

## Consolidation des bilans des PED expérimentateurs de l'avis-rapport

– Bilan de l'expérimentation réalisée du 3 mai au 29 octobre 2021 -  
14/04/2022

### Rappel du dispositif :

Du 3 mai 2021 au 29 octobre 2021, 20 PED et les brigades de la DNID ont participé à l'expérimentation :

- 20 PED\* ( 14, 17, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 51, 54, 67, 68, 74, 80, 81, 84, 87, 88, 971, 974);

*\* La note de lancement de l'expérimentation demandait à chaque DDG la participation, à minima, de deux PED. Toutefois, aucune participation n'a été présentée par la DDG Île-de-France.*

Il s'agit de PED mono et pluri-départementaux, de tailles diverses (de 4 à 14 évaluateurs) et confrontés à des charges d'évaluations hétérogènes.

48 évaluateurs de ces PED (sur un total de 130) ont participé à l'expérimentation à compter du 3 mai, auxquels s'ajoutent les encadrants pouvant réaliser certains avis d'évaluation.

- Ce sont, à la fois, des évaluateurs expérimentés et de jeunes évaluateurs ;
- leurs secteurs comprennent aussi bien de l'urbain que du rural ;
- sauf dans trois PED\*, les évaluateurs expérimentateurs ont utilisé l'avis-rapport pour répondre à toutes leurs saisines (sauf cas prévus, en début d'expérimentation, pour être hors périmètre).

*\* dans un de ces PED, la totalité de l'équipe a adressé des avis-rapports aux trois principaux consultants. Dans le second, les deux évaluateurs expérimentateurs a adressé des avis-rapport à un panel représentatif de 25 consultants. Enfin, dans le troisième, deux des trois évaluateurs expérimentateurs ont débuté l'expérimentation en prévoyant d'adresser uniquement des avis-rapport au consultant le plus important du département. Toutefois, ils ont ensuite demandé à leurs encadrants de l'utiliser pour traiter l'ensemble de leurs saisines.*

Sur la durée de l'expérimentation, ils ont ainsi adressé 3 739 avis-rapport.

- et les deux brigades régionales de la DNID ainsi que la BNED.

Les 44 évaluateurs de la DNID utilisent l'avis-rapport.

La brigade régionale Est a mis en œuvre l'avis-rapport en septembre 2020. Ainsi, la totalité des 2765 dossiers traités en 2021 ont été rédigés selon les consignes données dans le cadre de l'expérimentation.

La brigade régionale Ouest a, elle, émis 260 avis-rapport au cours de l'expérimentation.

La BNED utilise l'avis-rapport comme trame, toutefois elle n'adresse pas d'avis d'évaluation directement aux consultants dans la mesure où elle propose aux DR/DFIP l'ayant saisi une proposition d'avis et/ou de rapport. Ses conditions d'activité étant très spécifiques, son utilisation de l'avis-rapport n'est pas retracée dans le présent bilan.

**Au total plus de 90 évaluateurs ont participé à l'expérimentation et près de 6 800 avis-rapport ont été adressés.**

A l'exception d'un PED, leur ressenti est globalement très positif. Aucun ne souhaite revenir en arrière et utiliser, de nouveau, un avis et un rapport d'évaluation.

Ainsi, depuis la fin de l'expérimentation, le 29 octobre 2021, tous les PED expérimentateurs et la DNID continuent d'utiliser l'avis-rapport.

Il est cependant relevé qu'un évaluateur (sa participation n'a donc pas été comptabilisée ci-dessus) a été, en tout début d'expérimentation, écarté, à la demande de sa hiérarchie, de l'expérimentation compte tenu des dossiers à enjeux qui lui ont été attribués.

De plus, dans un PED, les trois évaluateurs (la participation d'un seul évaluateur a donc été comptabilisée ci-dessus) expérimentateurs ont, après avoir adressé 5 ou 6 avis-rapports, arrêté de participer. Seul l'un d'entre eux, en charge d'une collectivité importante, continue d'utiliser l'avis-rapport pour ce seul consultant. Ils avancent le caractère chronophage du document. Leurs encadrants, qui rédigent eux-mêmes des avis en utilisant désormais systématiquement l'avis-rapport, ne partagent pas ce ressenti.

Sept PED ont informé la DNID de l'intégration dans l'expérimentation des évaluateurs (leur nombre n'a pas été comptabilisé ci-dessus) prenant leur poste au 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Ainsi, dans trois PED expérimentateurs la totalité des équipes utilisent l'avis-rapport.

**Au final, il apparaît que les conditions de réalisation de l'expérimentation sont particulièrement satisfaisantes et que les enseignements tirés de celle-ci peuvent être considérés comme représentatifs de l'ensemble du réseau.**

**Les constats établis à partir du présent questionnaire et des différents échanges intervenus tout au long de l'expérimentation sont donc solides.**

**1) Indiquer le nombre total d'avis-rapport adressés par votre PED aux consultants au cours de la période d'expérimentation (les éventuels avis-rapports rectificatifs seront exclus du décompte)? Les évaluateurs participant à l'expérimentation ont-ils adressés des avis « habituels » à certains consultants (si oui, combien et pour quelles raisons?) au cours de la période?**

Comme indiqué ci-dessus, les 20 PED expérimentateurs ont adressé 3 739 avis-rapport et la DNID près de 3 000.

**Aucun PED (ou la DNID) n'a été contraint de revenir aux avis « habituels » car l'utilisation de l'avis-rapport ne paraissait pas pertinente ou, surtout, soutenable.**

**Il s'agit, par conséquent, d'un enseignement particulièrement important de l'expérimentation et qui est, d'ailleurs, confirmé par les réponses aux questions 7 et 8 infra.**

Moins de 130 avis « habituels » recensés (certains PED indiquent les avoir utilisés mais sans en comptabiliser le nombre) ont été adressés au cours de l'expérimentation. Ils correspondent :

- à des saisines exclues du périmètre de l'expérimentation de l'avis-rapport (ESG et cas prévus pour les « lettres valant avis ») ;
- à la gestion de la transition entre les avis modèle 7300-SD et l'avis-rapport ;

Sur ce dernier sujet, la note d'expérimentation et les consignes données en début d'expérimentation par la DNID n'avaient pas anticipé de difficultés spécifiques en la matière.

Toutefois, les enseignements de l'expérimentation démontrent que la mise en place de l'avis-rapport nécessite de donner des instructions au réseau (voir infra).

- à des saisines que certains PED estiment devoir être exclues du périmètre de l'avis-rapport (voir paragraphe 8 « périmètre » infra).

### Gestion de la transition entre avis modèle 7300-SD et généralisation de l'« avis-rapports »

La note d'expérimentation ne donnait pas de consignes particulières aux PED expérimentateurs concernant le traitement des saisines reçues dans OSE avant le début de l'expérimentation et pour lequel un avis a été adressé au consultant après le 3 mai 2021.

Or, cette absence de consigne a soulevé des questions des participants qui ont développé des pratiques différentes.

Plusieurs expérimentateurs ont adopté les analyses suivantes :

- envois d'avis modèle 7300-SD aux consultants après le 3 mai 2021 dès lors que les avis et les rapports étaient finalisés par les évaluateurs au début de l'expérimentation ou, de façon plus large, de terminer les avis commencés dans le format d'avis en vigueur au moment de l'instruction initial de la saisine du consultant afin de privilégier l'utilisation progressive de l'avis-rapport;

### Propositions DNID :

- laisser aux DR/DFIP le soin d'apprécier les modalités d'utilisation de l'avis-rapport au titre des dossiers en cours d'instruction à la date de début de généralisation de l'avis-rapport (une période transitoire va être mise en place avant l'utilisation obligatoire de l'avis-rapport) qui correspondra à la date de publication de la note de la DNID;

Si les saisines reçues après la date d'utilisation obligatoire de l'avis-rapport devront nécessairement (hors celles exclues du périmètre d'utilisation de l'avis-rapport) faire l'objet d'un avis-rapport, celle en cours d'instruction à la date de début de généralisation ou pendant la période transitoire pourront, ou pas, donner lieu à la rédaction d'un avis-rapport afin de faciliter la transition.

En revanche, compte tenu de l'allègement lié à l'utilisation des « lettres valant avis », il est recommandé d'utiliser celles-ci, dans les cas limitativement prévus, dès le début de la généralisation.

- Actuellement dans OSE, trois types d'avis existent : « simplifié », « classique » et « avis domanial enrichi ». Il serait pertinent d'explicitier ceux-ci en indiquant le modèle d'imprimé correspondant : « simplifié (n°7300-L) », « classique (n°7300-SD) ». Il serait également opportun d'ajouter une nouvelle catégorie pour les ESG « n°7304 » et pour l'« avis-rapport (n°7302) » afin de bien identifier les différentes formes d'avis.

- des avis/lettres valant avis de prorogation de la durée de validité initiale ont été établi(e)s, suite à des demandes de consultants reçues après le début de l'expérimentation, pour des considérations de gain de temps, sur la base du modèle de l'avis initial ;

Comme indiqué dans le cadre de la FAQ en date du 15 juin 2021 (paragraphe 5 « L'expérimentation de l'avis-rapport implique-t-elle une modification du périmètre d'utilisation des « lettres valant avis » ?) il était prévu d'exclure de telles demandes du périmètre de l'avis-rapport.

En conséquence, cet envoi de « lettres valant avis » en cas de demande de prorogation est non seulement fondé au cours de la période de transition mais également, de façon pérenne, dans le cadre de la généralisation de l'avis-rapport.

**Proposition DNID : Actuellement dans OSE, trois types d'avis existent : « simplifié », « classique » et « avis domanial enrichi ». Il serait pertinent de modifier l'intitulé « simplifié » par « lettre valant avis (n°7300-L)».**

*Précisions sur les modalités pratiques de traitement d'une demande de prorogation (vérifier si constat partagé sur le mode opératoire) :*

Toujours s'assurer de ce que souhaite réellement le consultant en présentant une demande généralement qualifiée « d'actualisation » : s'agit-il d'une demande\* de prorogation de l'avis initial ou bien d'une réelle actualisation impliquant, pour l'évaluateur, la réalisation d'une nouvelle étude de marché pouvant aboutir à une modification de la valeur vénale déterminée sur l'avis initial ?

*\* Dans cette perspective, demander au consultant une confirmation écrite par courriel que les conditions matérielles et juridiques de l'opération envisagée restent identiques.*

Si le consultant confirme qu'il s'agit bien d'une demande de prorogation et après vérification par l'évaluateur de la date de l'avis initial (voir si dessous) :

Type de marché	Actions à réaliser par l'évaluateur	Documents à adresser au consultant
Le marché évolue peu dans le temps	Néant, sauf spécificité du bien à évaluer,	Rédaction de la « lettre valant avis » de prorogation et envoi au consultant (il est rappelé que, sur de tels marchés, une durée de validité de 18 ou 24 mois peut être énoncée)
Le marché est actif et peut occasionner une évolution de la valeur vénale par rapport à celle figurant sur l'avis initial	L'évaluateur refait une étude de marché pour vérifier si la valeur vénale a varié :  1) si non, dans ce cas l'avis initial peut être prorogé ( <b>pas de formalisation à réaliser de l'étude de marché</b> ) ;  2) si oui, dans ce cas un nouvel avis doit être établi.	1) Rédaction de la « lettre valant avis » de prorogation et envoi au consultant (possibilité pour l'évaluateur d'archiver utilement ses documents de travail dans OSE) ;  2) en phase de transition ce nouvel avis pourra prendre la forme d'un avis et d'un rapport initial « actualisé », après la date d'utilisation obligatoire de l'avis-rapport un avis-rapport « actualisé » devra être adressé au consultant.

**Demande de précision des expérimentateurs dans le cadre des « avis et observations » sur les modalités de traitement des demandes de prorogation :**

*Ne faudrait-il pas mettre une limite de temps? En effet, nombre de consultants demandent de simples prorogations la veille de la signature chez le notaire, d'avis formulé avant 2019.*

*L'évaluateur n'est plus en fonction donc une actualisation avec étude de marché serait plus cohérente et en même temps, la sagesse voudrait qu'on ne rebatte pas les cartes de la valeur vénale au dernier moment. Pourtant, c'est aussi au consultant de veiller à solliciter l'avis du domaine : le risque avec la prorogation est que le consultant la sollicite systématiquement en dernière minute.*

*Pourriez-vous nous donner une position claire pour les prorogations d'avis anciens, en décalage ou pas avec le marché actuel, mais sollicités au dernier moment ?*

### **Réponse de la DNID :**

Afin d'identifier une « véritable » demande de prorogation il convient :

1) que l'évaluateur ayant traité l'évaluation initiale soit toujours en fonction au sein du PED. À défaut, la demande correspond, par principe, à une nouvelle évaluation.

2) de pouvoir répondre sans ambiguïté à la question : « un document matérialise-t'il l'accord sur la chose et le prix ? »

Si oui, cela équivaut à une vente : il convient donc que l'avis soit valide lors de l'accord, même si la vente est officialisée bien après, quelle que soit l'inflation des prix entre temps. Le notaire doit seulement se préoccuper de la validité de l'avis le jour de l'accord et pas au jour de la réitération de la vente. Une demande de « prorogation » dans ce cas est, par conséquent, totalement inutile (aucun nouvel avis ne doit donc être émis par le PED).

Si non, il n'y a donc pas vente parfaite (ie accord sur la chose et le prix), la prorogation doit alors être demandée par le consultant dans le délai de validité de l'avis (condition pouvant être appréciée avec une certaine souplesse). Si cette demande intervient 3 ou 4 ans après l'avis initial, elle ne doit pas être analysée comme une prorogation mais comme une nouvelle évaluation dans la mesure où il convient, la plupart du temps, de réaliser une nouvelle étude de marché. A ce titre, cette évaluation doit être demandée par le consultant au PED dans des conditions normales et non « la veille pour le lendemain ».

- des avis d'actualisation d'évaluations antérieures ont également été établis, suite à des demandes de consultants reçues après le début de l'expérimentation, pour des considérations de gain de temps, sur la base du modèle de l'avis initial ;

Au préalable, s'accorder sur la catégorie des « actualisations d'évaluations antérieures » : Il s'agit de saisines de consultants faisant suite à une première saisine, souvent dans un délai inférieur à un an + dans laquelle seule une ou deux informations diffèrent (notamment la surface initiale) + le projet immobilier n'évolue pas + une actualisation de l'étude de marché initiale est nécessaire.

**Proposition DNID : Même en phase de transition, dès lors qu'il est nécessaire d'actualiser l'étude de marché réalisée initialement, un avis-rapport peut être utilisé.**

- des avis « correctifs ».

**Proposition DNID:** En phase de transition, par parallélisme des formes avec l'avis initial adressé au consultant, rédiger un avis rectificatif/modificatif en adressant un avis « simple » au consultant et en modifiant le rapport d'évaluation initial des seules données rectifiées.

**2) En la forme, le modèle d'avis-rapport est-il satisfaisant ou vous oblige-t-il à réaliser de trop nombreuses manipulations pour mettre correctement en forme le document avant de l'envoyer au consultant? Quelles modifications de forme du modèle d'avis-rapport souhaiteriez-vous ?**

Les expérimentateurs soulignent les améliorations apportées au modèle-type d'avis-rapport tout au long de l'expérimentation.

Ils estiment, pour la plupart, que la dernière version (diffusée le 06/10/2021) est désormais satisfaisante et souhaitent une stabilisation du modèle.

Certains PED proposent, néanmoins, la prise en compte de dernières modifications.

La DNID va effectivement apporter les dernières évolutions au modèle-type avant généralisation afin de renforcer davantage son ergonomie, sa structuration et sa lisibilité (tant pour l'évaluateur que le consultant).

Plusieurs PED reviennent sur la problématique d'utilisation de tableaux de termes de comparaison au sein de l'avis-rapport bien que l'accord pour une utilisation, au choix de l'évaluateur, de tableaux confectionnés au format tableur (.ods) ou des modèles au format writer (.odt) proposés dans le modèle-type ait été donné à l'issue de la première visioconférence.

Ce point est mis en exergue dans la notice d'utilisation.

Une fiche « pas à pas de transformation d'un tableau Calc en Writer » va également être annexée à la note de généralisation afin de faciliter les travaux de mise en forme du document.

De simples copiés-collés d'un tableur sous Calc dans Writer peuvent cependant convenir pour la majorité des avis-rapports.

**3) Sur le fonds, le modèle d'avis-rapport encadre-t-il (par la logique des différents paragraphes et leurs intitulés) suffisamment la démarche d'évaluation tant au niveau des paragraphes présentant l'immeuble à évaluer que du raisonnement fondant la méthodologie retenue et la détermination de la valeur vénale? Quelles modifications souhaiteriez-vous ou avez-vous apportées au cours de l'expérimentation?**

Les expérimentateurs font unanimement état du caractère structurant de l'avis-rapport pour la démarche d'évaluation.

Le modèle-type (hormis quelques modifications déjà mentionnées au paragraphe précédent) leur paraît tout à fait satisfaisant et logique.

De plus, en cas de besoin, l'évaluateur peut néanmoins adapter l'avis-rapport au contexte particulier du dossier (et d'autant plus que les parties « figées » ont désormais toutes été supprimées).

Enfin, il permet au consultant de prendre connaissance et de comprendre la démarche qui a permis de déterminer la valeur vénale ou locative du bien.

Outre les dernières modifications apportées au modèle type par la DNID, une notice d'utilisation de ce dernier est en cours de rédaction afin de répondre aux demandes de consignes précises et d'illustrations demandées par certains expérimentateurs.

**4) Indiquer le nombre de « points de contacts » (entretien en présentiel/échange téléphonique/messagerie OSE/ courriel/courrier) avec les consultants directement liés à l'envoi de l'avis-rapport**

Certains expérimentateurs avaient spécifiquement informé leurs consultants de la réalisation de l'expérimentation (information préalable des principaux consultants, courriel d'accompagnement en cas d'envoi d'un avis-rapport...).

Pour autant, les contacts spontanés des consultants à réception d'un avis-rapport sont négligeables, ce qui explique que le recensement demandé n'a finalement pas été réalisé par les PED.

Cette absence de réaction est parfois jugée décevante.

**Elle démontre toutefois qu'il est inutile de vouloir informer l'ensemble des consultants de la généralisation de l'avis-rapport. En effet, l'utilisation de ce dernier constitue une amélioration de la qualité de notre « relation à l'usager » et non une dégradation ou un appauvrissement du service rendu.**

Ils font cependant unanimement état du satisfecit des consultants à réception de l'avis-rapport constatés, en leur posant directement la question, lors d'échanges téléphoniques ou de déplacements sur le terrain.

Une seule réaction négative a été signalée (une commune a indiqué, en début d'expérimentation, qu'elle préférait les avis « habituels »).

Six réactions, très favorables, matérialisées par écrit ont également été transmises à la DNID.

La conclusion qui s'impose est que l'avis-rapport, considéré comme un véritable progrès, a été naturellement accepté par les consultants sans générer d'interrogations ou de contestations sur les modalités de fixation de la valeur.

Pourtant, un certain nombre des consultants des PED expérimentateurs sont connus pour être contestataires et/ou disposer d'une expertise interne leur permettant de challenger, le cas échéant, les travaux d'évaluation.

**La crainte d'un « appel d'air » induit par la généralisation de l'avis-rapport apparaît donc totalement infondée.**

**5) Répartir<sup>1</sup> ce nombre de « points de contacts » entre les quatre catégories potentielles de réactions des consultants**

Comme indiqué au paragraphe précédent, le faible nombre de réactions des consultants à réception d'un avis-rapport n'a pas conduit les expérimentateurs à suivre précisément ces dernières (et d'autant plus que le présent bilan envisageait uniquement d'éventuelles réactions spontanées).

Neuf réactions ont cependant été réparties dans les quatre catégories identifiées :

- interrogations du consultant liées au caractère novateur de la forme de l'avis-rapport ;

Six

- interrogations du consultant sur l'évaluation réalisée ;

---

<sup>1</sup> Dans la mesure où un consultant pourra, lors d'un contact avec le PED, formuler des questions appartenant à plusieurs de ces quatre catégories, il conviendra, dans la mesure du possible, d'identifier sa réaction principale et de la rattacher à une seule des catégories.

Deux

- introduction d'une ou de plusieurs informations nouvelles dans le projet ;

Néant

- critiques argumentées ou contestations justifiées de l'évaluation réalisée.

Une évaluation a fait l'objet d'une « contestation » formulée par écrit et adressée au DRFiP. Le « litige » portait sur l'usage du bâtiment à évaluer. Un avis rectificatif a été adressé, prenant en compte, après analyse, la position du consultant.

**6) Identifier les principales réactions des consultants suite à réception d'un avis-rapport et notamment:**

**6.1) leur satisfaction (si oui, identifier leurs principaux motifs de satisfaction, par exemple leur satisfaction d'une meilleure compréhension de la portée de l'avis domaniale,...)**

Les principaux motifs de satisfaction relevés sont les suivants:

- l'avis-rapport démontre tout le travail réalisé par l'administration ;

Or, si les consultants pouvaient déjà demander une communication du rapport d'évaluation (si tant est qu'ils étaient informés de cette possibilité non mentionnée sur les avis), quasiment aucun ne le faisait.

Cela valorise le travail des évaluateurs, prouve leur neutralité et crédibilise la mission par une meilleure transparence de l'action du service.

- il permet au consultant de comprendre le raisonnement de l'évaluateur et de le confronter éventuellement à sa propre méthodologie, ce qui est éclairant pour les élus y compris pour les opérations où ceux-ci souhaitent s'écarter de la valeur vénale pour des motifs d'intérêt général;

- il apaise les crispations antérieures liées à l'incompréhension de certains avis, parfois perçus comme établis de façon arbitraire (ou « sortis du chapeau ») ;

- la recherche autour des termes de comparaison et leur analyse par l'évaluateur est particulièrement appréciée, même si les consultants peuvent avoir accès à DVF ;

Les consultants d'alsace-moselle apprécient d'autant plus la communication des termes de communication qu'ils n'ont pas accès à DVF.

Un PED expérimentateur contextualise cette appréciation en précisant que, dans Etalab, les consultants disposent des informations relatives à la date de l'acte, la nature du bien, le prix de vente, éventuellement la superficie du bâti et les références cadastrales.

L'analyse de l'évaluateur est toutefois plus complète en raison de la lecture de l'acte et la consultation des différents applicatifs de la DGFIP (prix hors taxe et non TTC comme dans DVF, description du bien, existence de travaux, règles d'urbanisme, ...).

Dès lors, les consultants apprécient effectivement très fortement de connaître tous les éléments pris en compte par l'évaluateur.

- l'application d'abattements est également très éclairant car les consultants ne les maîtrisent pas toujours ;



- l'avis-rapport aide les consultants dans leurs négociations (y compris en cas de procédure d'expropriation) car ils peuvent, à leur tour, expliquer la formation du prix.

**6.2) les principaux points du modèle d'avis-rapport expérimenté pouvant susciter des interrogations ou incompréhension de leur part (par exemple la mention « il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur », intitulés des paragraphes, portée générale d'un avis....)**

La plupart des expérimentateurs n'ont pas été confrontés à de telles interrogations ou incompréhensions.

De plus, des débats importants entre les participants sur la pertinence et la rédaction des mentions permettant aux consultants de mieux comprendre la nature et la portée de l'avis émis par le PED ont eu lieu tout au long de l'expérimentation. Ces dernières ont donc fortement évolué.

Un PED estime que les principaux consultants connaissaient ces «marges» de décisions mais ne souhaitent pas plus s'en saisir. Il lui semble toutefois important de laisser ces mentions écrites dans l'avis-rapport (pour les assemblées délibérantes des collectivités, pour les « petites collectivités » moins au fait de leurs droits et obligations, pour les interlocuteurs des collectivités, pour le contrôle de légalité ...).

Deux PED estiment que la portée pratique de la mise en œuvre d'une marge d'appréciation continue, en dépit des mentions proposées, à être mal appréhendée (y compris par les évaluateurs). L'un d'entre eux propose une évolution de la rédaction de la mention dédiée.

Un autre considère que les questions de compréhensions soulevées ne sont pas liées à l'avis-rapport mais à la compréhension générale de la portée de l'avis domanial, par exemple son lien avec la motivation des délibérations des collectivités locales mais pas avec leur pouvoir de négociation.

Deux PED considèrent que la rédaction retenue prête à confusion pour les consultants de la sphère État qui doivent, en cas de volonté d'acquisition à un prix supérieur à la valeur vénale établie, passer par une procédure de « passé outre ».

La DNID va apporter, dans la version définitive du modèle type, de nouvelles modifications afin d'améliorer, pour le consultant, la compréhension des mentions-type relatives à la nature et la portée de l'avis reçu.

La rédaction privilégie, mais sans être exclusive, les collectivités territoriales car elles sont à l'origine de 55 % des saisines (contre 14 % pour la sphère État, sachant que 30 % des saisines sont liées à la comptabilité patrimoniale).

De plus, la DNID présente, dans le cadre des réunions ou formations organisées par les DDG à l'attention des CDL, à ces derniers la nature et la portée des avis, en lien étroit avec les principes établis par la jurisprudence et les règles en matière de délibération, afin de renforcer l'impact et le sens des avis-rapports pour les collectivités. Une note et une FAQ CDL seront diffusées aux PED et aux CDL en cours d'année.

Enfin, s'agissant de la sphère État, outre le fait que le consultant soit généralement le PGD, en plus des nouvelles mentions qui figureront sur les avis-rapports, il est légitimement attendu que les acteurs de la PIE puissent apporter toute précision éventuelle sur la nature et la portée d'un avis, et notamment sur la pertinence de la mise en œuvre d'une procédure de « passé outre » (il n'est pas prévu d'insérer une mention type sur cette éventualité qui est considérée connue du réseau

domanial), dont, au demeurant, il ne paraît pas souhaitable d'assurer une promotion indirecte (trois procédures identifiées au cours des trois dernières années au niveau national).

**6.3) si la présentation de la logique d'évaluation de l'administration suscite des questionnements plus importants de leur part (par exemple, fondement d'un abattement retenu à hauteur de 10% plutôt que 20 %, raisons de l'exclusion de certains termes de comparaison, utilisation de la médiane plutôt que la moyenne ou inversement...) ou, au contraire, moins importants qu'auparavant?**

Aucune observation des consultants, susceptible de permettre de répondre à cette interrogation, n'a été relevée par les expérimentateurs.

Deux PED estiment que l'avis-rapport a pour effet de limiter encore plus les interrogations des consultants (l'avis-rapport détaillant toute l'analyse retenue, il n'est donc plus nécessaire de prendre l'attache de l'évaluateur ou du responsable de PED pour se faire expliquer ou préciser le choix de la valeur retenue).

D'une façon générale, plusieurs expérimentateurs, aux cours des visioconférences organisées, partagent l'idée selon laquelle le contenu de l'avis-rapport permet de « déminer » des incompréhensions et situations potentiellement conflictuelles. En d'autres termes, sa plus grande transparence permet, paradoxalement, de protéger les évaluateurs et les encadrants.

**6.4) si la présentation de la logique d'évaluation de l'administration suscite davantage d'observations ou de contestations de leur part impliquant une réponse informelle (identifier l'auteur de la réponse - évaluateur ou encadrant PED - et si la réponse a été apportée, par exemple, lors d'un échange téléphonique ou par messagerie) voire la réalisation d'un avis-rapport rectificatif (ou autre document impliquant une modification de la valeur figurant sur l'avis-rapport initial) ?**

Quasiment aucune observation et seuls trois avis rectificatifs ont été recensés :

- un avis-rapport rectificatif a été réalisé (en dehors de la période d'expérimentation) portant sur une modification de valeur retenue. Aucun rapport particulier avec le nouveau format de l'avis ;
- un avis rectificatif lié à une rectification portant sur le montant indiqué en première page, différent, pour cause de faute de frappe, de celui exposé dans le paragraphe consacré aux calculs ;
- et un avis rectificatif demandé par un PGD afin de supprimer les mentions-type.

*PS : une révision d'évaluation après éléments complémentaires produits par le consultant, mais dans le cas d'un avis classique a également été recensée mais non décomptée.*

Il apparaît ainsi que la crainte d'une augmentation du « service après vente » liée à l'utilisation de l'avis-rapport est infondée.

**7) Au niveau de votre PED, une fois en rythme de croisière, la généralisation de l'avis-rapport ferait-elle gagner ou perdre du temps:**

En « phase d'apprentissage », la maîtrise de l'avis-rapport par un évaluateur exige un certain « coût d'entrée ».

Deux encadrants estiment que la durée d'apprentissage pour un évaluateur est environ d'un mois. Un troisième chiffre ce coût à 20 % de temps supplémentaire.

Un quatrième reconnaît cependant que l'avis-rapport est très structurant pour les débutants, ce qui confirme le constat d'une grande facilité d'appréhension par les jeunes évaluateurs effectué tout au long de l'expérimentation.

Les encadrants s'accordent pour qu'un visa systématique (c'est-à-dire y compris dans la délégation de signature des évaluateurs), comme celui réalisé dans le cadre de l'expérimentation, des dossiers des « nouveaux-venus » à l'avis-rapport soit réalisé durant leur phase d'apprentissage. Bien entendu, il en découle une charge supplémentaire pour eux au cours de cette période (deux d'entre eux la chiffre entre 25 % et 30%). Ils soulignent que le visa des avis-rapports nécessite également une phase d'apprentissage pour eux (maîtrise du contenu des rubriques...).

Une demande de généralisation souple et étalée dans le temps est formulée.

Comme indiqué lors des visioconférences, afin de tenir compte de la taille hétérogène des PED (les équipes vont de 3 à 15 évaluateurs), des disparités de niveaux d'expérience entre les évaluateurs et du nécessaire accompagnement (notamment par un travail de visa\*) de la généralisation par les encadrants, une période transitoire interviendra entre la diffusion de la note de généralisation et la date d'utilisation obligatoire des avis-rapports (il conviendra d'être pragmatique et ne pas imposer l'utilisation de l'avis-rapport à des évaluateurs dont le départ en retraite est prévu dans un délai « raisonnable »).

En fonction de la situation du PED, les directeurs(trices) pourront décider d'anticiper, ou non, la date d'utilisation obligatoire (dans certains PED, tous les évaluateurs utilisent déjà l'avis-rapport).

\* un encadrant relève d'ailleurs que, au-delà de la phase d'apprentissage, l'avis-rapport aide à mettre en évidence les dossiers « complexes » (pas de termes de comparaison ; particularités de l'immeuble...) qui accroissent les difficultés de la démonstration. Il estime que celui-ci amènera les évaluateurs à échanger plus en amont avec leurs collègues, son encadrant ou le consultant. Il préconise, pour ce type de dossier, de prévoir un visa systématique.

**Proposition DNID :** Compte tenu des échéances liées au dialogue social, il est envisagé la diffusion de la note de généralisation de l'avis-rapport en juin et une date d'utilisation obligatoire de l'avis-rapport au plus tard le 31/12/2022. Les directeurs(trices) pourront décider d'anticiper cette date compte tenu des spécificités locales.

**7.1) à tous vos évaluateurs ou uniquement à quelques-uns ? Combien de temps gagné ou perdu en % globalement pour votre PED ?**

Sur les 22 expérimentateurs :

- 10 estiment que l'avis-rapport permettra, en régime de croisière, de faire gagner du temps aux évaluateurs ;

4 d'entre eux chiffrent ce gain entre 5 % et 20 % de gain de temps.

- 8 estiment que l'avis-rapport ne fera ni perdre ni gagner du temps ;

Ce propos peut être circonstancié. Ainsi, selon les évaluateurs, certains pourront gagner du temps et d'autres en perdre, en fonction du niveau de maîtrise des méthodes d'évaluation et de la bureautique (tableaux, photos, mise en forme...).

Pour les évaluations simples il est considéré que l'avis-rapport apporte un gain de temps, en revanche, pour les évaluations plus complexes, les évaluateurs doivent davantage soigner leur rédaction et leurs explications, notamment en matière d'arbitrage.

L'appréhension liée à un exercice apparaissant comme chronophage a, en tout état de cause, été très vite dissipée.

- 4 considèrent que l'avis rapport occasionne une perte de temps par rapport à l'utilisation d'un avis et d'un rapport.

Ils ne chiffrent pas cette perte de temps. L'un d'entre eux estime cependant que la perte de temps sera minime (avec des nuances selon les évaluateurs).

Au contraire de l'appréciation ci-dessus, un encadrant estime que le risque de perte de temps est lié aux dossiers les plus simples ainsi qu'aux secteurs avec peu de termes de comparaison.

**Comme indiqué lors des visioconférences, même si la structuration des avis-rapports est identique, en revanche, la rédaction et les développements doivent naturellement être adaptés aux enjeux et risques des dossiers. Ce principe sera rappelé dans la notice d'utilisation.**

Quelle que soit l'appréciation générale apportée, les encadrants reconnaissent comme facteurs principaux de gain de temps :

- la fin de la rédaction de deux documents distincts ;
- la disparition des fastidieux et chronophages copier/coller ;
- la suppression des risques d'incohérence entre l'avis et le rapport ;
- la gestion matérielle (signature, scannage, enregistrement...) d'un seul document.

Ils s'accordent également sur le fait qu'une plus grande attention doit être portée par les évaluateurs :

- à la rigueur apportée à l'avis-rapport ;
- à la pédagogie et à la rédaction vis-à-vis du consultant ;
- à la clarté de la logique d'évaluation, notamment en cas d'arbitrage difficile ;
- à la pertinence des termes de comparaison et à l'actualisation des études de marché.

**Au final, il apparaît ainsi que l'utilisation de l'avis-rapport, après une période d'apprentissage, est très majoritairement (81%) considérée non-chronophage par les expérimentateurs.**

**45 % estiment même que l'avis-rapport fera gagner du temps aux évaluateurs.**

**Sa généralisation paraît donc soutenable pour le réseau des PED et la DNID, et d'autant plus qu'elle s'accompagne du développement des « lettres valant avis » constituant une mesure d'allègement.**

### **7.2) aux encadrants chargés du visa ? (combien en %) ?**

Les encadrants soulignent la difficulté de la réponse à cette question dans la mesure où la DNID leur a demandé de viser tous les avis-rapports durant l'expérimentation, rendant donc l'appréciation de la charge d'un visa « en régime de croisière » abstraite.

Les facteurs d'appréciation sont également moins homogènes qu'à la question précédente.

Sur les 22 expérimentateurs :

- 11 estiment que leur visa n'est ni plus ni moins chronophage ou allégé en régime de croisière ;

- 7 estiment que le visa de l'avis-rapport génère un gain de temps ;

5 chiffrent ce gain entre 10 % et 20 %.

- 4 estiment que leur travail est désormais plus chronophage.

3 chiffrent cette charge entre 10 % et 20 %.

Au final, et sans considération relative au temps du visa, il est possible de relever les constats et appréciations suivantes :

Le visa d'un avis « simple » exigeait déjà d'appréhender les données du rapport pour apprécier la pertinence de celui-ci. Cependant, certains encadrants reconnaissent qu'auparavant certaines corrections de forme portant sur le rapport pouvaient ne pas être corrigées si elles n'avaient aucune incidence sur l'avis.

Toutefois, le visa d'un avis-rapport est plus « confortable » pour l'encadrant dans la mesure où :

- il n'y a qu'un seul document à lire puis à viser (et non deux documents partiellement redondants et pas toujours en cohérence ou concordants) et, éventuellement, à remettre en forme ou à corriger ;

- il y a désormais un cheminement identique pour tous les dossiers avec des présentations de termes de comparaison structurées ;

- l'utilisation de l'avis-rapport améliore sensiblement la rédaction du document, compte tenu des efforts de clarté et de pédagogie mis en œuvre par les évaluateurs à destination du consultant, ce qui « profite » au viseur.

Comme pour les évaluateurs, le travail de visa est également exigeant pour l'encadrant car l'avis-rapport est un document riche. Il convient donc de s'attacher tant au fond qu'à la forme dans la mesure où il est systématiquement communiqué au consultant.

Enfin, à l'exception d'un encadrant estimant que, sous réserve de pouvoir disposer du temps nécessaire, un visa systématique des avis-rapport serait justifié (normes de présentation non figées, modification progressive de la forme, et donc du fond, du nouvel avis au fur et à mesure des copier/coller prévisible...), une certaine crainte du maintien de la demande, de la DNID, d'un visa exhaustif des avis-rapport est exprimée. Toutefois, hormis pour les seuls besoins de l'expérimentation, il n'a jamais été envisagé par la DNID de remettre en cause les politiques locales de visa des encadrants.

**8) L'avis-rapport doit-il, selon vous, être réservé uniquement à une catégorie d'évaluations demandées par les consultants (dans ce cas, quels seraient les critères permettant d'identifier ces demandes d'évaluations) ou doit-il être généralisé à toutes les saisines ?**

A l'exception d'un PED souhaitant limiter le recours à l'avis-rapport aux dossiers sensibles ou à enjeux (à minima ceux hors la délégation de signature des évaluateurs), les autres expérimentateurs souhaitent unanimement la généralisation à la plupart des saisines.

Ils justifient cette position par une harmonisation des méthodes considérée simplificatrice, la clarté pour le consultant et les PED, l'amélioration du « service » rendu ou encore l'indispensable équité de traitement des différents consultants.

Certains PED souhaitent, d'une façon générale, pouvoir adapter le modèle-type ou leur rédaction aux particularités des saisines, le principe du document unique n'étant aucunement remis en cause. D'autres estiment que le modèle-type est à adapter selon des natures précises de dossiers (dossiers Safer, DIA, réquisitions judiciaires....) mais sans qu'un consensus ne se dégage clairement sur les catégories identifiées.

De plus, un désaccord existe avec les PED proposant d'exclure certaines d'entre elles du périmètre de l'avis-rapport.

L'exclusion du périmètre de l'avis-rapport des ESG (865 en 2021 dans OSE) est unanimement partagé par les expérimentateurs. Il en est de même des avis devant être adressés aux consultants suite à mise en place d'une convention de « démarche de confiance » ainsi que les sorties de portage (nombre indéterminé). De tels avis ont été identifiés comme entrant dans le périmètre des « lettres valant avis » dès le début de l'expérimentation.

**Certains PED expérimentateurs proposent d'exclure du périmètre de l'avis-rapport :**

- les prorogations de durée de validité d'avis antérieurs (nombre indéterminé);

Comme rappelé supra, ces dernières sont **exclus** du périmètre de l'avis-rapport depuis le début de l'expérimentation.

- les dossiers de « régularisation foncière » des DOM (nombre indéterminé)

Ces dossiers correspondent à des cessions, par les collectivités territoriales des DOM propriétaires, à des occupants sans titre qui ont construit sur le foncier de ces collectivités. Parfois, les aspirants acquéreurs ont déjà réglé le prix de la vente mais aucun acte de mutation n'a été rédigé.

Une lettre valant avis (modèle 7300-L) est adressée une fois les dossiers validés par le conseil d'administration de l'AG50, un avis (modèle 7300-SD) est adressé dans les autres cas.

**Proposition DNID : Exclusion du périmètre de l'avis-rapport**

- les évaluations adressées par les PED aux CdGF Safer (donc hors mise en place d'une convention de démarche de confiance avec la Safer et hors mesure de simplification décrites dans l'instruction du 25 octobre 2021) ;

Suite à l'instruction du 25 octobre 2021, le nombre d'évaluations sollicités auprès des PED par les CdGF Safer devraient significativement diminuer (estimation d'environ 10 000 évaluations annuelles en moins) et être désormais réservées aux dossiers les plus à risques et à enjeux.

De plus, dans cette perspective, il paraît indispensable de permettre aux CdGF de disposer d'un avis-rapport pour étayer la valeur vénale qu'ils auront retenue vis-à-vis de la Safer lorsque l'avis est défavorable ou réservé car :

- le prix d'achat envisagé est considéré comme trop important ;
- ou, au contraire, le prix d'acquisition envisagé par la Safer est trop faible en cas de mise en œuvre d'une préemption avec révision de prix.

### **Propositions DNID :**

- maintien des SAFER dans le périmètre de l'avis-rapport  
- un exemple de rédaction des « mentions-type » du paragraphe « détermination de la valeur » va être intégrée à la notice d'utilisation

- création dans OSE [distinction avec le module spécifique Safer qu'il conviendra, à terme, d'intégrer à OSE] d'une nature d'opération « Safer » pour suivre la charge de travail (il est rappelé que les Safer ne sont pas les consultants des PED, ils doivent être sollicités uniquement par les CdGF) et suppression dans la catégorie « demandeur » des Safer (au titre de 2021, dans le QLIK OSE 5 771 demandes – ce qui paraît peu – apparaissent avoir été traitées pour leur compte).

*Remarque : l'essentiel de ces 5 771 demandes apparaissent comme étant traitées hors DS, donc elles résultent probablement d'une mauvaise saisie manuelle par les PED dans OSE (même si la structuration actuelle de OSE en la matière est fallacieuse)*

- les VEFA des OPHLM et SA d'HLM ;

Cette demande a déjà été présentée par deux PED expérimentateurs et non retenue, compte tenu de l'absence de justification satisfaisante, sur le principe, de cette exclusion, lors des échanges précédents entre les participants.

De plus, l'analyse des résultats OSE 2021 montre que, au niveau national, seules 13 opérations ont été catégorisées en « VEFA » (dont 10 au titre des HLM). Ce nombre est probablement sous-estimé en raison d'une mauvaise catégorisation. Toutefois, les enjeux financiers souvent très importants de telles saisines militent pour l'utilisation d'un avis-rapport.

Un PED indique également que les organismes d'HLM ont fait part de leur satisfaction de recevoir désormais des avis-rapports. En effet, au travers des termes de comparaison, ils ont connaissance des opérations menées par les autres organismes HLM et peuvent, ainsi, se situer par rapport à eux compte tenu des caractéristiques propres de chaque projet. Notamment, en fonction de ce qui leur est proposé comme finitions intérieures des logements, ils peuvent apprécier la composition des prix demandés par les promoteurs.

### **Proposition DNID : maintien dans le périmètre de l'avis-rapport.**

- les dossiers « voirie » correspondant à des transferts de charges à l'euro symbolique à une personne publique

Attention signalée ! Il s'agit ici, au sens strict, de dossiers de voiries destinées à rester de la voirie.

Près de 1 000 évaluations sont recensées dans OSE avec un montant total évalué de 1 €, toutefois un examen par échantillonnage de la restitution permet d'affirmer qu'elles ne correspondent pas intégralement à de tels dossiers.

### **Proposition DNID : intégration au périmètre des « lettres valant avis » + rédiger une note au réseau sur la thématique des « transferts de charge » et assimilés**

- les réquisitions judiciaires ;

Depuis le début de l'expérimentation, la consigne d'étendre l'utilisation de l'avis-rapport aux réquisitions judiciaires est contestée par certains participants, certains d'entre eux ayant d'ailleurs, au cours de l'expérimentation, adressé des avis « classiques » en réponse à de telles demandes.

Au titre de l'année 2021, 918 réquisitions judiciaires ont été traitées dans OSE. À ce titre, elles ne constituent ni un enjeu majeur ni une catégorie totalement marginale.

**Attention signalée : il est constaté, dans OSE, que de très nombreuses (environ 2/3 des dossiers consultés par échantillonnage) réquisitions judiciaires sont catégorisées dans « évaluations CHORUS » (près de 2 000 dossiers) en lieu et place de la catégorie dédiée.**

En cas de traitement d'une réquisition judiciaire, aucune visite n'est réalisée mais il convient, à minima, d'effectuer une étude de marché.

**Proposition DNID : Sauf si enjeux, possibilité de réaliser une « lettre valant avis » (les documents relatifs à l'étude de marché réalisée devront être conservés en cas de question ultérieure éventuelle du juge...)**

- les évaluations pour le compte de la comptabilité de l'État

Les « évaluations CHORUS » (entre 1 578 et 1 982 dossiers) et les « comptabilités patrimoniales » (plus de 600 dossiers) devraient disparaître [attendre confirmation de DIE1B] avec l'entrée en vigueur de la norme 6 à compter du 1er janvier 2024 (exercice clos le 31 décembre 2024) pour les biens situés sur le territoire national, et au plus tard le 1er janvier 2025 (exercice clos le 31 décembre 2025) pour les actifs immobiliers à l'étranger (publication au JO le 16 décembre 2021).

**En attendant la suppression de l'ensemble des évaluations pour le compte de la comptabilité, bien spécifier que les évaluations réalisées dans le cadre des campagnes de comptabilité patrimoniales (cible de 1 768 biens identifiés par DIE1B) font l'objet d'un rapport d'évaluation spécifique (notes du bureau DIE1B 2021-03-2610 en date du 13/04/2021 « campagne des évaluations 2021 pour la comptabilité patrimoniale »- annexe n°5.2) et sont, de fait, exclues du périmètre de l'avis-rapport. Information non explicitement précisée dans la documentation relative à l'expérimentation.**

**Proposition DNID : préciser explicitement dans la note de généralisation de l'avis-rapport que les évaluations réalisées pour le compte de la comptabilité de l'État sont exclues du périmètre de l'avis-rapport car elles font l'objet d'un rapport spécifique + faire davantage attention à leur prise en compte dans OSE + fusionner les deux catégories « évaluations CHORUS » et « comptabilité patrimoniales » dans une seule catégorie « comptabilité CHORUS ».**

- tous les avis adressés, en interne, aux services de la DGFIP (recouvrement...);

Cette proposition très large n'est pas assez détaillée.

Potentiellement, sur la base des résultats OSE, la catégorie globale des « demandes des services de l'État dont les demandes internes DGFIP » concernerait près de 15 000 demandes avec des « natures d'opérations » extrêmement diverses qui rendent difficiles, et sous réserve que ces dernières aient été bien catégorisées dans OSE, l'analyse globale de la pertinence de la proposition.

- Il a été mentionné supra que certaines catégories, comme celles des évaluations réalisées par le PED à la demande des CdGF Safer devaient faire l'objet d'un avis-rapport.



- Les évaluations relatives aux biens de la GPP (3 493 recensées en 2021) sont actuellement réalisées, lorsque cela est pertinent, sur la base de l'outil Homiwoo et, à défaut, sur la base des mêmes outils que les autres évaluations mais sans, cependant, donner lieu à une formalisation telle que celle retenue pour l'avis-rapport (en dépit de la nouvelle importance des évaluations réalisées pour le compte des PGPP en cas de commercialisation des immeubles par un prestataire privé). **Information non explicitement précisée dans la documentation relative à l'expérimentation.**

**Proposition DNID : intégration des évaluations GPP au périmètre de l'avis-rapport mais en adaptant la rédaction aux enjeux du dossier**

- Les évaluations réalisées pour les comptables de la DGFIP catégorisées en « recouvrement » sont au nombre de 805 en 2021 et celles catégorisées en « biens saisis ou confisqués » sont au nombre de 139 (soit un total de 944).

Il n'appartient pas aux services comptables de la DGFIP de challenger les évaluations demandées aux PED pour accepter des garanties de reliquataires, prendre des hypothèques ou saisir des immeubles en vue de les vendre. Ces évaluations doivent, par nature, sécuriser les comptables dans leur action en recouvrement, dès lors ces évaluations peuvent être intégrées dans le périmètre des « lettres valant avis ».

**Proposition DNID : préciser explicitement dans la note de généralisation de l'avis-rapport que les évaluations réalisées pour le compte des comptables de la DGFIP sont exclues, sauf si enjeux manifestes, du périmètre de l'avis-rapport car intégrées au périmètre des « lettres valant avis »+ fusionner dans OSE les deux catégories existantes, à savoir « recouvrement » et « biens saisis ou confisqués », en une seule catégorie « recouvrement » (ces deux catégories ont du sens, car elles ne traduisent pas le même stade de l'avancement de l'action en recouvrement mais elles paraissent être inutilement source de confusion pour les demandes d'évaluation).**

Les évaluateurs ont, bien entendu, la possibilité d'archiver sous OSE les documents de travail afférents à leur étude de marché (à défaut, il sera impossible pour l'encadrant de viser ces dossiers et perte de temps si demandes de précisions ultérieures des comptables).

- Les évaluations réalisées pour les PGD/SLD, ou autres services de l'État comme les EPLE, dans le cadre des « redevances Etat » (525 en 2021) ou « redevances domaniales » (58 en 2021)

**Proposition DNID : intégration au périmètre de l'avis-rapport (sollicitation dès lors que les barèmes ne sont pas applicables) compte tenu de la complexité fréquente de telles demandes + fusionner dans OSE les deux catégories de « nature d'opérations », à savoir « redevances État » et « redevances domaniales », en une seule catégorie « redevances ».**

**Cependant, une exception à l'avis-rapport est possible pour les valeurs locatives des EPLE qui ne sont généralement pas complexes, à la demande de certains expérimentateurs.**

- toutes les évaluations réalisées dès lors qu'elles ne sont pas réglementaires ;

Les résultats nationaux OSE au titre de 2021 font apparaître les résultats suivants (QLIK OSE en date du 06/01/2022) :

Nature d'évaluations catégorisée dans OSE	Nombre de dossiers
Réglementaire : soumise au délai d'un mois	75 550
Réglementaire : non soumise au délai d'un mois (autre délai)	8 943

Officieuse : répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction...	1 470
Officieuse : autres évaluations officielles (contexte local, décision du directeur...)	715
Autre : catégorie résultant du basculement technique de LIDO vers OSE en 2021	12 426

*Attention signalée : s'agissant des évaluations officielles, les nombres recensés dans OSE peuvent être minorés dans la mesure où certains PED reconnaissent avoir développé une pratique consistant à répondre par un simple courriel à une demande d'évaluation officielle.*

Le nombre d'évaluations officielles recensées dans OSE (soit 2 185) paraît désormais faible, l'absence de réalisation d'un avis-rapport ne constituerait donc pas une mesure d'allègement véritablement significative.

Elle ne pourrait l'être que si la décision de faire rentrer tous les avis officiels dans le périmètre de la « lettre valant avis » était prise.

Or les évaluations officielles répondant aux conditions dérogatoires, dans la mesure où elles sont strictement définies, doivent probablement être assimilées, par nature, à des évaluations réglementaires.

De plus, si la catégorie des « évaluations facultatives » envisagée par la PPL Lagleize devait figurer au CGCT, elle aboutirait à la disparition des évaluations officielles au profit d'évaluations réglementaires, d'évaluations assimilées par la doctrine administrative à des évaluations réglementaires et des évaluations facultatives.

Enfin, lors de la dernière visioconférence du 28 septembre 2021 la majorité de participants avait considéré\* que les avis officiels devaient faire l'objet d'un traitement identique à ceux des évaluations réglementaire dès lors que la décision d'y répondre était prise.

*\*« ..surtout, que même un avis « officiel » doit correspondre aux normes de qualité du Domaine car il aura les mêmes conséquences qu'un avis adressé suite à une saisine réglementaire (en d'autres termes, nous ne devons pas « sous instruire » le dossier si la décision a été prise d'y répondre). »*

**Proposition DNID :** utilisation de l'avis-rapport en cas de réponse aux demandes d'évaluations officielles si la décision a été prise d'y répondre.