

# dossier

## Partenariat public-privé (PPP)

### Le bail emphytéotique administratif (BEA)

Les partenariats public-privé, après un démarrage assez lent, commencent à se multiplier.

L'un des obstacles pour les entreprises réside dans la méconnaissance de ce type de contrat, car ils sont divers : baux emphytéotiques (BEA) ou hospitaliers (BEH), contrats de partenariat (CP), autorisation d'occupation temporaire des collectivités territoriales, ou du domaine de l'État (AOT).

Ils sont plus complexes qu'un marché, mais doivent néanmoins être accessibles aux PME.

À cet effet, le présent document présente, sous forme de questions-réponses, le bail emphytéotique (BEA), le BEA « logements sociaux » et le BEA hospitalier (BEH). ■



*La passion de construire*

## Quel est l'intérêt d'un BEA ?

Valoriser le patrimoine des collectivités

L'intérêt du BEA est de permettre aux collectivités territoriales de valoriser leur patrimoine, notamment, en attirant des capitaux privés.

Faire financer des équipements publics par une personne privée

Le BEA permet à une personne privée de financer des équipements publics sur des terrains publics. Le seul coût pour la collectivité se limite à la mise à disposition du terrain et au versement des loyers adaptés grâce à une durée de bail modulable. Le BEA permet à toute collectivité territoriale de lancer les opérations qu'elle souhaite voir réaliser sans contrainte au niveau de son budget d'investissement.

Saisir une opportunité de susciter de nouveaux chantiers

Une entreprise peut proposer à un maire un projet de construction utile pour sa commune, sans que cela induise de gros investissements.

## Quelles sont les personnes habilitées à conclure un BEA ?

Une collectivité territoriale

Le BEA peut se faire sur un terrain appartenant à une collectivité territoriale<sup>1</sup>.

Un établissement public d'une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales

Le BEA peut se faire sur un terrain appartenant à un des établissements publics d'une collectivité territoriale ou à un de ses groupements<sup>2</sup>.

Un établissement public de santé<sup>3</sup>

Les établissements publics de santé (ou une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale publique), sur un terrain leur appartenant, peuvent conclure des BEA<sup>4</sup> en faisant une évaluation préalable et en respectant des règles de passation.

Une SA d'HLM

Les sociétés anonymes d'HLM peuvent également conclure des BEA<sup>5</sup> pour réaliser des équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé.

L'État pour la réalisation de logements sociaux

Un bien immobilier appartenant à l'État ou à ses établissements publics peut faire l'objet d'un BEA en vue de la réalisation de logements sociaux<sup>6</sup>.

## LES PPP

Les partenariats public-privé sont des contrats de longue durée, à paiement public, confiant à un partenaire privé des missions de financement, de construction, de maintenance et de gestion de service. Ces contrats se différencient des marchés publics où les intervenants ont des contrats distincts et où la relation entre le titulaire du contrat et la personne publique se fonde sur la fourniture d'un service ou la réalisation d'un ouvrage, sans réel partage de risques.



© kabou1927 - Fotolia

L'État (ou une CCI) pour la valorisation de leur patrimoine

Un bien immobilier appartenant à l'État ou à un établissement ou une chambre départementale du réseau des chambres de commerce et d'industrie –CCI– ou à une chambre de métiers et de l'artisanat, ou à une chambre d'agriculture<sup>7</sup> et <sup>8</sup> peut faire l'objet d'un BEA<sup>9</sup> en vue de sa restauration, de sa réparation ou de sa mise en valeur. Ce BEA peut être conclu même s'il porte sur une dépendance du domaine public.

**Mais, à part ces deux exceptions**, le BEA n'est pas envisageable sur le domaine public de l'État ou de l'un de ses établissements publics (pas de BEA sur un terrain appartenant à une CCI, par exemple).

## Sur quel terrain la collectivité territoriale va-t-elle pouvoir conclure un BEA ?

Sur tout immeuble

Le BEA peut porter sur tout immeuble, c'est-à-dire sur des terrains nus ou des bâtiments existants ou des ouvrages divers.

Domaine public ou domaine privé

Le BEA peut porter sur des biens du domaine public comme du domaine privé. Mais si le BEA est conclu sur le domaine privé de la collectivité territoriale, le bien sera automatiquement placé sous le régime de la domanialité publique, dès lors que le BEA a pour objet l'accomplissement d'une mission de service public.

Hors du champ de la contravention de voirie

Lorsque le BEA porte sur une portion du domaine public, le domaine public concerné doit être hors du champ d'application de la contravention de voirie. Cela exclut les voies régulièrement classées comme voies publiques et leurs dépendances (un parc de stationnement automobile), les voies ferrées d'intérêt local, y compris les tramways et les remontées mécaniques, le domaine fluvial et le domaine public aéroportuaire des collectivités territoriales.

## Dans quel but un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut-il faire l'objet d'un BEA ?

Une mission de service public

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un BEA de droit commun en vue de l'accomplissement pour le compte de la collectivité territoriale d'une mission de service public.

Une mission d'intérêt général

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un BEA de droit commun en vue de la réalisation d'une mission d'intérêt général relevant de la compétence d'une collectivité territoriale.

Affectation à une association culturelle

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un BEA de droit commun en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public.

Réalisation d'enceintes sportives

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un BEA de droit commun en vue de la réalisation d'enceintes sportives et d'équipements connexes nécessaires à leur implantation.

Pour les besoins d'un SDIS

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un BEA de droit commun, jusqu'au 31 décembre 2013, en vue de la réalisation d'un projet lié aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours.

Pour les besoins de la justice, de la police et de la gendarmerie nationales

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un BEA de droit commun, jusqu'au 31 décembre 2013, en vue de la réalisation

## Quels ouvrages peuvent être construits en BEA ?

- **Un bâtiment** : des ouvrages immobiliers de « bâtiment » peuvent être réalisés au moyen d'un BEA, tels que des bureaux, un centre technique, des équipements techniques, des bâtiments relatifs à l'éducation ou à la logistique...
- **Un équipement culturel.**
- **Un équipement éducatif.**
- **Des travaux publics** : des ouvrages immobiliers de « travaux publics » peuvent être réalisés au moyen d'un BEA mais, hors du champ de la contravention de voirie (voies publiques, voies ferrées...).
- **Un lieu de culte ouvert au public.**
- **Un équipement sportif.**
- **Un centre de secours** : un projet lié aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours peut être réalisé en BEA, jusqu'au 31 décembre 2013.
- **Une caserne de gendarmerie, un commissariat, une prison** jusqu'au 31 décembre 2013.
- **Un établissement de santé** : sur un terrain appartenant à un établissement de santé, après évaluation préalable, si urgence, complexité ou efficacité<sup>10</sup>, et en respectant les règles de passation du code de la santé publique<sup>11</sup>.
- **Du logement social pour l'État et ses établissements publics.** L'État et ses établissements publics peuvent également, sur un terrain leur appartenant, faire un BEA en vue de la réalisation de logements sociaux<sup>12</sup>.
- **Un équipement hospitalier** ou médico-social pour les besoins d'un EPS par une SA d'HLM.



© Phovoir

tion d'une opération d'intérêt général liée aux besoins de la justice, de la police et de la gendarmerie nationales.

Pour la valorisation d'un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale et pouvant faire l'objet d'un BEA

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale et pouvant faire l'objet d'un BEA (à l'exception d'une opération réalisée en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public) peut être restauré, réparé, entretenu-maintenu ou mis en valeur au moyen d'un BEA<sup>13</sup>.

### Quel est le régime juridique du BEA ?

Le BEA est un bail emphytéotique de l'article L. 451-1 du code rural<sup>14</sup>.

Le BEA n'est soumis ni au code des marchés publics, ni à la loi MOP

Le BEA n'est pas un marché public de travaux au sens du code des marchés publics français. De ce fait l'allotissement n'est pas obligatoire et le paiement différé n'est pas interdit. Le BEA échappe aussi à la loi MOP du 12 juillet 1985. De ce fait, la personne publique peut se décharger de la fonction de maître d'ouvrage sur le titulaire du BEA.

Le BEA est soumis au droit communautaire Si le BEA n'est pas un marché public en

droit français, c'est un marché public au sens du droit communautaire.

• Au-dessous de 4 845 000 € HT, un niveau de publicité « adéquat » est requis. Mais des procédures de publicité et de mise en concurrence seront fixées par décret en Conseil d'État (décret à paraître).

• Au-dessus de 4 845 000 € HT, la publicité au BOAMP et au JOUE est obligatoire et le BEA doit respecter les règles de la directive communautaire 2004/18 du 31 mars 2004.

### Évaluation préalable

Les BEA concernant des opérations liées aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales sont soumis à évaluation préalable<sup>15</sup> au dessus d'un seuil à fixer par décret en Conseil d'État (décret à paraître).

Le BEA confère un droit réel au preneur

Ce bail confère un droit réel (les droits d'un propriétaire) au preneur sur le bien immobilier appartenant à une collectivité locale. Mais ce droit réel est soumis à des conditions particulières en ce qui concerne le droit de céder et celui d'hypothéquer.

Le BEA peut être cédé sous certaines conditions

Le bail emphytéotique ne peut être cédé qu'avec l'accord de la commune, à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, dans les droits et obligations découlant des conventions non détachables conclues pour l'exécution du

service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.

Le bien peut être hypothéqué sous certaines conditions

Le bien ne peut être hypothéqué que pour garantir les emprunts consentis au preneur pour financer les opérations d'intérêt général. La constitution de l'hypothèque doit, à peine de nullité, être obligatoirement approuvée par la collectivité locale.

Le BEA peut être résilié, mais sans porter atteinte aux droits pécuniaires du preneur La collectivité locale, ou son établissement public, a la possibilité de résilier unilatéralement le bail. Cette résiliation ne peut toutefois pas porter atteinte aux droits pécuniaires du preneur, qui constituent la base de l'équilibre financier du bail.

Compétence du tribunal administratif Les litiges relatifs à un BEA sont de la compétence des tribunaux administratifs.

### Le BEA est une convention « aller-retour ».

Le terrain appartient à la collectivité territoriale

La collectivité va mettre à disposition un terrain pour une durée qui peut être comprise entre 18 et 99 ans, mais qui est généralement comprise entre 18 et 30 ans, et sélectionne un groupement pour réaliser un ouvrage.

Le partenaire privé assume le financement et la maîtrise d'ouvrage d'un ouvrage

La maîtrise d'ouvrage et le financement sont privés, effectués par l'emphytéote (le titulaire du bail ou preneur) en vertu du BEA. L'emphytéote est propriétaire des biens construits jusqu'à la fin du BEA.

La collectivité va utiliser l'ouvrage dès son achèvement

L'emphytéote va mettre à disposition de la collectivité territoriale le bâtiment avant la fin du contrat par une convention de mise à disposition (CMD).

À la fin du BEA, la collectivité devient propriétaire de l'ouvrage construit

À l'expiration du BEA, l'ouvrage réalisé devient la propriété de la collectivité bailleuse, sans qu'elle ait à verser une indemnité au preneur.

## Comment illustrer cette convention « aller-retour » pour la construction d'une gendarmerie ?

Le terrain appartient à la collectivité territoriale

La collectivité territoriale, propriétaire d'un terrain, va conclure un BEA (dont la durée moyenne est de 30 ans) avec un investisseur privé qui construit les bâtiments nécessaires aux besoins de la gendarmerie.

Le preneur verse une redevance à la collectivité territoriale

Le preneur (investisseur privé) verse une redevance d'occupation domaniale (RODP) à la commune pour avoir le droit de bénéficier du BEA.

Le preneur assume le financement et la maîtrise d'ouvrage

Le preneur est responsable du financement et de la construction de la caserne (bâtiments de gendarmerie, logements des gendarmes, espaces verts...). Il est le propriétaire des biens construits jusqu'à la fin du BEA.

La collectivité territoriale paie un loyer au preneur

La collectivité territoriale paie un loyer à l'opérateur privé pendant toute la durée du BEA, sachant qu'à son terme, elle deviendra propriétaire de l'ensemble immobilier.

La collectivité sous-loue les immeubles à la gendarmerie

La collectivité sous-loue les immeubles à la gendarmerie, autrement dit à l'État, par un contrat de bail classique. Le loyer reçu



© Phovoir

## Quelles sont les règles de passation d'un BEA ?

(autre qu'un BEA hospitalier ou d'une SA d'HLM)

- **La procédure de passation d'un BEA n'est pas encadrée** (à l'exception du bail emphytéotique passé pour les besoins d'un établissement public de santé ou par une SA d'HLM qui doivent suivre le formalisme du code de la santé publique).
- **Néanmoins, la passation d'un BEA est soumise aux principes européens de la commande publique.** Il y a lieu de respecter les principes classiques de liberté d'accès, d'égalité de traitement des candidats et d'objectivité des procédures.
- **La collectivité s'inspire souvent du CMP.** En l'absence de règle précise, les collectivités territoriales procèdent généralement en s'inspirant du code des marchés publics. La mise en œuvre de règles de publicité et de mise en concurrence (MAPA procédure négociée ou dialogue compétitif, choix de l'offre économiquement la plus avantageuse) est signe d'une consultation saine.
- **Cependant, des procédures de publicité et de mise en concurrence pour la passation d'un BEA** doivent être fixées par décret en Conseil d'État (décret à paraître).

permet donc à la collectivité de se rémunérer et de financer l'emprunt réalisé pour la construction des locaux.

À noter que le loyer acquitté par la gendarmerie est apprécié par le service France Domaine, sur la base de la valeur locative du marché.

## La collectivité territoriale est-elle maître d'ouvrage dans un BEA ?

Non. Dans un BEA, c'est le titulaire du BEA (le preneur ou investisseur privé ou emphytéote) qui est le maître d'ouvrage et passe les marchés de travaux.

## Les marchés passés par le titulaire du BEA sont-ils publics ou privés ?

Les marchés sont privés. Le preneur du BEA est le maître d'ouvrage de l'opération. S'il est une personne privée, les marchés de travaux qu'il passera seront des marchés privés. À ce titre, si le preneur (investisseur privé) n'est soumis ni au code des marchés publics, ni à l'ordonnance du 6 juin 2005, les marchés qu'il passera en vertu du BEA ne seront ni soumis au code, ni même aux principes qui sous-tendent la commande publique<sup>16</sup>. Les marchés de travaux seront ainsi librement passés.

## Quelles sont les garanties du titulaire du marché de travaux dans un BEA ?

Les marchés de travaux bénéficient de la garantie de paiement. Le titulaire du BEA est maître d'ouvrage. S'il s'agit d'une personne privée, il passera des marchés privés de travaux à des entrepreneurs à qui il devra délivrer la garantie de paiement de l'article 1799-1 du code civil<sup>17</sup>.

## Quelles sont les garanties des sous-traitants dans un BEA ?

Le titulaire du BEA est maître d'ouvrage. S'il s'agit d'une personne privée, il passera des marchés privés de travaux à des entrepreneurs qui, s'ils sous-traitent tout ou partie de leur marché, devront faire bénéficier leurs sous-traitants de la loi du 31 décembre 1975<sup>18</sup>.

## Quel est le régime financier du BEA ?

Possibilité de souscrire un crédit-bail. Les constructions réalisées dans le cadre d'un BEA peuvent donner lieu à la conclusion d'un contrat de crédit-bail. Dans

ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

#### Distinguer les éléments de la rémunération

La rémunération versée par la personne publique au preneur distingue, pour son calcul, les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement.

#### Possibilité d'accepter

une cession de créance à 100 %

Le financement peut être garanti au travers d'une cession de créance acceptée à 100 %. Cela rend le coût de financement moins élevé et évite la consolidation dans les comptes du partenaire privé.

#### Pas de possibilité de recettes annexes

En revanche, contrairement au contrat de partenariat, le BEA n'offre pas la possibilité de percevoir des recettes annexes.

### Le BEA est-il éligible au FC TVA ?

Éligibilité au FC TVA des BEA inférieurs à 10 millions d'euros HT ayant fait l'objet d'une évaluation préalable

La collectivité territoriale ou l'établissement public, qui a passé un bail emphytéotique d'un montant inférieur à 10 millions d'euros HT et ayant donné lieu à une évaluation préalable, bénéficie d'attributions du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FC TVA) sur la part de la rémunération versée à son cocontractant correspondant à l'investissement réalisé par celui-ci pour les besoins d'une activité non soumise à la TVA<sup>19</sup>.

#### Appartenance du bien au patrimoine de la personne publique

L'éligibilité au FC TVA est subordonnée à l'appartenance du bien au patrimoine de la personne publique ou à la décision de la personne publique d'intégrer le bien dans son patrimoine conformément aux clauses du contrat.

#### Versements effectués au fur et à mesure, déduction faite des subventions

Les attributions du FC TVA sont versées au fur et à mesure des versements effectués au titulaire du contrat et déduction faite de la part des subventions spécifiques versées toutes taxes comprises par l'État à la personne publique.

### Pour passer un BEA, faut-il faire une évaluation préalable ?

Pas d'évaluation préalable obligatoire

Pour les collectivités territoriales et leurs établissements, l'évaluation préalable n'est pas obligatoire.

#### Évaluation préalable nécessaire pour bénéficier de l'éligibilité au FC TVA

Pour que le BEA puisse bénéficier de l'éligibilité au FC TVA, il faut que le bail passé par la collectivité territoriale soit inférieur à 10 millions d'euros HT de cumul de loyers, que ce bail ait donné lieu à une évaluation préalable<sup>20</sup> et que le bien appartienne ou soit destiné à entrer dans le patrimoine de la personne publique.

#### Évaluation obligatoire pour les BEA hospitaliers

Le recours au BEA prévu à l'article L. 6148-2 n'est possible que si, au regard d'une évaluation préalable, il s'avère que le projet préserve les exigences du service public dont l'établissement est chargé, répond à l'une des conditions d'urgence, de complexité ou d'efficacité<sup>21</sup> et n'induit pas une charge incompatible avec les ressources actuelles et futures de l'établissement<sup>22</sup>.

#### Évaluation obligatoire pour Justice, police et gendarmerie

Le recours au BEA pour construire une prison, un commissariat ou une gendarmerie sera soumis au-dessus d'un certain seuil à une évaluation préalable<sup>23</sup> (décret à paraître).

### Comment faire une évaluation préalable ?

L'évaluation peut être rédigée par un avocat

Pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics, l'évaluation préalable n'est pas obligatoirement validée par un organisme expert.

Bien souvent, elle est rédigée par un consultant ou par un cabinet d'avocats.

Elle se décompose en trois parties

La première partie est une présentation générale du projet et de la personne

porteuse du projet, la seconde partie est une partie juridique et la troisième partie est une analyse comparant les divers schémas retenus.

#### Présentation générale du projet

Il s'agit pour la collectivité territoriale de présenter le projet, notamment son objet, l'historique, le contexte et ses enjeux et de présenter la personne porteuse du projet, notamment ses compétences et son statut.

#### Analyse comparant les divers schémas juridiques retenus

Cette partie comprend :

- **un cadrage**, notamment les périmètres, les procédures, les calendriers et la durée totale du contrat distinguant la durée des travaux et la durée d'exploitation ;

- **un chiffrage en coût complet**, comprenant notamment les coûts de programmation, de conception, de réalisation, de financement, de fonctionnement du projet pour la personne publique et pour le partenaire privé avec leur évolution dans le temps, une estimation des recettes annexes éventuelles ainsi que le traitement comptable et fiscal retenu ;

- **une actualisation**, comprenant notamment la période et le taux retenu, et une estimation des coûts en valeur actuelle des flux nets de décaissement dans chacun des schémas pour la personne porteuse du projet ;

- **une prise en compte du risque**, des performances et du dédit, présentant notamment la répartition des risques entre les acteurs public et privé, leur valorisation monétaire, les calculs des valeurs de basculement des principaux paramètres et les tests de sensibilité sur les principaux postes de coûts ;

- **la prise en compte du développement durable**.

### Comment se calcule le seuil de 10 millions pour bénéficier de l'éligibilité au FC TVA ?

- **Totalité de la rémunération versée au preneur pendant toute la durée du bail.**

Le seuil prévu pour bénéficier de l'éligibilité au FC TVA est celui d'un BEA inférieur à 10 millions d'euros de cumul des loyers.

Le montant du BEA correspond à la totalité de la rémunération versée par la personne publique au preneur pendant toute la durée du bail.

- **Distinguer les éléments de la rémunération.** Cette rémunération distingue, pour son calcul, les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement.

- **Appréciation à la date de la signature du contrat.** La rémunération est appréciée à la date de la signature du contrat.

## La fixation de la redevance d'un BEA est-elle libre ?

Libre fixation du loyer sans concéder d'avantages exorbitants

Le principe de la libre fixation du loyer est tempéré par l'obligation pour la collectivité locale de ne pas concéder d'avantages exorbitants à des personnes privées.

### Un loyer réduit

Le loyer (ou redevance) du BEA est généralement réduit pour tenir compte des obligations qui pèsent sur le preneur. En effet, l'intérêt de la collectivité territoriale ne réside pas dans la perception d'un loyer substantiel, mais dans la valeur des constructions ou aménagements réalisés par le preneur (l'emphytéose).

### Pas de loyer gratuit

La collectivité territoriale ne peut pas mettre gratuitement à disposition de personnes privées des équipements financés par la collectivité publique<sup>24</sup>.

### Travaux à la charge de l'emphytéote

Le Conseil d'État a rappelé que les articles L. 451-1 et suivants du code rural prévoient que les travaux, réparations et aménagements des immeubles ou terrains mis à disposition par le BEA sont à la charge du preneur.

### Quels sont les textes qui régissent le BEA ?

- Article L. 2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P);
- Article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime;
- Articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT);
- Article L. 1615-13 du CGCT;
- Article D. 1615-7 du CGCT;
- Arrêté du 2 mars 2009 relatif à l'évaluation préalable
- Loi n° 2011-617 du 1<sup>er</sup> juin 2011 relative à l'organisation de l'UEFA 2016.

## Est-il possible de subventionner le preneur d'un BEA ?

Pas de possibilité de subventions

Selon la jurisprudence, et l'interprétation des services du ministère des Finances, il ne semble pas possible de subventionner le preneur d'un BEA.

Subventions possibles pour les stades de l'UEFA 2016

La loi du 1<sup>er</sup> juin 2011 relative à l'organisation de l'UEFA 2016 permet de subventionner le preneur de ce type de BEA.

## Quelles sont les phases de la conclusion d'un BEA ?

Élaboration d'un projet d'intérêt général

Préparation de la procédure

Établissement du cahier des charges. Action foncière (le cas échéant, acquisition ou libération des terrains nécessaires) : consultation des services fiscaux de l'État.

Passation du BEA

Publicité. Négociation avec les candidats si procédure négociée ou dialogue compétitif: détermination de la durée du contrat, de la surface nécessaire, des aménagements à réaliser, fixation du loyer et des charges, de leur indexation et des modalités de leur révision, fixation des clauses du contrat (résiliation unilatérale par la commune, droit de sous-location, de cession, d'hypothèques, d'entretien et d'amélioration des bâtiments). Mise au point du BEA.

Délibération du conseil municipal

Cette délibération est transmise au préfet pour contrôle de légalité.

Signature du bail par le maire ou l'adjoint délégué

Le BEA est passé par l'organe exécutif de la collectivité territoriale, après approbation de l'assemblée délibérante<sup>25</sup>.

## Une collectivité territoriale peut-elle utiliser le BEA pour faire construire une gendarmerie ?

Les collectivités territoriales s'impliquent dans la construction des casernes destinées aux unités de gendarmerie départementale

À l'exception des grands ensembles immobiliers dont la construction est financée par l'État, les collectivités territoriales s'impliquent dans la construction des casernes destinées aux unités de gendarmerie départementale, de taille modeste, en vue de leur location à la gendarmerie.

Les collectivités territoriales peuvent ainsi assurer la construction de locaux de service et de logements en ayant recours soit aux contrats de partenariat (CP), soit aux conventions entre l'État et les collectivités territoriales pour les constructions immobilières de la police et de la gendarmerie, soit au BEA<sup>26</sup>.

Possibilité offerte tout d'abord jusqu'au 31 décembre 2007<sup>27</sup>

Ainsi, jusqu'au 31 décembre 2007, il était possible de faire rénover ou de faire construire une gendarmerie par une collectivité territoriale.



© Danimages - Fotolia

Possibilité prorogée jusqu'au 31 décembre 2010 pour les seuls projets approuvés<sup>28</sup>

Prorogation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2013

L'article L1311-2 du CGCT modifié par la loi LOPSI 2 du 14 mars 2011 permet de faire sur un terrain appartenant à une collectivité territoriale, jusqu'au 31 décembre 2013, un BEA pour la réalisation d'une opération d'intérêt général liée aux besoins de la Justice, de la Police ou de la Gendarmerie nationales.

... mais le projet de BEA devra faire l'objet d'une évaluation préalable<sup>29</sup>.

## Quid des subventions pour la construction d'une gendarmerie ?

La collectivité territoriale va pouvoir bénéficier de subventions d'investissement<sup>30</sup>, sur la base du coût plafond de l'unité-logement. Cette aide en capital est déterminée sur la base du coût plafond de l'unité-logement en vigueur<sup>31</sup>.

18 ou 20 % du montant total des coûts plafonds<sup>32</sup>

Ensemble immobilier homogène et fonctionnel

Afin d'être éligible à cette aide en capital de l'État, la construction doit permettre de regrouper l'ensemble du personnel dans un ensemble immobilier homogène et fonctionnel, comportant logements et locaux de services techniques<sup>33</sup>.

## Les constructions dans un BEA sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE)

Exclusion du BEA du champ d'application de la TLE

Sont exclues les constructions édifiées

pour le compte de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, en vertu d'un contrat de partenariat, d'un bail emphytéotique administratif prévu à l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales ou à l'article L. 6148-2 du code de la santé publique, [...] d'un contrat mentionné à l'article 2 de la loi n° 87-432 du 22 juin 1987 relative au service public pénitentiaire [...], qui, à l'expiration de ce contrat, sont incorporées au domaine de la personne publique conformément aux clauses du contrat et exemptées de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 1°) de l'article 1382 du code général des impôts<sup>34</sup>.

**Pour plus d'information**

Consultez le site du ministère de l'Économie : [www.ppp-bercy.gouv.fr](http://www.ppp-bercy.gouv.fr)

# Le bail emphytéotique des SA d'HLM et le BEA de l'État en vue de la réalisation de logements sociaux

## Les SA d'HLM peuvent-elles faire des baux emphytéotiques ?

Oui. Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance **d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé**. Elles peuvent à cet effet conclure des contrats de partenariat et des baux emphytéotiques conformément aux articles L. 6148-2 à L. 6148-5-3 du code de la santé publique<sup>35</sup>.



© Phovoir

## L'État peut-il faire un BEA au vue de la réalisation de logements sociaux ?

Un bien immobilier appartenant à l'État ou à ses établissements publics peut faire l'objet du bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime<sup>36</sup> en vue de la réalisation de logements sociaux. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif<sup>37</sup>.

### Quels sont les textes qui régissent le BEA « logement social » de l'État ?

- Article 7 de la loi du 17 février 2009 modifié.

## Sur quel terrain l'État peut-il conclure un BEA « logement social » ?

Hors du champ de la contravention de voirie  
Un BEA « logement social » peut être conclu même si le bien sur lequel il porte<sup>38</sup> constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie<sup>39</sup>.

## Quelles conditions doivent remplir les BEA de l'État en vue de la réalisation de logements sociaux ?

Le titulaire du bail dispose d'un droit réel  
Il dispose d'un droit réel sur le terrain et sur les ouvrages dont il est propriétaire.

Possibilité de céder dans certaines conditions  
Les droits résultant du bail ne peuvent être

cedés, avec l'agrément de la personne publique, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, dans les droits et obligations découlant des conventions non détachables.

### Possibilité d'hypothéquer dans certaines conditions

Possibilité d'hypothéquer uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la personne publique propriétaire. Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

### Emprunts

La personne publique a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables.

Compétence des tribunaux administratifs  
Les litiges relatifs à ces baux sont de la compétence des tribunaux administratifs.

Possibilité de recourir au crédit-bail  
Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail.

### Quels sont les textes qui régissent le bail emphytéotique réalisé par une SA d'HLM pour les besoins d'un établissement public de santé

- Article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

## Le BEA hospitalier (BEH)



© Lulu Berlu - Fotolia

### Quelles sont les règles spécifiques d'un BEA passé par un établissement public de santé ?

Le bien immobilier sur lequel est conclu le BEA appartient à un établissement de santé. Il n'appartient pas à une collectivité territoriale

Le bien immobilier sur lequel est conclu le BEH appartient à un établissement de santé.

Une évaluation préalable est obligatoire  
Le recours au BEH n'est possible qu'après une évaluation préalable.

Le BEH est soumis à des règles de passation.

Contrairement au BEA, le BEH doit respecter des règles de passation et suivre le formalisme du code de la santé publique.

Un programme fonctionnel est obligatoire.

L'établissement public de santé définit dans ce programme fonctionnel les besoins que le preneur à bail doit s'engager à satisfaire.

### Quelles sont les personnes habilitées à passer un BEH ?

Un établissement public de santé (EPS)  
Un bien immobilier appartenant à un établissement public de santé peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime.

Une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale (SCS)

Un bien immobilier appartenant à une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale publique peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime.

### Sur quel terrain un EPS peut-il conclure un BEH ?

Hors du champ de la contravention de voirie

Un BEH peut être conclu même si le bien sur lequel il porte<sup>40</sup> constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

### Dans quel but un bien appartenant à un EPS peut-il faire l'objet d'un BEH ?

Une mission de service public  
Un bien immobilier appartenant à un établissement public de santé peut faire l'objet d'un BEH en vue de l'accomplissement ou de la structure, d'une mission concourant à l'exercice du service public dont il est chargé.

Une opération d'intérêt général  
Un bien immobilier appartenant à un établissement public de santé peut faire l'objet d'un BEH en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.

Une opération répondant aux besoins d'un autre EPS

Un bien immobilier appartenant à un établissement public de santé peut également faire l'objet d'un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération répondant aux besoins d'un autre établissement public de santé avec lequel il conduit une action de coopération.

### Quel est le régime juridique du BEH ?

Le BEH est un bail emphytéotique  
Le BEH prévu par l'article L. 6148-2 du code de la santé publique est un bail emphytéotique de l'article L. 451-1 du code rural<sup>41</sup>. Un bien immobilier appartenant à un établissement public de santé est un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le BEH est un BEA

Comme le BEA, il n'est soumis ni au code des marchés publics, ni à la loi MOP du 12 juillet 1985, qui interdit au maître d'ouvrage public de se démettre de ses responsabilités. Il confère un droit réel au preneur. Il peut être cédé sous certaines conditions. Il peut être résilié, mais sans porter atteinte aux droits pécuniaires du preneur. Le bien peut être hypothéqué sous certaines conditions.

### Pour passer un BEH, faut-il faire une évaluation préalable ?

Évaluation obligatoire pour les BEH  
Le recours au BEA prévu à l'article L. 6148-2 n'est possible que si, au regard d'une évaluation préalable, il s'avère que le projet préserve les exigences du service public dont l'établissement est chargé, répond à l'une des conditions d'urgence, de complexité ou d'efficacité<sup>42</sup> et n'induit pas une charge incompatible avec les ressources actuelles et futures de l'établissement<sup>43</sup>.

### Un programme fonctionnel est-il obligatoire ?

Un programme fonctionnel obligatoire...  
L'article L. 6148-2 du code de la santé publique rappelle que, préalablement à la conclusion d'un BEH, l'établissement public de santé doit rédiger un programme fonctionnel.

**Quels sont les textes qui régissent le BEA hospitalier ?**

- Article L. 6148-2 à L. 6148-8 du code de la santé publique (CSP);
- Article R. 6148-1 du CSP (article 5 du décret du 29 avril 2010);
- Article L. 451-1 du code rural;
- Articles L. 1311-2 et L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales (CGCT);
- Article L. 1615-13 du CGCT (après renvoi de l'article 19 de l'ordonnance du 17 juin 2004 visant le chapitre III de la loi du 28 juillet 2008 et l'article L. 1615-13 du CGCT);
- Article D. 1615-7 du CGCT;
- Article L. 1414-2 du CGCT pour l'évaluation préalable;
- Arrêté du 2 mars 2009 relatif à l'évaluation préalable.

... dans lequel figurent les besoins que le preneur s'engage à satisfaire. L'établissement public de santé définit dans ce programme fonctionnel les besoins que le preneur à bail doit s'engager à satisfaire.

**Le BEH est-il limité dans le temps ?**

Aucune limitation dans le temps. Le BEH, sur un bien appartenant à un EPS, peut être pratiqué au-delà du 31 décembre 2007 ou du 31 décembre 2013. Il n'est pas limité dans le temps.

cembre 2007 ou du 31 décembre 2013. Il n'est pas limité dans le temps.

**Quel est le régime financier du BEH ?**

**Option d'achat**  
Le BEH peut comporter une clause permettant à l'établissement public de santé d'acquérir, avant le terme fixé par le bail, les installations rénovées ou édifiées par le titulaire.

**Crédit-bail**  
Le financement des constructions dans le cadre d'un BEH<sup>44</sup> peut donner lieu à la conclusion d'un contrat de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

**Le BEH est-il éligible au FC TVA ?**

Éligibilité au FC TVA des BEH inférieurs à 10 millions d'euros HT. L'établissement public, qui a passé un bail emphytéotique d'un montant inférieur à 10 millions d'euros HT et ayant donné lieu à une évaluation préalable, bénéficie d'attributions du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) sur la part de la rémunération versée à son cocontractant correspondant à l'investissement réalisé par celui-ci pour les besoins d'une activité non soumise à la TVA<sup>45</sup>.

Appartenance du bien au patrimoine de l'établissement public. L'éligibilité au FCTVA est subordonnée à l'appartenance du bien au patrimoine de l'établissement public ou à la décision de l'établissement public d'intégrer le bien dans son patrimoine conformément aux clauses du contrat.

Versements effectués au fur et à mesure, déduction faite des subventions. Les attributions du FCTVA sont versées au fur et à mesure des versements effectués au titulaire du contrat et déduction faite de la part des subventions spécifiques versées toutes taxes comprises par l'État à l'établissement public<sup>46</sup>.

**Un BEH doit-il respecter le SROS ?**

Respecter les objectifs du SROS. Les opérations mentionnées à l'article L. 6148-2<sup>47</sup> respectent, lorsqu'ils concernent les missions prévues à l'article L. 6111-1, les objectifs du schéma régional d'organisation des soins.

**Pour plus d'information**  
Consultez le site de l'Agence Nationale d'appui à la performance des établissements de santé et médico sociaux [www.anap.fr](http://www.anap.fr)

**Quelles sont les règles de passation d'un BEA hospitalier ?**

Le BEA hospitalier doit respecter des règles de passation et suivre le formalisme du code de la santé publique<sup>48</sup> :

**• Article L. 6148-5**  
*La passation d'un BEH est soumise aux principes de liberté d'accès, d'égalité de traitement des candidats et d'objectivité des procédures. Elle est précédée d'une publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat.*

*Ne peuvent soumissionner les personnes mentionnées à l'article 4 de l'ordonnance du 17 juin 2004. Les dispositions des articles 6 et 9, à l'exception du quatrième alinéa, de ladite ordonnance sont applicables.*

*Si, compte tenu de la complexité du projet, la personne publique est objectivement dans l'impossibilité de définir les moyens techniques pouvant répondre aux besoins et aux objectifs poursuivis ou d'établir le montage juridique ou financier du projet, elle indique dans l'avis qu'il sera recouru à une phase de dialogue dans les conditions prévues au I de l'article 7 de l'ordonnance du 17 juin 2004.*

*Si tel n'est pas le cas, elle indique dans l'avis qu'il sera recouru à une procédure d'appel d'offres dans les conditions prévues par le II de l'article 7 de l'ordonnance du 17 juin 2004.*

*La personne publique peut restreindre le nombre de candidats appropriés qu'elle invitera à participer au dialogue défini au I de l'article 7 ou à la procédure mentionnée au II du même article de l'ordonnance du 17 juin 2004, à condition qu'un nombre suffisant de candidats appropriés soit disponible. Elle indique alors dans l'avis de marché les critères ou règles objectifs et non discriminatoires qu'elle prévoit d'utiliser, le nombre minimal de candidats qu'elle prévoit d'inviter et, le cas échéant, le nombre maximal. En tout état de cause, le nombre de candidats invités doit être suffisant pour assurer une concurrence réelle.*

**• Article L. 6148-5-1**  
*Le contrat est attribué au candidat qui a présenté l'offre économiquement la plus avantageuse, par application des critères définis dans l'avis d'appel public à la concurrence ou le règlement de la consultation et, le cas échéant, précisés dans les conditions prévues à l'article 7 de l'ordonnance du 17 juin 2004.*

*Les critères d'attribution sont pondérés. Si la personne publique démontre qu'une telle pondération est objectivement impossible, ils sont hiérarchisés.*

*Parmi les critères d'attribution figurent nécessairement le coût global de l'offre et des objectifs de performance définis en fonction de l'objet du contrat. La personne publique peut, en outre, faire figurer la part du contrat que le titulaire attribuera à des architectes, des concepteurs, des petites ou moyennes entreprises et des artisans. Le contrat peut également prévoir que la personne publique contrôle les conditions dans lesquelles cette part sera attribuée et l'exécution des contrats qui s'y rattachent.*

**• Article L. 6148-5-2**  
*La répartition des risques entre chacune des parties aux baux et conventions doit être clairement identifiée.*

**• Article L. 6148-5-3**  
*Les baux doivent, à peine de nullité, comporter des clauses portant sur :*  
– leur durée, strictement adaptée à l'objet du contrat ;  
– la transparence et les règles de contrôle relatives aux modalités et aux éléments de calcul de l'assiette de la rémunération de l'emphytéote et leur évolution, en distinguant l'investissement, le fonctionnement et le coût financier ;  
– le montage financier et les garanties financières prévues ;  
– le contrôle de la qualité et le lien entre cette qualité et la rémunération du cocontractant, ainsi que les conditions d'application d'éventuelles sanctions ;  
– les modalités de contrôle des opérations ;  
– les moyens d'assurer la continuité du service.

1. L. 1311-2 du CGCT.
2. L. 1311-4 du CGCT.
3. Rappel : Jusqu'au 31 décembre 2007, il a été possible pour une collectivité territoriale de recourir au BEA pour construire ou rénover un établissement public de santé.
4. Dans les conditions fixées aux articles L. 6148-2 à L. 6148-5-3 du code de la santé publique.
5. Dans les conditions fixées aux articles L. 6148-2 à L. 6148-5-3 du code de la santé publique (L. 422-2 du CCH).
6. Article 7 de la loi LAPCIPP du 17 février 2009.
7. Ou à un établissement public mentionné au onzième alinéa de l'article L 710-1 du code de commerce, au premier alinéa de l'article 5-1 du code de l'artisanat ou à l'article L. 510-1 du code rural et de la pêche maritime.
8. Article L 2341-1 du Code général de la propriété des personnes publiques créé par la loi n° 2010-853 du 23 juillet 2011.
9. Prévu à l'article L 451-1 du code rural et de la pêche maritime.
10. R. 6148-8 du CSP.
11. Articles L. 6148-2 à L. 6148-5-3 du code de la santé publique.
12. Article 7 de la loi du 17 février 2009.
13. Article L1311-2 du Code général des collectivités territoriales modifié par la loi du 14 mars 2011.
14. Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de 18 années et ne peut dépasser 99 ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.
15. Article L1311-2 du Code général des collectivités territoriales modifié par la loi du 14 mars 2011.
16. Tels les principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats.
17. Pour les marchés d'un montant supérieur à 12 000 euros HT : versement direct du crédit spécifique travaux ou remise d'une caution bancaire personnelle et solidaire.
18. Agrément du sous-traitant par le maître d'ouvrage, remise d'une caution ou d'une délégation de paiement, bénéfice de l'action directe et de l'action indemnitaire.
19. Cette règle est également valable pour les BEA des établissements publics de santé et pour les maîtres d'ouvrage soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005, tels que les SA d'HLM (articles 19 et 25 de l'ordonnance du 17 juin 2004 renvoyant au chapitre III de la loi du 28 juillet 2008 relative au contrat de partenariat et aux articles L. 1615-13 et D. 1615-7 du CGCT).
20. Dans les mêmes conditions que le contrat de partenariat (arrêté du 2 mars 2009 relatif à l'évaluation préalable).
21. Dans les mêmes conditions que le contrat de partenariat.
22. Article R. 6148-1 du code de la santé publique issu de l'article 5 du décret du 29 avril 2010.
23. Article L1311-2 du Code général des collectivités territoriales modifié par la loi du 14 mars 2011.
24. L'arrêt du Conseil d'État du 6 avril 1998, communauté urbaine de Lyon, a permis de préciser que devaient être annulées pour excès de pouvoir les délibérations d'une assemblée délibérante prévoyant la passation d'un BEA mettant gratuitement à la disposition d'une société un immeuble, et prévoyant l'exemption du paiement de la redevance pendant un an pour prendre en compte les travaux d'aménagement à la charge du preneur.
25. Selon les dispositions de l'article L. 2122-21 du code général des collectivités territoriales.
26. Circulaire du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementales, édifiés par les collectivités territoriales, modifiée par la circulaire du 10 janvier 1995.
27. Les dispositions de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), issues de la loi du 29 août 2002, disposaient « qu'un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un BEA, en vue de l'accroissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou, jusqu'au 31 décembre 2007, liée aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales ».
28. Après avoir été reconduite provisoirement par les lois de finances pour 2008 et 2009, cette procédure de BEA a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010 par la loi de finances du 30 décembre 2009. Mais cette prorogation ne concernait que les projets approuvés par décision ministérielle avant le 31 décembre 2007 qui n'avaient pas encore fait l'objet d'un BEA.
29. L'article L. 1311-2 du CGCT, 3<sup>e</sup> alinéa, prévoit que « tout projet de BEA présenté pour la réalisation d'une opération d'intérêt général liée aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales, dont le loyer est supérieur à un montant fixé par décret en Conseil d'État, est soumis à la réalisation d'une évaluation préalable dans les conditions fixées à l'article L. 1414-2 du CGCT ».
30. La circulaire précitée du 28 janvier 1993 permet aux collectivités territoriales de bénéficier de subventions d'investissement, destinées à alléger la charge qu'elles supportent pour la construction des casernements mis à la disposition de la gendarmerie. En effet, des subventions d'investissement peuvent être accordées, par le ministère de l'intérieur, aux collectivités territoriales qui financent des opérations immobilières individualisées de construction, reconstruction, réhabilitation totale ou extension de casernements de gendarmerie permettant de regrouper, dans des ensembles homogènes et fonctionnels, la totalité du personnel composant les formations concernées.
31. Fraction individuelle, pour un gendarme, des locaux de travail et d'habitation.
32. La subvention accordée par l'État représente 20 % du montant total des coûts plafonds pour les opérations réalisées par les communes dont la population est inférieure ou égale à 10 000 habitants et qui ne bénéficient pas du concours financier d'une ou plusieurs autres collectivités territoriales. En revanche, le montant de cette subvention représente 18 % du coût plafond pour les opérations réalisées soit par les communes dont la population est inférieure ou égale à 10 000 habitants et qui bénéficient du concours financier d'une ou de plusieurs autres collectivités territoriales, soit par les communes dont la population est supérieure à 10 000 habitants, soit enfin par les groupements de communes ou les départements.
33. Le loyer annuel versé, calculé conformément à la circulaire précitée, s'élève à 6 % du coût plafond. Invariable pendant le premier bail de neuf ans, il est ensuite revalorisé tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice Insee du coût de la construction.
34. Décret n° 2009-569 du 20 mai 2009 relatif à l'exclusion du champ d'application de la TLE des constructions réalisées au titre d'un contrat de partenariat ou d'autres contrats emportant transfert de maîtrise d'ouvrage publique.
35. Article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) (modifié par l'article 46 de la loi du 28 juillet 2008).
36. Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de 18 années et ne peut dépasser 99 ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.
37. Article 7 de la loi du 17 février 2009 modifiée.
38. En raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion.
39. Cela exclut les voies régulièrement classées comme voies publiques et leurs dépendances (un parc de stationnement automobile), les voies ferrées d'intérêt local, y compris les tramways et les remontées mécaniques, le domaine fluvial et le domaine public aéroportuaire des collectivités territoriales.
40. En raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion.
41. Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de 18 années et ne peut dépasser 99 ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.
42. Dans les mêmes conditions que le contrat de partenariat.
43. Article R. 6148-1 du code de la santé publique issu de l'article 5 du décret du 29 avril 2010.
44. Ainsi que de celles qui sont réalisées dans le cadre de contrats de partenariat.
45. Article 19 de l'ordonnance du 17 juin 2004 renvoyant au chapitre III de la loi du 28 juillet 2008 relative au contrat de partenariat.
46. Article L. 1615-13 du CGCT.
47. Ainsi que les contrats de partenariat.
48. Articles L. 6148-5 à L. 6148-5-3 du code de la santé publique.



# MARCHÉS PRIVÉS MARCHÉS PUBLICS

## Une question...

- Mémento des paiements de l'entrepreneur
- Pénalités de retard
- Répondre à un marché public : quels formulaires utiliser ?
- Marchés privés - La retenue de garantie
- Marchés privés - La garantie de paiement
- Les risques du sol : avant, pendant et après les travaux, qui est responsable ?
- Code des marchés publics 2009
- Le paiement des entreprises : délai global maximum...

## Une réponse...



**SUR LE SITE  
INTERNET  
DE VOTRE  
FÉDÉRATION**  
Espace adhérents

# Je voulais ÊTRE

- ✓ informé
- ✓ accompagné
- ✓ conseillé
- ✓ entendu
- ✓ défendu

# MA FÉDÉRATION est toujours À MES CÔTÉS !

**Pour toute information  
contactez la Fédération Française du Bâtiment de votre département**

*Coordonnées disponibles sur [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)*