

QUESTIONS / REPONSES

Cette page reprend les questions les plus courantes, à propos des cessions immobilières de l'Etat. Pour de plus amples renseignements, vous disposez dans la rubrique « [contacts](#) » des références utiles.

QUI PEUT ACHETER LES BIENS DE L'ETAT ?

Tout le monde peut acheter les biens mis en vente par l'Etat. Les particuliers, professionnels, collectivités locales, peuvent se porter candidats à l'acquisition sans conditions de nationalité ou de résidence. Ceci est l'une des illustrations du principe de transparence des opérations de cession de l'Etat.

COMMENT SAVOIR CE QUE VEND L'ETAT ?

Le site des cessions immobilières de l'Etat <http://www.budget.gouv.fr/cessions> propose deux rubriques différentes :

- 1) Sous la rubrique « *appels d'offres* » les biens en cours de vente, regroupés sous trois sous-rubriques *Paris / Ile-de-France / Province et Outre-Mer*. Chaque proposition comprend un cahier des charges qui précise la date limite de dépôt des offres, et comporte un descriptif complet du bien proposé. L'adjonction d'une opération de cession sur le site est portée à la connaissance du public par des publicités dans la presse, dont le nombre et la variété des médias utilisés dépend de l'importance et de la typologie du bien.
- 2) Sous la rubrique « *prévisions de ventes* », les biens qui seront vendus au cours des prochaines années, classés par département. Pour chacun d'entre eux (en cliquant sur la carte) une liste est fournie, avec le détail des biens dont la vente est prévue dans les prochains mois ou les prochaines années. Ces projets de cessions sont plus ou moins détaillés : des fiches descriptives du bien à vendre sont disponibles pour certains d'entre eux. Pour les biens qui ne sont pas accompagnés d'une telle fiche, des informations pourront être obtenues en contactant la personne responsable dans la rubrique « contacts ».

COMMENT SE DERoule UNE VENTE ?

Lorsque le projet de cession est publié sur le site internet des cessions immobilières de l'Etat, à la rubrique « *appels d'offres* », les caractéristiques du bien et un dossier technique complet sont téléchargeables. Ce dossier comprend notamment le cahier des charges qui précise s'il s'agit d'un appel d'offre (le plus souvent), ou d'une adjudication publique (cas plus rare).

Toute personne susceptible d'être intéressée devra consulter la documentation fournie avant de déposer une offre.

POURQUOI L'APPEL D'OFFRES EST PRIVILEGIE ?

La procédure de vente par appel d'offres permet à l'Etat de vendre ses biens immobiliers en respectant ses engagements de transparence, et en rendant impossible les cessions litigieuses (prix inférieur à la valeur de marché, etc.) que pourrait engendrer le recours aux ventes de gré à gré.

POURQUOI LE PRIX DE VENTE N'EST PAS CONNU ?

L'Etat ne communique pas de prix de vente. Il dispose néanmoins d'une estimation domaniale, représentative des prix du marché, qui sert à l'Etat de seuil plancher, au dessous duquel il n'acceptera pas de vendre le bien. Cette mesure, ici encore, permet de garantir les intérêts patrimoniaux de l'Etat, et d'assurer que les cessions se feront à leur juste valeur de marché. Les candidats ne sont donc à aucun moment orientés dans la formulation de leurs offres financières.

J'AI DEPOSE UNE OFFRE. QUAND SERAI-JE INFORME DE LA SUITE ?

Quelques jours après la date limite de dépôt des offres, une commission se réunit, examine et classe les offres, puis propose à France Domaine de retenir un candidat, c'est-à-dire celui ayant présenté la meilleure proposition. Les autres candidats sont informés individuellement dans les jours qui suivent que leur proposition n'a pas été retenue. Le candidat choisi fera alors l'objet d'un examen approfondi (visant notamment s'assurer du sérieux et

de l'honorabilité du candidat), avant de recevoir une lettre d'acceptation de son offre. L'accord définitif sur la chose et le prix permet alors de finaliser la cession.

IL Y A-T-IL PLUSIEURS TOURS ?

Les appels d'offre comportent, généralement, un tour unique. Lorsque plusieurs offres sont très proches, ou de peu inférieures à la valeur domaniale, il est possible que France Domaine réalise un second tour, visant à départager les candidats dans le premier cas, ou à réajuster les offres dans le second.

LES OFFRES SONT ELLES CONFIDENTIELLES ?

Oui, les offres sont strictement confidentielles. Il est impossible de connaître le nombre ou la valeur des candidatures déposées.

LES AGENTS IMMOBILIERS PEUVENT ILS PROPOSER CES BIENS A LEURS CLIENTS ?

Oui, les cessions de l'Etat peuvent être proposées par les professionnels de l'immobilier à leurs clients. Toutefois l'Etat n'accorde pas, du fait de la procédure spécifique des appels d'offres, de mandats. Les agents immobiliers prendront donc toutes les dispositions nécessaires à l'exercice légal de leurs activités. Pour conseiller leurs clients dans la formulation de leurs offres, il veilleront notamment à garantir leur rémunération par un mandat de recherche.

LA MAIRIE PEUT ELLE PREEMPTER ?

Un droit de priorité est proposé aux municipalités en application des articles L240-1 à L240-3 du code de l'urbanisme, avant l'appel d'offres ? Ce droit de priorité exclu le droit de préemption des mairies, et collectivités locales.

POURQUOI UNE CAUTION EST ELLE DEMANDEE ?

La demande d'une caution permet d'écarter les candidatures fantaisistes. Elle assure tant à l'Etat qu'aux candidats le bon déroulement de la procédure. Elle est restituée intégralement quelques jours plus tard, lorsque l'offre n'est pas retenue.