

# Décision n° 2012 - 660 DC

## *Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement II*

### Consolidation

Source : services du Conseil constitutionnel © 2012

#### Sommaire

<b>I.</b>	<b>Code de la construction et de l'habitation .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Code général des collectivités territoriales .....</b>	<b>18</b>
<b>III.</b>	<b>Code général des impôts .....</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>Code général de la propriété des personnes publiques .....</b>	<b>26</b>
<b>V.</b>	<b>Code de l'urbanisme .....</b>	<b>30</b>
<b>VI.</b>	<b>Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés .....</b>	<b>35</b>
<b>VII.</b>	<b>Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.....</b>	<b>36</b>
<b>VIII.</b>	<b>Loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France .....</b>	<b>38</b>

Légende (pour les articles consolidés)

- ~~texte barré~~ : dispositions supprimées

- **texte en gras** : dispositions nouvelles

- [article XX] : origine de la modification

# Table des matières

<b>I. Code de la construction et de l'habitation .....</b>	<b>5</b>
Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement.....	5
<b>Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat.....</b>	<b>5</b>
Chapitre II : Politique locale de l'habitat.....	5
Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.....	5
– Article L. 302-5 [modifié par les articles 10 et 11].....	5
– Article L. 302-6 [modifié par article 13] .....	6
– Article L. 302-7 [modifié par article 14] .....	7
– Article L. 302-8 [modifié par article 15] .....	9
– Article L. 302-9 .....	10
– Article L. 302-9-1 [modifié par article 16].....	10
– Article L. 302-9-1-1 [modifié par article 18].....	11
– Article L. 302-9-1-2 [créé par article 12].....	12
– Article L. 302-9-2.....	12
– Article L. 302-9-3 [créé par article 19].....	12
– Article L. 302-9-4 [créé par article 19].....	12
Livre IV : Habitations à loyer modéré.....	13
<b>Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.....</b>	<b>13</b>
Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré.....	13
– Article L. 423-14 [abrogé par article 33 (à compter du 31 décembre 2012)] .....	13
<b>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.....</b>	<b>15</b>
Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.....	15
Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier. ....	15
– Article L. 443-7 [modifié par article 9] .....	15
Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement. ....	16
<b>Titre IV : Mise en œuvre du droit au logement par la réquisition.....</b>	<b>16</b>
Chapitre II : Réquisition avec attributaire.....	16
Section 1 : Principes généraux.....	16
– Article L. 642-1 [modifié par article 7] .....	16
Section 2 : Procédure.....	16
– Article L. 642-7 .....	16
– Article L. 642-8 .....	17
– Article L. 642-9 .....	17
– Article L. 642-10 [modifié par article 8] .....	17

– Article L. 642-12 [modifié par article 8] .....	17
<b>II. Code général des collectivités territoriales .....</b>	<b>18</b>
Cinquième partie : La coopération locale.....	18
<b>Livre III : Agglomération nouvelle .....</b>	<b>18</b>
Titre III : Établissements publics d'agglomération nouvelle .....	18
Chapitre III : Compétences Et Pouvoirs Du Syndicat D'agglomération Nouvelle.....	18
– Article L. 5333-1 .....	18
– Article L. 5333-2 [modifié par article 21] .....	18
<b>III. Code général des impôts .....</b>	<b>19</b>
Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt.....	19
<b>Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes .....</b>	<b>19</b>
Titre III : Impositions perçues au profit de certains établissements publics et d'organismes divers <sup>19</sup>	
Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées .....	19
– Article 1609 nonies C [modifié par article 25] .....	19
<b>IV. Code général de la propriété des personnes publiques .....</b>	<b>26</b>
Troisième partie : Cession .....	26
<b>Livre II : Biens relevant du domaine privé .....</b>	<b>26</b>
Titre Ier : Modes de cession .....	26
Chapitre Ier : Cessions à titre onéreux .....	26
– Article L. 3211-7 [modifié par article 3] .....	26
– Article L. 3211-13 .....	29
– Article L. 3211-13-1 [créé par article 4] .....	29
<b>V. Code de l'urbanisme .....</b>	<b>30</b>
Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme .....	30
<b>Titre I : Règles générales d'utilisation du sol. ....</b>	<b>30</b>
Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme.....	30
– Article L. 111-12 .....	30
– Article L. 111-13 [créé par article 12] .....	30
<b>Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme .....</b>	<b>30</b>
Chapitre II : Schémas de cohérence territoriale. ....	30
– Article L. 122-1-4 [modifié par article 22] .....	30
Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme. ....	31
– Article L. 123-1-9 [modifié par article 23] .....	31
Livre II : Prémption et réserves foncières .....	31
<b>Titre I : Droits de prémption. ....</b>	<b>31</b>

– Article L. 210-1 <i>[modifié par article 20]</i> .....	31
<b>Titre IV : Droit de priorité.....</b>	<b>32</b>
– Article L. 240-1 .....	32
– Article L. 240-2 .....	33
– Article L. 240-3 <i>[modifié par article 6]</i> .....	33
<b>VI. Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés .....</b>	<b>35</b>
– Article 7 <i>[modifié par article 5]</i> .....	35
<b>VII. Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.....</b>	<b>36</b>
<b>Titre IV : Développement territorial et projets d'aménagement .....</b>	<b>36</b>
– Article 21 <i>[modifié par article 31]</i> .....	36
<b>VIII. Loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France .....</b>	<b>38</b>
– Article 1 <i>[modifié par article 32]</i> .....	38

# I. Code de la construction et de l'habitation

## Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

### Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat.

#### Chapitre II : Politique locale de l'habitat.

##### Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.

– **Article L. 302-5** [modifié par les articles 10 et 11]

*Modifié par LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 17*

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération **ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre** de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % **25 %** des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une métropole, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

~~A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.~~

**Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :**

- a) De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;
- b) Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;
- c) Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.

**Les communes appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés aux deux premiers alinéas, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.**

**Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de**

**logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411. Un décret fixe la liste de ces communes en prenant en compte les critères mentionnés aux a, b et c du présent article. » ;**

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, **ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.**

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, **jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.**

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième-**neuvième** alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

– **Article L. 302-6** [modifié par article 13]

*Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007*

Dans les communes situées dans les agglomérations visées **par—ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés** à la présente section, **ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique mentionnées au septième alinéa de l'article L. 302-5**, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1er juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1er janvier de l'année en cours.

**Elles fournissent également, dans les mêmes conditions que celles mentionnées au premier alinéa, un inventaire complémentaire qui établit le mode de financement des logements mis en service à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002.**

Le défaut de production de l'inventaire mentionné-**des inventaires mentionnés** ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 1 500 euros recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1er septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1er janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune-**que le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa dudit article L. 302-5**. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

– **Article L. 302-7** [modifié par article 14]

*Modifié par LOI n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 - art. 2 (V)*

*Modifié par LOI n°2009-1673 du 30 décembre 2009 - art. 2 (V)*

*Modifié par LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 17*

A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales **25 % ou 20 % des résidences principales, selon que les communes relèvent du premier, du deuxième ou du septième alinéa de l'article L. 302-5**, et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme ~~de~~ 3 811,23 euros– **4 000 €**

Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation, **de dépollution ou de fouilles archéologiques** des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux, des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines et de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.

Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante–**des deux années suivantes**. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget

des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat **ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1**, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième-~~quatrième~~ alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

**À défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement.**

A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.

**Les établissements publics fonciers et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux alinéas précédents transmettent chaque année à l'autorité administrative compétente de l'État un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées. .**



– **Article L. 302-8** [modifié par article 15]

Modifié par LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 17

~~Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.~~

**I. – Pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième, au troisième ou au huitième alinéa de l'article L. 302-5, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Il ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre, au plus tard à la fin de l'année 2025, le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième, au troisième ou au huitième alinéa de l'article L. 302-5.**

Toutefois, lorsqu'une commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre ~~20 % du total des résidences principales de ces communes~~ **le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5**, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif ~~de 20 %~~ **ainsi fixé**. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

**II. – L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux défini au I précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302-1.**

**III. – Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser.**

**IV. – Les seuils définis au III sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.**

**V. – Jusqu'au 31 décembre 2015 et afin de prendre en compte les dispositions de la loi n° du relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4.**

**VI** A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.

**VII** Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat adopté, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus. Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1er janvier 2002.

~~VIII L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. L'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 25 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale.~~ Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

**IX** Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme.

– **Article L. 302-9**

*Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007*

La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et est rendu public par le représentant de l'Etat dans le département.

Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux.

– **Article L. 302-9-1** [modifié par article 16]

*Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007*

Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, du respect de l'obligation, visée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés, **du respect de la typologie prévue au II du même article L. 302-8** des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune **et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1**. Par le même arrêté **et en fonction des mêmes critères**, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7 **et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1**. ~~Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7.~~ Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice. **Ce plafond est porté à 7,5 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal médian par habitant sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente.**

**Les dépenses déductibles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 qui n'ont pas été déduites du prélèvement viennent en déduction de la majoration du prélèvement.**

**La majoration du prélèvement est versée au fonds national mentionné à l'article L. 302-9-3.**

L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.

Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8.

~~La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Ile de France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire.~~

**La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre contribue au financement de l'opération pour un montant au moins égal à la subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 € par logement construit ou acquis sur le reste du territoire**

– **Article L. 302-9-1-1** [modifié par article 18]

*Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 94*

I.-Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'Etat dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'Etat dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.

Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. ~~Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.~~

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

II.-La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'Etat, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du Conseil général de l'environnement et du développement durable, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations et organisations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.

Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'Etat du département dans lequel la commune est située.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en oeuvre de l'article L. 302-9-1.

Les avis de la commission sont motivés et rendus publics.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et présent II.

– **Article L. 302-9-1-2** *[créé par article 12]*

**Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.**

– **Article L. 302-9-2**

*Modifié par Ordonnance n°2012-576 du 26 avril 2012 - art. 4*

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre, notamment celles nécessitées par la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

– **Article L. 302-9-3** *[créé par article 19]*

**Un Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux est institué. Ce fonds est exclusivement destiné au financement de la réalisation de logements locatifs sociaux à destination des ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1**

– **Article L. 302-9-4** *[créé par article 19]*

**Le fonds national prévu à l'article L. 302-9-3 est administré par un comité de gestion qui fixe les orientations d'utilisation et la répartition de ses ressources. Sa composition et les modes de désignation de ses membres sont définis par décret.**

**La gestion de ce fonds est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle remet chaque année au ministre chargé du logement un rapport sur le bilan des actions financées par le fonds, en regard des ressources engagées et des objectifs poursuivis.**

## Livre IV : Habitations à loyer modéré.

### Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.

#### Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré.

– ~~Article L. 423-14~~ [abrogé par article 33 (à compter du 31 décembre 2012)]

*Modifié par LOI n°2010-1657 du 29 décembre 2010 - art. 210 (V)*

~~A compter du 1er janvier 2011, les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leur potentiel financier.~~

~~Le prélèvement dû au titre d'une année ne peut pas dépasser un montant égal au produit d'une partie des ressources comptabilisées au titre de l'exercice précédent par un taux défini pour chaque organisme. Les ressources prises en compte dans ce calcul sont les loyers et redevances, définis aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4, appelés au cours du dernier exercice clos, et les produits financiers à l'exception des dividendes et des produits financiers issus des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en accession à la propriété. Pour chaque organisme, le taux est de 8 %. Le cas échéant, il est minoré par le taux de croissance moyen sur les cinq derniers exercices du nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel, à l'exception des logements sociaux acquis auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte.~~

~~Le potentiel financier correspond à l'écart entre les ressources de long terme et les emplois à long terme. Les ressources de long terme prises en compte sont le capital, les dotations et les réserves à l'exception de la part des plus values nettes sur cessions immobilières correspondant aux ventes de l'année de logements à des particuliers, les reports à nouveau, les résultats non affectés déduction faite des fonds propres venant en couverture de la garantie délivrée en application du deuxième alinéa de l'article L. 453-1, les subventions d'investissement à l'exclusion des subventions à recevoir, les provisions autres que les provisions pour gros entretien, les emprunts et les dettes assimilées à plus d'un an à l'origine, hors intérêts courus, à l'exception des intérêts compensateurs, hors dépôts et cautionnements reçus. Les emplois à long terme pris en compte correspondent aux valeurs nettes des immobilisations incorporelles et corporelles de toute nature, des immobilisations en cours, aux participations et immobilisations financières, aux charges à répartir et primes de remboursement des obligations.~~

~~Le prélèvement sur le potentiel financier dû pour une année est égal au produit du nombre de logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente par une contribution moyenne par logement.~~

~~La contribution moyenne par logement résulte de l'application, à la moyenne des potentiels financiers par logement des cinq exercices précédents, dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du logement qui portent le produit total annuel du prélèvement sur l'ensemble des organismes visés au premier alinéa à 175 millions d'euros, du barème progressif par tranche suivant :~~

TRANCHES DU POTENTIEL FINANCIER par logement	TAUX de contribution
Inférieure à 900 €	0 %
De 900 à 1 500 €	de 4 % à 8 %

De 1 500 à 2 000 €	de 8 % à 12 %
De 2 000 à 3 000 €	de 12 % à 16 %
Supérieure à 3 000 €	de 16 % à 20 %

~~Le potentiel financier par logement de chacun des cinq exercices précédents est obtenu en divisant le potentiel financier au 31 décembre de l'exercice par le nombre de logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel à la même date.~~

~~Les organismes soumis au prélèvement versent avant le 31 août de l'année au titre de laquelle le prélèvement est dû le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Les articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à ce prélèvement.~~

~~Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 € ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie d'un plan de rétablissement d'équilibre de la Caisse de garantie du logement locatif social ou d'un plan de consolidation ou en a bénéficié dans les cinq années précédant cette date.~~

~~Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables d'une pénalité égale à 50 % des droits éludés par logement dans la limite de 300 € par logement au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente. Cette pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'avant dernier alinéa de l'article L. 452-5.~~

~~Un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux qui contrôle de manière exclusive ou conjointe, dans les conditions prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce, un ou plusieurs organismes ou sociétés peut opter, avec leur accord, pour une détermination consolidée du potentiel financier par logement. Cette option est valable pour une période de cinq ans.~~

~~Dans ce cas, le potentiel financier consolidé par logement est obtenu en faisant la somme algébrique des ressources, des emplois et des logements de chaque organisme ou société.~~

~~Chaque organisme ou société est alors redevable d'un prélèvement égal au produit du nombre de ses logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 du présent code sur lesquels il détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente par la contribution moyenne par logement du groupe.~~

~~Chaque membre du groupe opte soit pour le prélèvement mentionné aux trois alinéas précédents, soit pour le prélèvement calculé à partir de ses seules données déclaratives.~~

~~Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.~~

~~Les sociétés d'économie mixte sont soumises dans les mêmes conditions au prélèvement pour les logements à usage locatif et les logements foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du présent code ou, dans les départements d'outre mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.~~

~~Les investissements et financements des opérations financées en application des articles 199 undecies C et 217 undecies du code général des impôts ne sont pas retenus dans le calcul du potentiel financier par logement avant la cinquième année suivant leur mise en service.~~

(...)

## **Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.**

### **Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.**

#### **Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.**

*Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers.*

– **Article L. 443-7** [modifié par article 9]

*Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 109*

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé **un financement ou leur garantie** aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. **La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable.** A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de ~~deux~~ **quatre** mois, la décision est exécutoire. **En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement. Le représentant de l'État informe la commune et l'organisme propriétaire de la transmission de la décision d'aliéner au ministre. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au représentant de l'État dans le département par l'organisme propriétaire vaut opposition à la décision d'aliéner.** En cas de non-respect de l'obligation de transmission au représentant de l'Etat de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

Lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne physique, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 15 000 € par logement vendu, arrêtée par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la commune où se situe le logement.

Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

Le comité régional de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations.

L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement

commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

## **Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.**

### **Titre IV : Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition**

#### **Chapitre II : Réquisition avec attributaire.**

##### **Section 1 : Principes généraux.**

– **Article L. 642-1** [modifié par article 7]

*Créé par Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 52 JORF 31 juillet 1998*

Afin de garantir le droit au logement, le représentant de l'Etat dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de ~~dix-huit~~ **douze** mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire, à charge pour lui de les donner à bail à des personnes bénéficiaires visées à l'article L. 642-5.

La réquisition ouvre le droit pour l'attributaire de réaliser des travaux, payés par lui, de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité. L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.

Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'importance des travaux de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité le justifie, la durée de la réquisition peut être supérieure à six ans, dans la limite de douze ans.

Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration.

(...)

##### **Section 2 : Procédure.**

– **Article L. 642-7**

*Créé par Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 52 JORF 31 juillet 1998*

Le représentant de l'Etat dans le département peut nommer des agents assermentés afin de l'assister dans la procédure de réquisition. Ces agents sont astreints aux règles concernant le secret professionnel. Ceux-ci peuvent :

1° Consulter les fichiers des organismes chargés de la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, ainsi que les fichiers tenus par les professionnels de l'immobilier, en vue de prendre connaissance des informations strictement nécessaires à la recherche des locaux vacants, à la détermination de la durée de la vacance et à l'identification du titulaire du droit d'usage sur les locaux ;

2° Visiter, accompagnés le cas échéant d'experts, les locaux susceptibles d'être réquisitionnés ; le titulaire du droit d'usage donne son accord pour cette visite ; à défaut, celle-ci ne peut avoir lieu que sur autorisation du juge judiciaire.



– **Article L. 642-8**

*Créé par Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 52 JORF 31 juillet 1998*

Les services fiscaux fournissent au représentant de l'Etat dans le département les informations nominatives dont ils disposent sur la vacance.

– **Article L. 642-9**

*Créé par Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 52 JORF 31 juillet 1998*

Après avoir sollicité l'avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département notifie au titulaire du droit d'usage des locaux son intention de procéder à une réquisition.

La notification indique les motifs et la durée de la réquisition envisagée. Elle est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

– **Article L. 642-10** [modifié par article 8]

*Créé par Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 52 JORF 31 juillet 1998*

Dans un délai de deux mois à compter de la notification, le titulaire du droit d'usage sur les locaux peut faire connaître au représentant de l'Etat dans le département :

1° Son accord ou son opposition ;

2° Son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;

3° ~~Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance ; dans ce cas, un échéancier est soumis de réalisation des travaux et de mise en location, qui ne peut excéder vingt-quatre mois, est soumis, dans un délai maximal fixé par décret en Conseil d'État, à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département. Le délai de réalisation des travaux et de mise en location court à compter de l'approbation de l'échéancier.~~

– **Article L. 642-12** [modifié par article 8]

*Créé par Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 52 JORF 31 juillet 1998*

Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance **ou à réaliser les travaux mentionnés au 3° de l'article L. 642-10** justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du représentant de l'Etat dans le département.

En l'absence de justification utile, le représentant de l'Etat dans le département peut notifier l'arrêté de réquisition.

## II. Code général des collectivités territoriales

### Cinquième partie : La coopération locale

#### Livre III : Agglomération nouvelle

#### Titre III : Établissements publics d'agglomération nouvelle

#### Chapitre III : Compétences Et Pouvoirs Du Syndicat D'agglomération Nouvelle

– **Article L. 5333-1**

*Modifié par LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 31*

Le syndicat d'agglomération nouvelle exerce les compétences des communes en matière de programmation et d'investissement dans les domaines de l'urbanisme, du logement, des transports, des réseaux divers et de la création des voies nouvelles et du développement économique. Il est compétent en matière d'investissement pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par les urbanisations nouvelles engagées sous forme de zones d'aménagement concerté ou de lotissement comprenant plus de trente logements, quelle que soit la localisation de ces équipements ; les autres équipements sont réalisés par les communes soit sur leurs ressources propres, soit sur des crédits délégués à cet effet par le syndicat d'agglomération nouvelle.

– **Article L. 5333-2** *[modifié par article 21]*

*Modifié par LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 31*

Le syndicat d'agglomération nouvelle exerce les compétences définies au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme relatif aux schémas de cohérence territoriale.

~~Lorsque les communes ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale approuvé et rendu exécutoire, les compétences qui leur sont normalement attribuées relatives à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont exercées par le syndicat d'agglomération nouvelle.~~

## III. Code général des impôts

### Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

#### Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes

##### Titre III : Impositions perçues au profit de certains établissements publics et d'organismes divers

###### Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées

*Section XIII quater : Impositions perçues par les groupements substitués aux communes pour l'application des dispositions relatives à la cotisation foncière des entreprises, à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, à l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux et à la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties*

– **Article 1609 nonies C** [modifié par article 25]

*Modifié par LOI n°2012-354 du 14 mars 2012 - art. 29 (V)*

I.-Les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au I de l'article 1379-0 bis sont substitués aux communes membres pour l'application des dispositions relatives à la cotisation foncière des entreprises et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et pour la perception du produit de ces taxes.

I bis.-Ils sont également substitués aux communes membres pour la perception :

1. Du produit des composantes de l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux relatives :

a) Aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique hydraulique situées dans les eaux intérieures ou dans la mer territoriale, prévue à l'article 1519 D ;

b) Aux installations de production d'électricité d'origine nucléaire ou thermique à flamme, prévue à l'article 1519 E ;

c) Aux centrales de production d'énergie électrique d'origine photovoltaïque ou hydraulique, prévue à l'article 1519 F ;

d) Aux transformateurs électriques, prévue à l'article 1519 G ;

e) Aux stations radioélectriques, prévue à l'article 1519 H ;

f) Aux installations de gaz naturel liquéfié, aux stockages souterrains de gaz naturel, aux canalisations de transport de gaz naturel, aux stations de compression du réseau de transport de gaz naturel et aux canalisations de transport d'autres hydrocarbures prévue à l'article 1519 HA ;

2. Du produit de la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, prévue à l'article 1519 I.

3. Le cas échéant, sur délibérations concordantes des communes membres et de l'établissement public de coopération intercommunale, du reversement du Fonds national de garantie individuelle des ressources communales et intercommunales prévu au 2.1 de l'article 78 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010.

II.-Le conseil des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au I vote les taux de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

La première année d'application du présent article, ainsi que l'année qui suit celle au titre de laquelle l'établissement public de coopération intercommunale a voté un taux égal à zéro pour ces trois taxes, les rapports entre les taux de taxe d'habitation et des taxes foncières votés par le conseil de l'établissement public de coopération intercommunale sont égaux aux rapports constatés l'année précédente entre les taux moyens pondérés de chaque taxe dans l'ensemble des communes membres.

Par dérogation, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale percevait une fiscalité additionnelle l'année précédant celle de l'application de ces dispositions, les rapports entre les taux de taxe d'habitation et des taxes foncières établis par l'établissement public de coopération intercommunale peuvent être égaux aux rapports entre les taux de taxe d'habitation et de taxes foncières votés par lui l'année précédente.

Les années suivantes, le taux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties ne peut augmenter plus ou diminuer moins que le taux de la taxe d'habitation jusqu'à la date de la prochaine révision.

III.-1° a) Le taux de la cotisation foncière des entreprises est voté par le conseil mentionné au II dans les limites fixées à l'article 1636 B decies.

La première année d'application du présent article, le taux de cotisation foncière des entreprises voté par le conseil de l'établissement public de coopération intercommunale ne peut excéder le taux moyen de la cotisation foncière des entreprises des communes membres constaté l'année précédente, pondéré par l'importance relative des bases de ces communes.

Par dérogation, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale percevait une fiscalité additionnelle l'année précédant celle de l'application de ces dispositions, le taux moyen pondéré mentionné au premier alinéa est majoré du taux de la cotisation foncière des entreprises perçue l'année précédente par cet établissement public de coopération intercommunale.

Les deuxième et troisième alinéas s'appliquent également la première année de perception de la cotisation foncière des entreprises par un établissement public de coopération intercommunale faisant application des régimes déterminés à l'article 1609 quinquies C.

b) Le taux de cotisation foncière des entreprises applicable dans chaque commune membre est rapproché du taux de l'établissement public de coopération intercommunale, jusqu'à application d'un taux unique, l'écart étant réduit chaque année par parts égales, dans des proportions dépendant du rapport observé, l'année précédant la première année d'application du I, entre le taux de la commune la moins taxée et celui de la commune la plus taxée.

Lorsque ce rapport est supérieur à 90 % et inférieur à 100 %, le taux de l'établissement public de coopération intercommunale s'applique dès la première année. Lorsque ce rapport est supérieur à 80 % et inférieur à 90 %, l'écart est réduit de moitié la première année et supprimé la seconde. La réduction s'opère par tiers lorsque le rapport est supérieur à 70 % et inférieur à 80 %, par quart lorsqu'il est supérieur à 60 % et inférieur à 70 %, par cinquième lorsqu'il est supérieur à 50 % et inférieur à 60 %, par sixième lorsqu'il est supérieur à 40 % et inférieur à 50 %, par septième lorsqu'il est supérieur à 30 % et inférieur à 40 %, par huitième lorsqu'il est supérieur à 20 % et inférieur à 30 %, par neuvième lorsqu'il est supérieur à 10 % et inférieur à 20 %, et par dixième lorsqu'il est inférieur à 10 %.

c) Le conseil mentionné au II peut, par une délibération adoptée à la majorité simple de ses membres, modifier la durée de la période de réduction des écarts de taux résultant du b, sans que cette durée puisse excéder douze ans.

La délibération doit intervenir dans les conditions prévues à l'article 1639 A, au cours des deux premières années d'application du I.

Cette délibération ne peut être modifiée ultérieurement, sauf en cas de retrait d'une ou plusieurs communes en application des articles L. 5211-41-1, L. 5215-40-1 et L. 5216-10 du code général des collectivités territoriales.

Pour l'application du présent c, la réduction des écarts de taux s'opère, chaque année, par parts égales ; dans le cas où le dispositif de réduction des écarts de taux est déjà en cours, l'écart est réduit chaque année, par parts égales en proportion du nombre d'années restant à courir conformément à la durée fixée par la délibération.

d) Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale faisant application du I de l'article 1609 quinquies C opte pour le régime prévu au présent article ou devient soumis à ce régime, le taux constaté dans une commune l'année précédente est le taux appliqué en dehors des zones d'activités économiques existant sur son territoire antérieurement au changement de régime ; le taux constaté l'année précédente dans chaque zone ou fraction de zone si celle-ci est implantée sur le territoire de plusieurs communes est alors assimilé à celui d'une commune membre supplémentaire pour l'application du présent III. Ce

dispositif est applicable dans les mêmes conditions lorsque l'établissement public de coopération intercommunale fait application du II de l'article 1609 quinquies C.

2° En cas de rattachement d'une commune à un établissement public de coopération intercommunale faisant application du présent article, les I, II, II bis et VI de l'article 1638 quater sont applicables.

IV. Il est créé entre l'établissement public de coopération intercommunale soumis aux dispositions fiscales du présent article, à l'exclusion de ceux mentionnés au 5° du I de l'article 1379-0 bis, et les communes membres une commission locale chargée d'évaluer les transferts de charges. Cette commission est créée par l'organe délibérant de l'établissement public qui en détermine la composition à la majorité des deux tiers. Elle est composée de membres des conseils municipaux des communes concernées ; chaque conseil municipal dispose d'au moins un représentant.

La commission élit son président et un vice-président parmi ses membres. Le président convoque la commission et détermine son ordre du jour ; il en préside les séances. En cas d'absence ou d'empêchement, il est remplacé par le vice-président.

La commission peut faire appel, pour l'exercice de sa mission, à des experts. Elle rend ses conclusions l'année de l'adoption de la cotisation foncière des entreprises unique par l'établissement public de coopération intercommunale et lors de chaque transfert de charges ultérieur.

Les dépenses de fonctionnement, non liées à un équipement, sont évaluées d'après leur coût réel dans les budgets communaux lors de l'exercice précédant le transfert de compétences ou d'après leur coût réel dans les comptes administratifs des exercices précédant ce transfert. Dans ce dernier cas, la période de référence est déterminée par la commission.

Le coût des dépenses liées à des équipements concernant les compétences transférées est calculé sur la base d'un coût moyen annualisé. Ce coût intègre le coût de réalisation ou d'acquisition de l'équipement ou, en tant que de besoin, son coût de renouvellement. Il intègre également les charges financières et les dépenses d'entretien. L'ensemble de ces dépenses est pris en compte pour une durée normale d'utilisation et ramené à une seule année.

Le coût des dépenses transférées est réduit, le cas échéant, des ressources afférentes à ces charges.

Cette évaluation est déterminée à la date de leur transfert par délibérations concordantes de la majorité qualifiée des conseils municipaux prévue au premier alinéa du II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales, adoptées sur rapport de la commission locale d'évaluation des transferts.

Lorsqu'il est fait application à un établissement public de coopération intercommunale des dispositions du présent article, la commission d'évaluation des transferts de charges doit rendre ses conclusions sur le montant des charges qui étaient déjà transférées à l'établissement public de coopération intercommunale et celui de la fiscalité ou des contributions des communes qui étaient perçues pour les financer.

V.-1° L'établissement public de coopération intercommunale verse à chaque commune membre une attribution de compensation. Elle ne peut être indexée.

Lorsque l'attribution de compensation est négative, l'établissement public de coopération intercommunale peut demander à la commune d'effectuer, à due concurrence, un versement à son profit.

Les attributions de compensation fixées conformément aux 2°, 4°, 5° ou, le cas échéant, au 1° bis constituent une dépense obligatoire pour l'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, les communes membres. Le conseil de l'établissement public de coopération intercommunale communique aux communes membres, avant le 15 février de chaque année, le montant prévisionnel des attributions au titre de ces reversements.

Le conseil de l'établissement public de coopération intercommunale ne peut procéder à une réduction des attributions de compensation qu'après accord des conseils municipaux des communes intéressées.

Toutefois, dans le cas où une diminution des bases imposables réduit le produit global disponible des impositions mentionnées au premier alinéa du 2°, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut décider de réduire les attributions de compensation ;

1° bis Le montant de l'attribution de compensation et les conditions de sa révision peuvent être fixés librement par le conseil communautaire statuant à l'unanimité, en tenant compte du rapport de la commission locale d'évaluation des transferts de charges.

A défaut d'accord unanime, le montant de l'attribution est fixé dans les conditions figurant aux 2°, 4° et 5° ;

2° L'attribution de compensation est égale à la somme des produits mentionnés aux I et I bis et du produit de la taxe sur les surfaces commerciales prévue à l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, perçus par la commune l'année précédant celle de la première application du présent article, diminuée du coût net des charges transférées calculé dans les conditions définies au IV.

L'attribution de compensation est majorée du montant perçu par la commune la même année, d'une part, au titre de la part de la dotation forfaitaire prévue à l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales correspondant au montant antérieurement versé en application du I du D de l'article 44 de la loi de finances pour 1999 (n° 98-1266 du 30 décembre 1998) et, d'autre part, au titre du montant des compensations, hors celui de la compensation prévue au IV bis de l'article 6 de la loi de finances pour 1987 (n° 86-1317 du 30 décembre 1986), allouées :

-en application du B de l'article 26 de la loi de finances pour 2003 (n° 2002-1575 du 30 décembre 2002) ;

-en application de l'article 53 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), sous réserve d'une délibération du conseil de l'établissement public de coopération intercommunale statuant à l'unanimité ;

-et, le cas échéant, en application du B de l'article 4 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ou du B de l'article 3 de la loi n° 96-1143 du 26 décembre 1996 relative à la zone franche de Corse.

L'attribution de compensation est minorée, le cas échéant, du montant des reversements, autorisés par l'article 11 de la loi n° 80-10 du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale, perçus au profit de l'établissement public de coopération intercommunale l'année précédant celle de la première application de ces dispositions.

~~L'attribution de compensation est également majorée d'une fraction de la contribution d'une commune définie à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, à condition que l'établissement public de coopération intercommunale ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article et que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux. Cette fraction est égale à la part du potentiel fiscal de la cotisation foncière des entreprises dans le potentiel fiscal de la commune.~~

L'attribution de compensation est majorée du produit de la réduction de taux de taxe d'habitation prévue, selon le cas, au VII de l'article 1638 quater ou au IV de l'article 1638-0 bis par les bases de taxe d'habitation de la commune l'année de son rattachement à l'établissement public de coopération intercommunale.

Toutefois, lorsqu'une commune cesse d'appartenir à un établissement public de coopération intercommunale faisant application du régime fiscal du présent article pour adhérer à un autre établissement public de coopération intercommunale faisant application du même régime fiscal, le produit de cotisation foncière des entreprises est majoré du montant perçu, l'année de cette modification, par l'établissement public de coopération intercommunale auquel elle a cessé d'appartenir, au titre de la part de la dotation de compensation prévue à l'article L. 5211-28-1 du code général des collectivités territoriales correspondant au montant antérieurement versé en application du I du D de l'article 44 de la loi de finances pour 1999 précitée. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale transmet chaque année au représentant de l'Etat dans le département un rapport sur l'application de la première phrase du septième alinéa.

L'attribution de compensation est recalculée, dans les conditions prévues au IV, lors de chaque transfert de charge.

2° bis Abrogé

3° Abrogé.

4° Lorsqu'il est fait application des dispositions du présent article à une communauté d'agglomération issue de la transformation d'un syndicat d'agglomération nouvelle, l'attribution de compensation versée chaque

année aux communes membres est égale à la dotation de coopération définie à l'article L. 5334-8 du code général des collectivités territoriales perçue l'année précédant celle de la première application de ces dispositions.

Cette attribution est recalculée dans les conditions prévues au IV lors de chaque nouveau transfert de charges. Elle ne peut être indexée.

5° Lorsque, en application de l'article 1638-0 bis, il est fait application du présent article à un établissement public de coopération intercommunale issu d'une fusion réalisée dans les conditions prévues par l'article L. 5211-41-3 du code général des collectivités territoriales, l'attribution de compensation versée chaque année aux communes membres qui étaient antérieurement membres d'un établissement public de coopération intercommunale soumis au présent article est égale à celle que lui versait cet établissement public de coopération intercommunale avant la fusion, sauf accord adopté à la majorité qualifiée des trois cinquièmes par les communautés d'agglomération mères et approuvé par l'Etat sur un protocole financier général harmonisant les attributions de compensation et les relations financières entre la communauté fusionnée et les communes, les conditions de reprise des dettes des communautés mères, les formules d'amortissement des investissements et les procédures comptables. Lorsque la fusion s'accompagne d'un transfert ou d'une restitution de compétences, cette attribution de compensation est respectivement diminuée ou majorée du montant net des charges transférées calculé dans les conditions définies au IV. A titre dérogatoire, les établissements publics de coopération intercommunale issus d'une fusion ou d'une modification de périmètre au 1er janvier 2010 et les conseils municipaux de leurs communes membres peuvent, par délibérations concordantes prises à la majorité qualifiée prévue au premier alinéa du II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales, procéder, dans les cinq ans qui suivent la publication de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, à la révision du montant de l'attribution de compensation.

L'attribution de compensation versée chaque année aux communes membres qui étaient antérieurement membres d'un établissement public de coopération intercommunale ne faisant pas application des dispositions du présent article est calculée conformément au 2°. Lorsque la fusion s'accompagne d'un transfert ou d'une restitution de compétences, cette attribution de compensation est respectivement diminuée ou majorée du montant net des charges transférées calculé dans les conditions définies au IV.

L'attribution de compensation versée chaque année aux communes membres qui étaient antérieurement membres d'un syndicat d'agglomération nouvelle est égale à la dotation de coopération définie à l'article L. 5334-8 du code général des collectivités territoriales perçue l'année de la fusion. Lorsque la fusion s'accompagne d'un transfert ou d'une restitution de compétences, l'attribution de compensation est respectivement diminuée ou majorée du montant net des charges transférées calculé dans les conditions définies au IV.

L'attribution de compensation versée chaque année aux communes membres qui étaient antérieurement membres d'un établissement public de coopération intercommunale sans fiscalité propre est calculée dans les conditions prévues au 2°.

L'attribution de compensation versée chaque année aux communes membres incluses dans le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale issu de la fusion en vue de délimiter un territoire d'un seul tenant et sans enclave est calculée dans les conditions prévues au 2°.

Cette attribution est recalculée dans les conditions prévues au IV lors de chaque nouveau transfert de charges. Elle ne peut être indexée.

6° Abrogé.

7° A titre dérogatoire, les établissements publics de coopération intercommunale soumis au 1er janvier 2010 au présent article dans sa rédaction en vigueur à cette date et les conseils municipaux de leurs communes membres peuvent procéder, par délibérations concordantes prises à la majorité qualifiée prévue au premier alinéa du II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales, à la révision dans les mêmes proportions du montant de l'attribution de compensation de l'ensemble des communes membres.

Cette révision dérogatoire, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, peut réduire les attributions de compensation d'une partie des communes membres lorsque les communes concernées disposent d'un potentiel financier par habitant supérieur de plus de 20 % au potentiel financier par habitant moyen des

communes du groupement. Cette réduction de leurs attributions de compensation ne peut excéder 5 % de leur montant.

V bis.-1. Pour les établissements publics de coopération intercommunale qui faisaient application au 31 décembre 2010 du présent article dans sa rédaction en vigueur à cette date, l'attribution de compensation versée chaque année aux communes qui en étaient membres à cette même date est égale à celle qui leur était versée en 2010, sans préjudice des dispositions prévues au V relatives à l'évolution de leur montant.

2. Pour les établissements publics de coopération intercommunale, à l'exception de ceux mentionnés au 5° du I de l'article 1379-0 bis, qui font application pour la première fois en 2011 du présent article, le montant de la compensation relais perçue en 2010 par la commune, conformément au II de l'article 1640 B, est substitué aux produits mentionnés au premier alinéa du 2° du V pour le calcul de l'attribution de compensation.

VI. L'établissement public de coopération intercommunale, autre qu'une communauté urbaine ou qu'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au 5° du I de l'article 1379-0 bis, soumis aux dispositions du I peut instituer au bénéfice de ses communes membres et, le cas échéant, d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre limitrophes une dotation de solidarité communautaire, dont le principe et les critères de répartition sont fixés par le conseil communautaire statuant à la majorité des deux tiers. Le montant de cette dotation est fixé librement par le conseil de l'établissement public de coopération intercommunale. Elle est répartie en tenant compte prioritairement de l'importance de la population et du potentiel fiscal ou financier par habitant, les autres critères étant fixés librement par le conseil. Lorsqu'une zone d'activités économiques d'intérêt départemental est située en tout ou partie sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci peut étendre le versement de la dotation de solidarité communautaire aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre constituant un ensemble sans discontinuité territoriale et limitrophe de son territoire.

Lorsqu'il s'agit d'une communauté urbaine, elle institue une dotation de solidarité communautaire dont le montant et les critères de répartition sont fixés par le conseil communautaire, statuant à la majorité simple.

Ces critères sont déterminés notamment en fonction :

- a. de l'écart du revenu par habitant de la commune au revenu moyen par habitant de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- b. de l'insuffisance de potentiel fiscal ou financier par habitant de la commune au regard du potentiel fiscal ou financier communal moyen par habitant sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Des critères complémentaires peuvent être choisis par le conseil.

VII. Pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale soumis aux dispositions du présent article, à l'exclusion de ceux mentionnés au 5° du I de l'article 1379-0 bis, le taux à prendre en compte pour le calcul de la compensation visée au II de l'article 21 de la loi de finances pour 1992 (n° 91-1322 du 30 décembre 1991) est majoré, le cas échéant, du taux voté en 1991 par l'établissement public de coopération intercommunale précité.

VIII. 1° Les sommes versées aux communes en application du IV de l'article 6 de la loi de finances pour 1987 (n° 86-1317 du 30 décembre 1986) leur restent acquises lorsqu'elles deviennent membres d'un établissement public de coopération intercommunale soumis aux dispositions du présent article.

2° (1) Les établissements publics de coopération intercommunale soumis aux dispositions du présent article bénéficient de la compensation prévue au IV bis de l'article 6 de la loi de finances pour 1987 précitée au lieu et place de leurs communes membres.

Pour les établissements publics de coopération intercommunale soumis en 2011 aux dispositions du présent article, le taux de taxe professionnelle à retenir est le taux moyen pondéré de taxe professionnelle constaté en 1986 dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ; ce taux est, le cas échéant, majoré du taux de taxe professionnelle voté en 1986 par l'établissement public de coopération intercommunale qui a opté pour le régime fiscal prévu au présent article ou dont la communauté de communes est issue ; ces taux sont multipliés par 0,960.



Pour les établissements publics de coopération intercommunale soumis pour la première fois à compter de 2012 aux dispositions du présent article, la compensation est calculée en retenant le taux moyen pondéré des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Pour l'application de l'avant-dernier alinéa du présent 2°, le taux moyen pondéré est déterminé par le rapport de la somme des compensations au titre de la réduction pour création d'établissement versées aux communes membres au titre de l'année précédant la première année d'application du présent article et de la somme des bases exonérées ou des abattements appliqués au titre de l'année précédant cette même première année d'application.

IX. Les dispositions des I à VIII sont applicables aux communautés de communes ayant, avant le 31 décembre 2010, opté, en application du III de l'article 1609 quinquies C dans sa rédaction en vigueur jusqu'à cette date, pour l'application du présent article.

*NOTA:*

*(1) Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 art 44 B 1 : les dispositions de l'article 1609 nonies C telles qu'elles résultent de l'article 44 IX 2 entrent en vigueur au 1er janvier 2011.*

*Loi n° 2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 article 29 : Les présentes dispositions s'appliquent sans nouvelle délibération des communes concernées, à compter des taux et abattements votés pour 2012.*

## IV. Code général de la propriété des personnes publiques

### Troisième partie : Cession

#### Livre II : Biens relevant du domaine privé

##### Titre Ier : Modes de cession

###### Chapitre Ier : Cessions à titre onéreux

###### Section 1 : Vente

###### Sous-section 1 : Domaine immobilier

###### Paragraphe 1 : Dispositions applicables à l'Etat.

(...)

– **Article L. 3211-7** [modifié par article 3]

*Modifié par LOI n°2010-1657 du 29 décembre 2010 - art. 169 (V)*

**I - L'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains, bâtis ou non, sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote ainsi consentie, qui peut atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain, est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent. Elle prend notamment en considération les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion et à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée et aux conditions financières et techniques de l'opération. La décote ne saurait excéder 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux et pour les logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII. .**

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

~~Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :~~

~~- les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat ;~~

~~- les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;~~

~~- les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au 9 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ou encore, si ces personnes sont titulaires de contrats de location accession dans les conditions mentionnées au 4 du même I.~~

**II. – Une décote est de droit lorsque les deux conditions suivantes sont satisfaites :**

**1° Les terrains sont cédés au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public mentionné aux chapitres I<sup>er</sup> et IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, d'un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, d'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code, d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou d'un opérateur lié à une collectivité ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la réalisation de logement social ;**

2° Les terrains appartiennent à une liste de parcelles établie par le représentant de l'État dans la région, après avis, dans un délai de deux mois, du comité régional de l'habitat, du maire de la commune sur le territoire de laquelle les terrains se trouvent et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Cette liste est mise à jour annuellement. Elle peut être complétée selon les mêmes modalités, à la demande de l'une des personnes morales mentionnées au 1°, sur présentation par cette dernière d'un projet s'inscrivant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

Les présentes dispositions ne s'appliquent aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code que pour les cessions de terrains destinés à la construction de logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III dudit code.

Pour les communes qui ne font pas l'objet d'un constat de carence, dans le cadre d'un programme de construction de logements sociaux, dans les conditions fixées au présent article, une décote est également de droit pour la part du programme dont l'objet est la construction d'équipements publics destinés en tout ou partie aux occupants de ces logements. La décote ainsi consentie est alignée sur la décote allouée pour la part du programme consacrée aux logements sociaux. Les modalités d'application du présent alinéa et la liste des équipements publics concernés sont fixées par décret en Conseil d'État.

**III. – L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux.**

Cette décote est également répercutée sur le prix de cession des logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII du présent article.

Le primo-acquéreur d'un logement qui souhaite le revendre dans les dix ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien est tenu d'en informer le représentant de l'État dans la région. Ce dernier en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, qui peuvent se porter acquéreurs du logement en priorité. Le primo-acquéreur est tenu de verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de son logement. Cette somme ne peut excéder le montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Lorsque le primo-acquéreur d'un logement le loue dans les dix ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par le représentant de l'État dans la région. Ceux-ci sont arrêtés par référence au niveau des loyers qui y sont pratiqués pour des logements locatifs sociaux de catégories similaires.

À peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention des obligations visées aux troisième et quatrième alinéas du présent III et du montant de la décote consentie.

**IV. – Pour les programmes ayant bénéficié de la cession d'un terrain avec une décote dans les conditions du présent article :**

1° Les conventions mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation sont d'une durée au moins égale à vingt ans. Cette durée ne peut être inférieure à la période restant à courir pour l'amortissement du prêt. Le remboursement anticipé du prêt n'a pas d'incidence sur la durée de la convention ;

2° Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 443-7 du même code est porté à vingt ans. Cette disposition s'applique également aux opérations des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 dudit code.

**V. – Une convention conclue entre le représentant de l'État dans la région et l'acquéreur, jointe à l'acte d'aliénation, fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.**

Les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain faisant l'objet de la cession sont annexées à cette convention.

L'acte d'aliénation mentionne le montant de la décote consentie. Il prévoit, 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.

L'acte d'aliénation prévoit, 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.

La convention peut prévoir, en outre, 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.

VI. – Le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, contrôle l'effectivité de toute convention annexée à un acte d'aliénation et définie au V du présent article. À cet effet, l'acquéreur des terrains mentionnés au 2° du II rend compte de l'état d'avancement du programme de constructions au comité régional de l'habitat ainsi qu'à la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain cédé. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention.

En cas de manquements constatés aux engagements pris par un acquéreur dans la convention qui accompagne l'acte de cession, le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, mène la procédure contradictoire pouvant aboutir à la résolution de la vente dans les conditions prévues au V.

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 mentionnée au VII 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.

VII. – Il est créé, auprès des ministres chargés du logement et de l'urbanisme, une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Elle est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, de représentants de l'État dont notamment de représentants des ministres chargés du logement et de l'urbanisme, de représentants du ministre chargé du Domaine, de représentants des associations représentatives des collectivités locales, des organismes mentionnés aux articles L. 365-1, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, des professionnels de l'immobilier, des organisations de défense de l'environnement et des organisations œuvrant dans le domaine de l'insertion, et de personnalités qualifiées.

La commission nationale mentionnée au présent VII 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. Le décret en Conseil d'État prévu au IX précise sa composition et fixe ses modalités de travail et de décision.

VIII. – Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements locatifs mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

- 1° Les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;
- 2° 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 ;
- 3° Les logements-foyers dénommés résidences sociales, 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 ;

4° Les résidences de logement pour étudiants, dès lors qu'elles font l'objet d'une convention définie à l'article L. 353-1 du code de la construction et de l'habitation.

Outre les logements locatifs sociaux et assimilés mentionnés aux alinéas précédents, sont pris en compte pour le calcul de la décote prévue au présent article :

a) Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession mentionnés au 6° de l'article L. 351-2 du même code ;

b) Les logements faisant l'objet d'une opération d'accession dans les conditions définies au huitième alinéa de l'article L. 411-2 dudit code.

**IX. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application des I à VII.**

*Paragraphe 2 : Dispositions applicables aux établissements publics de l'Etat, aux sociétés détenues par l'État et à leurs filiales appartenant au secteur public [modifié par article 4]*

– **Article L. 3211-13**

Lorsqu'un établissement public, autre qu'un établissement public à caractère industriel et commercial, envisage de procéder à la cession d'un immeuble mentionné à l'article L. 2211-1, qui continue à être utilisé par ses services, il doit recueillir l'accord préalable de l'autorité administrative compétente. Dans ce cas, l'acte d'aliénation comporte des clauses permettant de préserver la continuité du service public.

– **Article L. 3211-13-1** [créé par article 4]

**I. – Nonobstant les dispositions législatives particulières applicables aux établissements publics de l'État et aux sociétés mentionnées à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, l'article L. 3211-7 est applicable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains, bâtis ou non, du domaine privé leur appartenant ou dont la gestion leur a été confiée par la loi.**

Le premier alinéa du présent I s'applique aux établissements publics dont la liste est fixée par décret.

**II. – Les décrets en Conseil d'État mentionnés au I du présent article peuvent adapter les modalités de détermination du prix de cession prévues à l'article L. 3211-7 pour tenir compte de la situation de chaque établissement ou société et du volume des cessions envisagées. Ces décrets déterminent les cas dans lesquels les établissements publics ou les sociétés mentionnés au I du présent article sont substitués à l'État pour l'application du même article L. 3211-7.**

## V. Code de l'urbanisme

### Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

#### Titre I : Règles générales d'utilisation du sol.

##### Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme.

(...)

##### – **Article L. 111-12**

*Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 JORF 16 juillet 2006*

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

##### – **Article L. 111-13** *[créé par article 12]*

**Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.**

#### Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme

##### Chapitre II : Schémas de cohérence territoriale.

(...)

##### – **Article L. 122-1-4** *[modifié par article 22]*

*Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V)*

*Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V)*

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les

grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

### **Le document d'orientation et d'objectifs assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.**

*NOTA: Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 art. 17 : VIII. - Le présent article entre en vigueur six mois après la publication de la présente loi, le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi. Toutefois, les dispositions antérieurement applicables continuent de s'appliquer lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de schéma a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale avant la date prévue à l'alinéa précédent.*

(...)

## **Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme.**

(...)

### **– Article L. 123-1-9 [modifié par article 23]**

*Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. **Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.** Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

(...)

## **Livre II : Prémption et réserves foncières**

### **Titre I : Droits de prémption.**

### **– Article L. 210-1 [modifié par article 20]**

*Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 39*

Les droits de prémption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux

visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit **à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du même code**, à un établissement public foncier créé en application ~~de l'article L. 321-1~~ **des articles L. 321-1 ou L. 324-1** du présent code, à une société d'économie mixte ou à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

(...)

## **Titre IV : Droit de priorité.**

### **– Article L. 240-1**

*Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 35*

Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public " Réseau ferré de France " en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et au dernier alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3.



– **Article L. 240-2**

*Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 35*

Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :

-à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;

-à l'aliénation, par l'Etat, les établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 précitée, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et au dernier alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique, ou les établissements publics figurant sur la liste prévue à l'article L. 240-1, d'immeubles en vue de réaliser les opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa de l'article L. 121-2, y compris les opérations ayant ces effets en vertu du deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

-aux transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics, réalisés conformément à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006.

A titre exceptionnel, lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'Etat, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente.

– **Article L. 240-3** *[modifié par article 6]*

*Modifié par Ordonnance n°2010-420 du 27 avril 2010 - art. 121*

L'Etat, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur départemental des finances publiques. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application ~~des dispositions de l'article L. 3211-7~~ **des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1** du code général de la propriété des personnes publiques. A défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'Etat **ou des sociétés et des établissements publics visés simultanément aux articles L. 240-1 du présent code et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques** à sa demande d'une diminution du prix de vente, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. A moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur départemental des finances publiques, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné dans la cinquième phrase du premier alinéa, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.

Si l'Etat, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur départemental des finances publiques ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui disposent d'un délai de deux mois pour répondre.

Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité.

## **VI. Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés**

– **Article 7** [modifié par article 5]

*Modifié par Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1*

I. - Un bien immobilier appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics peut faire l'objet du bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime **ou du bail prévu au chapitre Ier du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation** en vue de la réalisation de logements sociaux. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

**Le prix d'un bail conclu par l'État ou l'un de ses établissements publics est fixé par référence à la valeur vénale du bien bénéficiaire, le cas échéant, de la décote prévue aux articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques.**

II. - Les baux passés en application du I satisfont aux conditions particulières suivantes :

1° Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la personne publique, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération mentionnée au I ;

2° Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la personne publique propriétaire ;

3° Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

La personne publique a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément au 1° ;

4° Les litiges relatifs à ces baux sont de la compétence des tribunaux administratifs ;

5° Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail.

III. - Un bien immobilier appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics peut faire l'objet d'un contrat de partenariat défini par l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 en vue de la réalisation de logements sociaux. Un tel contrat peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien, constitue une dépendance du domaine public sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

## VII. Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

### Titre IV : Développement territorial et projets d'aménagement

– **Article 21** [modifié par article 31]

*Modifié par LOI n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 (V)*

*Modifié par LOI n°2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 (V)*

I. - Des contrats de développement territorial peuvent être conclus pour la mise en œuvre des objectifs définis à l'article 1er entre le représentant de l'Etat dans la région, d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées, d'autre part.

La région, le département concerné, l'association des maires d'Ile-de-France et le syndicat mixte Paris-Métropole sont consultés préalablement à la signature ~~du contrat~~ **des contrats**.

**La région et les départements territorialement concernés peuvent également, à leur demande, être signataires des contrats.**

Les contrats définissent, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles.

Ces contrats font l'objet, préalablement à leur signature, d'une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. La décision d'ouverture de cette enquête intervient au plus tard **le 31 décembre 2013**.

~~—pour les communes situées dans le périmètre de l'établissement public Paris-Saclay prévu au titre VI de la présente loi, dans un délai de dix huit mois à compter de sa publication ;~~

~~—pour les autres communes, dans un délai de dix huit mois à compter de l'approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris.~~

Chaque contrat porte sur le développement d'un territoire inclus dans un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave. Il fixe la liste des communes concernées.

Toute commune ou établissement public de coopération intercommunale, sous réserve qu'il soit attenant à un ensemble de communes tel que défini par le précédent alinéa, peut, sans préjudice des délais mentionnés ~~aux cinquième et sixième alinéas~~ **au cinquième alinéa**, adhérer à un contrat de développement territorial existant, à condition d'avoir obtenu l'accord des cocontractants.

II. - Le contrat de développement territorial définit les modalités de mise en œuvre des objectifs visés au ~~troisième~~ **quatrième** alinéa du I.

Il est procédé à l'établissement d'un diagnostic spécifique tenant compte de la situation locale en matière de logement et de logement social sur les territoires inclus dans le périmètre du contrat.

Au vu de ce diagnostic, le contrat précise le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser. Ces objectifs quantitatifs ne peuvent être inférieurs à ceux prévus dans le cadre du programme local de l'habitat.

Le contrat de développement territorial comporte des engagements permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable et notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il peut prévoir la création de zones d'aménagement différé dont il dresse la liste, fixe le périmètre, et définit les bénéficiaires des droits de préemption institués dans ces zones.

Il précise les actions ou opérations d'aménagement ou les projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre des objectifs visés au ~~troisième~~ **quatrième** alinéa du I, ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de leur réalisation. Il définit, après consultation de l'atelier international du Grand Paris, les conditions de leur insertion dans le tissu urbain existant.

Il présente les conditions générales de leur financement. Ce financement inclut :

- les participations des aménageurs et constructeurs dues en application des articles L. 311-4 et L. 332-11-3 du code de l'urbanisme ;

- la moitié des excédents dégagés par les opérations d'aménagement.

L'autre moitié de ces excédents est versée à parts égales au Syndicat des transports d'Ile-de-France et à l'établissement public Société du Grand Paris afin de financer le réseau de transport public du Grand Paris.

III. - La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale qui autorise le maire ou le président de l'établissement public à signer le contrat de développement territorial emporte, pour l'application de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme, avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale sur la création des zones d'aménagement différé prévues au contrat.

Dans les zones d'aménagement différé mentionnées au II du présent article, lorsqu'elle n'est pas bénéficiaire d'un droit de préemption à titre principal, la commune est titulaire d'un droit de préemption à titre subsidiaire sur l'ensemble du territoire ainsi défini. Le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal informe la collectivité territoriale et le propriétaire du bien de sa décision d'exercer ou non son droit de préemption dans le délai de deux mois suivant la déclaration préalable d'aliénation faite par le propriétaire dans les conditions prévues par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme. Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal renonce à exercer ce droit, le délai fixé par le même article L. 213-2, à l'expiration duquel le silence gardé vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption, est porté à trois mois pour permettre au titulaire du droit de préemption à titre subsidiaire de faire usage de ce droit.

IV. - Le contrat de développement territorial peut valoir déclaration de projet des actions ou opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures visés au sixième alinéa du II du présent article pour l'application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le contrat précise les actions et opérations pour lesquelles il vaut déclaration de l'intérêt général.

**Ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France. Jusqu'à l'entrée en vigueur du décret abrogeant le schéma approuvé par le décret du 26 avril 1994 portant approbation de la révision du schéma directeur de la région d'Île-de-France, ce rapport de compatibilité s'apprécie au regard des dispositions du dernier projet de schéma directeur de la région d'Île-de-France, adopté par délibération du conseil régional, qui ne sont pas contraires à la présente loi.**

Si ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures ne sont pas compatibles avec le ~~schéma directeur de la région d'Île-de-France~~, les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs et les plans locaux d'urbanisme, l'autorité administrative engage les procédures de mise en compatibilité prévues par les articles L. 122-15, ~~L. 123-16 et L. 141-1-2~~ **et L. 123-16** du même code. L'enquête publique visée au ~~quatrième~~ **cinquième** alinéa du I du présent article est organisée dans les conditions prévues par ces articles.

V. - Les règles de publicité et de communication définies aux articles L. 2121-24 et L. 2121-26 du code général des collectivités territoriales sont applicables aux contrats de développement territorial.

VI. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

NOTA:

*Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 art. 28 III H : Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date.*

## VIII. Loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France

### – Article 1 [modifié par article 32]

I. - Par dérogation à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles sont compatibles avec les dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 qui ne sont pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, **les approbations**, les révisions et les modifications des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu, ou des cartes communales ne sont pas illégales du seul fait qu'elles sont incompatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France de 1994.

Cette dérogation s'applique jusqu'à la première approbation d'un schéma directeur de la région d'Ile-de-France suivant l'entrée en vigueur de la présente loi et au plus tard le 31 décembre 2013.

Lorsqu'il est fait application du premier alinéa, le projet **d'élaboration**, de modification ou de révision est transmis au président du conseil régional d'Ile-de-France, qui rend un avis dans un délai d'un mois à compter de la transmission, et au représentant de l'Etat dans la région d'Ile-de-France, qui prend une décision dans un délai de deux mois à compter de la transmission. L'avis et la décision mentionnés au présent alinéa portent sur :

1° La non-contrariété des dispositions invoquées du projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 à celles de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 précitée ;

2° La compatibilité du projet **d'élaboration**, de révision ou de modification avec les dispositions invoquées du projet, de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008.

A défaut de réponse dans les délais mentionnés au troisième alinéa, la décision du représentant de l'Etat dans la région ou l'avis du président du conseil régional sont réputés favorables. Mention de la décision ou de l'accord tacite est publiée, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale qui en est à l'origine, dans un journal diffusé dans le département.

L'illégalité du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu et de la carte communale ainsi **approuvé**, révisé ou modifié ne peut être invoquée, par voie d'exception, à l'occasion d'un recours administratif ou contentieux formé après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de l'entrée en vigueur de ces documents, au motif que les conditions prévues aux 1° et 2° ne sont pas satisfaites.

II. - **L'approbation**, la révision ou la modification d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document en tenant lieu ne peut avoir pour effet de faire obstacle à la mise en œuvre des contrats de développement territorial mentionnés à l'article 1er de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 précitée.

Les procédures prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 122-11 et à l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme peuvent être appliquées en vue de la mise en œuvre du premier alinéa du I du présent article.

III. - Par dérogation au neuvième alinéa de l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, le décret prévu au II de l'article 2 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 précitée vaut nouvelle mise en révision du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

Cette révision est effectuée par la région d'Ile-de-France en association avec l'Etat selon les règles fixées à la seconde phrase du sixième alinéa et au septième alinéa du même article L. 141-1. L'avis visé à cette même phrase du sixième alinéa est rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission par le conseil régional du projet du schéma directeur de la région d'Ile-de-France. A l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable. Le schéma directeur révisé est approuvé par décret en Conseil d'Etat.

Elle porte au moins sur la mise en œuvre du décret prévu au II de l'article 2 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 précitée et, s'il y a lieu, sur la mise en œuvre des contrats de développement territorial prévus à l'article 1er de cette même loi.