

LA LETTRE D'INFORMATION DES ÉVALUATIONS

Les Brèves : Démarches simplifiées.fr, Protocole d'entraide entre les PED de Charente-Maritime et de la Haute-Vienne, Centralisation des évaluations des biens GPP à la DNID, HOMIWO, Démarche de confiance

Focus Métier : Évaluation d'un bien très atypique, Évaluation des biens de la SNCF

Les Dernières Publications

N°8

DÉCEMBRE 2020

DS : UN NOUVEL OUTIL POUR DÉMATÉRIALISER LES RELATIONS AVEC LES CONSULTANTS

L'outil « démarches-simplifiées » (DS) pour la dématérialisation de la procédure de consultation du Domaine a été généralisé fin mai 2020.

Au regard de la période que nous avons traversée empêchant certains services de poursuivre leur activité et compte tenu des nombreux avantages associés à l'utilisation de la plateforme DS pour la dématérialisation de la consultation du Domaine, il a été décidé de la généraliser sans attendre le déploiement du nouvel outil de gestion et de suivi des évaluations prévu début 2021.

En effet, DS s'inscrit dans le chantier global de refonte de l'outillage informatique des évaluations domaniales, dont il constitue le premier volet.

L'outil de suivi des évaluations (OSE) qui remplacera LIDO en 2021 et en complément l'outil décisionnel (solution Qlik) constituent les deuxième et troisième axes du projet de refonte de l'outillage des évaluations domaniales.

La plateforme DS accessible à partir d'internet permet désormais à tous les évaluateurs de recevoir les demandes et d'échanger facilement avec les consultants.

Pour accompagner et faciliter le déploiement de DS, un important dispositif d'information et de communication à destination des principaux consultants, notamment les collectivités locales, et des PED a été mis en place (cf liens sur Nausicaa ci-contre).

Cf note au réseau DIE/DNID
du 27 mai 2020

et

ses annexes



SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ENTRAIDE ENTE LES DDFIP DE LA CHARENTE-MARITIME ET DE LA HAUTE-VIENNE



Ce protocole signé en octobre 2019 vise à mettre en place un dispositif d'entraide en matière d'évaluation domaniale : le PED de la Haute-Vienne apporte une aide ponctuelle au PED de la Charente-Maritime.

Ce dispositif a pour objectif la réduction du stock de dossiers en instance au PED de la Charente-Maritime et l'amélioration du délai de traitement des demandes.

Le protocole a été mis en œuvre sur un périmètre géographique précis et porte sur tous les biens situés dans ce dernier à l'exception des dossiers SAFER et de comptabilité patrimoniale.

Au 30 septembre 2020, le PED de la Haute-Vienne a ainsi reçu et traité 56 dossiers pour le compte du PED de la Charente-Maritime

CENTRALISATION DES ÉVALUATIONS DES BIENS GPP À LA DNID

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la DNID réalise les évaluations des biens immobiliers pour le compte de tous les pôles GPP à l'exception des biens situés en Alsace-Moselle et dans les DOM qui continuent d'être évalués par les PED territorialement compétents.

Pour réaliser ces évaluations, les évaluateurs de la DNID ont notamment recours à l'outil HOMIWO.

Au 30 septembre 2020

=> 1 022 évaluations GPP traitées par la DNID

HOMIWO

L'EXPÉRIMENTATION DE L'IA POUR LES ÉVALUATIONS

Expérimenté par la DNID et un grand nombre de PED depuis le 2^e trimestre 2020, Homiwoo est une plate-forme d'évaluations qui utilise les techniques de Data Science en s'appuyant sur :

- les données issues de portails immobiliers d'annonces,
- les données fournies par leurs partenaires et clients
- les données DVF

L'outil propose en temps réel des valeurs vénales de maisons et appartements et depuis peu des valeurs locatives.

Une enquête de satisfaction sera prochainement menée auprès des utilisateurs.

Au 30 septembre 2020

250 utilisateurs <=
4 242 rapports générés dans l'outil <=

EXPÉRIMENTATION DE LA DÉMARCHE DE CONFIANCE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Depuis quelques mois, la DNID et quelques PED expérimentent la démarche de confiance en matière d'évaluation domaniale.

Cette démarche vise à valoriser le travail réalisé en amont par les consultants, qui parfois accompagnent leur demande d'une proposition de valeur ou d'un prix négocié dont ils souhaitent une validation. Pour mener à bien leurs négociations, les consultants ont parfois procédé 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.

La démarche de confiance instaure un partenariat avec le consultant à travers une méthodologie partagée. Elle permet ainsi 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.

Le dispositif proposé par la DNID 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 conduit le service et les consultants à partager des données communes. Ce dialogue ne peut que renforcer la qualité des évaluations.

Le recours à des barèmes est actuellement expérimenté par la DNID, les PED de l'Hérault, d'Occitanie, de Mayotte mais aussi le SLD de Polynésie.

S'agissant d'une expérimentation, certains PED ont proposé d'autres méthodes qui prennent en compte le travail d'évaluation réalisé par le consultant, la SAFER plus précisément, et substituent un contrôle a priori par un contrôle a posteriori. Les PED du Calvados, d'Occitanie et les PED de la région Grand Est (Marne, Meurthe-et-Moselle, Bas-Rhin, Haut-Rhin et Vosges) ont opté pour cette démarche.

Le bilan national qui sera effectué à l'issue des différentes expérimentations conduites permettra de confronter les différents modèles de démarche de confiance.

Si vous souhaitez également expérimenter cette démarche, vous retrouverez la fiche de présentation du dispositif ainsi qu'un modèle de convention sur le site intranet de la DNID (*Boîte à outils > Démarche de confiance*). Nous vous remercions de bien vouloir nous informer de vos démarches en nous indiquant le(s) consultant(s) pressenti(s) et en nous adressant vos projets de convention pour validation par courriel à l'adresse suivante: dnid.evaldoc@dgifp.finances.gouv.fr

Une chronique récurrente de cette lettre sera consacrée aux méthodes d'évaluation. Pour l'alimenter, les PED sont invités à transmettre des articles sur des évaluations atypiques susceptibles d'intéresser les évaluateurs.

DIFFÉRENTES APPROCHES ET MÉTHODES POUR UN BIEN TRÈS ATYPIQUE ÉVALUÉ PAR LA BNED

Le bien à évaluer sont des arènes construites à la fin du XIXème siècle et classées Monument Historique. Elles sont un lieu emblématique de la commune, dédié principalement aux spectacles de taumachie.

Propriété d'une société privée, elles font l'objet d'un bail avec la commune dont l'échéance est proche. En parallèle, une convention de sous-location a été conclue entre la ville et une société chargée d'organiser les spectacles dans l'enceinte.

La ville souhaite redéfinir et développer la programmation des spectacles en obtenant la maîtrise foncière du site par le biais d'une acquisition mettant ainsi fin au bail principal et à la sous-location.

À la différence de la quasi-totalité des autres enceintes édifiées sur le territoire national, qui sont détenues par des collectivités publiques, les arènes présentent un caractère atypique dans la mesure où elles appartiennent à une société privée.

Cette situation inédite accroît la difficulté pour procéder à une étude comparative, et justifie la nécessité de recourir à d'autres approches pour déterminer la valeur de cession potentielle d'un actif aussi spécifique. L'évolution négative des activités taumachiques questionne également sur la pérennité même des arènes, et donc sur leur valeur marchande.

Le service a eu recours à plusieurs méthodes :

1) Comparaison

Citée pour mémoire, cette méthode est écartée faute de transactions pour ce type de site.

2) Reconversion foncière

Cette hypothèse est également écartée puisque le classement des arènes aux Monuments historiques interdit de porter atteinte à l'édifice et condamne toute possibilité de ré-utilisation du terrain.

3) Actualisation des flux de trésorerie (discounted cash flow ou DCF)

Le point de départ de la méthode est l'analyse financière des caractéristiques de l'exploitation actuelle du site. L'analyse des comptes, à la fois de la société exploitant les arènes mais aussi de celles organisant les corridas dans quelques-une des enceintes les plus représentatives du secteur ne fait que confirmer et traduire dans les chiffres le déclin profond de l'activité.

Dans ces conditions, si cette méthode semblait a priori la plus adaptée pour évaluer ce type de structure, elle ne peut en réalité être mise en œuvre puisque l'activité est décroissante et largement déficitaire : elle n'aboutirait qu'à une valorisation nulle. Cette méthode n'est donc finalement pas retenue.

4) Coût de reconstitution à neuf

En l'absence de termes de comparaison pertinents, il peut être envisagé d'évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier atypique par le coût de reconstruction à neuf d'une structure présentant les mêmes caractéristiques. Puis en y appliquant un abattement pour vétusté pour tenir compte de l'état et de l'âge de la construction existante, on peut considérer que l'on aboutit à la valeur vénale de la construction actuelle.

Le service arbitre l'abattement à retenir à 80 % du coût de reconstitution à neuf (8,4 M€ – fourni sous réserve d'une étude officielle). Soit une valorisation estimée à 1 686 000 €.

5) Valeur comptable

L'amortissement comptable d'un bien permet d'en répartir la valeur selon le rythme de consommation des avantages économiques à en percevoir.

Au cas d'espèce, les arènes ont été amorties depuis longtemps : seule figure au bilan de la société propriétaire la valeur des travaux de rénovation engagés sur un passé récent. À la date du 31 août 2019, dernier exercice clôturé, la VNC à l'actif des postes « terrains » (non amortissables) et « constructions » s'élève respectivement à 1 603 € et 307 565 €.

La valeur de cession des arènes pourrait donc s'élever à un montant plancher correspondant à la somme de ces deux postes, soit 309 168 €.

6) Valeur de l'usufruit

La valeur d'un bien en pleine propriété comprend à la fois la valeur de sa nue-propriété et celle de son usufruit. La société propriétaire a cédé récemment l'usufruit de trois places des arènes à une personne privée pour une durée de 30 ans. Le prix de cession s'est élevé à 105 € par place.

La transposition brute d'une valeur de 105 € la place aux 10 100 places que propose l'arène aboutit à une valeur globale de l'usufruit 1 060 500 €.

Le service arbitre le nombre de places cessibles à la jauge maximale de places commercialisées ces dernières années dans les arènes : il y a longtemps que l'enceinte ne dépasse pas un volume plafond de 4 000 à 5 000 spectateurs.

Sur la base de 5 000 places (jauge maximale de places commercialisées ces dernières années dans les arènes) , la valeur de l'usufruit s'élèverait ainsi à 525 000 €.

La valeur de la nue-propriété des arènes, qui impose à son titulaire de supporter la taxe foncière et les gros travaux, en l'absence de toute contrepartie financière potentielle pendant une durée de 30 ans, est jugée nulle.

Dans cette optique, la valeur des arènes serait donc égale à celle de l'usufruit de ses places commercialisables sur une durée de 30 ans, soit 525 000 €.

7) Capitalisation du revenu

L'estimation par capitalisation du revenu est théoriquement simple à mettre en œuvre : elle consiste à diviser le revenu annuel généré par la mise en location d'un bien, par le taux de rentabilité attendu par les investisseurs du segment de marché considéré pour obtenir la valeur vénale de l'actif.

Sous les réserves afférentes au caractère peu représentatif d'une étude de taux basée simplement sur la localisation, un taux de capitalisation « plancher » de 10 %, compte tenu

des risques du placement, conjugué à une VLM maximale de 30 000 € (loyer actuellement versé par le sous-locataire ; même si ce niveau est trop élevé pour l'exploitation des spectacles taurins, on peut le retenir en considérant qu'il intégrerait également la mise à disposition de l'arène pour d'autres types de manifestations), la valorisation des arènes aboutirait à 300 000 €.

Arbitrage de la valeur

Les diverses méthodes utilisées donnent un éventail très large des niveaux de valorisation potentiels, en fonction de l'angle d'approche retenu. Autant il serait délicat, compte tenu des écarts constatés, de retenir en exclusivité le chiffrage résultant d'une seule d'entre les méthodes validées, autant la moyenne arithmétique des 4 approches reviendrait à attribuer à chacune d'entre elles un degré de fiabilité identique, ce qui est objectivement discutable.

Le service arbitre donc la valeur des arènes en fonction de la moyenne pondérée des approches retenues, selon le détail suivant :

MÉTHODE EMPLOYÉE	VALEUR	PONDÉRATION RETENUE	OBSERVATIONS
Par le coût de reconstitution à neuf	1 690 000 €	20 %	Méthode pertinente, mais incertitudes sur le coût de reconstruction et l'abattement pour vétusté
Par la valeur comptable	310 000 €	20 %	Valeur basée sur des chiffres précis (bilan de la société), ne recoupant pas toujours la valeur vénale, mais pouvant être considérée comme une valeur de « sauvetage »
Par la valeur de l'usufruit	525 000 €	50 %	Approche a priori la plus logique, basée sur une valeur de transaction réelle adaptée à la capacité commercialisable
Par capitalisation du revenu	300 000 €	10 %	Réserves importantes au cas d'espèce compte tenu des incertitudes sur le taux de capitalisation à appliquer
TOTAL PONDÉRÉ	692 500 €	100 %	Arrondi à 693 000 €

Les valeurs citées sont purement fictives, l'attention devant être portée sur la logique de l'analyse plus que sur la valorisation du bien lui-même.

=> [Cliquez ici pour accéder à la version complète du rapport d'évaluation.](#)

ÉVALUATION DOMANIALE ET SNCF

Le journal officiel a publié le 1^{er} janvier 2020 les statuts de la société mère SNCF ainsi que les statuts des sociétés Voyageurs, Réseau et Gares & Connexions. Après la loi du 27 juin 2018 et l'ordonnance du 3 juin 2019, cette publication a finalisé la transformation des anciens établissements publics (EPIC) en sociétés anonymes (SA) au 1^{er} janvier 2020.

Conséquences de cette nouvelle organisation sur le caractère réglementaire des demandes d'avis émanant de la SNCF

	Société nationale SNCF et sa filiale en charge du transport ferroviaire de marchandises	SNCF Réseau et sa filiale « Gares et Connexions » en charge de la gestion des gares	SNCF Voyageurs
Rétrocessions à l'État Cessions à une collectivité territoriale Cessions à un groupement de collectivités territoriales	Consultation du service du domaine Fixation de l'indemnité à la valeur de reconstitution	Consultation du service du domaine Fixation de l'indemnité à la valeur de reconstitution	Consultation du service du domaine Fixation de l'indemnité à la valeur de reconstitution
Cessions à d'autres personnes	Pas de consultation du domaine prévue par les textes	Consultation du service du domaine Estimation de la valeur vénale	Pas de consultation du domaine prévue par les textes
Acquisitions	Pas de consultation du domaine prévue par les textes	Consultation du service du domaine Estimation de la valeur vénale	Pas de consultation du domaine prévue par les textes



➤ Boîte à outils

Guide de l'évaluateur

– Mise à jour du titre 1 sur l'intervention du Domaine

Procédure de consultation du Domaine

– Notes et annexes en date du 27 mai 2020 sur la dématérialisation de la procédure de consultation du Domaine

Notes et instructions

– Note du 19 novembre 2020 sur le bilan de la vague 2 de la revue qualité des évaluations et le lancement de la nouvelle revue

– Note du 16 novembre 2020 sur les modalités d'accès au portail Géofoncier

– Note du 25 juin 2020 sur la prise en compte des effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier

– Note du 18 mai 2020 sur le bilan de la vague 1 de la revue qualité des évaluations

– Note du 21 avril 2020 sur la Mise en œuvre du marché national d'évaluation pour les biens situés en métropole (hors Île-de-France) et dans les départements et régions d'Outre-mer, attribué au consortium piloté par la société SEGAT

SAFER / Biens à vocation agricole

Evaluation des immeubles ruraux:

Nouveau modèle de protocole d'éviction agricole

Ce document est diffusé à titre de modèle en vue des négociations portant sur la création d'un nouveau protocole d'éviction des exploitants agricoles. Il peut/doit être adapté aux particularités locales.

Conformément à l'accord-cadre de 1979 et au guide de 1996 pour la mise en place ou le renouvellement d'un protocole d'éviction, les bénéficiaires sont exclusivement les exploitants agricoles individuels ou associés, assujettis à la MSA, à condition qu'à la date de publication de la déclaration d'utilité publique, les terres qu'ils exploitent représentent une superficie au moins égale ou équivalente à la moitié de l'exploitation type ouvrant droit à l'intégralité des prestations familiales agricoles. En conséquence, ce type de protocole ne peut porter sur le prix des terres.

➤ Études de marché

– Actualisation et enrichissement de la base château : actes, photos, plans cadastraux et surfaces.

➤ Études de coûts

– Mise à jour de la base Coûts estimatifs de projets : fichier calc et fiches détaillées.