

Cessions immobilières de l'Etat-proprétaire.

Ce jeu de données présente les cessions immobilières réalisées par l'Etat-proprétaire par année civile.

1. Contexte de mise en œuvre des cessions immobilières

1.1 Champ d'application des cessions immobilières de l'Etat-proprétaire.

L'Etat vend ses biens devenus inutiles, inadaptés ou coûteux à entretenir, ce qui lui permet en outre de financer des implantations immobilières mieux adaptées aux usagers et aux missions de ses services et leurs missions ; d'optimiser l'occupation des immeubles ; tout en prenant en compte les normes applicables (environnementales et d'accessibilité).

1.2 Objet des procédures de cessions immobilières de l'Etat-proprétaire.

Les cessions des biens immobiliers des personnes publiques et notamment de l'État et de ses établissements publics ne sont pas libres mais obéissent à des procédures particulières, décrites, à titre principal, mais non exclusif, dans le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), et plus particulièrement par les articles R. 3211-2 et suivant du CG3P.

1.2.1 Formalités préalables à la cession :

Le déclassement

La procédure de cession d'un bien immobilier de l'Etat est obligatoirement précédée de la désaffectation matérielle du bien et de son déclassement du domaine public (article L. 2141-1 du CG3P). Dès lors que le déclassement est acté (par arrêté préfectoral), le bien est remis au service local du Domaine, qui endosse le rôle de l'Etat proprétaire.

Il existe, par dérogation, un mécanisme de déclassement anticipé.

Ainsi, il est possible de déclasser et vendre un bien immobilier du domaine public sans avoir procédé préalablement à sa désaffectation (article L.2141-2 du CG3P), si les nécessités du service public le justifient. L'acte de déclassement doit fixer le délai au terme duquel la désaffectation doit prendre effet, sous peine de résolution de la vente. Ce délai ne peut être supérieur à trois ans.

De même, il existe une autre exception prévue par l'article L.2141-3 du CG3P concernant les opérations d'échanges. Il est également possible de procéder entre personnes publiques à des cessions de biens dépendant du domaine public sans déclassement préalable lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public (article L.3112-1 du CG3P).

Le droit de rétrocession

Dans l'hypothèse où l'État envisage de vendre un bien immobilier qu'il avait acquis par la voie de l'expropriation, il est nécessaire de vérifier au préalable si l'objet de la déclaration d'utilité publique a bien été respecté, et ceci pendant 30 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation. Si ce n'est pas le cas, il convient avant toute cession de purger le droit de rétrocession auprès des anciens propriétaires dans les conditions fixées à l'article L.12-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.2.2 Déroulement de la cession :

Le droit de priorité

Depuis la loi ENL du 13 juillet 2006, l'État est obligé avant toute cession d'un bien immobilier, de le proposer en priorité à la commune sur le territoire de laquelle il est situé.

L'État, est tenu, avant toute mise en vente, de proposer le bien immobilier à céder aux communes (ou aux EPCI titulaires du droit de préemption urbain) qui peuvent décider de l'acquérir dans le cadre du droit de priorité qui leur est ouvert (articles L.240-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

La procédure à mettre en oeuvre est la suivante :

L'État (La Direction de l'immobilier de l'Etat) notifie à la commune ou à l'EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) compétent son intention d'aliéner (DIA - déclaration d'intention d'aliéner) et indique le prix de vente tel qu'estimé.

La commune est informée que cette information financière doit rester confidentielle.

La commune ou l'EPCI compétent a la possibilité :

- Soit de renoncer à acquérir le bien ;
- soit de décider d'acquérir le bien. dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision d'aliéner.

La procédure de cession

Si le droit de priorité n'a pas été exercé, l'État peut procéder à la cession du bien concerné.

Dans son principe général, la cession de biens de l'Etat doit faire l'objet de publicité et de mise en concurrence.

Le service du Domaine a le choix entre la procédure d'appel d'offres (procédure de droit commun) et la procédure d'adjudication publique (vente aux enchères).

Toutefois, par voie de dérogation et sous réserve d'une autorisation explicite et individuelle délivrée par l'administration centrale de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou par la CTQ (CTQ-OIE (commission pour la transparence et la qualité des opérations immobilières de l'État) si le montant dépasse les 2 M€, la cession peut être réalisée à l'amiable, sans mise en concurrence (de gré à gré).

La procédure de cession est diligentée par le service du Domaine (recours à un notaire). L'acte de vente est préparé et finalisé par le notaire et signé par le DRDFIP au nom de l'État (délégation du préfet).

2. Dictionnaire des données

Le fichier « Cessions_réalisées_AAAA» contient :

Nom	Désignation
ID	Identifiant
Année_de_1ère_inscription	Année de 1 ^{ère} inscription du bien immobilier dans le cadre de la mise en œuvre de sa cession. Avec biais lié à la reprise des données : l'indication « 2012 » peut faire référence à un bien inscrit à une date antérieure.
Pays	Libellé pays de localisation du bien immobilier
Département	Libellé département de localisation du bien immobilier
Commune	Libellé commune de localisation du bien immobilier
Code_INSEE_Commune	Code INSEE de localisation du bien immobilier
Lieu_dit	Libellé du Lieu-dit de localisation du bien immobilier
Numéro	Numéro de voie de localisation du bien immobilier
Cardinaux_multiplicatifs	Cardinaux multiplicatifs de localisation du bien immobilier
Voie	Libellé de la voie de localisation du bien immobilier
Adresse	Adresse de localisation du bien immobilier

Nom	Désignation
Nature	Typologie de nature du bien immobilier, selon son occupation par l'Etat-proprétaire : "BATIMENT AGRICOLE OU D'ELEVAGE" "BATIMENT CULTUREL" "BATIMENT D'ENSEIGNEMENT OU DE SPORT" "BATIMENT SANITAIRE OU SOCIAL" "BATIMENT TECHNIQUE" "BUREAU" "COMMERCE" "EDIFICE DE CULTE" "ESPACE AMENAGE" "ESPACE NATUREL" "LOGEMENT" "MONUMENT ET MEMORIAL" "OUVRAGE D'ART DES RESEAUX ET VOIRIES" "RESEAUX ET VOIRIES" "SUPPORT DE PARCELLE"
Ministère_occupant	Ministère occupant le bien immobilier avant cession
Service_occupant	Service du ministère occupant le bien immobilier avant cession
Opérateur	Si Service_occupant= « OPERATEUR », Nom opérateur occupant le bien immobilier
Nature_juridique_Acquereur	<p>Typologie de la nature juridique de l'acquéreur du bien immobilier : "Associations" "Collectivités territoriales" "Entreprises société" "Etablissements publics locaux" "Etablissements publics nationaux" "Indivision" "Personne morale de droit étranger" "Personne physique immatriculée (métropole)" "Personnes physiques non commerçantes" "Service de l'Etat" "Société de fait"</p> <p>Une cession peut avoir plus d'une nature juridique d'acquéreur : libellés séparé par un « ET »</p>
Nb_Procédure	Nombre total de procédure de cession différentes mise en œuvre au cours du processus de cession du bien immobilier
Type_Procédure_ayant_mené_à_la_vente	Typologie de la dernière procédure de cession mise en œuvre ayant donné lieu à la signature de l'acte de vente : « Adjudication », « Appel d'offres », « Autres droits », « Droit de priorité », « Echange (Hors Etat) », « Gré à gré », « Recours à une agence », « Transfert à la SOVAFIM »
Date_de_signature_de_l_acte_de_vente	Date de signature de l'acte de vente au format « jj/mm/AAAA »
Année_Cession	Année de signature de l'acte de vente au format « AAAA »