

## Valeur de la cession d'un terrain communal à une société privée d'HLM

---

### Question écrite n° 01718 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

- publiée dans le JO Sénat du 30/08/2007 - page 1520

M. Jean Louis Masson attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice sur le fait qu'à la suite des élections législatives, toutes les questions écrites qui avaient été posées sous la précédente législature et qui n'avaient pas encore obtenu de réponse ont été déclarées caduques. Il lui pose donc à nouveau la question qui avait été adressée à son prédécesseur le 10 mai 2007 et à laquelle celui-ci n'avait pas répondu. Plus précisément, il attire son attention sur le fait que dorénavant, les communes ne peuvent plus céder un terrain ou un immeuble gratuitement ou pour un prix inférieur à sa valeur réelle. Il souhaiterait qu'elle lui indique si cette disposition s'applique également dans le cas de la cession d'un terrain à une société privée d'HLM.

Transmise au Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales

### Réponse du Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales

- publiée dans le JO Sénat du 24/01/2008 - page 155

La vente d'un terrain à un prix symbolique ou à une valeur largement inférieure à celle du marché constitue une aide indirecte au sens de l'article L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales, relatif aux aides indirectes qui peuvent être accordées par les collectivités territoriales et leurs groupements dans le cadre de la vente ou de la location de bâtiments. Ainsi, dans son arrêt « commune de Fougerolles », du 3 novembre 1997, le Conseil d'État avait admis que dans la mesure où la cession de terrain était assortie d'un engagement de l'entreprise de créer des emplois, la contrepartie était suffisante en termes d'intérêt général pour que soit autorisée l'aide de la commune sans encadrement précis. Or les dispositions de l'article L. 1511-3 du CGCT ont été modifiées par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui a abrogé l'alinéa relatif à la liberté d'octroi des aides indirectes. Désormais, les cessions à titre gratuit ou à un prix inférieur à la valeur du bien sont illégales. Les collectivités territoriales peuvent uniquement consentir des rabais sur le prix de vente ou sur la location de biens immobiliers, en application des dispositions prévues aux articles R. 1511-19 à R. 1511-23 du CGCT. Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation prévoient que les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour des logements sociaux. Or les sociétés d'HLM relèvent, comme les autres organismes d'HLM, de cette législation. En effet, ces entreprises sont chargées de la gestion de services d'intérêt économique général et remplissent une mission de service public. Par conséquent, il apparaît qu'en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation précitées, les communes peuvent céder des terrains à titre gratuit au profit des sociétés d'HLM, en contrepartie de la réservation de logements sociaux, à hauteur de 20 % de la totalité des logements construits sur ce terrain

---

par ces sociétés. Ainsi, même si la cession à titre gratuit était qualifiée d'aide publique au sens de la jurisprudence européenne, elle demeurerait compatible avec le droit de l'Union européenne car elle n'est accordée qu'en contrepartie d'un service rendu par le bénéficiaire dans l'intérêt général. L'aide publique accordée peut alors être considérée comme la compensation d'une obligation de service public. En effet, la jurisprudence « Altmark » (arrêt de la CJCE du 24 juillet 2003) prévoit que les financements publics qui se bornent à compenser les coûts occasionnés par l'exécution d'une mission de service d'intérêt économique général (SIEG) échappent à la qualification d'aide d'État. Par ailleurs, la décision n° 2005-842 du 28 novembre 2005 de la Commission européenne (parue au Journal officiel de l'Union européenne du 29 novembre 2005) qui tire les conséquences de l'arrêt précité, précise dans quelles conditions, lorsque la qualification d'aide d'État est retenue (c'est-à-dire hors champ d'application de la jurisprudence Altmark), cette aide peut être considérée comme compatible a priori avec le marché commun, sur la base de l'article 86-2 du traité CE. Cette décision de la Commission est notamment applicable aux compensations accordées aux « entreprises de logement social qui exercent des activités qualifiées de services d'intérêt économique général par l'État membre concerné ».

---