

CONVENTION EN VUE DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE
DÉMARCHE DE CONFIANCE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION
DOMANIALE

La présente convention est conclue entre

le consultant ci-après désigné « l'Établissement public foncier de ... / SAFER de ... »

.....

représenté par

et

la Direction départementale/régionale des finances publiques de

représenté par.....

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Les collectivités, leurs groupements et divers organismes (SAFER...) sont tenus en vertu de différents textes législatifs et réglementaires de consulter le service du Domaine avant de réaliser leurs opérations immobilières.

Dans ce cadre, le Domaine se prononce sur les conditions financières de l'opération envisagée : il réalise une évaluation et émet un avis sur la valeur vénale ou locative du bien susceptible d'être acquis, vendu ou pris à bail par la collectivité publique.

Dans leur demande, les consultants peuvent parfois proposer une valeur, ou indiquer 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.

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

La démarche « relation de confiance » décrite dans cette convention vise à mieux valoriser les travaux réalisés par les consultants et à asseoir les évaluations de certaines opérations immobilières à partir des valeurs tirées d'études de marchés immobiliers dans des zones prédéfinies, réalisées en amont et partagées par les 2 contractants .

Elle permettra de limiter les travaux d'évaluation effectués souvent en doublon, de prévenir d'éventuelles divergences grâce à une meilleure compréhension des méthodes de chaque contractant et de réduire les délais de traitement des évaluations.

Ainsi, chaque fois que les conditions décrites ci-après seront réunies, les barèmes élaborés conjointement et joints au protocole seront utilisés pour évaluer les opérations immobilières du consultant contractant.

La relation de confiance repose sur :

- le volontariat : le consultant doit faire acte de candidature ;
- la sécurité : un avis opposable aux tiers sera émis par le service du Domaine ;
- la clarté : les engagements du service du Domaine et du consultant sont définis dans le cadre de la présente convention.

La présente convention prévoit les conditions d'application du barème arrêté entre les parties à titre expérimental pour une durée maximale de 6 mois.

Article 2 – PÉRIMETRE

Le barème a vocation à s'appliquer aux évaluations les plus courantes relevant de la méthode par comparaison (marché immobilier local dynamique, et biens ordinaires comme locaux d'habitation ou de bureaux, terrains naturels ou agricoles).

Les biens exceptionnels sont exclus de ce dispositif et font l'objet d'une évaluation du PED.

Les valeurs du barème ci-joint portent sur les biens et opérations ci-après :

* Nature des biens :

–
–
–

* Opérations immobilières :

–
–
–

Les communes concernées par ce dispositif sont les suivantes :

Au sein de ces communes, les secteurs géographiques correspondent à ceux couverts par la convention d'intervention foncière du

S'agissant des SAFER :

Le barème porte sur les terrains agricoles ou naturels situés 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.

Le barème s'appliquera dans la partie non urbaine des communes suivantes :

Article 3 – MISE EN OEUVRE

Le consultant saisit le PED soit sur sa BALF soit sur l'outil démarches simplifiées en utilisant la fiche spécifique de saisine (*modèle joint en annexe 1*).

La saisine du consultant doit obligatoirement comporter une proposition de valeur qui aura été arrêtée au regard du barème ainsi que son mode de calcul.

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

Une marge d'appréciation généralement de $\pm 10\%$ voire $\pm 15\%$, par rapport à la valeur finale est admise.

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

En cas de désaccord du PED, celui-ci informe le consultant des motifs du désaccord et procède à une contre-évaluation sous 10 jours.

Article 4 – ENGAGEMENT DES PARTIES

Le consultant s'engage à proposer à l'appui de sa saisine une valeur et son mode de calcul, et à justifier l'application d'éventuels abattements.

Il s'engage également à renseigner de manière complète et transparente le formulaire de saisine afin de permettre au PED de disposer de l'ensemble des éléments qui lui auront permis d'arrêter la valeur du bien au vu du barème et à répondre aux questions complémentaires du PED.

Le PED s'engage à répondre dans un délai de 3 jours au consultant par lettre-avis. En cas de désaccord avec la valeur proposée par le consultant, le PED prendra l'attache de ce dernier pour expliquer les motifs de son désaccord et s'engage à fournir une contre-évaluation sous 10 jours.

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. Le barème vise en effet les évaluations réalisées par le PED pour le compte du commissaire du gouvernement.

Le commissaire du gouvernement Finances auprès de la SAFER s'engage à donner à la SAFER son avis dans un délai de 15 jours.

Article 5 – VALIDITÉ DE L'AVIS

L'avis est valable pour un an, sauf si le projet présenté ou la réglementation d'urbanisme est modifié avant la réalisation de l'opération, objet de la demande d'avis.

Article 6 – DUREE

La présente convention est conclue pour une expérimentation de 6 mois qui débutera à compter du2019. et jusqu'au 2020.

À l'issue de l'expérimentation, les parties dresseront un bilan qui sera adressé à la Direction nationale d'interventions domaniales qui établira un bilan national du dispositif. À l'issue d'un groupe de travail qui mutualisera les problématiques rencontrées et les solutions proposées, il sera décidé de la généralisation du dispositif.

SIGNATURES

Direction départementale/régionale des finances publiques de	Établissement public foncier de ...

Annexe 1



DEMANDE D'AVIS DOMANIAL

Dossier de saisine

Identification du service demandeur	Nom :
Contact	Nom, Prénom : Téléphone : Courriel :

1. Description de l'opération envisagée:

– Nature et modalités particulières :

– Motif et contexte :

2. Identification, description du bien (voir notice) :

– Références cadastrales :

– Adresse précise :

– Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par type de biens, état d'entretien...) :

3. Situation locative du bien (voir notice) :

libre

occupé

4. Urbanisme (voir notice) :

- Réglementation d'urbanisme applicable :
- Périmètres de protection
- Servitudes administratives ou de droit privé :
- Réseaux et voiries
- Surface de plancher maximale autorisée :

5. Liste des documents joints à la demande : (voir notice)

- DIA (copie de la DIA portant le cachet de la mairie et la date de réception)
- plan de situation et/ou extrait cadastral (indiquer les limites du bien à acquérir)
- documents d'urbanisme
- plans – mesurages
- photos
- autres documents (à préciser)

6. Détermination de la valeur :

Valeur vénale proposée :

Mode de calcul :

Application d'abattements : oui non

Si oui, justification :

Documents à renvoyer à :

- **au PED** via la plateforme « démarches-simplifiées » (DS)