

Attribuer un numéro CERFA à la notice de l'avis-rapport

## Notice explicative

### Avis-rapport n°7302-SD

#### **Remarques liminaires :**

Sous réserve du périmètre de l'avis-rapport, le modèle-type a été volontairement conçu pour s'adresser à la plupart des consultants et s'adapter aux différentes opérations au titre desquelles les PED sont saisis. En effet, la réalisation de plusieurs modèles types en fonction de la nature de consultants (sphère du Secteur Public Local, Etat...), du bien à évaluer ou de l'opération (acquisition, cession ou prise à bail) a été écartée compte tenu de la multiplicité des types de saisines pouvant être adressées aux PED.

Son utilisation nécessite, par conséquent, de procéder à quelques ajustements ou compléments afin de l'accorder, en cas de besoin, aux spécificités des différentes évaluations à traiter.

Les évaluateurs et encadrants devront cependant être attentifs à utiliser le modèle-type pour émettre leurs avis, et non des précédents avis adressés aux consultants, sous peine de voir des paragraphes entiers ou mentions-type disparaître au fil des copier/coller. Les enseignements de l'expérimentation ont conduit à ne pas « figer » certaines parties du document, pour autant il convient d'éviter que les avis-rapports deviennent progressivement hétérogènes.

Tous les paragraphes utiles au traitement de l'évaluation doivent être renseignés. Les autres doivent être supprimés.

*Par exemple, si la méthode d'évaluation par le CAR n'est pas mise en œuvre, il convient de supprimer le paragraphe « 9 – détermination de la valeur : compte à rebours », car le laisser dans l'avis, sans le compléter, peut conduire le consultant à s'interroger puis à contacter le PED.*

En cas de suppression d'un paragraphe du modèle type d'avis-rapport, il convient de veiller à renuméroter les paragraphes.

*Par exemple, si le paragraphe « 9 – détermination de la valeur : compte à rebours » a été supprimé, il convient de renuméroter les paragraphes 10, 11 et 12 afin de ne pas interrompre l'ordre de présentation de l'avis. A défaut, le consultant pourrait s'interroger et contacter le PED.*

De plus, le modèle type d'avis-rapport a été conçu afin qu'aucune répétition d'une même information n'intervienne dans différents paragraphes.

**Trois principes fondamentaux doivent guider les évaluateurs et encadrants dans l'utilisation d'un avis-rapport :**

**- si la structure des avis-rapport est identique, en revanche leur rédaction et les développements doivent naturellement être adaptés à l'importance relative des dossiers et des problématiques soulevées (logique d'adaptation des moyens aux enjeux) ;**

**- la compréhension de l'avis-rapport doit être orientée vers le consultant à qui il s'adresse en premier lieu et non à des seuls fins de visa des encadrants des PED ou internes à la DGFIP. Une attention particulière doit donc être portée, non seulement à l'accessibilité de l'évaluation réalisée, mais également à la bonne compréhension de la nature ainsi qu'à la portée de l'avis émis pour le consultant. Dans cette perspective, le maintien des mentions-type figurant au paragraphe « détermination de la valeur vénale/locative » est fondamental ;**

À ce titre, il convient au plan pratique de toujours définir préalablement les sigles (TC, DVF, SHON...) utilisés au quotidien par les évaluateurs pour le consultant.

**- aucun document interne ne doit plus être produit par les évaluateurs et encadrants en complément de l'avis-rapport. En effet, un tel document reviendrait à réintroduire un rapport (ou « note d'ordre interne » comme il était préalablement qualifié) pouvant être réclamé par les consultants ou des tiers conformément aux principes définis par la CADA et codifiés dans le Code des Relations du Public avec l'Administration.**

**Enfin, il convient d'être vigilant aux problématiques éventuelles de secret professionnel (en distinguant, le cas échéant, celui opposable au consultant et celui opposable aux tiers).**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Prénom Nom

Courriel :

Téléphone :

Réf DS:

Réf OSE

*Les avis étant désormais adressés aux consultants  
via la messagerie de l'application OSE il est donc  
désormais inutile de préciser l'adresse complète  
de ceux-ci*

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

***SELON LE CAS , SUPPRIMER « VALEUR VÉNALE » OU « VALEUR LOCATIVE »***

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible  
sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Il convient à minima qu'un plan et/ou une photo (dès lors que le bien à évaluer est bâti) soit inséré(e) dans l'avis-rapport. Cet endroit dédié, en première page de l'avis-rapport, est recommandé.

Toutefois, les évaluateurs et encadrants apprécient, selon les particularités des saisines, l'emplacement le plus approprié pour faire figurer les différents photos et/ou plans, notamment lorsque des photos ont pu être prises lors d'une visite. Celles-ci peuvent, le cas échéant, être intégrées au paragraphe « 4.4 Descriptif » ou au paragraphe « 6 - URBANISME ». En cas de nombreuses photos jointes, ils peuvent faire figurer celles-ci dans une annexe dédiée, dès lors qu'elles apportent une réelle plus-value à l'évaluation réalisée.

S'agissant des termes de comparaison sélectionnés, il n'est pas attendu une insertion de photos. Les évaluateurs et encadrants peuvent néanmoins apprécier la pertinence de les intégrer à l'avis-rapport, selon les spécificités de la saisine.

*Nature du bien :* Désignation exacte de la nature du bien. Mentionner simplement « immeuble bâti » est insuffisant.

*Exemples : appartement, pavillon, terrain à bâtir, parcelles en nature réelle de terres/bois, VEFA de x logements sociaux et y places de parking en sous-sol, fonds de commerce...*

*Adresse du bien :* Indiquer la rue, le numéro dans la rue, le code postal et la ville

*Valeur :* XXX XXX €, assortie d'une marge d'appréciation de Y %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)  
***Sauf pour les évaluations où la qualité et le nombre important des informations à disposition ne rendent pas indispensables de retenir une marge d'appréciation, les informations relatives à l'application d'une marge d'appréciation devront être maintenues.***

## 1 -CONSULTANT

affaire suivie par : *A minima, Nom et Prénom de la personne en charge du suivi, éventuellement sa fonction ou son grade.*

Il n'est pas indispensable de rappeler, dans ce paragraphe, l'identité du consultant dès lors que celle-ci a déjà été mentionnée en page 1 dans le cadre « Le Directeur régional / départemental des Finances publiques de... à ... ».

Par contre, il est possible d'indiquer les « références internes » du consultant lorsque celui-ci les a mentionnées dans sa demande.

## 2 - DATES

de consultation :	<i>Date de réception de la demande de consultation (date de réception dans OSE, la plupart du temps, date de réception du courrier ou du courriel par le PED en cas de saisine écrite résiduelle du consultant)</i>
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	<i>Si un délai a été négocié avec le consultant, indiquer la date de fin du délai négocié . Si aucun délai n'a été négocié, ne rien indiquer.</i>
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	<i>Si une visite a été réalisée, indiquer la date de la visite. Si aucune visite n'a été réalisée, ne rien indiquer.</i>
du dossier complet :	<i>Date à laquelle le dossier est considéré complet pour réaliser l'évaluation. Elle doit tenir compte de la date de visite lorsque celle-ci est indispensable à une bonne approche de la valorisation.</i>

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

*Dans ce paragraphe, il n'est pas obligatoirement attendu de mentionner la référence des textes applicables à la saisine du consultant. Cette décision résulte, le cas échéant, d'une décision locale ou des particularités d'une saisine.*

*Pour autant, la régularité de la saisine doit être analysée avant toute autre action d'instruction du dossier afin d'éviter au maximum la réalisation d'avis dont on s'aperçoit, au final, qu'ils sont « officieux ».*

### 3.1. Nature de l'opération

Deux possibilités existent pour servir ce paragraphe :

- utiliser le tableau figurant dans le modèle-type d'avis-rapport ;

*Préciser simplement si l'opération soumise à l'avis du PED est une cession, une acquisition ou une prise à bail en complétant la ligne adéquate avec un « X ».*

*Pour les acquisitions, il paraît inutile de préciser si l'opération intervient dans un cadre amiable, par exercice du droit de préemption ou par exercice du droit de préemption renforcé dès lors que cette information sera nécessairement présentée dans le paragraphe 3.3 « projet » ci-dessous.*

*En cas d'« autre opération », il convient de compléter la ligne dédiée en indiquant sa nature : bail emphytéotique, éviction commerciale ...*

*- ou bien supprimer le tableau et décrire la nature de l'opération considérée de façon littérale.*

### **3.2. Nature de la saisine**

Deux possibilités existent pour servir ce paragraphe :

*- utiliser le tableau figurant dans le modèle-type d'avis-rapport ;*

*Mentionner simplement, en complétant la ligne adéquate avec un « X », si l'évaluation est :*

- réglementaire (il paraît inutile de vouloir préciser à l'attention du consultant si elle s'inscrit, ou non, dans le délai d'un mois) ;*
- facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ;*
- facultative car répondant à une décision du directeur, à un contexte local...*

*- ou bien supprimer le tableau et décrire la nature de l'opération considérée de façon littérale.*

*En cas de réalisation d'une évaluation couramment qualifiée d'« officieuse », il convient surtout de ne pas présenter celle-ci, d'une manière péjorative et pouvant susciter des doutes du consultant sur sa portée. Le terme « facultatif » est donc préféré à d'autres formules telles que « non réglementaire », « non obligatoire »...*

*Enfin, si la décision est prise de répondre à une demande d'évaluation « officieuse », l'avis émis doit correspondre aux normes de qualité du Domaine et faire l'objet d'un enregistrement dans OSE ainsi que de l'envoi d'un avis-rapport.*

### **3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant**

*La description du projet\* doit être systématique et une attention toute particulière doit y être apportée car elle conditionne l'évaluation.*

*Il convient donc de présenter synthétiquement dans ce paragraphe :*

*- le contexte de l'opération ou du projet envisagé ;*

*- le but poursuivi par l'opération ou le projet ;*

*- les caractéristiques essentielles de l'opération ou du projet porté par le consultant (projet d'aménagement, de construction, surfaces prévues...) ;*

*- le cadre juridique (concession, convention, ZAC,...) ;*

*- les acteurs et parties prenantes de la transaction envisagée ;*

*- le prix (ou la valeur locative) figurant dans la DIA, envisagé par le consultant ou négocié, voire les prétentions éventuelles du vendeur ou de l'acquéreur ;*

*- les éléments de calendrier ;*

*-...*

*\*Il est rappelé que l'existence d'un projet immobilier suffisamment abouti est attendue du consultant. À défaut, il conviendra de lui demander de compléter son dossier avant d'instruire sa saisine et, ainsi, délivrer une évaluation de qualité et utile au demandeur. Faute de projet précis, de surcroît en cas de demande de renseignements complémentaires, il ne doit pas être délivré d'avis.*

*Si, malgré tout, l'équipe de direction de la DR/DFIP souhaite le traitement d'une telle demande par le PED, une évaluation en poursuite d'usage peut être envisagée mais il devra être explicitement mentionné, dans ce paragraphe, le contexte de l'évaluation réalisée : absence de projet suffisamment précis, impact du projet sur la valeur, valeur proposée amenée à évoluer en cas de (nouveau) projet...*

*Dans le cas particulier, d'une actualisation d'une précédente évaluation, rappeler obligatoirement la référence, la date de l'avis précédent et la valeur déterminée initialement. De même, il devra être mis en exergue, dans ce paragraphe, les différences par rapport à la saisine initiale.*

*En cas d'évolutions significatives de la valeur vénale ou locative par rapport à l'avis initial, les principales explications (modification de la surface, évolution du PLU...) devront être indiquées, de façon synthétique au paragraphe « 10 - détermination de la valeur vénale ».*

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

### **4.1. Situation générale**

*Dans ce paragraphe, il est recommandé, le cas échéant, de réaliser une présentation synthétique des caractéristiques notables et utiles à l'évaluation de la commune d'implantation du bien (dynamique au cours des années passées, perspectives envisageables pour les prochaines années...), voire de l'agglomération à laquelle celle-ci appartient, de son environnement social, économique et immobilier...*

*Cette présentation générale peut se limiter à quelques lignes. Ce paragraphe n'a, en effet, pas pour vocation de faire du « remplissage » et à alourdir inutilement les avis-rapports.*

*Par exemple :*

*« La commune de BRIE-COMTE-ROBERT se trouve dans la partie centrale de la Seine-et-Marne, à proximité du Val-de-Marne et de l'Essonne, immédiatement à l'Est de la Francilienne, N 104 et à quelques kilomètres au Nord de l'agglomération de SENART, (ville nouvelle en cours d'aménagement) et notamment de la commune de COMBS-La-VILLE. »*

*Il permet d'attester au consultant que l'évaluateur a analysé et, au besoin, pris en compte les caractéristiques générales (types d'activités pratiquées, existence du tourisme, attractivité, zone purement agricole,...) de la commune d'implantation du bien à évaluer. Il est également rappelé que les avis peuvent être lus par des personnes autres que le maire de la commune concernée, ce sous-paragraphe peut donc leur être extrêmement utile.*

### **4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

*Il convient, dans ce paragraphe, de décrire de façon synthétique l'environnement proche du bien à évaluer :*

- principales caractéristiques de son secteur ou de son quartier d'implantation au sein de la commune;*
- accessibilité : desserte par les transports, axes autoroutiers... ;*
- selon le type de bien : informations, dès lors qu'elles sont facilement accessibles au service, relatives aux réseaux disponibles ;*
- ...*

*Si le service n'a pas pu disposer de certaines informations utiles à son évaluation il convient de le préciser.*

### 4.3. Références cadastrales

*Il convient de renseigner le tableau du présent paragraphe.*

### 4.4. Descriptif

*Le bien faisant l'objet de l'évaluation doit être présenté précisément dans ce paragraphe:*

*- nature complète du bien (la désignation de la nature du bien figurant en page 1 de l'avis-rapport n'étant pas une description du bien) et description physique ;*

*Par exemple : Appartement de 5 pièces, exposé ouest, situé au troisième étage d'un immeuble en comprenant cinq, doté d'un ascenseur, une cave mais absence de place de parking ...*

- consistance du bien : date de construction, matériaux de construction, usage actuel, état d'entretien intérieur et extérieur, rénovations et extensions passées, niveau des prestations ;*
- éléments éventuels de plus-value ou moins-value ;*
- travaux éventuellement programmés : nature, montant (mention des devis éventuels), calendrier ;*
- le cas échéant, compte-rendu de la visite ;*
- des photos représentatives peuvent être incluses dans le présent paragraphe en plus de celle pouvant figurer en page 1;*
- indication de toute autre information utile à l'évaluation.*

### 4.5. Surfaces du bâti

*Les surfaces intérieures sont exprimées selon la nature du bien en SU, SHAB, SDPHO, SdP (ex SHON), loi Carrez.*

*L'évaluateur doit énoncer les superficies et l'unité de mesure indiquées par le consultant. Dans l'hypothèse où le consultant n'est pas en mesure, même après une demande de renseignement complémentaire, d'indiquer au PED la surface du bien, il convient de consigner cette information dans ce paragraphe.*

*Il appartient ensuite à l'évaluateur de corroborer\* la surface et l'unité de mesure indiquée (rapide calcul de cohérence avec [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr), indications des surfaces dans les origines de propriété sur BNDP,...). En fonction :*

- indiquer explicitement dans ce paragraphe que la surface a été corroborée par le service (a minima, dire si la surface énoncée paraît cohérente après la visite effectuée le cas échéant);*
- ou indiquer, en cas de rectification/correction, la surface ou l'unité de surface retenue par le service et, de façon synthétique, les motifs de cette rectification/correction.*

*\*Attention aux surfaces trouvées sur VISUDGFIP.*

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

*Il convient de :*

- désigner les propriétaires ainsi que leur qualité ;*
- et indiquer l'origine de propriété (date et nature de l'acte) si l'information est communiquée par le consultant ou facilement accessible pour le PED (par exemple via une consultation de BNDP).*

### 5.2. Conditions d'occupation

*Il convient de spécifier l'état (situation libre ou non) et, le cas échéant, les conditions d'occupation [baux en cours, date d'effet, nature, durée et conditions financières (loyers)...].*

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

- Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation ;
  - Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur ;
- Même pour des biens bâtis, cette information peut être utile à l'étude de marché (bâtis en zone A, N, AU ,TAB détachable par exemple).
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien ;
  - Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien ;
  - Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) ;
- ...

### 6.2. Date de référence et règles applicables

***Attention signalée :*** *En cas de projet de gré à gré, dès lors qu'aucune date de référence n'existe, il convient de supprimer ce présent paragraphe de l'avis-rapport (le titre du paragraphe « 6.1 Règles actuelles » est alors à modifier en « règles actuelles : »).*

*Exposer la règle de détermination de la date de référence pertinente au cas particulier.*

*Avoir trouvé la date de référence ne dispense pas d'exposer la réglementation d'urbanisme applicable; il peut s'agir de la réglementation actuelle et auquel cas, un renvoi vers le § précédent sera fait, sinon préciser la réglementation d'urbanisme.*

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN OEUVRE

*Indiquer la (ou les) méthode(s) d'évaluation retenue(s), les raisons justifiant qu'elle(s) soi(en)t retenue(s) et la (les) présenter succinctement :*

- Méthode par comparaison (TAB, bâtis simples) ;
  - Méthode par comparaison catégorielle (pour les biens mixtes, polyvalents, comprenant plusieurs bâtiments) ;
  - Méthode de la récupération foncière, charge foncière (bien en reconversion, changement de destination) ;
  - Méthode par le revenu (immeuble de rapport) ;
  - Méthode du bilan financier prévisionnel, compte à rebours aménageur ou promoteur (opération d'aménagement, promotion immobilière) ;
  - Méthode des flux de trésorerie actualisés (calcul de redevance, investissement immobilier) ;
  - Méthode du différentiel de loyer pour le droit au bail ;
  - Méthode de l'EBE pour les fonds de commerce ne pouvant être évalués par comparaison ;
- ...

*Il est parfois possible, et opportun, de confronter plusieurs méthodes afin de conforter ou déterminer la valeur vénale arrêtée.*

*En cas de pluralité de méthodes, la valeur ne doit pas résulter systématiquement de la valeur moyenne des méthodes appliquées, mais peut exiger un arbitrage en faveur de l'une ou l'autre méthode, plus adaptée au type de bien évalué.*

*Remarque : la méthode par comparaison, communément retenue par le Juge de l'expropriation, est également la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière. Au demeurant, les autres méthodes font également appel à la comparaison (pour la détermination des taux de rentabilité dans le cadre de l'évaluation par le revenu, du montant des charges foncières ou des prix de ventes en VEFA dans le cadre des comptes à rebours, etc).*

#### Exemples de description des méthodes d'évaluation

Méthodes	Description
<p><i>La valeur vénale est déterminée par la méthode</i></p> <p>par comparaison ...</p>	<p>qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.</p>
<p>par le revenu...</p>	<p>qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier,</p> <p>Variante 1 : l'immeuble a vocation à être loué, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.</p> <p>Variante 2 : bien que l'immeuble ne soit pas actuellement loué, en présence d'un marché immobilier peu actif pour ce type de biens, le service a déterminé/conforté la valeur de l'immeuble à partir du revenu potentiel qui pourrait être généré, au regard des loyers habituellement pratiqués pour des biens comparables.</p>
<p>par la récupération foncière...</p>	<p>qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, c'est à dire diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car le terrain à évaluer supporte un bâti très dégradé dont la valeur est inférieure à celle du terrain seul et dont les coûts de réhabilitation seraient disproportionnés.</p>
<p>du bilan promoteur ...</p>	<p>qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.</p>
<p>du bilan aménageur ...</p>	<p>qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un aménageur, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente des charges foncières, les différents coûts de mise en état des sols et de desserte primaire. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme d'aménagement urbain / d'activités.</p>

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Attention signalée : Si l'évaluateur n'a pas recours à la méthode « comparative » du présent paragraphe ou à celle du « CAR » (prévue au paragraphe 9 ci-dessous), il convient d'être vigilant à remplacer dans le titre de ce paragraphe « méthode comparative » par celle effectivement mise en œuvre.

L'objectif de ce paragraphe est de présenter au consultant le raisonnement suivi par l'évaluateur et fondant le montant de l'évaluation.

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

##### Présentation du périmètre de l'étude et énoncé des critères de recherches retenus par l'évaluateur

*Les consultants n'ayant pas la possibilité de consulter les applicatifs de la DGFIP ( BNDP, Estimer un bien,...) il paraît préférable de ne pas lister, à leur attention, les sources internes consultées.*

*En revanche, la présentation synthétique du périmètre de l'étude doit apparaître explicitement au consultant.*

*Par exemple :*

*- « Des mutations à titre onéreux de locaux commerciaux, entre février 2019 et février 2022, situées à moins d'un kilomètre du bien évalué ont été recherchées. »*

*- « S'agissant d'un terrain à bâtir à destination exclusive d'activité, de 1 142 m<sup>2</sup>, il est proposé une étude de marche basée sur les ventes de terrains promis à la même destination, offrant un minimum de superficie de l'ordre de 500 m<sup>2</sup>, opérées depuis 2019, dans un rayon maximal de 3 kilomètres. »*

*L'étude peut se limiter au quartier lorsqu'il s'agit d'un secteur dynamique et représentatif du bien. Le périmètre peut être élargi selon les besoins, et la nature du bien. Pour des sites importants, atypiques, complexes ou monovalents, l'étude peut être régionale voire nationale.*

*En tout état de cause, il convient d'indiquer l'ensemble des critères de sélection ayant abouti à un tableau de termes proposés.*

*En fonction, du résultat de cette recherche, deux possibilités existent :*

*- soit le nombre de termes restitués est très faible (moins de trois), ils peuvent alors être présentés exhaustivement au consultant dans un tableau et analysés ensuite ;*

*Par exemple : « Il ressort de ces critères, un total de trois mutations : deux mutations de locaux commerciaux avec logement et une maison à usage de cabinet médical .»*

*- soit le nombre de termes restitués est important, une première sélection doit alors être réalisée par l'évaluateur dans un tableau.*

*Par exemple : « Il ressort de ces critères, une sélection de sept mutations.»*

***Cette distinction est importante car il ne faut pas que le consultant, notamment à partir d'une recherche sur DVF, estime que l'évaluateur a présenté de façon partielle la restitution de sa recherche.***

***Attention signalée : Pour les biens difficilement comparables, pour les secteurs peu alimentés par le marché immobilier... il est indispensable de faire apparaître explicitement au consultant que les recherches effectuées ne permettent pas d'obtenir de résultats ou, du moins, un résultat***

*satisfaisant tant en nombre qu'en qualité (termes de comparaison plus « proches » qu'intrinsèquement similaires, termes pas récents...) compte tenu de l'information à disposition.*

*En effet, sous prétexte d'assurer « l'autorité » de la valeur vénale déterminée, il ne doit en aucun cas vouloir être occulté une telle difficulté de l'évaluation sous peine de faire perdre, ensuite, toute crédibilité à l'avis adressé au consultant. Une telle formalisation des difficultés de l'évaluation est, en définitive, un gage de sécurité pour l'évaluateur ainsi que de transparence pour le consultant.*

*Par exemple :*

*- « Aucun terme de comparaison n'a été identifié suite à mise en oeuvre de ces critères de recherche. » ;*

*- «... analyse synthétique des termes restitués... Cette restitution n'est pas probante. Elle est néanmoins conservée à titre indicatif. En conséquence, la recherche a ensuite été élargie aux mutations à titre onéreux d'immeubles de rapport avec un local commercial, entre janvier 2019 et février 2022. ».*

***L'étude de marché, pour bien se différencier de l'arbitrage éventuellement mis en oeuvre, doit apparaître la plus factuelle possible (constat du marché).***

*Présentation des termes de comparaison retenus sous forme de tableau(x)*

*Les tableaux peuvent, surtout s'ils sont nombreux, être présentés en annexe (notamment pour les bilans, comptes à rebours, cash-flow) afin de rendre la lecture de l'avis plus aisée.*

***Attention signalée : Il convient de s'assurer que le bien à évaluer et les termes de comparaison sélectionnés sont bien exprimés dans la même unité de mesure ou de surface.***

*Pour les terrains, les termes de comparaison peuvent être situés dans d'autres zonages : expliquer ces zonages rapidement.*

***Deux possibilités existent pour les évaluateurs (Il leur appartient d'apprécier la solution la plus rapide à mettre en oeuvre selon la saisine):***

***- soit utiliser des tableaux qu'ils confectionnent eux-mêmes, souvent à partir de Patrim (ou autre pour l'Alsace-Moselle), en les important (voir la fiche dédiée) dans le présent paragraphe ;***

*Les encadrants doivent cependant rester vigilants à ce que ceux-ci soient bien lisibles pour les consultants et contenir, a minima, les informations contenues dans les tableaux proposés dans le modèle type d'avis-rapport. De plus, il convient de veiller à ce que les termes de comparaisons issus des tableaux Patrim soient bien vérifiés\* préalablement à leur prise en compte dans les études de marché.*

*\*Pour le bâti, vérifier la cohérence des surfaces entre Patrim, et le descriptif sur BNDP, si besoin recalculer les superficies.*

***- soit servir les tableaux type figurant dans le modèle-type d'avis-rapport.***

*Rappel* : *Les tableaux-type proposés dans le modèle-type d'avis-rapport partent du constat récurrent, notamment réalisé dans le cadre de la « revue qualité » de la DNID, que les tableaux parfois confectionnés par les évaluateurs ne sont pas toujours lisibles pour le consultant où qu'il y manque certaines informations utiles à l'évaluation.*

*Néanmoins, des informations potentiellement utiles au consultant (telles que la référence de la mutation - à une date donnée plusieurs mutations peuvent correspondre au SPF - ou le numéro de*

lot – en cas de copropriété) s'il souhaite présenter une demande de renseignement ou de copie de documents auprès du SPF n'ont volontairement pas été intégrées aux tableaux-type proposés, pour des raisons de gain de temps.

Il convient, le cas échéant, de compléter les informations figurant dans ces tableaux-type afin de fournir au consultant les informations supplémentaires qu'il solliciterait.

En tout état de cause, les informations figurant dans les tableaux-type doivent être envisagées comme des informations minimales. Il convient, par conséquent, de ne pas réduire davantage les colonnes de ces derniers.

#### Remplissage de la colonne « Observations » :

Tous les termes figurant dans les tableaux sont expliqués et leurs caractéristiques principales – telles que la situation libre ou occupée - exposées dans la colonne « Observations », ou, si nécessaire, sous le tableau. Il convient de veiller à être le plus neutre et factuel possible. Ainsi, les appréciations péjoratives telles que « le propriétaire n'entretient manifestement pas son bien » doivent être évitées.

Dans le cas particulier où un jugement (par exemple en cas de fixation du prix dans une procédure de préemption par le juge) serait utilisé pour conforter une étude de marché, il conviendra de prêter attention à ne pas mentionner, dans cette colonne, le nom des parties en présence.

La qualité de l'étude ne tient pas tant au nombre de termes qu'à leur pertinence. Aussi, il est raisonnable d'admettre que 3 à 5 termes puissent justifier la valeur établie.

Si les/des tableaux type figurant dans le modèle type d'avis-rapport ne sont pas servis, il convient de les supprimer de l'avis adressé au consultant.

#### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

Confère titre 3 du « Guide de l'évaluateur » (La rubrique 4.2 identifie toutes les autres sources d'informations exploitables).

Les ressources documentaires externes à la DGFIP que l'évaluateur a pu consulter doivent être mentionnées (plate-forme HOMIWO, Cote Callon, sites internet tels que FNAIM ...etc).

En effet, si elles confortent l'étude réalisée il est opportun de l'indiquer et, si elles s'en écartent, il est judicieux d'anticiper les interrogations éventuelles du consultant en mentionnant succinctement les raisons pour lesquelles le service n'en tient pas compte.

Et si aucune source externe ne permet d'identifier une information utile, il convient de l'indiquer au consultant (par exemple : « les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier »).

Enfin, si les informations contenues dans le système d'information de la DGFIP suffisent à l'évaluation, il convient d'indiquer, par exemple : « Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée. »

Ces sources externes peuvent constituer un faisceau d'indices.

#### **8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues**

##### **Arbitrage argumenté des termes retenus ainsi que des termes sélectionnés mais écartés**

Il est indispensable d'expliquer les raisons pour lesquelles des termes figurant, dans un premier temps, dans les tableaux sont écartés par l'évaluateur et/ou d'autres privilégiés.

### **Indication des valeurs moyennes, médianes, et dominantes :**

Le bas de tableau mentionne les valeurs statistiques résultantes.

*L'évaluateur doit conclure son analyse et son arbitrage en prenant explicitement position en déterminant une valeur vénale ou locative. Ainsi, les propos consistant à ne déterminer aucune valeur mais à simplement conclure l'analyse en indiquant : « Compte tenu des éléments recueillis dans le cadre de l'enquête, de la nature du bien, des termes de comparaison en position du service, l'acquisition/la cession envisagée pour un montant de xxx xxx € n'appelle pas d'observations de la part du service » sont désormais à proscrire des avis-rapports.*

*Si l'information à disposition de l'évaluateur est relativement pauvre ou que l'étude de marché fait apparaître des écarts de valeurs importants, rendant ainsi sa prise de position discutable, il convient de bien mettre en exergue la difficulté de l'arbitrage réalisée afin d'être transparent vis-à-vis du consultant. En d'autres termes, autant l'analyse du paragraphe « 8.1 Études de marché » doit apparaître, pour le consultant, la plus rationnelle et factuelle possible, autant, le cas échéant, la portée potentiellement « interprétative » de la prise de position finale de l'évaluation doit être présentée explicitement afin d'écarter toute critique sur la détermination d'une valeur arbitraire infondée.*

### **Exemples :**

*- « Sur un marché certes atypique, où l'on retrouve principalement, des ventes de terrains d'agrément situés en bordure de l'E..., rivière propice à la pratique de loisirs tels que la pêche ou la navigation (en canoë, barque, ou paddle), l'étude fait ressortir des valeurs unitaires comprises entre 3,30 € / m<sup>2</sup> (pour un bien de plus de 1,5 ha) et plus de 10,00 € / m<sup>2</sup>. Outre les valeurs extrêmes, on observe des valeurs comprises entre 3 à 4 € / m<sup>2</sup> et 8,00 € / m<sup>2</sup>, pour des terrains de belle configuration (termes n° 2 et 4). Au cas particulier, s'agissant d'un bien "seulement" alimenté par l'E... où l'agrément réside quasi exclusivement en la pratique de la pêche, non entretenu mais clos, il est proposé de retenir une valeur unitaire située sensiblement en deçà de la valeur basse, soit 3,00 € / m<sup>2</sup>. »*

*- « Les quelques transactions de biens en nature réelle de terre observées à l'entour, dévoilent des prix unitaires compris entre 0,50 € / m<sup>2</sup> et plus de 3,60 € / m<sup>2</sup>, avec une valeur médiane de l'ordre de 0,97 € / m<sup>2</sup> et une moyenne sensiblement supérieure à 1,00 € / m<sup>2</sup>. Pour l'essentiel, les valeurs basses découlent de ventes de terres implantées au cœur d'îlots de culture occupées par l'acquéreur, tandis que la valeur la plus haute (terme 2) est issue de la vente d'un bien bénéficiant d'une situation particulièrement privilégiée. Hormis les valeurs extrêmes, l'étude révèle une tendance très marquée autour de 1,00 € / m<sup>2</sup>, avec 4 termes sur un total de 9, compris entre 0,97 € / m<sup>2</sup> et 1,00 € / m<sup>2</sup>. Dans ce contexte, l'offre de la SAFER, à hauteur de 1,00 € / m<sup>2</sup>, apparaît pleinement justifiée. »*

*- « L'étude de marché des terrains situés à proximité et destinés aux activités économiques, révèle des valeurs unitaires comprises entre 30 € / m<sup>2</sup>, pour des biens déclarés enclavés et près de 75 € / m<sup>2</sup>. Hormis les valeurs extrêmes, on observe une échelle de valeurs relativement homogène, avec des valeurs unitaires variant entre 40 € / m<sup>2</sup> et 65 € / m<sup>2</sup>, faisant ressortir une valeur médiane et une moyenne du même ordre, proche de 50 € / m<sup>2</sup> (respectivement 53 et 51 € / m<sup>2</sup>). Dès lors, il est proposé de valoriser le terrain considéré à hauteur de 50 € / m<sup>2</sup>. »*

*En définitive, en fin de paragraphe, l'évaluateur doit :*

- comparer le bien à évaluer avec les termes qu'il a choisis et décrits (donc qu'il connaît) afin de démontrer la pertinence de son arbitrage ou le « parti pris » retenu. L'objectif est d'être probant et convaincant pour le consultant. A ce titre, il convient d'éviter le recours trop systématique à la valeur moyenne ou médiane;
- établir la valeur de référence puis déterminer la valeur vénale du bien (mentionner le calcul détaillé permettant au consultant de reconstituer la valeur du bien mentionnée en page 1 et au paragraphe « 10 - détermination de la valeur »);
- indiquer, le cas échéant, que la valeur établie s'inscrit, selon la nature et le contexte de la consultation, dans un cadre prudentiel (et plus particulièrement lorsque les biens n'ont pas été visités);
- préciser s'il s'agit d'une valeur libre ou occupée;
- proscrire, sauf cas particuliers, les fourchettes de valeurs.

En cas de recours à plusieurs méthodes d'évaluation, il conviendra également de procéder à un arbitrage entre les résultats de celles-ci.

## 9 - COMPTE A REBOURS

Attention signalée : Si l'évaluateur n'a pas recours à la méthode du CAR il convient de supprimer l'intégralité de ce paragraphe 9 puis de renuméroter les paragraphes suivants. En effet, cette action est préférable, pour la compréhension du consultant, à des indications telles que « sans objet » ou « cette méthode ne sera pas utilisée pour l'évaluation du bien ».

Si l'évaluateur a connaissance du CAR du promoteur, il doit s'attacher à commenter celui-ci et expliquer ce qu'il peut retenir ou pas.

### 9.1.Recettes du CAR : études de marché

Les recettes sont constituées par le prix de vente prévisionnel des bâtiments (logements, bureaux, entrepôts...) à partir d'une étude du marché des constructions neuves (ou d'une capitalisation des loyers attendus lorsque l'acquéreur est un investisseur).

#### 9.1.1.Sources et critères de recherche - Termes de référence

##### Présentation du périmètre d'étude

L'étude peut se limiter au quartier lorsqu'il s'agit d'un secteur dynamique et représentatif du bien. Le périmètre peut être élargi selon les besoins, et la nature du bien. Pour des sites importants, atypiques, complexes ou monovalents, l'étude peut être régionale voire nationale.

##### Énoncé des critères de recherches

Les consultants n'ayant pas la possibilité de consulter les applicatifs de la DGFIP ( BNDP, Estimer un bien, VisuDGFIP, etc,...) il paraît préférable de ne pas lister, à leur attention, les sources internes consultées.

En revanche, la présentation synthétique du périmètre de l'étude doit apparaître explicitement au consultant.

L'étude doit être exhaustive, objective (constat du marché).

Présentation des termes de comparaison dans un tableau.

Compte à rebours : aménageur / promoteur							
N°	Date mutation	Commune - adresse	parcelle	superficie	urba	Droits à construire / VEFA	Prix/m <sup>2</sup>
1							
2							
3							
4							
5							
6							
						moyenne	
						dominante	

### 9.1.2. Autres sources

cf § 8.1.2

### 9.1.3. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Analyse des termes recensés et arbitrage argumenté des termes retenus et termes écartés.

## 9.2. Dépenses du CAR

### 9.2.1. Coûts

Il s'agit notamment des coûts de construction des bâtiments. Ils constituent une grande partie des dépenses du compte à rebours.

### 9.2.2. Honoraires et autres frais

Charges (honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur...), définies à partir des éléments fournis par les opérateurs impliqués (promoteurs) et par rapprochement avec les synthèses réalisées par la DNID sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

Le tableau CAR fourni par la DNID ne dispense pas d'expliquer ses choix de taux.

## 9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>45 913 700</b>		
Tertiaire rénové	10 847 100	3 287	3 300
Tertiaire neuf	18 038 600	3 838	4 700
Hébergement	17 028 000	3 600	4 730
<b>Dépenses</b>	<b>37 512 500</b>	SdP ou Nbre	Coût/m <sup>2</sup> SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	1 108 500		

Démolition - Désamiantage	420 000	7 000	60
VRD	688 500	4 590	150
<b>coût de construction (B)</b>	22 380 000		
Tertiaire rénové (SdP)	4 152 000	3 460	1 200
Tertiaire neuf (SdP)	7 878 000	4 040	1 950
Hébergement (SdP)	8 550 000	4 500	1 900
Stationnements en sous-sol (Nombre)	1 800 000	100	18 000
<b>autres coûts</b> (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	9 870 000		
<b>Marge et aléas</b>	4 407 715		
<b>Charge foncière admissible</b>	8 147 485	1 164 /m <sup>2</sup> terrain	679 /m <sup>2</sup> SdP

CAR aménageur	HT en €	SdP	Prix vente au m <sup>2</sup> HT
<b>Recettes</b>	<b>45 913 700</b>		
Équipement public à valoriser	10 847 100	3 287	3 300
Tertiaire	18 038 600	3 838	4 700
Hébergement	17 028 000	3 600	4 730
<b>Dépenses</b>	<b>37 512 500</b>	SdP	Coût / m <sup>2</sup> SdP ou terrain
<b>coût de préparation du terrain (A)</b>	1 108 500		
Démolition – Désamiantage	420 000	7 000	60
VRD	688 500	4 590	150
<b>Participations (B)</b>	22 380 000		
<b>autres coûts</b> (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	9 870 000		
<b>Marge et aléas</b>	4 407 715		
<b>Charge foncière admissible</b>	8 147 485	1 164 /m <sup>2</sup> terrain	679 /m <sup>2</sup> SdP

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/INDEMNITÉ – MARGE D'APPRÉCIATION

LA MARGE D'APPRÉCIATION REFLÈTE LE DEGRÉ DE PRÉCISION DE L'ÉVALUATION RÉALISÉE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRÉ DE PRÉCISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NÉGOCIATION DU CONSULTANT.

Selon le cas , supprimer « vénale », « locative » ou « indemnité » du titre du paragraphe

*Les formules-type de ce paragraphe ont vocation à clarifier, compte tenue des nombreuses idées fausses et confusions existantes, la nature et la portée des avis d'évaluation. Elles sont donc*

*essentielles pour notre relation au consultant. Une grande attention à leur maintien doit donc être portée par les évaluateurs et les encadrants dans la mesure où la décision de ne pas les « figer » a été prise suite à expérimentation.*

*Elles ont été conçues pour répondre aux principales natures de saisines (les demandes des collectivités territoriales représentent près de 55 % du nombre total des évaluations en 2021 . Les cessions, acquisitions et prises à bail représentent, elles, plus de 75 % du nombre total des opérations).*

*Cependant, certaines saisines, plus particulières, pourront nécessiter de les adapter dans des proportions plus ou moins importantes, voire de les supprimer. Sans prétendre à l'exhaustivité, un certain nombre de cas spécifiques ont été recensés.*

*Dans ce paragraphe, selon l'opération visée :*

*- le paragraphe « prise à bail » ou « cession/acquisition » doit être supprimé ;*

*- si l'opération est une cession la partie de phrase « maximale d'acquisition... » doit être supprimée et si l'opération est une acquisition la partie de phrase « minimale de vente... » doit être supprimée ;*

*- le montant de la valeur vénale ou locative ainsi que, le cas échéant, la marge d'appréciation (tant en pourcentage que son application à la valeur vénale ou locative établie) doivent ensuite être renseignés ;*

*- enfin, si le consultant n'est pas une collectivité territoriale (ou un de leur groupement) la phrase « Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales et leurs établissements publics... » doit être supprimée.*

**Attention signalée sur la marge d'appréciation :** *L'expérimentation de la mise en place de l'avis-rapport a révélé des pratiques trop hétérogènes entre les PED : certains n'appliquent jamais une telle marge alors que d'autres l'appliquent systématiquement.*

*Sur ce point, il convient de revenir aux principes rappelés dans la note de généralisation de l'avis-rapport. Ces derniers doivent conduire à appliquer une marge d'appréciation dans une proportion importante de saisines. En conséquence, les mentions-types relatives à la marge d'appréciation devront, dans tous les avis correspondants, être maintenues.*

*De plus, en cas d'absence d'application d'une marge d'appréciation, il est préconisé de le préciser explicitement au consultant (exemple 1 en annexe). Aucune modification du titre du présent paragraphe ne doit, alors, être réalisée.*

**Sur l'ajout aux mentions-type d'une phrase conclusive au regard du prix proposé**

*Les mentions-type du présent paragraphe doivent désormais généralement suffire pour que le consultant apprécie si le prix figurant sur une DIA, ou bien négocié par lui correspond, ou non, à la valeur du marché.*

*Toutefois, les évaluateurs et encadrants peuvent apprécier si les différentes mentions-type, en vue de renforcer encore davantage la portée du « contrôle » de la mission « Évaluations », doivent être complétées par une phrase conclusive adaptée à l'opération (Exemple 2 et Contre-exemple 2 en annexe).*

***Dans ce cas, il conviendra d'être vigilant à ne pas outrepasser la portée de ce dernier par des formules pouvant laisser entendre au consultant que l'opportunité de l'opération est, ou non, validée ou acceptée par le service.***

**Sur une éventuelle variation de valeur significative par rapport à une précédente évaluation**

*Le cas échéant, exposer dans ce paragraphe (la création d'un paragraphe dédié ayant été écartée du modèle type d'avis-rapport) les raisons pour lesquelles une variation significative de la valeur par rapport à une évaluation précédente (sauf cas particulier, se limiter aux avis délivrés au cours des trois années précédentes) est constatée : modification du projet, changement au PLU... En cas d'évaluation précédente manifestement erronée, il ne faut pas hésiter à le mentionner explicitement (« L'évaluation précédente apparaît erronée... »). **En effet, les corps de contrôle et les consultants expriment généralement leur incompréhension face à des variations de valeurs significatives inexpliquées par les PED.***

Cas spécifiques recensés : Sur une éventuelle suppression/adaptation des mentions-type

- en cas d'avis émis dans le cadre d'une procédure d'expropriation ;

- en cas d'éviction commerciale ;

Voir la rédaction de l'exemple 3.

- en cas de bail emphytéotique administratif ;

- en cas de valeur locative de gendarmerie ;

*Il convient d'attendre le bilan de l'expérimentation (valeur vénale capitalisée) menée par DIE 3A. En fonction, une proposition d'adaptation du modèle-type, voire une exclusion du périmètre de l'avis-rapport, pourra être décidée.*

- en cas d'avis émis pour le compte du Commissaire du Gouvernement Finances (CdGF) Safer ;

*Dans le cadre des consignes de l'instruction<sup>1</sup> du 25 octobre 2021, si le CdGF sollicite une évaluation du PED en cas d'acquisition envisagée par la Safer, les mentions de l'avis émis devront être adaptées (exemple 4 en annexe) afin d'envisager la possibilité que cet avis soit transmis<sup>2</sup> par le CdGF à la Safer.*

- en cas de cession (ou prise à bail) par l'État ou un EPF d'État.

*Les consignes, et notamment le changement de doctrine relatif à l'introduction d'une marge d'appréciation, figurant dans la note référencée 2021-01-229 en date du 10 février 2021 « amélioration et renforcement de la collaboration des PGD et PED dans le cadre des évaluations relatives aux opérations immobilières de l'État » sont applicables.*

*Voir exemples 5 en annexe.*

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 « Évolutions de la doctrine d'emploi des Commissaires du Gouvernement Finances des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) »

2 Notamment en cas d'avis favorable du CdGF mais « sous condition » d'un prix conforme à la valeur établie par le PED

*La durée de validité de l'avis est, en principe, de 12 mois mais aucun texte ne fixe cette durée, qui peut être réduite ou allongée en fonction de la nature du bien et de l'état du marché.*

*Lorsque le marché immobilier est très actif et que l'on enregistre des hausses (ou des baisses) continues des prix de vente, la durée de validité de l'avis peut être ramenée à 6 ou 9 mois; cela concerne plus particulièrement les locaux d'habitation (maisons ou appartements). À l'inverse, lorsque le marché est stable ou atone, la durée de validité peut alors être portée à 18 voire 24 mois, c'est par exemple le cas de certaines terres agricoles ou de biens atypiques (châteaux, immeubles à usage religieux...).*

*Attention signalée : La pratique consistant à ne pas mentionner une durée de validité de l'avis en cas de réalisation d'un avis « officieux » a pu parfois se développer. Toutefois, la durée de validité d'un avis doit être liée au marché et non au caractère réglementaire ou non de l'avis.*

*Ainsi, en cas de décision locale de répondre à une telle demande d'évaluation, il convient désormais de systématiquement préciser la durée de validité de l'avis émis.*

*Si le consultant n'est pas une collectivité territoriale ou un de ses groupements, il convient de supprimer la mention « \*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou territorial ... ».*

## **12 - OBSERVATIONS**

*Sauf cas particuliers, aucune modification de la rédaction des mentions figurant dans ce paragraphe ne doit être réalisée.*

## **13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

*Ce paragraphe à l'attention du consultant devra être maintenu uniquement dans le cas où :*

- des données couvertes par le secret professionnel sont révélées par leur titulaire (aménageur transmettant ses données au consultant...de telles révélations d'informations couvertes par le secret professionnel – et notamment fiscal- par les évaluateurs sont évidemment proscrites) au consultant ainsi qu'au service;*
- ces données sont reprises pour fonder l'évaluation sans être/pouvoir être « retraitées » par le service (pas d'utilisation de moyennes, sourcing explicite du titulaire des données couvertes par le secret professionnel...);*
- celles-ci ne sont pour autant pas rendues publiques et restent donc couvertes par le secret professionnel pour les tiers qui demanderaient une communication de l'avis-rapport ou en cas de développement d'une pratique de mise en consultation sur internet des avis, suite à délibération, par certaines collectivités territoriales.*

*En revanche, il n'appartient pas aux PED de pré-identifier les données en question sur les avis.*

### **Annexe**

## **Exemple 1**

### *Cession / acquisition*

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **€**. **Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.**

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais

## **Exemple 2**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 450 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 495 000 € (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais

**Le prix notifié au sein de la DIA de 611 900 €, incluant une commission de 31 900 € à la charge du vendeur, est donc largement supérieur à la valeur vénale du bien.**

**Ou**

**Le prix notifié au sein de la DIA de 481 900 €, incluant une commission de 31 900 € à la charge du vendeur, n'appelle donc pas d'observation.**

## **Contre-exemple 2**

**Attention signalée ! Il convient, d'une façon générale, et d'autant plus que le consultant appartient à la sphère du secteur public local, d'éviter des formulations telles que « Avis favorable » qui entretiennent la confusion sur la portée de l'avis émis. En effet, une telle indication peut traduire l'accord du PED sur l'opportunité de l'opération de la collectivité, ce qu'il n'a pas à faire, ou bien sous-entendre que l'avis est, juridiquement, un avis conforme alors qu'il est un avis simple.**

**Il conviendra également, pour les mêmes raisons, d'être prudent dans l'utilisation de formulations couramment mise en oeuvre telles que « peut/ne peut être accepté/validé » :**

- « Le prix notifié au sein de la DIA de 611 900 €, incluant une commission de 31 900 € à la charge du vendeur, est donc largement supérieur à la valeur vénale du bien **et ne peut être accepté par le service.** »

Au cas présent, l'ajout de la formulation « ne peut être accepté par le service » prête à confusion. En effet, s'il s'agit simplement d'indiquer à la collectivité que la valeur vénale est inférieure au prix notifié alors l'ajout de cette formule est superfétatoire. Et, si cette formule a pour objet de prévenir la collectivité du caractère prohibitif du prix de la DIA, elle occulte la possibilité pour la collectivité d'acquiescer régulièrement le bien au prix de la DIA sous réserve de respecter les principes définis par la jurisprudence (notamment, un motif d'intérêt général et l'existence de contreparties suffisantes), ce qui pourrait être interprété par le conseil municipal ou territorial comme la remise en cause du principe de libre administration des collectivités par le PED.

- « Le prix notifié au sein de la DIA de 481 900 €, incluant une commission de 31 900 € à la charge du vendeur, n'appelle donc pas d'observation **et peut être accepté** .»

L'ajout d'une telle formule dans cette phrase soulève, par rapport à la précédente formulation, moins de difficultés d'interprétation même si la portée de l'affirmation doit être complétée par « et peut être accepté **par le consultant** » pour être correcte.

### **Exemple 3**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale est exprimée hors taxes, hors droits et hors frais.

L'indemnité due au commerçant évincé est égale au préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement du bail (article L. 146-14 du code de commerce).

Dans l'hypothèse retenue, le commerçant prend l'engagement de ne pas se réinstaller à proximité : il y a aura perte de clientèle et il sera indemnisé sur la base du fonds de commerce.

#### **10.1 Calcul de l'indemnité principale (valeur vénale du fonds de commerce)**

La valeur du fonds de commerce est déterminée en appliquant un barème sur le chiffre d'affaires moyen annuel HT des années 2016 à 2019, en extournant l'année 2020 qui est une année exceptionnelle COVID et l'année 2021 (même raison et comptabilité pas encore arrêtée).

L'indemnité principale est fixée à  $220\,457 \text{ €} \times 35 \% = 77\,159,95 \text{ €}$ , en nombre rond **77 160 €**.

#### **10.2 Calcul des indemnités accessoires**

A/ Indemnité de emploi

L'indemnité de emploi est destinée à couvrir les frais et droits de mutation à régler pour l'acquisition d'un fonds de même valeur. Elle est allouée sur la base de 10 % de l'indemnité principale.

Soit un montant fixé à  $77\,160 \text{ €} \times 10 \% = 7\,716 \text{ €}$ .

B/ Indemnité pour trouble commercial

L'indemnité pour trouble commercial est allouée afin de couvrir le préjudice résultant de l'interruption d'activité durant le déménagement et la réinstallation ou, faute de réinstallation, de l'arrêt d'exploitation, correspondant à 3 mois de résultat d'exploitation, à un mois de salaires avec charges ou à 15 jours de chiffre d'affaires HT.

C/ Indemnité pour frais de licenciement du personnel

Elle peut être accordée sur justificatifs.

D/ Indemnité pour frais d'installation non amortis

Elle n'est pas accordée dans la mesure où le commerçant est indemnisé sur la valeur pleine de son fonds.

E/ Indemnités diverses

En l'absence de litige ou procédure, le remboursement du dépôt de garantie est accordé (**5 100 €**). En conséquence, l'indemnité totale d'éviction commerciale, détaillée comme suit, est arrêtée à 101 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

En conséquence, le montant de 110 000 € négocié par le consultant, toutes indemnités confondues, rentrant dans la marge d'appréciation de 10 % n'appelle pas d'observation.

#### **Exemple 4**

En cas d'acquisition amiable ou de préemption simple :

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à        €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de    % portant la valeur maximale d'acquisition, sous réserve d'un éventuel avis en opportunité du Commissaire du Gouvernement Finances, à        € (arrondie).

Ainsi, l'opération de la Safer est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

La Safer peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais.

En cas de préemption avec révision de prix :

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à        €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de    % portant la valeur maximale d'acquisition à        € (arrondie).

Ainsi, l'opération de la Safer est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

La mise en œuvre de la procédure de révision de prix par la Safer ne doit cependant pas aboutir à léser le cédant par une acquisition trop significativement inférieure à la valeur du marché.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais

#### **Exemples 5**

Pour une cession d'un bien de l'État :

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à € . Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à € (arrondie).

Ainsi, l'opération est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les PGD peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais

Pour une prise à bail par un service de l'État :

La valeur locative du bien est arbitrée à € . Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de %.

Le PGD/SLD peut prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de €.

Ainsi, une prise à bail pour un montant compris dans cet intervalle est conforme à la valeur de marché.

Les PGD/SLD peuvent bien entendu, toujours louer à un prix plus bas.

La valeur locative est exprimée hors taxe et hors charges.