

LA MISSION POUR LA RÉALISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS (MRAI)

Créée en 1987, la mission pour la réalisation des actifs immobiliers (MRAI) est une structure pluridisciplinaire de dix personnes, placée sous l'autorité d'un ingénieur général des ponts et chaussées et rattachée à la DMPA, direction responsable de la politique immobilière de la Défense

Dans le cadre des divers plans de restructuration des armées, son rôle est de mettre en œuvre le processus de cession et de négocier avec les collectivités territoriales la vente du patrimoine devenu inutile aux armées. Son travail est de faciliter, d'organiser les accords de principe avec les services de l'État et les collectivités qui permettront au ministère de la défense de conclure les cessions et de prononcer les décisions de déclassement et de remise au service France Domaine.

En vingt ans, la MRAI a traité 2 000 dossiers, pour un montant d'un milliard d'euros.

Les immeubles et sites à aliéner sont d'une grande diversité : terrains d'exercice, immeubles fortifiés, casernes, locaux d'habitation, hangars, sémaphores, bases de sous-marins, bases aériennes, hôpitaux, dépôts, et de toutes dimensions : de 200 m² à plusieurs centaines d'hectares.

Dans les cas difficiles, la MRAI, peut faire effectuer par des équipes d'architectes urbanistes des études de reconversion conduites en partenariat étroit avec le préfet et les services de l'État, notamment France Domaine.

Les cessions directes aux personnes privées ne sont pas autorisées par le code du domaine de l'État (sauf cas très exceptionnels). Les entreprises intéressées par un immeuble à aliéner peuvent néanmoins obtenir des informations auprès de la MRAI.

→ MRAI › BP 236 - 00442 armées - Tél › 01 30 97 55 87

LA CESSION DANS LE CADRE D'UN CRSD

L'article 67 de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 autorise la cession à l'euro symbolique, avec complément de prix différé, des immeubles domaniaux reconnus inutiles par le ministre de la défense dans le cadre des opérations de restructuration de la défense réalisées entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2014, aux communes les plus affectées qui en font la demande.

Seules sont éligibles à ce dispositif les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD). Ce dispositif ne s'applique pas aux communes situées dans les territoires couverts par les plans locaux de redynamisation (PLR).

Ces cessions ne pourront intervenir que sur demande expresse des collectivités territoriales éligibles. Cette demande est adressée au préfet du département dans lequel est situé le bien.

En cas de revente du bien, y compris fractionnée, pendant un délai de quinze ans à compter de la cession initiale, la commune ou le groupement de communes verse à l'État, à titre de complément de prix, la somme correspondant à la moitié de la différence entre le produit des ventes et la somme des coûts afférents aux biens cédés et supportés par la commune ou le groupement, y compris les coûts de dépollution. En effet, en cas de cession à l'euro symbolique, c'est la commune qui paye toutes les dépollutions.

LES CESSIONS D'EMPRISES IMMOBILIÈRES DE LA DÉFENSE

SGA / DIRECTION DE LA MÉMOIRE, DU PATRIMOINE ET DES ARCHIVES

LES CESSIONS D'EMPRISES IMMOBILIÈRES

WWW.DEFENSE.GOUV.FR/SGA

- ▶ LES ACTEURS
- ▶ LA MÉTHODE
- ▶ LA CESSION DANS LE CADRE D'UN CRSD

FÉVRIER 2009

© PL - SGA/ADM 2008

WWW.DEFENSE.GOUV.FR/SGA



SGA
Secrétariat général pour l'Administration

Les cessions d'emprises immobilières

QUI FAIT QUOI ?

Lorsqu'une emprise immobilière devient inutile aux besoins de l'organisme de la Défense qui l'occupe, celui-ci en propose l'aliénation. Après une consultation inter-services faite par le service d'infrastructure de la défense (SID), le directeur de la mémoire, du patrimoine et des archives (DMPA) mandate la mission pour la réalisation des actifs immobiliers (MRAI) pour céder le bien devenu inutile. Le SID prépare le dossier technique d'aliénation.

LES ACTEURS / LA MÉTHODE



► INFORMATION DES PRÉFETS ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

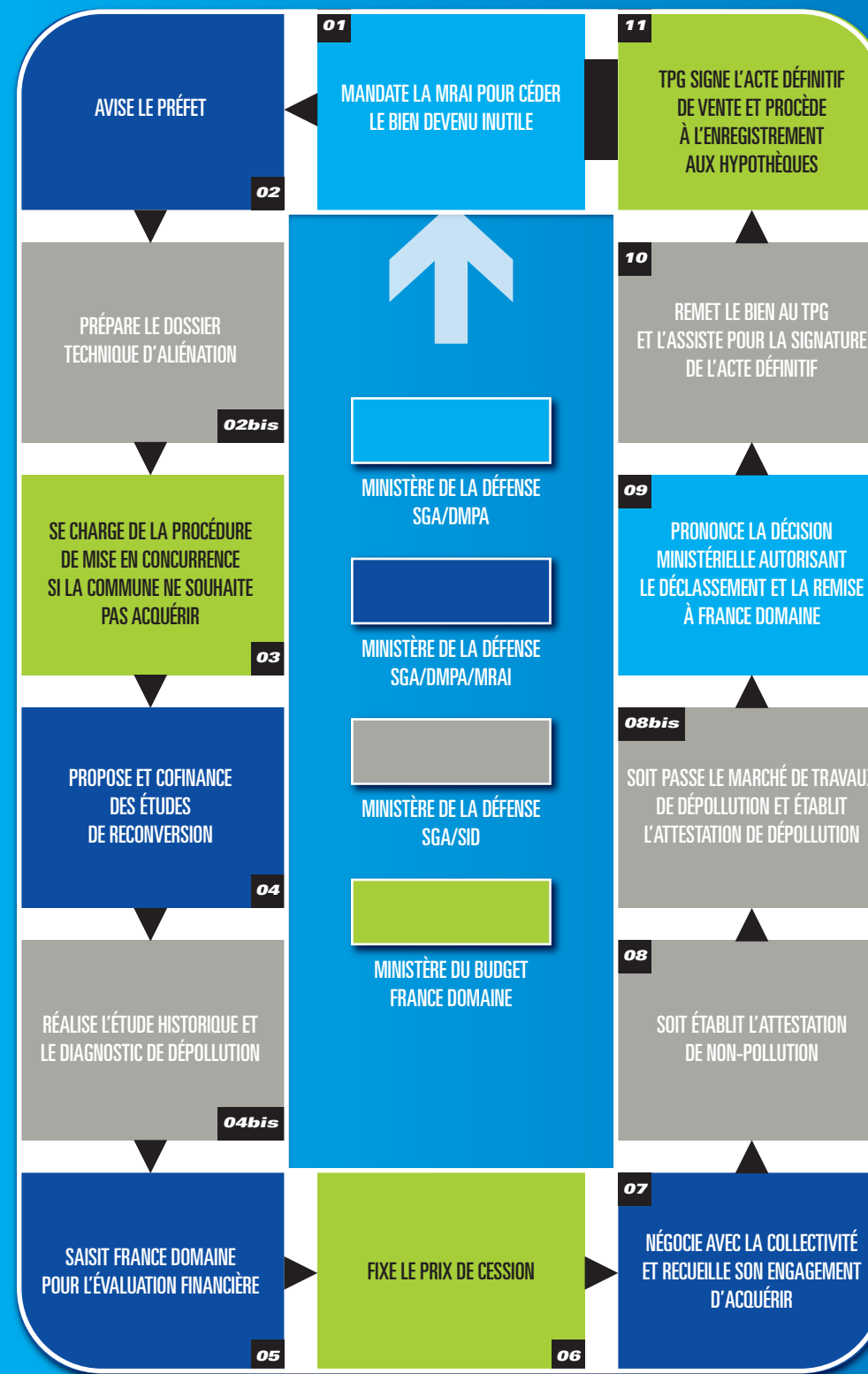
La MRAI avise le préfet du département et le sollicite pour qu'il informe la commune sur l'opportunité qui lui est offerte de se rapprocher d'elle pour réfléchir à l'avenir du site. Les communes disposent d'un droit de priorité sur les cessions des immeubles de l'Etat situés sur leur territoire (art. L.240-1 du code de l'urbanisme).

► CESSION AVEC MISE EN CONCURRENCE PAR FRANCE DOMAINE

Si la commune (ou la communauté de communes) n'est pas intéressée, le bien est remis au service France Domaine, (ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique), qui se charge de trouver un acquéreur après mise en concurrence ou adjudication publique.

► ACQUISITION PAR LA COMMUNE

Si la commune souhaite acquérir le bien, il n'y a pas lieu à mise en concurrence. La MRAI saisit France Domaine qui fait une évaluation financière du bien sur la base du projet d'aménagement et éventuellement d'un bilan financier prospectif, issu de l'étude de reconversion si elle s'avère nécessaire. Seul France Domaine fixe le prix de cession.



► ÉTUDES DE RECONVERSION

En cas de vente complexe, des études urbaines peuvent être indispensables pour dégager un projet de reconversion du site et procéder aux modifications nécessaires des documents d'urbanisme. La MRAI mobilise alors l'ensemble des autorités civiles et militaires autour d'un comité de pilotage, présidé par le préfet, pour sélectionner un cabinet d'ingénierie urbaine en charge de présenter un ou plusieurs scénarios d'aménagement dégagant une idée forte, réalisable et conditionnant la réussite du projet. En offrant des solutions de reconversion, les études éclairent les acheteurs potentiels sur les possibilités de réutilisation des emprises, leur donnant l'opportunité de définir et valider un projet qui permettra alors de déterminer un prix de cession du bien.

► ACTE FINAL DE VENTE

Après signature des diverses attestations de dépollution, en particulier pyrotechnique, la DMPA prononce la décision ministérielle autorisant le déclassement du domaine public et la remise à France Domaine. Sur la base de cette décision ministérielle, le SID prépare la remise du bien au trésorier payeur général (TPG) et assiste celui-ci lors de la signature des actes définitifs de changement de propriété.

► DÉPOLLUTION

Les éléments du projet sont transmis au SID qui prépare les dossiers techniques. Il conduit les opérations de dépollution. La principale difficulté concerne la dépollution pyrotechnique, que la Défense a obligation de réaliser avant toute cession. Toutefois, la dépollution est faite en fonction du projet de l'acquéreur, ce qui retarde le début des opérations de dépollution tant que l'acquéreur n'a pas déterminé comment il souhaitait reconverter le site.

En cas d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), l'exploitant a l'obligation de remise en état lors de l'arrêt définitif de l'ICPE.

Pour la pollution pyrotechnique, le SID réalise une étude historique du site (2 à 3 mois), puis établit un diagnostic de la pollution éventuelle (1 à 2 mois). Si le site est pollué, le SID passe un marché de dépollution (8 mois) ; une étude de sécurité pyrotechnique est réalisée (1 à 4 mois), puis validée (2 à 3 mois). Après les travaux, une attestation de dépollution est établie par le SID, ce qui permet la cession. La procédure de dépollution dure de 15 à 30 mois suivant la complexité.

Afin d'accélérer certaines procédures de cession, l'article 126 de la loi du 4 août 2008 relative à la modernisation de l'économie permet à l'acquéreur qui le souhaite de faire procéder lui-même aux opérations de dépollution (pyrotechnique), sous le contrôle de l'Etat, le prix de la dépollution venant alors en déduction du prix de vente.

► ENGAGEMENT D'ACQUÉRIR

Sur la base de l'évaluation financière faite par France Domaine, la MRAI négocie avec la collectivité et formalise un accord au travers d'un engagement d'acquérir reprenant le projet, les éléments financiers et les diverses clauses de sauvegarde (validées par France Domaine). Ce document, signé par la collectivité, doit faire l'objet d'une délibération de l'assemblée concernée.