li> <li>– calcule la charge foncière sociale</li> <li>– propose des décotes catégorielles</li> </ul>
Préfet de département	<ul style="list-style-type: none"> <li>– fixe un montant de décote</li> <li>– propose à l’EPS un prix de cession</li> </ul>
Préfet de région	<ul style="list-style-type: none"> <li>– arrête annuellement une liste régionale de terrains cessibles en faveur du logement</li> <li>– signe une convention liant l’État à l’acquéreur</li> <li>– suit la réalisation du programme de construction</li> <li>– dresse un bilan annuel de la mobilisation du foncier public</li> </ul>

ANNEXE 3

EXEMPLE CHIFFRÉ DE LA DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSIION DANS LE CADRE DE LA DÉCOTE ENCADRÉE PAR LE DISPOSITIF DE LA LOI DU 18 JANVIER 2013 POUR UN ÉTABLISSEMENT SANS DIFFICULTÉ FINANCIÈRE

DEPENSES		RECETTES	
Ratios professionnels ou devis (exemple)		Prix de vente des charges foncières (exemple)	
		<b>Logements libres (31 104 m<sup>2</sup>SP)</b>	
Démolitions	1 500 000 €	390€/m <sup>2</sup> SP	12 130 560,00 €
VRD	5 000 000 €	<b>Logements sociaux (CF décotée) (72 576 m<sup>2</sup>SP) *</b>	
Honoraires (11 à 15% des travaux)	780 000 €	273€/m <sup>2</sup> SdP	19 813 248,00 €
Frais généraux (15 à 18% des travaux)	1 105 000 €	<b>Commerces/bureaux/activités (130€/9 270 m<sup>2</sup>SP)</b>	1 205 100,00 €
Commercialisation (1 à 3 % selon l'activité du marché)	609 367 €	<b>Equipements publics **</b>	
Frais financiers (taux en vigueur sur valeur du foncier)	973 311 €	- hors intérêt log.sociaux	
Révision de prix	295 000 €	250€ x 8712m <sup>2</sup>	2 178 000,00 €
Archéologie préventive	700 000 €	- dans intérêt log.sociaux	
Aléas/marge (entre 6 et 8%)	767 340 €	175€ x 2904m <sup>2</sup>	508 200,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 730 018 €</b>		<b>35 835 108 €</b>
PRIX DE CESSIION DU TERRAIN (décoté)			24 105 090 €
DECOTE TOTALE			8 709 192 €
dont pour logement social			8 491 392 €
dont équipement			217 800 €
<b>Synthèse dans le cadre de la décote (exemple ci-dessus)</b>			
PRIX DE CESSIION DU TERRAIN (décoté)			24 105 090 €
+			+
MONTANT TOTAL DE LA DECOTE			8 709 192 €
=			=
VALEUR VENALE			32 814 282 €
taux décote globale =			27%

\*Pour chaque catégorie de logements, est établi un montant de décote qui résulte de la différence entre charge foncière libre et charge foncière sociale de ladite catégorie. Il s'agit alors de la décote catégorielle.

\*\*S'il n'y a pas d'équipements éligibles à la décote, la décote globale est la somme des décotes catégorielles appliquées aux surfaces de plancher (SP) de chaque catégorie de logement social.

Si des équipements sont éligibles à la décote, la décote globale (exemple : 27 %) prendra en compte la décote des équipements en supplément de la somme des décotes catégorielles.

## ANNEXE 4

### MODÈLE D'ACTE DE CESSION

Hypothèse de travail :

- l'opération s'inscrit dans le dispositif de la décote ;
- l'opération de construction est réalisée sur un terrain appartenant à un propriétaire unique ;
- elle consiste en la réalisation d'un programme mixte comportant des locaux à usage autre que de logement, les logements autres que des logements sociaux et des logements sociaux ;
- les logements sociaux à édifier sont des logements de type PLS, PLUS, PLAI, à l'exclusion de tout équipement public.

**L'AN DEUX MILLE [...],**

**LE [...]**

**A [...]**

**Maître [...] notaire à [...] A REÇU LA PRÉSENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite « partie normalisée »** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

**La seconde partie dite « partie développée »** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

### PARTIE NORMALISÉE

#### 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

##### 1.1. VENDEUR

[...]

##### 1.2. ACQUÉREUR

[...]

##### 1.3. DÉCLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

[...]

##### 1.4. ÉLECTION DE DOMICILE

[...]

##### 1.5. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

1° L'établissement public de santé est représenté à l'acte par Mme/M. [...], directeur général de [...], domicilié à la direction générale de [...], nommé à cette fonction par décret/arrêté [...] en date du [...] publié au *Journal officiel* de la République française n° [...] en date du [...], dont une copie est annexée aux présentes.

2° L'ACQUÉREUR est représenté par [...]

En vertu de [...]

## 2. TERMINOLOGIE – INTERPRÉTATION – FORME DES ENGAGEMENTS

### DÉFINITIONS

Dans le corps de l'acte, **première et seconde partie** les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

**Acquéreur ou ACQUÉREUR** : désigne [...]

**Acte** : désigne le présent acte authentique de vente.

**Annexe(s)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte.

Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.

**Article** : désigne tout article de l'acte.

**Autorisations administratives de construire** : s'entend des autorisations administratives, et leur(s) modificatif(s) éventuel(s), requises pour la réalisation du Programme de construction et du Programme de logements, à savoir et sans que l'énumération qui suit ne soit limitative, tout permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable à division parcellaire, déclaration préalable de travaux et toute autorisation d'exploitation commerciale, tout agrément bureaux.

**Biens** : s'entend des logements, en ce compris les logements sociaux, que l'acquéreur s'est engagé à réaliser dans le cadre du programme de logements dans le délai de cinq (5) ans, éventuellement prorogé en cas de recours contre les Autorisations administratives de construire ou en cas de réalisation des opérations de fouilles archéologiques préventives prescrites en application de l'article L.522-2 du code du patrimoine, ainsi qu'il est dit ci-après.

**CCH** : désigne le code de la construction et de l'habitation.

**CGPPP** : désigne le code général de la propriété des personnes publiques.

**Convention** : désigne la convention, demeurée ci-annexée, visée à l'article 3211-7, V du CGPPP fixant les conditions d'utilisation de l'Immeuble et déterminant le contenu du Programme de logements de l'Acquéreur.

**Frais** : désigne les frais et taxes entraînés par la signature de l'Acte tels que la taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, débours avancés par le notaire.

**Immeuble** : désigne le bien immobilier objet de la vente tel qu'il est désigné à l'article « Désignation de l'immeuble ».

**Parties** : désigne le Vendeur et l'Acquéreur.

**Prix** : désigne le Prix de vente de l'Immeuble tel que fixé par les Parties au paragraphe « PRIX », hors frais, hors droits, taxes ou honoraires.

**Programme de construction** : désigne le programme de construction, décrit ci-après à l'article 9.1., que l'Acquéreur va réaliser sur l'immeuble, qui comprend le Programme de logements.

**Programme de logements** : désigne le Programme de logements, fixé par la Convention, dont la Surface de plancher représente [...] % de la Surface de plancher du Programme de construction.

**Jour(s) ouvré(s)** : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour ouvré suivant. Si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour ouvré suivant.

**Location** : vise toute location ou mise à disposition des Biens consentie à quelque titre et sous quelque forme que ce soit.

**Logements sociaux** : s'entend des logements sociaux, que l'Acquéreur s'oblige à réaliser dans le cadre du Programme de logements, tels qu'ils sont définis aux articles L.3211-7, VIII et R.3211-15, II du CGPPP.

**Mutation** : vise tout transfert de propriété à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, toute vente, échange, apport en société, acte constitutif de droit(s) réel(s) portant sur les biens.

**Surface de plancher** : s'entend de la surface de plancher de la construction telle qu'elle est définie par les dispositions de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et du décret n° 2011-1539 du 29 décembre 2011 prises pour son application.

**Vendeur ou VENDEUR** : désigne l'établissement public de santé.

**Vente:** désigne la vente de l'immeuble constatée aux termes de l'Acte.

Il est ici précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

### 3. CADRE JURIDIQUE ET PROCÉDURE DE VENTE PAR L'ÉTAT D'UN BIEN DU DOMAINE PRIVÉ

#### 3.1. APPARTENANCE DE L'IMMEUBLE AU DOMAINE PRIVÉ

L'Immeuble appartient au domaine privé de l'Établissement public de santé par suite de son déclassement suivant décision en date du [...].

L'Immeuble a été déclaré inutile le [...].

La copie de la décision de déclassement est demeurée ci-annexée.

#### **Annexe: Décision de déclassement**

Du fait de l'appartenance de l'Immeuble au domaine privé de l'Établissement public de santé, son aliénation est possible dans le respect de la procédure ci-après visée.

#### 3.2. CADRE JURIDIQUE DE LA VENTE

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, a renforcé la possibilité pour l'État et ses établissements publics de mettre à disposition les immeubles bâtis et non bâtis leur appartenant, en vue de leur cession à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsque ceux-ci sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins est réalisé en logement social.

Le Programme de construction que l'Acquéreur s'oblige à réaliser dans l'Immeuble devant recevoir au moins 75 % de la Surface de plancher affectée au logement et comportant des Logements sociaux, la Vente de l'Immeuble s'inscrit dans le dispositif de la décote, régi par les articles L.3211-7 et R.3211-13 à R.3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

#### 3.3. CONVENTION DE L'ARTICLE L.3211-7, V DU CGPPP

Le préfet de la région [...] et l'Acquéreur ont conclu le [...] la Convention, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé, que l'Acquéreur s'oblige à respecter.

#### **Annexe: La Convention**

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé, qu'en cas de manquements constatés aux engagements pris dans la Convention, le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, mènera la procédure contradictoire pouvant aboutir à la résolution du présent Acte dans les conditions prévues au V de l'article L.3211-7 du CGPPP.

#### 3.4. PROCÉDURE D'ALIÉNATION

##### ***Option 1: vente intervenant dans le cadre de l'exercice du droit de priorité (cas de l'AP-HP).***

Par courrier en date du [...] demeuré ci-annexé, la direction de l'Établissement public de santé de [...] en application des articles L 240-1 à L 240-3 du code de l'urbanisme, a notifié à l'Acquéreur, le projet de cession de l'ensemble immobilier.

#### **Annexe: Lettre de purge du droit de priorité**

L'Acquéreur a fait connaître à la direction de l'Établissement public de santé de [...] sa décision d'exercer le droit de priorité par lettre en date du [...] dont une copie est demeurée ci-annexée.

#### **Annexe: Lettre de l'Acquéreur notifiant l'exercice du droit de priorité**

##### ***Option 2: vente intervenant à la suite d'une procédure de mise en concurrence.***

En application des articles R. 3211-2, R. 3211-4 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, la vente de l'ensemble immobilier a fait l'objet d'une procédure d'appel à candidatures.

À cet effet, le cahier des charges visé à l'article R. 3211-2 du code général de la propriété des personnes publiques a été établi pour, notamment :

- rappeler que la vente s'inscrit dans le dispositif de la décote régi par les articles L 3211-7 et R 3211-13 à R 3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- préciser la description du Programme de logements devant être réalisé ainsi que le délai de réalisation, qui ne doit pas dépasser cinq ans à compter de la date de l'acte d'aliénation ;
- soumettre la recevabilité des offres à la transmission par les candidats d'un dossier comportant l'ensemble des documents et informations visés à l'article R.3211-17-1 du code général de la propriété des personnes publiques ; et
- préciser le calendrier de la procédure de mise en concurrence ainsi que le critère de sélection de l'offre.

Une copie du cahier des charges d'appel à candidature est demeurée ci-annexée.

**Annexe: Cahier des charges d'appel à candidature**

Cette aliénation a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- une publicité notamment dans les journaux suivants :
  - [...] en date du [...];
  - [...] en date du [...];
  - [...] en date du [...];
- l'avis, visé par l'article R. 3211-4 du code général des la propriété des personnes publiques, publié par voie électronique sur le site Internet [www.budget.gouv.fr/cessions](http://www.budget.gouv.fr/cessions).

Une copie des avis de publicité susvisés est demeurée ci-annexée.

**Annexe: Copie des avis de publicité**

L'Acquéreur a déposé, le [...], à la direction générale de l'Établissement de [...] une offre d'acquisition, datée du [...], en vue de réaliser dans l'ensemble immobilier un Programme de logements destiné à recevoir [...] % de Surface de plancher affectée au logement, comportant des Logements sociaux. A ladite offre était joint un dossier comprenant l'ensemble des documents et informations visés à l'article R.3211-17-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

**Annexe: Copie de l'offre de l'Acquéreur**

La direction départementale des finances publiques du département de [...] a notifié à l'Acquéreur l'acceptation de son offre, par courrier recommandé avec accusé de réception du [...] demeuré ci-annexé.

**Annexe: Copie de la lettre d'acceptation par le Vendeur de l'offre de l'Acquéreur**

**VENTE**

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties de droit en pareille matière et sous celles énoncées aux présentes, vend à l'ACQUÉREUR, qui accepte, l'Immeuble ci-après désigné :

**4. DÉSIGNATION**

**4.1. DESCRIPTION**

À [...], un Immeuble figurant au cadastre, savoir :

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
[...]	[...]	[...]	[...] ha [...] a [...] ca

L'Immeuble objet des présentes se compose de :

*[DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE À PRÉCISER]*

**TEL ET AINSI** que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent Acte.

#### 4.2. NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

[...]

#### 5. EFFET RELATIF – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

#### 6. CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie aux charges, conditions, déclarations et garanties stipulées au présent Acte dont certaines sont développées dans la seconde partie de l'Acte. Il est précisé, au titre de la normalisation des actes en deux parties, qu'aucune des charges, conditions, déclarations et garanties figurant dans la seconde partie ne donne lieu à taxation ou à publicité foncière.

#### 7. PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

[...]

#### 8. PRIX

##### 8.1. VALEUR VÉNALE DE L'IMMEUBLE

Le Vendeur déclare que la valeur vénale de l'Immeuble s'élève à [...] euros établie par [...]

##### 8.2. MONTANT ET TAUX DE LA DÉCOTE

Le montant total et le taux global de la décote sur la valeur vénale de l'Immeuble, tels que définis à l'article R.3211-15, VI du CGPPP ressortent à :

- montant total de la décote : [...] euro(s);
- taux global de la décote : [...] %.

L'Acquéreur s'oblige à répercuter, exclusivement et en totalité, l'avantage financier résultant de la décote consentie sur le prix de revient des Logements sociaux à édifier [et/ou sur le prix de cession des logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés à l'article L.3211-7, VIII du CGPPP].

##### 8.3. MONTANT DU PRIX

La présente vente est conclue moyennant le Prix de [...] €, s'appliquant :

- à concurrence de [...] € aux locaux à usage autre que de logement, représentant une Surface de plancher de [...] m<sup>2</sup> à édifier;
- à concurrence de [...] € aux logements autres que les Logements sociaux, représentant une surface de plancher de [...] m<sup>2</sup> à édifier;
- à concurrence de [...] € aux Logements sociaux, représentant une Surface de plancher de [...] m<sup>2</sup> à édifier.

La part du Prix afférente aux Logements sociaux a été déterminée en tenant compte de la décote consentie pour chacune des catégories de Logements sociaux que l'Acquéreur s'oblige à réaliser dans le cadre du Programme de logements, savoir :

- pour les logements de type prêt locatif social (PLS), représentant une Surface de plancher de [...] m<sup>2</sup> à édifier, le montant de la décote consentie est de [...] €;
- pour les logements de type prêt locatif à usage social (PLUS), représentant une Surface de plancher de [...] m<sup>2</sup> à édifier, le montant de la décote consentie est de [...] €;

- pour les logements de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), représentant une Surface de plancher de [...] m<sup>2</sup> à édifier, le montant de la décote consentie est de [...] €.
- Le paiement de ce Prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

#### 8.4. PAIEMENT DU PRIX

[...]

### 9. CONDITIONS PARTICULIÈRES LIÉES À LA DÉCOTE

#### 9.1. PROGRAMME DE CONSTRUCTION À RÉALISER

L'Acquéreur déclare réaliser dans l'Immeuble le Programme de construction ci-après décrit:

- dans le bâtiment [...], des locaux à usage autre que de logement pour [...] m<sup>2</sup> de Surface de plancher, consistant en [...];
- dans le bâtiment [...], des logements autres que des Logements sociaux pour [...] m<sup>2</sup> de Surface de plancher, consistant en [...];
- dans le bâtiment [...], des logements de type prêt locatif social (PLS) pour [...] m<sup>2</sup> de Surface de plancher, consistant en [...];
- dans le bâtiment [...], des logements de type prêt locatif à usage social (PLUS) pour [...] m<sup>2</sup> de Surface de plancher, consistant en [...];
- dans le bâtiment [...], des logements de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour [...] m<sup>2</sup> de Surface de plancher, consistant en [...].

**(Annexe n° [...]. Éléments du Programme de construction (plans, relevés de Surface de plancher, notice(s) descriptive(s), etc.**

L'ensemble des Logements sociaux représente une Surface de plancher de [...] m<sup>2</sup>, soit [...] % de la Surface de plancher totale du Programme de logements.

Il est en outre précisé que l'ensemble des logements représente une Surface de plancher de [...] m<sup>2</sup>, soit [...] % de la Surface de plancher totale du Programme de construction.

Les Surfaces de plancher sont détaillées dans un tableau demeuré ci-annexé, établi le [...] par [...] [À PRÉCISER: géomètres-experts, architectes, ou autres]. (Annexe n°[...])

#### **Définition de la consistance technique du Programme de logements**

Les caractéristiques techniques du Programme de logements résultent des documents suivants:

a) un jeu de plans côtés établis par le cabinet [...] architectes à [...] savoir:

[...]

b) une notice descriptive des bâtiments à édifier dans le cadre du Programme de logements.

c) un tableau des Surfaces de plancher en date du [...].

d) [...]

Ces documents ci-dessus visés et ci-annexés définissent les obligations à la charge de l'acquéreur, lequel reconnaît expressément qu'ils permettent de répondre aux conditions définies aux articles L 3211-7 et R 3211-13 à R 3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

**Annexe [...] Éléments du Programme de logements (plans, relevés de Surface de plancher, notice(s) descriptive(s), etc.)**

#### **Calendrier de réalisation du Programme de logements**

L'Acquéreur s'oblige à édifier et à achever le Programme de logements ci-dessus décrit, au plus tard dans le délai de cinq (5) ans suivant la date de l'Acte et selon le calendrier suivant:

- démolition de l'Immeuble: [...];
- dépôt des Autorisations administratives de construire: [...];
- obtention des Autorisations administratives de construire: [...];
- caractère définitif des Autorisations administratives de construire: [...];
- démarrage des travaux: [...];
- achèvement du Programme de construction: [...];
- livraison: [...].

## 9.2. OBLIGATION DE RÉALISER LE PROGRAMME DE LOGEMENTS DANS LES CINQ ANS DES PRÉSENTES

### 9.2.1. Obligation de réaliser le Programme de logements de l'Acquéreur

L'Acquéreur s'engage à réaliser le Programme de logements ci-dessus rappelé et plus amplement décrit dans la Convention ci-annexée.

La livraison du Programme de logements ne sera effective que lorsque l'Acquéreur aura justifié au Vendeur, avant l'expiration du délai ci-dessus convenu, par lettre recommandée avec accusé de réception, cumulativement:

- de l'obtention de toutes les Autorisations administratives de construire;
- du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux et de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux de construction au(x) permis de construire;
- [et de la signature des conventions de financement aidé];
- [...].

### 9.2.2. Délai pour achever le Programme de logements

L'Acquéreur s'engage à achever le Programme de logements dans un délai de cinq (5) ans à compter de la date du présent Acte.

Ce délai de cinq (5) ans est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre les Autorisations administratives de construire, à compter de l'acte introductif du recours jusqu'à la date:

- (i) de la décision de rejet du recours, et/ou;
- (ii) de celle à laquelle la décision de la juridiction ayant statué sur le recours aura acquis l'autorité de la chose jugée, ou;
- (iii) de la date de l'acte ou de la transaction constatant le retrait ou l'abandon du recours et de la décision de la juridiction constatant le désistement d'instance.

Il est également suspendu si des opérations de fouilles archéologiques préventives sont prescrites en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine, pendant la durée de ces opérations.

L'Acquéreur s'oblige à communiquer au Vendeur dans les huit (8) jours ouvrés de leur réception, tout recours gracieux ou contentieux contre les Autorisations administratives de construire, et toute décision de la direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie préventive – prescrivant la réalisation d'opération de fouilles archéologiques.

L'Acquéreur s'oblige également à fournir au Vendeur:

- dans un délai de quinze (15) Jours ouvrés à compter de la fin des opérations de fouilles, un courrier émanant de la direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie préventive – confirmant que le diagnostic archéologique réalisé est achevé;
- dans un délai de huit (8) Jours ouvrés à compter de leur réception, toute décision de rejet des recours formés, toute décision de la juridiction ayant statué sur le recours, toute transaction constatant le retrait ou l'abandon du recours et toute décision de la juridiction constatant le désistement d'instance.

### 9.2.3. Suivi et contrôle de la réalisation du Programme de construction

Le contrôle de la réalisation du Programme de construction s'exerce dans les conditions prévues par le paragraphe 7 de la Convention annexée au présent Acte.

## 9.3. SANCTION EN CAS D'ABSENCE DE RÉALISATION DU PROGRAMME DE LOGEMENTS DANS LES CINQ ANS DES PRÉSENTES

En cas de non-réalisation du Programme de logements, l'Acquéreur dans ce délai de cinq (5) ans, le Vendeur pourra demander:

1° Soit la résolution du présent Acte, sans indemnité pour l'Acquéreur. Dans ce cas, le Vendeur percevra de l'Acquéreur, à titre d'indemnité contractuelle, la somme de [...].

En cas de réalisation du Programme de logements dans le délai de cinq (5) ans à compter de ce jour, il sera dressé aux frais de l'Acquéreur, dans les trois (3) mois de l'expiration de ce délai, un Acte authentique constatant la défaillance de la condition résolutoire.

Le notaire soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause résolutoire.

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les parties évaluent la présente obligation à la somme de [cent cinquante euros (150,00 €)].

2° Soit la perception d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote.

Le Vendeur devra faire connaître à l'Acquéreur son intention de mettre en œuvre la présente clause, ainsi que son choix, par acte extrajudiciaire, valant, selon le cas, commandement d'avoir (i) soit à régulariser dans le mois l'acte constatant la résolution de la vente et de payer l'indemnité contractuelle, (ii) soit d'avoir à payer l'indemnité préjudicielle dans le mois.

Ces sanctions seront prononcées à l'issue de la procédure contradictoire mentionnée au paragraphe 9 de la Convention annexée au présent Acte.

#### 9.4. SANCTION EN CAS DE RÉALISATION PARTIELLE DU PROGRAMME DE LOGEMENTS OU DE MODIFICATION DANS LES CINQ ANS DES PRÉSENTES

En cas de réalisation partielle du Programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du Prix, l'Acquéreur paiera au Vendeur un complément de prix (ci-après « Complément de Prix ») correspondant à l'avantage financier indûment consenti (4<sup>e</sup> alinéa du IV de l'article L 3211-7 du CG3P).

Cette sanction sera prononcée à l'issue de la procédure contradictoire mentionnée au paragraphe 9 de la Convention annexée au présent Acte.

Le complément de Prix sera calculé proportionnellement aux Surfaces de plancher de la catégorie des Logements sociaux non réalisés.

Par conséquent, si les Surfaces de plancher, devant être affectées aux Logements sociaux dans le Programme de logements que l'Acquéreur s'est obligé à réaliser, n'étaient que partiellement réalisées ou si le Programme de logements a été réalisé dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du Prix dans le délai de cinq ans à compter de ce jour, le montant du complément de Prix à rembourser par l'Acquéreur au Vendeur serait égal à :

[Surface de plancher afférente à la catégorie des Logements sociaux non-réalisée ou réalisée différemment] m<sup>2</sup> x [montant de la décote consentie pour la catégorie desdits Logements sociaux telle que visée à l'Article 8.3. ci-dessus] €

[Surface de plancher totale afférente à la catégorie des Logements sociaux à réaliser telle que visée à l'Article 8.3. ci-dessus] m<sup>2</sup>

Ce Complément de Prix serait par ailleurs indexé à la hausse sur l'indice INSEE du coût de la construction ; l'indice de base étant le dernier publié à ce jour (soit [...]), l'indice de comparaison étant le dernier publié à la date de l'Acte complémentaire constatant le paiement du Complément de prix.

Il sera dressé à la requête de la Partie la plus diligente, aux frais de l'Acquéreur, un Acte complémentaire aux présentes, par le notaire soussigné, pour constater la réalisation totale du Programme de logements dans les délais et, en conséquence, l'absence de cause au paiement du Complément de Prix ou, à défaut, pour constater le paiement dudit Complément de Prix.

L'acte complémentaire sera établi dans les trois (3) mois de l'achèvement du Programme de logements de l'Acquéreur et, au plus tard, dans les trois (3) mois de l'expiration du délai de cinq (5) ans à compter de ce jour.

#### 9.5. OBLIGATION DE TRANSMETTRE LES ENGAGEMENTS

En cas de cession totale ou partielle de l'Immeuble dans ce délai de cinq (5) ans, l'Acquéreur s'oblige à transmettre les obligations de l'Article 9 du présent Acte et celles souscrites par l'Acquéreur dans la Convention à tout acquéreur ou ayant-cause successifs et à leur faire accepter la présente clause dans tous les actes de cession à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels etc ...) concernant les Biens en question.

L'Acquéreur, ou ses ayants-cause successifs, notifiera à l'État, par acte extra-judiciaire, la réalisation de la cession qu'il aura consentie en lui envoyant une copie de l'acte comportant l'identité de l'Acquéreur ou ayants-cause successifs, le rappel littéral de la présente clause et les clauses d'engagement personnel de l'Acquéreur ou des ayants-cause successifs de reprendre les engagements souscrits par l'Acquéreur dans le présent Acte et dans la Convention.

Étant précisé que l'Acquéreur demeurera tenu solidairement avec les acquéreurs ou ayants-cause successifs, à l'égard de l'État, de son exécution, sans préjudice de l'application des clauses de complément de prix ci-après.

Le notaire soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les parties évaluent la présente obligation à la somme de [cent cinquante euros (150,00 €)].

## **10. CLAUSE D'INTÉRESSEMENT ÉVENTUEL**

### **10.1. CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE VENTE**

[...]

### **10.2. CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE SURDENSIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION HORS LOGEMENTS SOCIAUX**

[...]

## **11. CONDITIONS ET MODALITÉS DU TRANSFERT AU BAILLEUR DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX CONSTRUITS OU DES DROITS ET OBLIGATIONS AFFÉRENTS AUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À CONTRUIRE DANS LE PROGRAMME**

[Pour mémoire]

## **12. PUBLICITÉ FONCIÈRE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent.

## **13. DÉCLARATIONS FISCALE**

### **13.1. DÉCLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES**

[...]

### **13.2. IMPÔT SUR LA MUTATION**

[...]

## **FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## **PARTIE DÉVELOPPÉE**

ANNEXE 5

MODÈLE DE CONVENTION (ARTICLE L. 3211-7 V DU CG3P)

Hypothèse de travail :

- l'opération s'inscrit dans le dispositif de la décote ;
- l'opération de construction est réalisée sur un terrain appartenant à un propriétaire unique ;
- elle consiste en la réalisation d'un programme mixte comportant des logements (sociaux et autres que sociaux) et des locaux autres que du logement (bureau ou commerce) ;
- les logements sociaux à édifier sont des logements de type PLS, PLUS, PLAI, à l'exclusion de tout équipement.

**CONVENTION ENTRE L'ÉTAT et [...] relative à la cession de l'immeuble  
sis à [...]**

**en application de l'article L. 3211-7 et R 3211-13 à R 3211-17-4  
du code général de la propriété des personnes publiques.**

**IDENTIFICATION DES PARTIES À LA CONVENTION**

**L'ÉTAT**, représenté par M. [...], préfet de la Région [...].

Ci-après l'« **État** »

Et,

[...],

Représenté par [...] en vertu de [...].

Une copie des pouvoirs de l'Acquéreur est demeurée ci-annexée. (**Annexe n°**)

Ci-après l'« **Acquéreur** »

L'État et l'Acquéreur seront ci-après désignés ensemble sous le terme : les « Parties ».

**CADRE JURIDIQUE DE L'ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE**

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, a renforcé la possibilité pour l'État et ses établissements publics de mettre à disposition les immeubles bâtis et non bâtis leur appartenant, en vue de leur cession à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsque ceux-ci sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins est réalisée en logement social.

Le programme de construction que l'acquéreur s'oblige à réaliser dans l'immeuble devant recevoir au moins 75 % de la surface de plancher affectée au logement et comportant des logements sociaux, la vente de l'immeuble s'inscrit dans le dispositif de la décote, régi par les articles L. 3211-7 et R. 3211-13 à R. 3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

**OBJET DE LA CONVENTION**

En application de l'article L. 3211-7, V du code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention a pour objet de fixer les conditions d'utilisation de l'Immeuble ci-après désigné et de déterminer le contenu du programme de logements à réaliser sur ledit immeuble par l'Acquéreur dans le délai de cinq ans à compter de la date de l'acte d'aliénation auquel la présente convention demeurera annexée.

**DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

À [...] un Immeuble figurant au cadastre, savoir :

	LIEUDIT	SURFACE
	[...]	[...] ha [...] a [...]

L'Immeuble objet de la convention se compose de :

[DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE À PRÉCISER]

Étant ici précisé qu'en cas de discordance entre la désignation de l'Immeuble stipulée dans la présente convention et celle stipulée dans l'acte d'aliénation, la désignation de l'Immeuble figurant dans l'acte d'aliénation prévaudra.

Les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel de l'Immeuble sont les suivantes :

[À PRÉCISER]

Ces données sont demeurées jointes et annexées à la présente convention (**Annexe n°**).

#### LES CONDITIONS D'UTILISATION DE L'IMMEUBLE OBJET DE L'ALIÉNATION

##### **Option 1: si l'immeuble consiste en un terrain à bâtir.**

L'Acquéreur s'oblige à utiliser l'Immeuble afin d'y réaliser le programme de logements susvisé.

**Option 2: s'il s'agit d'immeubles bâtis au sens de l'article R. 3211-13 du code général de la propriété des personnes publiques.**

À cet effet, il s'oblige à procéder aux opérations de démolition qui s'avèreraient nécessaire à cette fin, et/ou à restructurer les bâtiments existants dans le cadre d'une opération qui doit nécessairement conduire à la construction de nouveaux logements.

#### LE PROGRAMME DE LOGEMENT QUE L'ACQUÉREUR S'OBLIGE À RÉALISER

L'Acquéreur s'oblige à réaliser dans l'Immeuble, outre des locaux à usage autre que du logement, le Programme de logements ci-après décrit :

(i) des logements autres que des logements sociaux pour [...] m<sup>2</sup> de surface de plancher, consistant en [...] des logements de type prêt locatif social (PLS) pour [ ... ] m<sup>2</sup> de surface de plancher, consistant en [ ... ], des logements de type prêt locatif à usage social (PLUS) pour [ ... ] m<sup>2</sup> de surface de plancher, consistant en [ ... ], des logements de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour [ ... ] m<sup>2</sup> de surface de plancher, consistant en [ ... ].

L'ensemble des logements sociaux représente une surface de plancher de [ ... ] m<sup>2</sup>, soit [...] % de la surface de plancher totale du programme de logements.

Il est en outre précisé que l'ensemble des logements représente une surface de plancher de [...] m<sup>2</sup>, soit [...] % de la surface de plancher totale du programme de construction.

Les surfaces de plancher sont détaillées dans un tableau demeuré ci-annexé, établi le [...] par [...] [À PRÉCISER: géomètres-experts, architectes, ou autres]. (**Annexe n°**)

Les Parties conviennent de définir la surface de plancher comme étant la surface de plancher de la construction telle qu'elle est définie par les dispositions de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et celles du décret n° 2011-1539 du 29 décembre 2011 prises pour son application.

#### LE SUIVI DE LA CESSION ET LE CONTRÔLE DE LA RÉALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Conformément aux articles L. 3211-7, VI et R. 3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques, l'Acquéreur s'oblige à rendre compte annuellement de l'état d'avancement du programme de construction auprès du Préfet de la région [...] et du département de [ ... ] et du préfet du département de [...] jusqu'au jour de la livraison effective du programme de logements ou celui de la résiliation de la convention\*.

Pour permettre la mise en œuvre du suivi de l'exécution de la présente convention, l'Acquéreur s'oblige :

– à transmettre au préfet de la région [...] et du département de [...] les documents suivants dans les quinze (15) jours ouvrés de leur obtention :

1. Les autorisations d'urbanisme (arrêté de permis de démolir, arrêté de permis de construire, déclaration des travaux, leurs modificatifs éventuels et leur dossier complet de demande, etc ...) et leurs constats d'affichage sur l'immeuble.

2. La déclaration d'ouverture de chantier.

\* Dans le cadre d'une décote de droit et seulement dans ce cadre-là, l'acquéreur doit également rendre compte de l'état d'avancement du programme de construction au comité régional de l'habitat ainsi qu'à la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain cédé.

3. La déclaration d'achèvement des travaux et de conformité.
4. L'attestation de non-opposition à la conformité.
5. Les procès-verbaux de réception des biens construits.
6. Les arrêtés d'attribution de subventions et de financement des logements sociaux.

7. En cas de vente par l'Acquéreur dans le délai de cinq (5) ans à compter de l'acte d'aliénation, copie des actes de cession successifs de l'Immeuble (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels etc ..., et leur avant-contrat), comportant l'identité des acquéreurs ou ayants-cause successifs, le rappel littéral des clauses d'engagement personnel des acquéreurs ou ayants-cause successifs de reprendre les engagements souscrits par l'Acquéreur dans la présente convention et dans l'acte d'aliénation.

8. [ ... ];

- à donner l'accès au chantier au représentant de l'État ou à toute personne qu'il aura mandaté, après que celui-ci lui en ait adressé la demande trois (3) jours ouvrés au préalable, afin de procéder en sa présence à la visite du chantier. L'État pourra se faire accompagner par toute(s) personne(s) de son choix à ces visites (homme de l'art, techniciens, experts etc ...). Ces visites sont destinées à assurer l'information de l'État sur le déroulement de la réalisation du programme de logements.

#### DROITS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PROGRAMME DE LOGEMENTS

L'État réserve [ ... ] % [10 % AU MAXIMUM] de la surface de plancher des Logements sociaux construits au profit des agents et personnels de l'établissement public cédant [ ... ], ce qui est accepté par l'Acquéreur.

À préciser par l'établissement public affectataire du bien cédé.

#### SANCTIONS APPLICABLES EN CAS DE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS RELATIFS À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

En application des dispositions de l'article L 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques et des clauses de l'acte d'aliénation, le bénéfice du dispositif de la décote est conditionné par la réalisation du programme de logements susmentionné dans un délai de cinq (5) ans à partir de la date de signature de l'acte d'aliénation.

En cas de non réalisation de ce programme de logements, de réalisation partielle ou dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, les sanctions prévues à l'acte d'aliénation s'appliqueront.

Ces sanctions seront prononcées à l'issue d'une procédure contradictoire menée par le préfet de région de [ ... ] et du département de [ ... ], assisté du comité régional de l'habitat.

À [ ... ], le [ ... ]

**L'Acquéreur**

**Le préfet de la région [ ... ]**

#### Récapitulatif des annexes :

- (ii) Annexe n° [ ... ] – Pouvoirs du représentant de l'Acquéreur.
- (iii) Annexe n° [ ... ] – Données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel de l'Immeuble.
- (iv) Annexe n° [ ... ] – Éléments du Programme de logements (plans, relevés de Surface de plancher, notice(s) descriptive(s), etc ...).
- (v) Annexe n° [ ... ] – [ ... ].