

LA RELATION DE CONFIANCE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION DOMANIALE

Présentation du cadre de l'expérimentation

1 – OBJECTIF DE LA DÉMARCHE

Plusieurs textes législatifs et réglementaires obligent les collectivités à demander un avis domanial avant de réaliser leurs opérations immobilières. Le service du Domaine réalise alors une évaluation et émet un avis sur la valeur vénale ou locative du bien susceptible d'être acquis, vendu ou pris à bail.

Dans leur demande, les consultants proposent parfois une valeur, ou indiquent un prix négocié dont ils souhaitent la validation. Pour mener à bien leurs négociations, les consultants ont en effet dû procéder à leurs propres études, voire à des évaluations, ou ont eu recours à des expertises privées. C'est le cas de quelques établissements fonciers, des SAFER et de certaines collectivités importantes

Pour autant, le travail d'évaluation du PED (pôle d'évaluation domaniale), même s'il est facilité lorsque le consultant propose une valeur, ou indique un prix négocié, suit pourtant le même « process » quelles que soient les modalités de la demande.

L'objectif de la démarche de confiance est de davantage valoriser le travail réalisé en amont par le consultant. Il s'agit d'instaurer un partenariat reconnaissant les bonnes pratiques du consultant, de consolider les relations par une méthodologie partagée et de rendre plus rapidement les avis du domaine.

En promouvant cette nouvelle méthode de travail, il s'agit d'engager une démarche volontariste visant à accroître l'efficacité des consultations du Domaine et le service rendu aux collectivités, afin que les PED se recentrent sur les évaluations à risques et à enjeux.

Tout le dispositif repose sur l'utilisation de valeurs partagées par le consultant et le PED dans des barèmes et applicables à des opérations immobilières portant sur des périmètres et des natures de biens précisément identifiés.

L'élaboration de ces barèmes conduira le service et les consultants à partager des données communes. Ce dialogue ne peut que renforcer la qualité des évaluations.

2 – PRESENTATION DE LA METHODE DE TRAVAIL

Dans le cadre de cette expérimentation de la relation de confiance, les consultants partenaires et les PED établiront un barème des prix de vente au m², par secteur et par type de biens (§ 2.1). Sur la base de ce barème, les consultants calculeront la valeur des biens nécessitant une évaluation du Domaine et soumettront leurs propositions de valeurs aux PED (§2.2).

2.1 Élaboration des barèmes

2.1.1 Prérequis

La mise en place d'un barème suppose la définition d'un territoire et l'identification des types de bien à évaluer. Il convient en effet que la charge de travail initiale que constitue l'élaboration du barème soit amortie par un allègement des travaux d'évaluation futurs : une masse critique de biens à évaluer est donc un préalable à l'instauration d'un barème.

Dans ces conditions, il importe que le consultant puisse exposer un planning prévisionnel de ses interventions sur un périmètre donné et la durée qu'il entend consacrer aux acquisitions immobilières. Généralement, les établissements publics fonciers élaborent un plan annuel d'activité qui peut naturellement servir de base à la mise en œuvre d'un barème.

Ces modalités, très certainement déclinables pour un établissement public foncier ou d'aménagement et pour les collectivités les plus actives, ne le sont pas forcément pour les SAFER dont les interventions sont plus difficilement programmables. C'est pourquoi, les concernant, on réservera le recours aux barèmes aux biens ou secteurs dont le marché est peu évolutif.

2.1.2 Modalités d'élaboration

L'élaboration du barème peut être initié par le consultant ou par le service.

Il s'agira comme en matière d'évaluation sommaire et globale de déterminer des valeurs de référence à partir d'études de marché¹ réalisées par catégorie de biens (maison, appartement, commerce...), en fonction de leurs caractéristiques propres (superficie, neuf ou ancien...). Cela suppose, qu'au-delà du périmètre d'intervention, la nature et le nombre approximatif de biens à évaluer soient définis.

Il conviendra de s'accorder sur le périmètre, les biens éligibles au dispositif et les valeurs de référence. La mise à disposition récente des données de valorisation foncière (DVF) au travers de nombreux outils² devrait faciliter la mise au point de ce référentiel.

La révision des barèmes se fera tous les deux ou trois ans en fonction des secteurs et de la nature des biens à la demande de l'une des parties.

Les barèmes et les études de marché ayant servi à les définir seront annexés aux conventions qui viendront formaliser le dispositif.

Des abattements sur la valeur résultant du barème seront autorisés, sous réserve de leur motivation dans la demande (bien occupé par exemple...).

2.1.3 Périmètre recommandé

Les barèmes auront vocation à s'appliquer aux évaluations les plus courantes qui sont réalisées par la méthode de la comparaison (marché immobilier local dynamique, et biens ordinaires comme locaux d'habitation ou de bureaux, terrains naturels ou agricoles).

Les évaluations réalisées en mode projet sont exclus de ce dispositif, car elles nécessitent une analyse critique du projet. Toutefois, les données de la partie « recettes » des comptes à rebours (prix de sortie) peuvent être intégrées aux barèmes (SdP logement social par exemple).

Les barèmes concerneront :

- les natures de biens suivantes :

- les appartements
- les pavillons
- les parkings et box
- les bureaux
- les boutiques (commerces non spécialisés de centre-ville)
- les terrains répondant aux « critères SAFER » (cf ci-dessous)

- les opérations suivantes³ :

- les acquisitions amiables
- les acquisitions par voie de préemption hors ZAD⁴
- les opérations d'ensemble, telles que les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

2.1.4 Cas particulier des SAFER

La mise en œuvre de barèmes de valeur de référence portera sur les terrains agricoles ou naturelles situées en zones agricoles ou naturelles, non concurrentielles : terres en zones A, zones de plein champ ou pleine forêt où il est clairement établi qu'il n'y a aucune concurrence d'usage.

Sont donc exclues du dispositif, les terres en zones tendues ou péri-urbaines. De même les terrains dits de loisirs où il existe une demande concurrentielle ne sont pas concernés.

La mise en place de barèmes ne vaut pas dispense pour le commissaire du gouvernement Finances auprès de la SAFER de se prononcer sur toutes les opérations que la SAFER lui soumet. Ces barèmes visent en effet les évaluations réalisées par le PED pour le compte du commissaire du gouvernement.

1 Il est rappelé que seules seront retenues les transactions effectives, c'est-à-dire ayant donné lieu à un acte.

2 On peut citer par exemple, pro-geofoncier.fr qui restitue, outre le parcellaire cadastral, les dernières transactions réalisées. Les services du Domaine qui disposent certes de l'outil Patrim pourront utilement se référer en complément à cet outil gratuit.

3 Les valeurs locatives peuvent également être envisagées dans ce dispositif si les enjeux le justifient.

4 En ZAD le droit de préemption appartient à l'État

2.2 Mise en œuvre du barème

Les consultants partenaires continueront de saisir les pôles d'évaluations soit sur leur BALF, soit sur l'outil démarches simplifiées⁵. Leur demande comportera obligatoirement une proposition de valeur arrêtée au vu du barème et son mode de calcul.

Les demandes seront faites en utilisant la fiche de liaison dont le modèle figure en annexe : cette fiche fait apparaître une brève description du bien, son état d'entretien, sa surface et la valeur unitaire retenue.

En cas d'accord du PED sur la valeur, une lettre-avis du domaine sera délivrée sous 3 jours.

En cas de désaccord du PED, le consultant sera informé sur les motifs et le PED procédera à une contre évaluation sous 10 jours.

Les PED accorderont une marge d'appréciation généralement de 10 % voire de 15 % par rapport à la valeur proposée.

3 – DISPOSITIF EXPERIMENTAL

Les directions intéressées par cette expérimentation doivent informer la DNID par courriel sur la Balf dnid.evaldoc@dgfip.finances.gouv.fr en précisant les consultants intéressés.

3.1 Sélection des consultants

Les PED choisiront un ou plusieurs consultants dont la qualité du travail d'évaluation est déjà avérée et qui, de préférence, proposent à l'appui de leurs saisines une valeur très souvent proche de l'estimation domaniale.

Bien entendu, le PED devra recueillir l'accord du consultant pour s'engager dans cette démarche.

3.2 Convention

Les PED et les consultants établiront les barèmes selon les modalités décrites ci-dessus et après mise au point signeront la convention dont le modèle est ci-joint. Elle précisera le point de départ de l'expérimentation (si possible à partir du 1^{er} octobre 2019).

Dès signature, la convention avec le barème sera adressée à la DNID pour information.

3.3 Bilan

À l'issue de la période de 6 mois, un bilan sera établi par la DNID sur la base des comptes-rendus établis par les PED et par les consultants. Un modèle de compte-rendu sera établi par la DNID et adressé aux directions concernées.

Un groupe de travail mutualisera les problématiques rencontrés et les solutions apportées et décidera de la généralisation du dispositif.

Pour toutes questions sur l'expérimentation, contacter à la DNID :

– Frédéric LAURENT, Responsable du pôle Évaluations

frederic.laurent2@dgfip.finances.gouv.fr

– Sihem AYADI, Responsable du service Pilotage, documentation et animation

sihem.ayadi@dgfip.finances.gouv.fr

⁵ Sans que cela soit un pré-requis, le recours à cet outil facilitant les échanges de documents sera recommandé (demarches-simplifiees.fr)