

Mission Évaluations domaniales

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Mission des PED

- Expertise en évaluation immobilière
- Contrôle de la valeur des opérations immobilières poursuivies par les collectivités publiques et certaines personnes morales de droit privé placées sous leur autorité

→ **Compétence propre du DR/DFIP exercée par 59 PED et la DNID**

Notion de conseil : entre confusion et incompréhensions pour les PED

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Relation PED/Consultant et positionnement des CDL

Volonté de la DNID de ne pas mettre les CDL dans une position pouvant perturber la relation directe entre une collectivité territoriale et son PED.

Cas particuliers :

- projets d'opérations immobilières entre l'État et une collectivité locale ;
- opérations d'expropriations réalisées par une collectivité locale ;
- opérations réalisées par un PED pour le compte d'une collectivité locale dans le cadre du « Service Foncier ».

=> il est recommandé aux CDL de se mettre en retrait de ces opérations particulières

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Relation PED/Consultant et positionnement des CDL

Deux attentes fortes vis-à-vis des CDL :

1) En cas de besoin, un rôle d'information à l'attention des élus

Démarche qualitative et partenariale avec la charte de l'évaluation du Domaine

Élaborée par la DGFIP en partenariat avec l'AMF, elle est conçue comme un guide pratique articulé autour de quatre grandes questions :

- Pourquoi saisir le Domaine ?
- Comment réalise-t-il ses évaluations ?
- Comment le saisir ?
- Quels sont ses engagements ?

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Relation PED/Consultant et positionnement des CDL

2) Accompagner les collectivités locales dans leurs projets de cession, acquisition ou prise à bail :

- en **amont** de la saisine du PED par la collectivité ;
- puis **en aval** de la réception de l'avis d'évaluation par la collectivité (correcte interprétation de la nature et de la portée des avis).

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Cadre réglementaire de la consultation du Domaine

La saisine du PED est obligatoire :

→ **Pour les acquisitions** (art. L 1311-9 et L 1311-10 du CGCT)

- amiables ou par voie de préemption d'une valeur (hors taxes et hors droits) supérieure ou égale à 180 000€ ;

- réalisées dans le cadre du droit de préemption urbain renforcé ou en pré-ZAD et ZAD dès le 1^{er} euro ;

- par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique sans condition de montant ;

→ **Pour toute prise à bail** (art. L 1311-9 et L 1311-10 du CGCT) dont le montant du loyer annuel (charges comprises) est supérieur ou égal à 24 000€ ;

→ **Pour les cessions immobilières** (art. L 2241-1 et L 5211-37 CGCT) dès le 1^{er} euro pour les communes de + 2000 habitants

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

En dehors de ces cas, la demande est non réglementaire.

Les collectivités locales peuvent alors :

- à titre dérogatoire, et dans certaines conditions (cf annexe 2 de la charte de l'évaluation) solliciter une évaluation facultative du Domaine ;
- consulter la base « Demande de valeurs foncières » (DVF) : données produites par la DGFIP correspondant aux mutations à titre onéreux réalisées au cours des 5 dernières années.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Utilisation pratique des données la base « Demande de valeurs foncières » (DVF) :

- Accès possible au fichier source (au format txt) à partir du site data-gouv.fr ;
- Pour une utilisation pratique occasionnelle préférer l'accès à partir de l'adresse <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

L'accès aux mutations intervenues sur une parcelle nécessitent de disposer des références cadastrales du bien. Elles peuvent facilement obtenues en renseignant l'adresse de celui-ci sur le site cadastre.gouv.fr.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Demande de Valeur Foncière

Questions Code source

Département
19 - Corrèze

Commune
Chameyrat

Section cadastrale
AO

Parcelle cadastrale
19038000AO0008

Date de la mutation
01/07/2016 - 30/06/2021

Télécharger les mutations de la section

etalab

Map labels: LES ALLEUX, LE REMBLAI, LA LIGNADE, Tulle, Favars, AB, AC, AD, AE, AH, AI, AL, AM, AN, AP, AS, AT, LA GENESTE, LA CROIX D'EURE, LAGUENNE, LA RAMADE, MURAT BAS, CLEYRAT BAS, PÉROT, LES LAUBES, LA RAMADE, AN, JOURZAT, LA RAMADE, AN, POUMEYROL, LE MONS, LE PEUCH, BUSSIÈRES, LE P, LE P, MOULIN DE BOUSSAC, LEIX, LAVALLE, GANET, SOULAGE.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Modalités de consultation du Domaine

Quel est le pôle d'évaluation domaniale compétent ? Il s'agit du PED dont dépend le bien en fonction de sa situation géographique (et non pas du lieu du siège de la personne consultante).

Quand faut-il saisir le PED ? Au sens strict du CGCT, à minima 1 mois avant l'envoi des convocations pour le conseil municipal (3 mois recommandés par la DNID au plan pratique)

Ne pas saisir le PED trop tôt c'est à dire sans que le « projet immobilier » ne soit établi.

Mais ne pas saisir, non plus, le PED trop tard c'est à dire quelques jours avant le conseil municipal ou territorial.

Attention aux délibérations des collectivités sur la base d'un « avis tacite » du Domaine !

Quels sont les éléments à préciser ou les documents à joindre à la saisine ? Une désignation précise du bien à estimer, du projet envisagé et toute information utile est nécessaire pour permettre au PED de rendre un avis pertinent.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Modalités de consultation du Domaine

Dématérialisation de la procédure de consultation du Domaine s'effectue au moyen de la **plateforme web «demarches-simplifiees.fr» (DS)** qui permet :

- d'adresser, de manière fiable et sécurisée (horodatage), un formulaire de demande d'avis au pôle d'évaluation domaniale compétent ;
- de joindre facilement au formulaire l'ensemble des PJ nécessaires à la réalisation de l'évaluation, quels que soient leur format et leur taille;
- de suivre l'avancement du traitement de chaque demande ;
- d'échanger avec le PED au moyen de la messagerie interne ;
- de recevoir l'avis d'évaluation ;
- de conserver et de consulter pendant trois ans l'ensemble des pièces du dossier et les échanges intervenus avec le pôle d'évaluation pour son traitement.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Evolution en cours de l'avis d'évaluation

Actuellement, le consultant reçoit un **avis d'évaluation** qui mentionne la désignation du bien, sa valeur, la méthode retenue et la durée de validité.

Un document distinct, **le rapport d'évaluation**, communiqué uniquement en cas de demande expresse d'une collectivité, expose les éléments ayant permis de déterminer la valeur, l'étude de marché et l'analyse des termes de référence.

Courant 2022, suite à une expérimentation réalisée entre mai et octobre 2021, un **avis-rapport** (fusion de l'avis et du rapport) sera désormais adressé aux collectivités territoriales.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

La délibération « au vu de l'avis du Domaine »

Selon l'article L 2241-1 du CGCT « *le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune... **et délibère au vu de l'avis** de l'autorité compétente de l'État* ».

=> le conseil municipal doit être informé de l'avis avant de se prononcer.

Cette obligation contribue également à la transparence de l'opération et à la meilleure information des membres du conseil municipal au regard de l'article L. 2121-13 du CGCT, selon lequel « *tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération* ».

La teneur de l'avis, et non nécessairement l'avis lui-même, doit être portée à la connaissance des membres du conseil municipal avant la séance, par l'intermédiaire de la note de synthèse jointe à la convocation (CE, 11 mai 2011, n° 324173).

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Nature et portée de l'avis

Constat : de nombreuses idées fausses circulent en la matière !

Attention à ne pas confondre valeur et prix :

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur vénale ou locative, 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.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Nature et portée de l'avis

Marge d'appréciation et marge de négociation :

→ La marge d'appréciation est déterminée par le PED. Elle traduit une incertitude sur l'évaluation réalisée, elle reflète le degré de précision de l'évaluation (termes de comparaison peu nombreux, pas en adéquation parfaite avec le bien à évaluer ou trop anciens et éloignés des conditions actuelles de marché)

→ La marge de négociation appartient au consultant

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Nature et portée de l'avis

L'avis du Domaine n'empêche pas les collectivités locales de faire de « bonnes affaires » immobilières.

Ainsi, l'avis n'interdit pas à une collectivité territoriale d'acheter en dessous de la valeur vénale ou de vendre au-dessus de celle-ci.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Nature et portée de l'avis

Les collectivités locales ne sont pas liées par la valeur figurant sur l'avis en application du principe de libre administration des collectivités territoriales

L'avis du domaine est un « avis simple » pour les collectivités territoriales et non un « avis conforme ».

Néanmoins, une collectivité qui s'écarterait de la valeur établie par son PED s'expose à ce qu'un juge soit saisi et à l'appréciation par celui-ci du bien fondé de cette décision.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Nature et portée de l'avis

Selon la jurisprudence administrative, si une collectivité souhaite procéder à une opération en retenant une valeur moins favorable que celle notifiée dans l'avis (valeur supérieure pour un achat, valeur inférieure pour une vente), cette décision doit être « justifiée » par :

- un motif d'intérêt général ;
- et comporter des contreparties suffisantes.

À défaut la délibération prise pourrait être entachée d'illégalité.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

En matière de cession, le conseil municipal doit justifier sa vente par un motif d'intérêt général et l'existence de contreparties suffisantes s'il retient un prix inférieur à la valeur estimée du bien par le Domaine (CE, 25 nov. 2009, n° 310208). En effet, les collectivités territoriales doivent prendre en compte l'interdiction de consentir des libéralités.

En matière d'acquisition, si l'avis ne lie pas la collectivité et si elle peut potentiellement s'en écarter sous le contrôle du juge, c'est sous réserve que le prix retenu ne soit pas substantiellement supérieur à l'estimation des domaines, ni entaché d'erreur d'appréciation au regard de l'intérêt de l'opération (CAA Bordeaux, 26 avril 2018, n°16BX01199).

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

La rédaction des délibérations des collectivités territoriales

Le CGCT prévoit que toute cession immobilière par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à une délibération motivée du conseil municipal.

En revanche, une telle obligation de motivation n'est pas prévue pour les acquisitions.

Attention signalée : bien distinguer la « justification » d'une opération immobilière au regard des principes définis par la jurisprudence et la rédaction/motivation d'une délibération.

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

La contestation par les collectivités territoriales des avis reçus des PED

Actuellement aucun dispositif de contestation d'un avis n'est prévu par la réglementation, pour autant il est possible de prendre l'attache du responsable du PED compétent et débattre de l'avis émis. Le cas échéant, un avis rectificatif peut ensuite être adressé à la collectivité.

En perspective, réflexion sur la mise en place d'un dispositif de second examen des avis auprès du DR/DFIP en cas de persistance d'un désaccord avec le PED.

Attention signalée : Bien distinguer le désaccord éventuel d'une collectivité avec la valeur établie par le PED de la décision d'une collectivité de s'écarter volontairement de celle-ci

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Outils à la disposition des CDL

- Boîte à outils du CDL (Fiches Conseils sur les projets de cession, acquisition et prise à bail)
- Site internet Collectivites-locales.gouv.fr (Compétences > Gérer les biens de la collectivité > Le Domaine au service des collectivités locales)
- La charte de l'évaluation du Domaine
- Le site intranet de la DNID

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

En cas de question ou d'interrogation :

dnid.evaldoc@dgfip.finances.gouv.fr

Présentation de la mission Évaluations domaniales aux CDL

Merci pour votre attention