

Carte militaire des enjeux im

À l'instar de la carte judiciaire qui a touché de nombreuses collectivités, les impacts de la carte militaire se feront fortement sentir au niveau local, notamment en termes d'aménagement du territoire. Il est nécessaire de rappeler que la désaffectation des sites militaires intervient dans le cadre de la rationalisation du patrimoine des armées et, plus largement, de la mise en œuvre de la RGPP (Révision générale des politiques publiques).



à retenir

- La cession, par l'État, d'une partie importante de son patrimoine militaire est un signe du désengagement de l'État dans l'aménagement du territoire.
- Les communes peuvent se porter acquéreurs soit dans le cadre d'une acquisition amiable, soit dans le cadre de l'exercice d'un « droit de priorité » qui s'apparente au droit de préemption, et ce dans des conditions financières intéressantes si l'objet est la réalisation de logements sociaux.
- Le désengagement de l'État peut permettre aux communes de prendre en main l'aménagement de leur territoire.

La cession du patrimoine dont le ministère de la Défense était propriétaire peut constituer, en définitive, une occasion à saisir pour les élus locaux qui voudraient au moins atténuer l'effet du départ des militaires, voire tirer parti de la situation pour aménager et développer leur territoire.

La MRAI (Mission de réalisation des actifs immobiliers) est un service du ministère de la Défense qui a pour mission d'informer sur le patrimoine mis en vente, de vendre ce patrimoine et d'aider à la reconversion des sites ainsi cédés. Pour mener à bien les aliénations d'immeubles reconnus inutiles par le ministère de la Défense, elle met en œuvre les procédures de cessions définies à l'article R. 148-3 du Code du domaine de l'État.

Échec local ou opportunité de développement ?

Ces procédures, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008, organisent l'aliénation des immeubles domaniaux reconnus inutiles par le ministre de la Défense après publicité et mise en concurrence soit par adjudication publique, soit à l'amiable.

La publicité et la mise en concurrence peuvent, de facto, conduire à écarter les collectivités et leurs groupements de la négociation. Les promoteurs disposent bien souvent de moyens financiers leur permettant de capter les immeubles les plus intéressants. Le Code du domaine de l'État a donc prévu des hypothèses dans lesquelles il est dérogé à la règle de publicité et de mise en concurrence. L'article R. 148-3, alinéa 2, du Code du domaine de l'État dispose ainsi que « la cession peut être consentie à l'amiable, sans appel à la concurrence, dans les cas suivants : [...] 3° Lorsque la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble, le département ou la région de la situation du bien ou un établissement public de coopération intercommunale agissant dans le cadre de ses compétences, s'engage à acquérir l'immeuble et à en payer le prix dans un délai fixé en accord avec le ministre de la Défense [...] ».

C'est au préfet du département de la situation de l'immeuble d'autoriser la vente par adjudication publique ou de consentir à la cession amiable, sur proposition du directeur des services fiscaux qui fixe, selon le cas, la mise à prix ou le prix. Ainsi jusqu'au 31 décembre 2008, les collectivités et leurs groupements pourront se porter amiablement acquéreurs... si l'État y consent.

Il existe une incertitude sur la procédure qui s'appliquera aux aliénations qui interviendront après le 1^{er} janvier 2009. Si l'article R. 148-3 du Code du domaine de l'État n'est pas modifié, alors l'exception fera place à la règle posée par le Code de l'urbanisme.

Un droit de priorité conditionné pour les titulaires du DPU

L'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme ouvre aux communes et aux EPCI 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'État et les sociétés dont il détient la majorité du capital, ainsi que les établissements publics VNF, RFF et SNCF...

Ce droit de priorité ne peut s'exercer qu'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 Code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations (zone d'habitat, d'activités économiques, etc.).

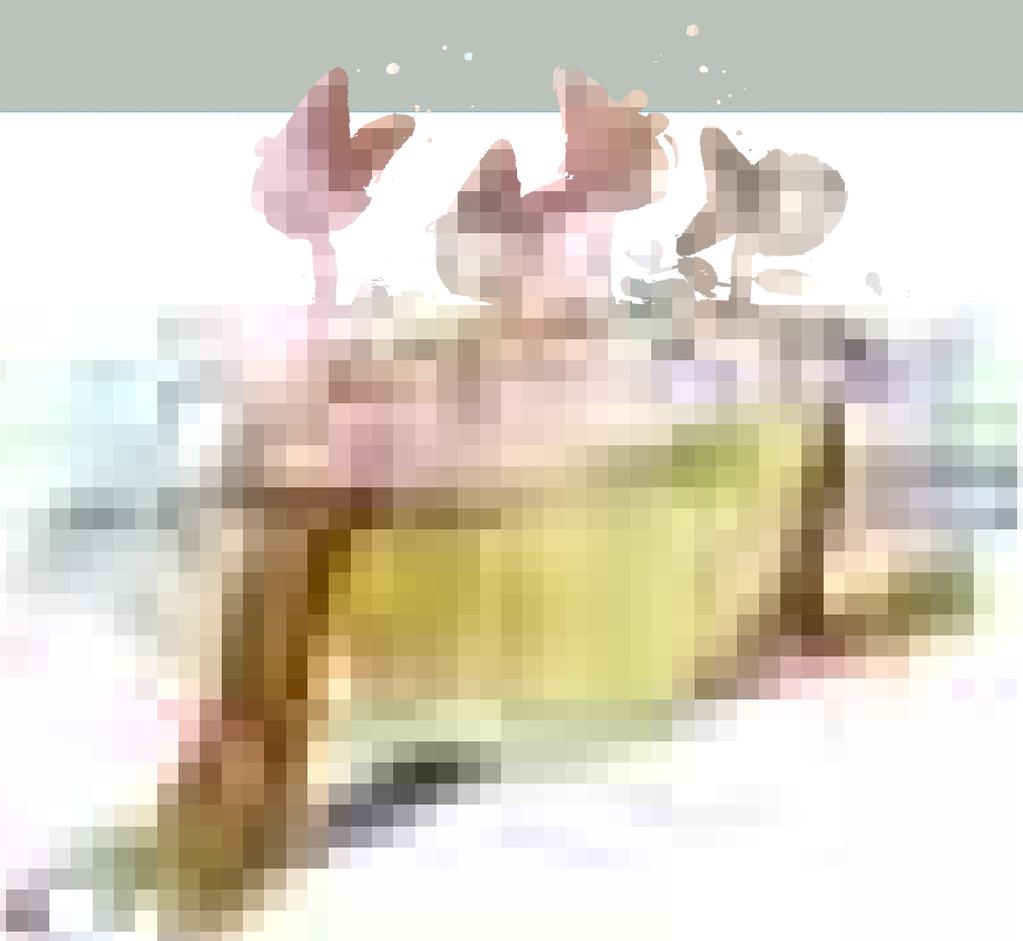
Ce droit de priorité peut être délégué dans les mêmes conditions que le droit de préemption urbain (articles L. 211-2 et L. 211-3 du Code de l'urbanisme) ce qui laisse notamment aux communes, dont les ressources seraient insuffisantes, la possibilité de saisir la structure intercommunale à laquelle elles adhèrent.

Le retrait de l'État impose aux communes de prendre en main l'aménagement de leur territoire

En application de l'article L. 240-3 du Code de l'urbanisme, l'État devra notifier au titulaire du droit de priorité son intention d'aliéner ses biens et droits immobiliers et en indiquer le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. Le titulaire du droit de priorité



immobiliers



- dispose
alors de deux
mois pour faire savoir :
- s'il décide d'acquérir au prix déclaré ;
 - s'il propose d'acquérir à un prix inférieur au prix déclaré en application des dispositions de l'article L. 3211-7 du CG3P ;
 - s'il renonce à l'exercice du droit de priorité.

À défaut d'accord sur le prix, le bénéficiaire du droit de priorité peut, dans le délai de deux mois ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'État 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 alors fixé comme en matière d'expropriation.

Le bénéficiaire du droit de priorité dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir, ou pas, les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge.

En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de

saisine du juge de l'expropriation, de refus express ou implicite, résultant du silence gardé pendant deux mois, d'acquérir au prix fixé par lui, l'État peut librement poursuivre la procédure d'aliénation de ses biens. Le droit de priorité est purgé.

En revanche, si les biens 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 titulaire du droit de préemption urbain recouvre son droit de priorité.

L'État militaire se replie, c'est un fait, mais c'est aussi un recul de l'État aménageur. Les communes et leurs groupements doivent désormais trouver les moyens de compter sur elles-mêmes pour assurer l'aménagement et le développement de leur territoire.

Mathieu Laillé

Responsable affaires juridiques
CA Caen la Mer
m.laille@agglo-caen.fr

L'intérêt du patrimoine militaire

Extrait de la circulaire du 6 mai 2008 relative aux nouvelles procédures de cession du foncier public (NOR : MLVF0810573C, Bulletin officiel n° 9 du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, 25 mai 2008, p. 468, circulaire non parue au *Journal officiel*).

«... France Domaine définit la charge foncière applicable aux logements sociaux du programme, par référence aux cessions de charges foncières du logement social enregistrées dans la même zone ou sur des territoires comparables, au cours des deux ou trois années précédentes. À cette fin, France Domaine disposera des éléments des différentes bases de données et des informations détenues par la DDE.

En cas d'application de la méthode par comparaison, cette charge foncière sera appliquée à la seule part de SHON de logement social dans l'ensemble du programme.

En cas d'application de la méthode du compte à rebours, cette charge foncière sera prise en compte dans le calcul des recettes prévisionnelles du bilan pour la seule part de SHON de logement social dans l'ensemble du programme ».

Article L. 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques

« L'État peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains 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'État. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article [décret non paru à ce jour].

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'État ;
- les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'État ».