

Fiche transfert des immeubles

I. - Les immeubles concernés

Les biens immobiliers comprennent d'une part, les terrains ainsi que leurs agencements et aménagements et d'autre part, les bâtiments et ce qui leur est attaché.

Les transferts concernent les seuls biens immobiliers utilisés par le parc avant transfert pour l'exercice de ses différentes missions, à savoir :

- l'administration générale du parc
- les installations techniques participant aux différentes activités du parc y compris celles utilisées temporairement pour le stockage des matériaux
- les logements occupés par les agents du parc au titre de l'utilité de service ou de la nécessité absolue de service.

Ainsi, les emprises foncières appartenant à l'Etat, contiguës aux biens immobiliers utilisés par le parc, sont exclues des immeubles transférés.

II. - Principes généraux

Le principe retenu est la mise à disposition de la collectivité bénéficiaire du transfert, des immeubles, appartenant à l'Etat ou à une collectivité, pour l'activité du service transféré ou de la partie de service transféré.

Cette mise à disposition peut être suivie d'un transfert en pleine propriété à titre gratuit si le bien est mis à disposition de la seule collectivité bénéficiaire du transfert et si cette collectivité en fait la demande.

La mise à disposition du bien à la seule collectivité bénéficiaire du transfert suivie d'un transfert en pleine propriété doit être considérée pour un ensemble de bâtiment ou un bâtiment pris individuellement complétés des terrains et aménagements connexes nécessaires à leur usage.

Le transfert en pleine propriété pourra entraîner des démarches administratives et la réalisation de travaux portant notamment sur un découpage parcellaire, la création d'accès indépendants, l'individualisation des branchements eau, gaz, électricité, téléphone, la mise en place d'une servitude de passage entre la partie de service transférée et la partie de service non transférée, la mise en place d'une convention de gestion entre les propriétaires. Les dépenses correspondantes seront supportées par la collectivité bénéficiaire du transfert.

Le transfert de propriété n'est pas automatique.

En ce qui concerne les biens appartenant à l'Etat, il sera sollicité par une délibération de l'assemblée de la collectivité exprimée un an au plus tard après le transfert du service ou de la partie de service.

De la même manière, en ce qui concerne les immeubles appartenant à la collectivité, utilisés pour la partie de service non transférée leur transfert en pleine propriété éventuel sera sollicité par courrier du préfet selon les mêmes échéances.

Les titulaires des baux des biens pris en location par l'Etat ou la collectivité seront au besoin substitués. Ainsi, pour les biens immobiliers loués par l'Etat, utilisés à la date du transfert par le service ou la partie de service transféré, le nouveau titulaire du bail sera la collectivité bénéficiaire du transfert. Le changement de titulaire du bail sera notifié par courrier aux co-contractants.

III. - La mise à disposition

Les DDE (A) identifieront, avec l'appui des services fiscaux, la situation juridique de l'ensemble des biens immobiliers utilisés par le parc avant transfert.

Les biens immobiliers mis à disposition de la collectivité bénéficiaire du transfert sont définis sur la base de la consistance du service transféré.

Sont annexées à la convention ou à l'arrêté de transfert les listes des biens immobiliers mis à disposition :

- de la collectivité : il s'agit des biens, appartenant à l'Etat, permettant d'assurer les missions du service transféré,
- de l'Etat : il s'agit des biens, appartenant à la collectivité bénéficiaire du transfert, permettant d'assurer les missions de la partie de service non transféré.

La mise à disposition est constatée par procès-verbal comprenant :

- la consistance du bien (la nature et la composition détaillée du bien, l'adresse, la commune) ;
- la situation juridique (les références cadastrales, la superficie, l'origine de propriété, les références de publicité foncière, le numéro des terrains au TGPE) ;
- l'évaluation réalisée par France Domaine en cours de validité ;
- l'état des biens : un dossier technique comprend les documents ci-après :
 - un état récapitulatif des vérifications périodiques des équipements des immeubles (ex: ascenseur; portes à ouverture automatique, contrôle électrique, etc...)
 - un état récapitulatif de l'ensemble des travaux effectués sur les trois dernières années ainsi que ceux projetés ;
 - un état des pollutions des sols faisant éventuellement suite à l'arrêt d'une installation classée ;
 - une information sur les éventuelles taxes liées à l'immeuble ou à son activité (ex : enlèvement ordures).
- l'évaluation de la remise en état, elle porte sur les travaux :
 - de mises en conformité éventuellement nécessaires suite aux vérifications périodiques,
 - d'amélioration programmés sur les deux années suivants le transfert,
 - de remise en état des terrains conformément au code de l'environnement.

Le dossier technique sur l'état du bien pourra utilement être complété par tout autre document, étude ou rapport existant, financé par le compte de commerce. L'état des vérifications périodiques ne nécessite pas d'investigations supplémentaires ; ces documents étant, dès à présent, réalisés pour les besoins du parc et financés par le compte de commerce.

Le procès-verbal est établi contradictoirement entre les représentants de l'Etat et des collectivités. L'Etat et la collectivité peuvent convenir de faire appel aux conseils d'experts pour l'établissement du procès-verbal. Les dépenses sont supportées pour moitié par chacune des deux parties, soit par l'intermédiaire d'une prestation exécutée sur le compte de commerce et payée pour moitié par chacune des parties, soit par la constitution d'un groupement d'achat. La cour régionale des comptes sera saisie par le préfet en cas de désaccord sur les éléments du procès verbal.

Les effets de la mise à disposition sont précisés à l'article 15.II.

IV - Le transfert de propriété

Les biens immobiliers du service ou de la partie de service transféré et de la partie de service non transféré peuvent appartenir au domaine public ou au domaine privé de l'Etat ou de la collectivité.

Si ces biens appartiennent au domaine public de l'Etat, le transfert de propriété est réalisé dans le domaine public de la personne publique bénéficiaire. A la suite de la demande de la collectivité, ce transfert est constaté par arrêté du préfet auquel est annexé la liste des biens concernés. Cet arrêté est notifié au président de l'exécutif de la collectivité bénéficiaire.

Une copie de cet arrêté est par ailleurs adressée aux services fiscaux pour prise en compte au cadastre.

Si ces biens appartiennent au domaine privé de l'Etat les services locaux des domaines établiront à la demande du préfet un acte unique de cessions, qui comprendra un tableau récapitulatif, préparé par le DDE, des parcelles concernées et faisant apparaître par commune, la nature, l'adresse, les références cadastrales, la superficie, l'origine de propriété, les références de publicité foncière et, le numéro des terrains au tableau général des propriétés de l'Etat.

Le transfert des biens de la collectivité, qu'ils relèvent du domaine public ou privé, est constaté par décision du PCG après délibération de l'assemblée.

En application du projet de loi, les actes de cessions ne donneront pas lieu, lors de la formalité de publicité foncière, au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraires.

V – Rappel – biens immeubles « radio »

En application de l'article 19 du projet de loi, les immeubles, appartenant à l'Etat, nécessaires au fonctionnement du réseau radio ne font pas l'objet d'une mise à disposition voire d'un transfert de propriété, à l'exception et à la demande du département, les biens immeubles composant l'infrastructure tel que les terrains et pylônes utilisés pour les seuls besoins du réseau routier départemental.

Les immeubles appartenant à la collectivité bénéficiaire du transfert qui participent aux communications radioélectriques sur le réseau national sont mis à disposition de l'Etat.

Dans tous les cas, les immeubles "radio" mis à disposition font l'objet d'un procès verbal.

Cette fiche doit permettre de faire avancer le travail préparatoire dans les départements dans lesquels un transfert au 1er janvier 2010 est souhaité.

Elle peut faire l'objet de modifications en fonction du vote de la loi par l'assemblée Nationale.