



MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
de l'immobilier
de l'Etat

DNiD Direction Nationale
d'Interventions Domaniales

RAPPORT D'ACTIVITÉ DES SERVICES DU DOMAINE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

20
24



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

ÉDITORIAL

Les évaluations immobilières du Domaine sont au cœur de l'ordre public financier comme en témoignent leur nombre et leurs enjeux. En 2024, ce sont en effet 80 000 évaluations qui ont été réalisées pour un montant de 49 Mds €.

Tous les projets publics qui comportent un volet immobilier sont accompagnés d'un avis de valeur du Domaine. Ainsi les évaluateurs du Domaine sont des acteurs dans la mise en œuvre de nombreuses politiques publiques en matière d'aménagement urbain et rural, de logements, de transports publics, de développement économique...

Pour autant cette mission essentielle reste parfois encore méconnue et suscite parfois des incompréhensions.

Le présent rapport d'activité est précisément destiné à expliquer cette mission et à décrire ses transformations permanentes.

Ces dernières années la mission a profondément évolué que ce soit dans son organisation ou dans ses modalités d'exercice avec de nouveaux outils informatiques, une présentation plus pédagogique des avis domaniaux, l'utilisation de l'IA...

J'espère que ce document permettra de rendre compte de la haute valeur ajoutée de cette mission exercée en toute indépendance et de manière transparente par des femmes et des hommes dévoués au service de l'intérêt général.

Alain Caumeil
Directeur de la DNID



20
24

80 825 évaluations



49,2 Mds d'€
d'enjeux financiers



94,55 %
Taux de respect du délai d'un mois
(hors délais négociés) pour la
réponse aux demandes
d'évaluations réglementaires.

1 RAPPELS SUR LA MISSION D'ÉVALUATION

1.1 Fondement de la consultation du domaine

1.2 L'avis du domaine

1.3 Les autres cas d'intervention des pôles d'évaluation domaniale

2 MÉTHODES D'ÉVALUATIONS

2.1 La méthode par comparaison

2.2 La méthode par capitalisation du revenu

2.3 La méthode par le compte à rebours

2.4 La méthode financière : le cash flow ou les flux nets de trésorerie actualisés

2.5 Autres méthodes

3 ORGANISATION, MOYENS ET PILOTAGE DE LA MISSION

3.1 Organisation de la mission

3.2 Renforcement de la formation et de l'accompagnement des évaluateurs

3.3 Mesure de la performance et dialogue de gestion

P1

P2

P10

P17

P23

P24

P24

P25

P26

P26

P27

P28

P32

P38

4 MODERNISATION DES OUTILS MIS À DISPOSITION DES ÉVALUATEURS ET DÉMARCHES INNOVANTES

4.1 Les outils utilisés par les évaluateurs

4.2 Des nouveaux outils informatiques pour moderniser la mission d'évaluation domaniale

4.3 La relation de confiance, une démarche partenariale avec les consultants

4.4 Participation de la DNID à des rencontres et échanges avec des experts privés

5 INDICATEURS ET CHIFFRES CLÉS DES 3 DERNIÈRES ANNÉES

5.1 Indicateur et repères d'activité

5.2 Répartition par nature de consultants

5.3 Évaluations réalisées pour le compte des collectivités territoriales

5.4 Ventilation des dossiers traités pour les collectivités territoriales

5.5 Ventilation des dossiers traités pour les communes

5.6 Répartition des dossier par nature de bien

5.7 Ventilation par nature d'opération

5.8 Délais de réponse

5.9 Avis rectificatifs

ANNEXES

P40

P41

P41

P43

P45

P46

P47

P48

P49

P50

P51

P52

P54

P55

P55

P56

1 RAPPELS SUR LA MISSION D'ÉVALUATION

Thermes de Plombières-Les-Bains (88), évalués par le PED 88



1.1 FONDEMENT DE LA CONSULTATION DU DOMAINE

- 1.1.1 Personnes tenues de consulter le Domaine
 - 1.1.1.1 En matière d'acquisition et de prise à bail
 - 1.1.1.2 En matière de cession
- 1.1.2 Opérations soumises à l'avis du domaine
- 1.1.3 Cas des consultations officieuses

1.2 L'AVIS DU DOMAINE

- 1.2.1 Objet de l'avis
- 1.2.2 Délai de réponse au consultant
- 1.2.3 Contenu de l'avis
- 1.2.4 Durée de validité de l'avis
- 1.2.5 Avis rectificatif
- 1.2.6 Nature juridique et portée de l'avis
- 1.2.7 Communicabilité de l'avis du Domaine et du rapport à des tiers



Domaine de Chalès à Nouezan-le-Fuselier (41), évalué par le PED 28

1.3 LES AUTRES CAS D'INTERVENTION DES PÔLES D'ÉVALUATION DOMANIALE

- 1.3.1 Intervention en matière d'expropriation
- 1.3.2 Intervention dans les départements en service foncier
- 1.3.3 Intervention en qualité de commissaire du gouvernement Finances auprès des SAFER
- 1.3.4 Évaluations spécifiques pour le compte de l'État
- 1.3.5 Une collaboration de la DNID avec la direction nationale de vérification des situations fiscales (DNVSF) et le parquet financier du Tribunal judiciaire de Paris

1.1 FONDEMENT DE LA CONSULTATION DU DOMAINE

Les services de l'État, les collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics et les personnes privées qui en dépendent sont tenus de consulter le Domaine pour connaître la valeur d'un bien préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières.

Ce contrôle qui porte sur les acquisitions, prises à bail et cessions, a pour objectif :

- ✓ d'assurer la transparence des transactions immobilières des collectivités territoriales ;
- ✓ d'assurer la réalisation de ces opérations à un prix conforme au marché immobilier et de permettre ainsi la maîtrise de la dépense publique et l'optimisation de la recette publique ;
- ✓ l'intervention du Domaine donne également des informations objectives et neutres dans le cadre d'opérations immobilières, souvent sensibles au niveau local ;
- ✓ d'assurer l'égalité des citoyens devant les acquisitions publiques.

1.1.1 Personnes tenues de consulter le domaine

1.1.1.1 En matière d'acquisition et de prise à bail

Plusieurs textes législatifs et réglementaires obligent les collectivités publiques à demander l'avis du service du Domaine avant de réaliser les projets d'acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en pleine propriété d'immeubles ou de parties d'immeubles ou de prises en location d'immeubles de toute nature ou de fonds de commerce, lorsque le prix d'acquisition ou le loyer annuel est égal ou supérieur à un montant fixé par arrêté.

●●● L'État et les établissements publics nationaux

L'obligation de consultation du service du Domaine résulte de la partie réglementaire du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P, articles R. 1211-1 et R. 4111-2).

S **L'État** : il s'agit des services civils ou militaires (services centraux et déconcentrés) relevant des divers départements ministériels, même s'ils disposent d'un budget autonome, et des régies de l'État qui n'ont pas une personnalité juridique distincte.

c **Les établissements publics et offices de l'État à caractère administratif ou industriel et commercial** : il s'agit d'organismes dont la personnalité civile est distincte de celle de l'État et qui disposent généralement de l'autonomie financière.

n Il est précisé que les projets d'acquisition et de prise à bail poursuivis par les établissements publics de santé sont soumis à la consultation du Domaine au même titre que les autres établissements de l'État. En revanche, les établissements publics de crédit ne sont pas concernés par l'obligation de consultation.

e **Les autres établissements publics** : chambres de commerce et d'industrie, chambres d'agriculture, chambres des métiers.



●●● Les personnes morales de droit privé dépendant de l'État ou de ses établissements publics

Pour ces personnes, l'obligation de consultation résulte du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 relatif aux modalités de consultation du service du Domaine (cf. en particulier, article 3 qui liste les catégories de personnes soumises à consultation) :

- **Les concessionnaires de services publics ou de travaux publics** : ils ne sont assujettis à la consultation du service du Domaine que pour les opérations qu'ils poursuivent dans le cadre même de la concession.
- **Les sociétés d'économie mixte dans lesquelles l'État ou ses établissements publics détiennent ensemble ou séparément la majorité du capital lorsque ces sociétés ont pour objet des activités immobilières ou poursuivent un but d'aménagement** : ces sociétés sont soumises à la consultation du Domaine en raison même de la nature de leurs activités.
- **Les caisses ou organismes de Sécurité sociale, d'allocations familiales ou de mutualité sociale agricole** : caisse nationale de l'assurance maladie des travailleurs salariés, CNAF, ACOSS, URSSAF...
- **Les organismes recevant le concours financier de l'État et soumis au contrôle permanent d'un membre du corps du contrôle général économique et financier désigné par l'État (contrôleur financier)** : il s'agit des organismes recevant des subventions, des avances et des prêts accordés par l'État.
- **Les sociétés, associations, entreprises ou organismes de toute nature qui se trouvent placés, en droit ou en fait sous le contrôle de l'État, des services, établissements ou organismes susvisés ou qui agissent pour leur compte** : l'appréciation de l'existence d'un contrôle de droit ne peut se faire qu'au cas par cas. Elle suppose, en premier chef, une lecture attentive des statuts de l'organisme en cause. Le contrôle de fait ne peut guère s'entendre que de l'allocation de subventions par un service ou organisme lui-même assujetti. Aussi, il y a lieu de considérer comme soumis à un tel contrôle de fait les sociétés, associations, entreprises ou organismes de toute nature qui reçoivent :
 - soit des subventions d'un montant global de plus de 50 % de leurs ressources de la part d'un ou plusieurs services ou organismes énumérés à l'article 3 du décret du 14 mars 1986 ;
 - soit des subventions de plus de 50 % de la part de ces mêmes services ou organismes pour la réalisation de l'opération en cause.
- **Les sociétés, associations, entreprises ou organismes non visés supra lorsqu'ils réalisent des opérations pour l'État ou l'une des personnes morales énumérées ci-dessus.**

Sont exclus de cette disposition :

- Les entreprises publiques nationalisées : le décret 82-1027 du 2 décembre 1982 allégeant le contrôle de l'État a écarté du champ d'application de la réglementation des opérations immobilières, les sociétés nouvellement nationalisées par la loi n° 82-155 du 11 février 1982. Cette disposition a été étendue à toutes les entreprises publiques nationalisées ;
- Les entreprises et sociétés d'économie mixte à vocation industrielle et commerciale dont l'activité économique ne s'exerce pas au niveau du marché immobilier.

●●● Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics

Les dispositions relatives à la consultation préalable de l'État par les collectivités territoriales en matière d'acquisitions et de prises à bail sont regroupées dans la section 3 du chapitre 1er du titre 1er du livre III de la première partie du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

L'article L.1311-9 du CGCT précise les personnes publiques tenues à consultation. Il s'agit :

- **Des collectivités territoriales et de leurs groupements** : régions, départements, communes et groupements de ces collectivités.
- **Des établissements publics des collectivités locales** : offices publics de l'habitat (réaffirmé par le Code de la construction et de l'habitation), centres sociaux d'action sociale, hôpitaux, caisses des écoles...

L'obligation de consultation ne s'applique pas aux établissements publics locaux de crédit et aux associations foncières de remembrement et à leurs unions.



●●● Les personnes privées dépendant ou soumises au contrôle des collectivités territoriales

Elles sont soumises à l'obligation de consultation du Domaine sur le fondement de l'article 23 de la loi 2001- 1168 du 11 décembre 2001 dite « loi MURCEF ». Ce sont :

- Les concessionnaires des collectivités territoriales : ils sont assujettis dans les mêmes conditions que les concessionnaires de l'État.
- Les sociétés et organismes dans lesquels les collectivités, établissements publics ou personnes tenues à l'obligation de consultation exercent un pouvoir prépondérant de décision ou de gestion, ou détiennent, ensemble ou séparément, la majorité du capital ou des voix dans les organes délibérants, lorsque ces sociétés ou organismes ont pour objet des activités immobilières ou des opérations d'aménagement : tout comme pour l'État, ces sociétés sont soumises à la consultation du Domaine en raison même de la nature de leurs activités.

●●● Les organismes d'habitations à loyer modéré

L'article L.451-5 du Code de la construction et de l'habitation dispose que l'avis de l'autorité compétente de l'État est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré préalablement à leurs acquisitions à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et de celles intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré.

1.1.1 Personnes tenues de consulter le Domaine

1.1.1.2 En matière de cession

●●● L'État

Les biens du domaine public étant inaliénables, seuls peuvent être cédés les biens du domaine privé.

Les dispositions relatives aux modalités de cession des biens du domaine privé de l'État sont exposées dans la partie réglementaire du CG3P (3e partie, Livre II).

En l'espèce, il ne s'agit pas, à proprement parler, d'une consultation du Domaine pour avis mais les services de l'État, lorsqu'ils souhaitent céder un immeuble du domaine privé, doivent obtenir l'accord du préfet (ou du ministre selon la valeur vénale du bien), qui se prononce notamment sur la base de l'évaluation faite par le Domaine. La cession, quelles qu'en soient les modalités, est habituellement réalisée par le Directeur régional ou départemental des finances publiques (DR/DFIP) sur délégation du préfet ou du ministre.

●●● Les établissements publics nationaux

Les établissements publics, autres que les établissements publics à caractère industriel et commercial, doivent recueillir l'accord préalable de l'autorité administrative compétente, avant cession d'un immeuble qui continue à être utilisé par leurs services et mis à leur disposition par l'État.

Si le bien leur appartient en propre, la consultation préalable du service du Domaine n'est alors pas nécessaire.

●●● Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics

Différents articles du CGCT précisent que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers doit donner lieu à une délibération motivée de l'organe délibérant, prise au vu de l'avis du service du Domaine. Sont concernés par cette disposition :

- les communes de plus de 2 000 habitants (article L.2241-1 du CGCT) ;
- les départements (article L.3213-2 du CGCT) ;
- les régions (article L.4221-4 du CGCT) ;
- les établissements publics de coopération intercommunale de plus de 15 000 habitants (article L.5211-37 du CGCT) ;
- les syndicats mixtes (article L.5722-3 du CGCT).

●●● Les établissements publics fonciers locaux

Selon l'article II de l'article 11 de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégations de service public « **toute cession d'immeuble ou de droits réels immobiliers envisagée par l'un des établissements publics visés à l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme donne lieu à délibération motivée de l'organe délibérant portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. La délibération est prise au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État** ».

●●● Les organismes d'habitations à loyer modéré

Les articles L.451-5 et L.451-6 du Code de la construction et de l'habitation leur imposent de demander l'avis du service du Domaine avant toute cession immobilière sauf :

- les opérations relatives à l'accession à la propriété ;
- les cessions consenties à une société d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévue à l'article L365-2 du même code ;
- les mutations intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré.

1.1.2 Opérations soumises à l'avis du domaine

L'obligation de consultation est ciblée et réservée aux opérations les plus importantes. C'est pourquoi, l'obligation de consultation est limitée à un seuil minimum de valeur du bien ou pour des opérations spécifiques.

L'arrêté du 5 décembre 2016 (JO du 11 décembre 2016) relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilière poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes procède au relèvement des seuils de consultation obligatoire du Domaine pour les opérations d'acquisitions et de prises à bail immobilières poursuivies par les différents consultants à la date du 1er janvier 2017 et abroge le précédent arrêté du 5 septembre 1986.

La saisine du service du Domaine est ainsi obligatoire dans les cas suivants :

●●● Les acquisitions amiables et les prises à bail d'immeubles ou de fonds de commerce

- toute acquisition d'une valeur, hors taxes, hors droits, supérieure ou égale à 180 000 euros ;
- toute prise à bail dont le montant de loyer annuel, charges comprises, est supérieur ou égal à 24 000 euros.

●●● Les acquisitions par voie de préemption

Toute acquisition de biens immobiliers par voie de préemption dont la valeur est supérieure ou égale à 180 000 euros. Toutefois, la saisine est obligatoire sans condition de montant dès le premier euro :

- pour les acquisitions réalisées par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé (article L.211-4 du Code de l'urbanisme) ou du droit de préemption en pré-ZAD et ZAD (article R.213-21 du Code de l'urbanisme) ;
- pour les préemptions avec révision de prix.

En effet, en cas de désaccord du vendeur, le juge peut être saisi pour fixer judiciairement le prix du bien ; le titulaire du droit de préemption doit parallèlement consigner une somme égale à 15 % de l'évaluation faite par le Domaine (article L.213-4-1 Code de l'urbanisme).

●●● Les acquisitions par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique

La saisine est obligatoire sans condition de montant en cas d'acquisition de biens immobiliers par expropriation :

- pour produire, au dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations ;
- avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues par le code de l'expropriation ;
- avant intervention des accords amiables.

●●● Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers

Sans condition de montant pour :

- l'État et ses établissements publics ;
- les collectivités territoriales, à l'exception des communes de moins de 2 000 habitants qui sont dispensées de saisir le Domaine ;
- leurs EPCI et les syndicats mixtes ;
- les établissements publics fonciers locaux.

●●● Autres opérations soumises à la consultation du Domaine

○ Le contrôle des divers actes des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

Le contrôle de ces divers actes est réalisé dans les conditions prévues par différentes dispositions du code rural et de la pêche maritime (CRPM) : l'article R. 140-10 de ce code impose ainsi aux SAFER d'obtenir l'approbation préalable de leurs autorités de tutelle représentées par les commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture pour toutes les acquisitions par préemption et pour les acquisitions immobilières amiables d'un montant supérieur à 180 000 euros¹ pour la métropole.

Le montant est fixé à 75 000 euros pour les SAFER qui exercent leur activité en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion et en Guyane. Ce montant est également fixé à 75 000 euros pour les acquisitions immobilières amiables poursuivies à Mayotte par l'opérateur foncier mentionné à l'article L. 181-49 du CRPM (EPF) dans les conditions prévues aux articles R. 181-41 et R. 181-43 du même code.

Les commissaires du Gouvernement se prononcent notamment au vu des avis sur la valeur vénale délivrés par les services du Domaine du lieu de situation des biens.

○ Les demandes émanant des autres services de la DGFIP

La consultation du Domaine par les comptables de la DGFIP présente un caractère réglementaire en cas de saisie immobilière.

Les biens immobiliers émanant des pôles de gestion des patrimoines privés, après nomination de ces derniers en qualité de curateur des successions vacantes, en vue de leur cession font l'objet d'une évaluation du service du Domaine.

○ Les réquisitions judiciaires et demandes en provenance de services d'enquêtes (gendarmerie, police, douanes...)

Ces demandes ne relèvent pas de la réglementation relative à la consultation du domaine mais de règles spécifiques relatives aux réquisitions judiciaires ou au droit de communication dans le cadre d'enquêtes.

Les pôles d'évaluation domaniale (PED) ont traité, au titre de l'année 2024, 2029 dossiers portant sur des réquisitions judiciaires. Ces dossiers sont sensibles, dans certains cas, l'évaluateur assiste à la perquisition.



Site Duralex à la Chapelle-Saint-Mesmin (45), évalué par la DNID (BNED)

¹ Suite à un premier rehaussement du seuil de consultation de 75 000 € à 120 000 €, hors DOM, il a été décidé de porter ce seuil à 180 000 € (cf. Arrêté du 17 novembre 2021 modifiant l'arrêté du 16 mai 1962 portant application du décret no 61-610 du 14 juin 1961 relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural).

LES PED ET LA DNID : ACTEURS DANS LES DISPOSITIFS D'AIDES ET D'ACCOMPAGNEMENT DES VICTIMES DE CATASTROPHES NATURELLES EN 2024

Les PED et la DNID sont intervenus pour évaluer des biens suite à plusieurs catastrophes naturelles ou risques de catastrophes naturelles en 2024 dans le cadre du rachat des biens par l'État ou les collectivités territoriales (Fonds Barnier, Programme d'Actions et de Prévention des Inondations).



Face à l'érosion côtière et à la montée des eaux, les 600 habitants de la commune de Miquelon, dans l'archipel de Saint-Pierre-et-Miquelon, ont accepté de déplacer progressivement leur village pour devenir les premiers réfugiés climatiques de France.

Ce projet, qui s'étendra sur une période de 30 à 40 ans, prévoit le déplacement d'environ 230 bâtiments : habitations, locaux d'activité, équipements publics, église et cimetière. Douze propriétaires se sont déjà portés volontaires pour déménager, amorçant ainsi cette transition sans précédent.

Le financement de l'opération est pris en charge par le Fonds Barnier, dans le cadre de procédures d'acquisition amiable. Conformément à la réglementation, la valeur vénale des biens concernés doit être estimée sans prise en compte du risque lié à la situation géographique, ni des conditions de relocalisation.

Dans ce contexte, la Direction des Finances publiques (DFIP) de Saint-Pierre-et-Miquelon a sollicité l'expertise de la DNID. Pour garantir des estimations justes et adaptées, la DNID a proposé deux approches complémentaires :

- une méthode par comparaison, fondée sur l'analyse du marché immobilier local ;
- une méthode par les coûts, prenant en compte le coût de remplacement des biens, ajusté selon leur vétusté.

Ce modèle d'estimation, adapté pour répondre à la singularité de la situation, est aisément duplicable dans un contexte d'urgence climatique.

Ce travail a pu être mené à bien grâce à la mobilisation conjointe des équipes de la DFIP et de la Direction des Territoires, de l'Alimentation et de la Mer (DTAM), témoignant d'une collaboration efficace et exemplaire au service de l'intérêt général.



► Catastrophe de la Béarde : les biens situés dans le périmètre d'indemnisation ont fait l'objet d'une évaluation par le PED 38 dans le cadre du Fonds Barnier.

Inondations dans le Nord Pas de Calais : le PED 62 a réalisé l'évaluation des biens dans le cadre du Fonds Barnier. Il a également participé à des permanences à destination des victimes organisées par la préfecture Nord-Pas-de-Calais et à des Comités de pilotage organisés en préfecture. ►

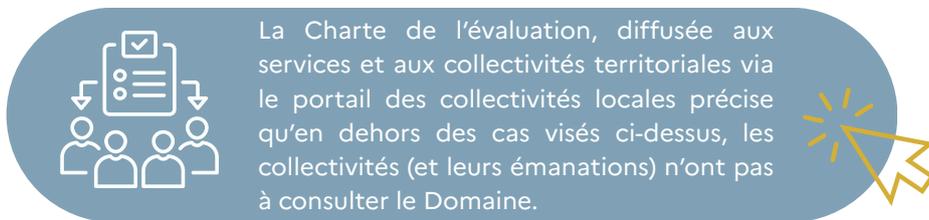


1.1.3 Cas des consultations officielles

L'arrêté du 5 décembre 2016 relatif au rehaussement au 1er janvier 2017 des seuils réglementaires de consultation obligatoire du Domaine en matière d'acquisitions hors expropriation et de prises à bail immobilières s'est accompagné de deux autres mesures corrélatives d'allègement de la charge d'évaluations domaniales (encadrement de la forme des saisines obligatoires, ainsi que de la possibilité de saisine officielle).

La pratique des saisines dites « officielles » constitue une tolérance administrative ne relevant ni du dispositif légal et réglementaire de consultation du Domaine, ni d'une mission de conseil réglementaire dévolue à la DGFIP.

En effet, pour donner sa pleine portée à la mesure de relèvement des seuils de consultation du Domaine, il a été demandé aux services du Domaine de ne plus donner suite aux demandes d'évaluations non réglementaires présentées par les consultants externes quelle que soit leur qualité, notamment celles portant sur des opérations d'acquisition amiable ou de prise à bail dont le montant se situe en deçà des nouveaux seuils de consultation obligatoire, sous réserve de certaines exceptions strictement limitées qui ont été définies en liaison avec l'Association des Maires de France.



Pendant, certaines collectivités territoriales peuvent, à titre dérogatoire, solliciter une évaluation facultative du Domaine si les trois conditions suivantes sont cumulativement respectées :

1 Conditions liées aux caractéristiques du bien à évaluer

La dérogation porte uniquement sur les acquisitions, prises à bail ou les cessions portant :

- soit sur des immeubles affectés à un usage professionnel (locaux commerciaux, bureaux, locaux de production artisanale ou industrielle, entrepôts ou logistiques, fonds de commerce...);
- soit sur des immeubles non bâtis (terrains nus, terrains agricoles, bois ou espaces naturels, terrains à bâtir ou à aménager, terrains d'agrément, tréfonds...).

La demande dérogatoire peut viser plusieurs biens dès lors que ces biens ne peuvent être évalués séparément (par exemple : un atelier, les emplacements de desserte et de stationnement, les bureaux d'accompagnement – même s'ils sont implantés dans des bâtiments séparés, voire sur des parcelles distinctes).

2 Condition liée à la collectivité consultante

La dérogation est ouverte aux acquisitions ou prises à bail des communes de moins de 2 000 habitants, des EPCI de moins de 15 000 habitants ou des syndicats mixtes.

Elle est également ouverte aux cessions des communes de moins de 2 000 habitants, les EPCI ou syndicats mixtes restant soumis à consultation obligatoire pour toutes leurs cessions dès le 1er euro.

3 Condition liée au nombre de consultations officielles

Les demandes, qualifiées alors de « facultatives », des collectivités visées ci-dessus seront limitées à deux biens par an et par collectivité, ce quota s'appréciant par année civile.

Le délai de traitement d'un mois ne s'applique pas à ces saisines. En outre, ces demandes sont systématiquement traitées du bureau, sans visite des biens, afin de limiter la charge du service.

1.2 L'AVIS DU DOMAINE

1.2.1 Objet de l'avis

L'objet de l'avis dépend directement de la nature de l'opération visée : acquisitions amiables, par exercice du droit de préemption ou dans le cadre d'une expropriation, prises à bail, cessions.

Le service du domaine se prononce sur les conditions financières de l'opération au regard du projet envisagé et de données objectives résultant du marché immobilier.

La communication du projet au PED constitue un élément indispensable pour l'évaluateur ; c'est pourquoi il est essentiel que le consultant saisisse suffisamment en amont le service du Domaine.

Ce dernier ne peut, en effet, valider a posteriori un projet dont tous les éléments financiers auraient été préalablement négociés.

1.2.2 Délai de réponse au consultant

Ce délai est clos par l'envoi de l'avis du Domaine au consultant.

LE DÉLAI « NORMAL » DIT DÉLAI RÉGLEMENTAIRE

Le Domaine doit rendre son avis sur la valeur vénale ou locative d'un bien dans le délai d'un mois à compter de la réception d'une demande d'avis.

Ce délai réglementaire porte sur les demandes d'évaluation émanant de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leur groupement et établissement public (les établissements publics fonciers locaux compris) et des personnes morales de droit privé qui en dépendent.

Le délai court si le dossier est complet et si la visite, lorsqu'elle est nécessaire, est organisée dans des délais rapides.

LE DÉLAI NÉGOCIÉ

Dans le cadre de certains projets importants ou complexes, le délai d'un mois peut s'avérer trop court pour permettre une instruction sérieuse et documentée de l'évaluation demandée.

Le PED prend alors contact avec le consultant avant l'expiration du délai réglementaire, afin de convenir, en accord avec lui :

- d'un délai supplémentaire ;
- voire d'un calendrier permettant la notification échelonnée des avis lorsque l'opération conduite par la collectivité comprend plusieurs phases.

Conséquence de l'absence d'envoi de l'avis dans le délai réglementaire ou négocié

Si l'avis n'est pas rendu dans le délai requis ou négocié, l'opération peut être soumise par la collectivité à l'organe délibérant sans attendre l'avis du Domaine, ce dernier étant alors réputé donné (cf. article L 1311-12 du CGCT).

1.2.3 Contenu de l'avis

Le contenu de l'avis dépend étroitement de la nature de l'opération visée et de ses modalités particulières de réalisation.

Pour améliorer l'information des consultants, depuis le 1^{er} janvier 2023 et après une expérimentation lancée en mai 2021, l'avis et le rapport ont fusionné dans l'avis-rapport. Désormais, l'ensemble des éléments ayant permis de déterminer la valeur vénale ou locative du bien sont systématiquement mentionnés dans un avis-rapport adressé au consultant.

Le nouvel avis comporte les informations suivantes :



- la désignation du bien, son adresse ;
- une photo du bien ;
- les dates de la consultation, de la réception du dossier, de la visite éventuelle, de constitution du dossier « en état » ;
- l'opération soumise à l'avis du domaine, la description du projet et le prix éventuellement envisagé ;
- la description du bien : (situation générale, situation particulière : environnement, accessibilité, voirie et réseau, références cadastrales et superficies, descriptif, surfaces du bâti [énoncées et retenues après vérification]) ;
- la situation juridique : propriété et conditions d'occupation actuelles ;
- les éléments d'urbanisme : règles actuelles, date de référence et règles applicables ;
- la méthode d'évaluation : principes et déclinaison ;
- l'étude de marché ;
- l'analyse et l'arbitrage de la valeur ;
- la détermination de la valeur vénale (assortie d'une éventuelle marge d'appréciation) ;
- la durée de validité ;
- la formulation de diverses réserves portant sur des éléments pouvant avoir une incidence sur la valeur du bien et sur lesquels le service ne dispose pas d'informations suffisantes, telles que l'état du sous-sol (stabilité, pollution...), la présence d'amiante, de plomb, d'insectes xylophages, ou les incertitudes portant sur les superficies...

Cette nouvelle formule de l'avis est beaucoup plus complète et détaillée que la précédente (dans laquelle ne figuraient pas les études de marché et les éléments qui ont permis à l'évaluateur de fixer sa valeur).

1.2.4 Durée de validité de l'avis

La durée de validité généralement retenue est d'un an, 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.

Prorogation de l'avis

Sur demande du consultant, le Domaine peut prononcer, dans le délai de validité initial de l'avis, la prorogation du délai de validité de celui-ci :

- si la situation du marché immobilier propre au bien considéré le permet ;
- et si aucun changement de nature, de consistance ou d'état n'affecte le bien.

Le Domaine peut également être amené à constater la validité d'une valeur postérieurement à l'échéance de validité de l'avis, lorsque les parties se sont engagées contractuellement sur un montant de transaction conforme à un précédent avis domanial et dans le délai de cet avis, sans que ladite transaction ait été réalisée dans ce même délai. Cet avis s'assimile à un avis de prorogation de valeur.

En revanche, si un premier avis a été délivré et qu'au regard de ce dernier, la collectivité a décidé, par délibération, la cession ou l'acquisition d'un bien, il n'y a pas lieu de proroger l'avis ou d'en émettre un nouveau, dans la mesure où il y a eu accord sur la chose et le prix.

Le juge estime que, conformément à l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite (CAA de Nantes, 11 juin 2021 n° 20NT02617) dans ces conditions.

1.2.5 Avis rectificatif

En cas d'erreur affectant l'avis initial, un avis rectificatif, se substituant au précédent, est adressé au consultant suite à constatation de l'erreur.

L'administration établit alors un nouvel avis mentionnant notamment :

- qu'il s'agit d'un avis rectificatif ;
- les date et référence de l'avis initial ;
- et les éléments erronés justifiant l'émission d'un avis rectificatif.

1.2.6 Nature juridique de l'avis

L'objectif de l'intervention du Domaine est d'assurer la transparence des transactions immobilières et le bon emploi des fonds publics, en évitant des opérations qui ne correspondraient pas aux conditions du marché.

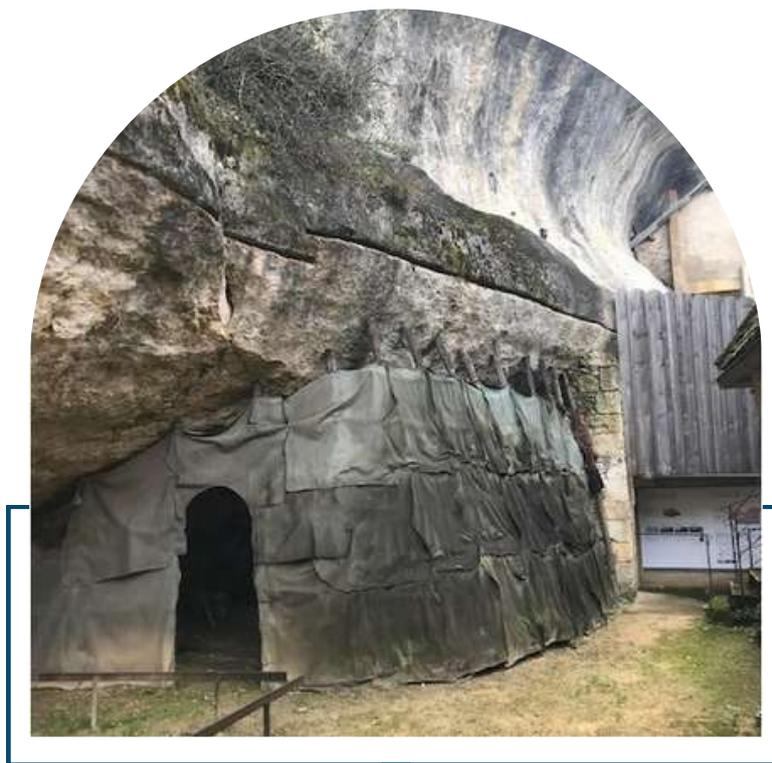
Le rôle du service du Domaine est de fixer une valeur de marché de manière indépendante, car il n'a pas d'intérêt à l'opération, et en toute objectivité puisque la valeur est justifiée.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur et non d'un prix : le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix fixée en amont et qui doit recueillir l'assentiment des parties. C'est pour cette raison qu'elle est généralement affectée d'une marge d'appréciation de 10 à 15 % afin de traduire l'incertitude, pouvant exister, sur 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...).

En tout état de cause, la marge d'appréciation est totalement distincte du pouvoir de négociation du consultant.

L'évaluation du Domaine encadre donc, avec la valeur vénale assortie de la marge d'appréciation, les termes de la transaction. Un bien ne peut être acheté au-dessus d'un certain montant correspondant à **la valeur vénale + la marge d'appréciation** (c'est le montant maximum) et à l'inverse, **vendu en dessous de la valeur vénale – la marge d'appréciation** (c'est le montant minimum).

Pour autant, l'avis n'interdit pas à l'organisme public d'acheter en dessous de la valeur vénale ou de vendre au-dessus de celle-ci.



Abri Cro-magnon à Eyzies de Tayac Sireuil (24), évalué par le PED 33

1.2.6 Nature juridique de l'avis

●●● Portée de l'avis pour les collectivités locales

Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics délibèrent au vu de l'avis de valeur de l'autorité compétente de l'État pour leurs acquisitions, prises à bail² et cessions³.

L'avis du Domaine est consultatif. Il ne s'agit pas d'un acte juridique unilatéral faisant grief. L'avis du Domaine ne peut donc faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

Pour les collectivités locales, l'avis du domaine est un avis simple, c'est-à-dire que les collectivités locales ne sont pas liées par la valeur en application du principe de libre administration des collectivités territoriales.

Les délibérations relatives aux opérations immobilières doivent viser l'avis du Domaine.

L'article L 2241-1 du CGCT pose, en effet, le principe selon lequel « **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** ».

Il ressort des termes de cette disposition que le conseil municipal doit être informé de l'avis avant de se prononcer sur l'opération immobilière. Cet avis permet de recueillir des éléments d'expertise sur la valeur des biens, garants de la protection des intérêts de la commune et concourant à la sécurité juridique de l'opération.

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** ».

Ainsi, pour que la délibération du conseil municipal sur la cession d'un bien soit régulière, 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).

Lorsque la collectivité ou l'établissement public en relevant souhaite procéder à une opération en retenant une valeur différente de celle notifiée dans l'avis (valeur supérieure à **la valeur vénale + la marge d'appréciation** pour un achat, **valeur inférieure à la valeur vénale - la marge d'appréciation** pour une vente), la délibération doit être justifiée en conséquence par un motif d'intérêt général. À défaut la délibération pourrait être entachée d'illégalité.

Ainsi, le conseil municipal doit être capable de justifier la cession 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.

Le Conseil d'État a, par ailleurs, précisé la notion de contreparties suffisantes (CE, 14 octobre 2015, n°375577) qu'il incombe au juge de vérifier. Il lui appartient ainsi :

- d'identifier, au vu des éléments qui lui sont fournis, les contreparties que comporte la cession, c'est-à-dire les avantages que, eu égard à l'ensemble des intérêts publics dont la collectivité cédante a la charge, elle est susceptible de lui procurer ;
- de s'assurer, en tenant compte de la nature des contreparties et, le cas échéant, des obligations mises à la charge des cessionnaires, de leur effectivité ;
- d'estimer enfin, par une appréciation souveraine, si ces contreparties sont suffisantes pour justifier la différence entre le prix de vente et la valeur du bien cédé.

De même, en matière d'acquisition, si l'avis ne lie pas la collectivité et si elle peut 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 (CAA Bordeaux, 26 avril 2018, n° 16BX01199).

2- Article L1311-1 du CGCT

3- Articles L2241-1 pour les communes de plus de 2000 habitants, L3213-2 pour les départements, L4221-4 pour les régions, L5211-37 pour les EPCI

1.2.6 Nature juridique de l'avis

●●● Portée de l'avis pour un service de l'État ou un établissement public

La mission d'évaluation immobilière du Domaine constitue une compétence en propre de la DGFIP.

À la différence des collectivités territoriales, les services de l'État sont liés par l'avis du Domaine. Ils ne peuvent s'en affranchir que dans le cadre précis du dispositif de « passer outre ».

La décision de « passer outre » est prévue par l'article R. 1211-6 du CG3P qui dispose que :

« Lorsque l'État ou l'un de ses établissements publics envisage de passer un des actes mentionnés à l'article R. 1211-2 ou d'accomplir une des formalités prévues aux 2° et 3° de l'article R. 1211-3, en retenant un montant supérieur à l'évaluation domaniale, il doit au préalable prendre une décision motivée de passer outre.

Cette décision est prise par le ministre responsable de l'opération ou l'autorité de tutelle de l'établissement public, après accord du ministre chargé du domaine. Toutefois, le préfet est compétent pour prendre la décision de passer outre lorsque le montant de ces projets ne dépasse pas une somme, en valeur vénale, fixée par arrêté du ministre chargé du domaine.

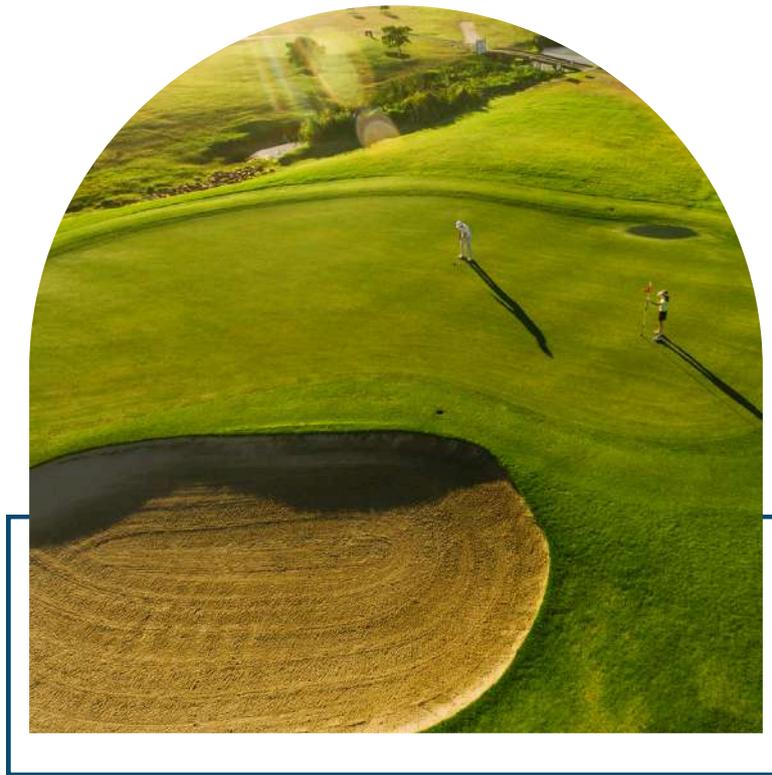
La décision de passer outre est adressée au directeur départemental des finances publiques du département de la situation du bien.

Lorsque le bien ou l'ensemble foncier dont l'estimation donne lieu à une décision de passer outre s'étend sur plusieurs départements, cette décision est prise conjointement par les préfets de chacun des départements concernés et adressée aux directeurs départementaux des finances publiques compétents. »

La procédure de passer outre ne s'applique que lorsqu'un service de l'État ou l'un de ses établissements publics souhaite acquérir ou prendre à bail à un prix supérieur à l'évaluation domaniale et que la consultation est réglementairement requise (la procédure de passer outre n'a pas vocation à s'appliquer dans les hypothèses de consultation officieuse).

Ainsi, aucune possibilité de passer outre n'existe en matière de cession.

Selon l'arrêté du 6 août 2012 publié au JORF n°0191 du 18 août 2012, la somme en deçà de laquelle le préfet est compétent pour prendre la décision de passer outre est fixée, en valeur vénale, à 300 000 euros. Elle est fixée à 30 000 euros en valeur locative.



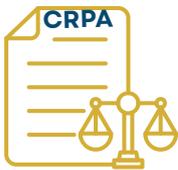
Golf de Illkirch Graffenstaden (67), évalué par le PED 67

1.2.7 Communicabilité de l'avis du Domaine et du rapport à des tiers

●●● Principe

Selon la jurisprudence de la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA), l'avis du Domaine ainsi que le rapport d'évaluation qui lui est annexé constituent des documents administratifs communicables au sens de la loi 78-753 du 17 juillet 1978, en son chapitre premier intitulé de la liberté d'accès aux documents administratifs.

Les dispositions de cette loi relatives à la liberté d'accès aux documents administratifs sont codifiées dans le code des relations entre le public et l'administration (CRPA) qui réaffirme le principe de liberté d'accès aux documents administratifs.



- L'article L.300-2 de ce code précise que « **sont considérés comme documents administratifs [...] les documents produits ou reçus, dans le cadre de leur mission de service public, par l'État, les collectivités territoriales [...] constituent de tels documents notamment les [...] rapports [...] avis [...].** »
- L'article L.311-2 détaille l'étendue du droit à la communication.

Il y est notamment précisé que le droit à communication ne concerne pas les documents préparatoires à une décision administrative tant qu'elle est en cours d'élaboration.

La CADA se fonde également sur l'article L.2121-26 du CGCT selon lequel « **toute personne physique ou morale a le droit de demander communication des procès verbaux du conseil municipal, des budgets et des comptes de la commune et des arrêtés municipaux [...] les dispositions du présent article s'appliquent aux établissements publics administratifs des communes** ».

Sur le fondement de cet article, l'avis du Domaine, dès lors qu'il est annexé à ces documents, devient également communicable.

●●● Exceptions

Les exceptions au principe de communication sont exposées à l'article L.311-5 du Code des relations entre le public et l'administration. Il y est notamment mentionné que ne sont pas communicables « **les documents administratifs dont la consultation ou la communication porterait atteinte [...] au déroulement des procédures engagées devant les juridictions ou d'opération préliminaires à de telles procédures, sauf autorisation donnée par l'autorité compétente** ».

La CADA considère que l'avis du Domaine ainsi que le rapport d'évaluation ne sont communicables de plein droit à la personne qui en fait la demande qu'à compter de la réalisation de la transaction. C'est le cas lorsque la transaction d'achat ou de vente a été réalisée ou que la collectivité y a définitivement renoncé à l'expiration d'un délai raisonnable.

En application de l'article L.311-2 du CRPA, la CADA considère que l'avis revêt un caractère préparatoire tant que la procédure de préemption n'est pas terminée (CADA, conseil du 31 mai 2018, n° 20180773), puis il constitue un document administratif communicable à toute personne qui en fait la demande une fois que la transaction a eu lieu ou que la collectivité a définitivement renoncé à exercer le droit de préemption.

La transaction est considérée comme réalisée y compris lorsque la délibération du conseil municipal autorisant cette transaction a été annulée par le juge administratif, dès lors que cette annulation n'anéantit pas, par elle-même, la transaction (avis CADA n° 20122559-FL du 27 juillet 2012).

Dans le cas des ventes des biens de l'État, l'avis ne doit pas être communiqué à des tiers tant que la transaction n'est pas réalisée et ce, quel que soit le mode de cession retenu.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.311-1 du CRPA, le Domaine, après s'être assuré que les conditions de la communication sont réunies, délivre directement l'avis à toute personne en faisant la demande. Il convient dans ce cas d'informer le consultant que l'avis a été communiqué à un tiers sur sa demande (l'identité de ce tiers est alors communiquée au consultant).

1.3 LES AUTRES CAS D'INTERVENTION DES PÔLES D'ÉVALUATION DOMANIALE

1.3.1 Intervention en matière d'expropriation

L'expropriation est une procédure d'acquisition contrainte qui permet à une personne publique d'obtenir la propriété d'un bien ou de droits réels immobiliers pour une cause d'utilité publique et moyennant le paiement d'une indemnité. Cette procédure est généralement mise en œuvre pour la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements publics.

Elle est rendue possible après l'organisation d'une enquête publique portant sur l'utilité du projet et suivie d'un arrêté portant déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que d'un arrêté de cessibilité permettant l'expropriation des biens.

●●● La phase administrative

L'enquête préalable à la DUP et l'Estimation sommaire et globale (ESG)

L'estimation sommaire et globale est un avis d'évaluation spécifique réalisé dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique.

Cette évaluation permet d'estimer l'enveloppe financière d'acquisition du foncier nécessaire à une opération d'ensemble d'aménagement urbain ou de travaux d'infrastructures. Elle constitue un élément déterminant du dossier transmis par l'autorité expropriante au préfet, qui devra apprécier l'utilité publique de l'opération.

Elle est dite sommaire parce qu'elle est réalisée sans visite intérieure des biens, et globale, car les valeurs vénales sont établies par catégorie de biens (et non bien par bien). Conformément à la jurisprudence constante, ces évaluations sont réalisées selon la méthode comparative et confortées, lorsque le service dispose des éléments d'information suffisants, par la méthode de capitalisation des revenus.

●●● Les acquisitions amiables

À tout instant de la phase administrative au cours de laquelle interviennent la DUP et l'arrêté de cessibilité, un accord amiable peut être trouvé et aboutir au transfert de propriété du bien dans le patrimoine de l'expropriant.

Une cession amiable, rattachée à la DUP, éteint tous droits personnels et réels existant sur l'immeuble cédé (art L.222-2 du C. de l'expropriation) :

- sur ordonnance du juge de l'expropriation, appelée ordonnance de donner acte, si l'acquisition amiable survient avant la date de la DUP ;
- automatiquement si l'acquisition amiable survient après la date de la DUP.



Le PED doit être saisi en amont des négociations quelque soit le montant des accords amiables.

●●● La phase judiciaire



L'ordonnance d'expropriation : le transfert de propriété

La phase judiciaire débute lorsque le préfet, à défaut d'accord amiable, transmet, à la demande de l'expropriant, le dossier au juge qui prononce l'ordonnance d'expropriation.

L'ordonnance d'expropriation a pour effet (immédiat ou par notification) :

- d'opérer le transfert de la propriété de l'immeuble au profit de l'expropriant. Toutefois, la prise de possession définitive du bien par l'expropriant n'interviendra qu'après le versement des indemnités à l'exproprié ;
- d'opérer l'extinction des droits personnels et réels ;
- d'être le point de départ des délais applicables aux rétrocessions ;
- de faire naître un droit à indemnité.

Le juge de l'expropriation, après avoir opéré le transfert de propriété par voie d'ordonnance, est également compétent pour fixer le montant des indemnités à défaut d'accord amiable avec les personnes intéressées. Néanmoins, les offres peuvent être notifiées (L.311-1) par l'expropriant à l'exproprié dès l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP (R.311-4).

Avis détaillés du Domaine et offres de l'expropriant

Avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues aux articles L.311-4 et R.311-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des propositions prévues à l'article R.311-6 du même code, l'expropriant est tenu de recueillir l'avis du service du Domaine.

Concrètement, le service du Domaine est consulté par l'autorité expropriante pour la réalisation d'estimations individuelles, également appelées avis détaillés, par propriétaire concerné. Ces avis fixent le montant des indemnités principales, des indemnités de emploi et des autres indemnités accessoires.

Ces estimations vont servir à l'ouverture des négociations entre les deux parties et pourront déboucher sur un accord amiable ou, à défaut, sur l'ouverture d'une instance devant le juge de l'expropriation aux fins de fixation des indemnités.

À compter de cette notification, l'expropriant invite les expropriés à faire connaître par écrit, dans le délai d'un mois, soit leur acceptation soit le montant de l'indemnisation qu'ils souhaitent percevoir (art. R 311-5 du code de l'expropriation).

L'accord amiable qui intervient après l'ordonnance d'expropriation et avant la saisine du juge aux fins de fixation des indemnités constitue le traité d'adhésion.

Dans le cas contraire, la procédure se poursuit. L'absence de réponse de l'exproprié dans le délai d'un mois ne peut être assimilée à une acceptation de l'offre. Il en est de même de l'absence de réponse de l'administration à une contre-proposition de l'exproprié.

Saisine du juge de l'expropriation

En l'absence d'accord amiable, à l'issue de l'enquête préalable et du délai d'un mois à partir de la notification des offres de l'expropriant, la partie la plus diligente saisit le juge de l'expropriation par lettre recommandée avec accusé de réception en vue de la fixation des indemnités (art. R.311-9 du code de l'expropriation).

Le juge est saisi soit par l'expropriant, soit par l'exproprié à partir de l'ordonnance d'expropriation.

Au cours de la phase de fixation judiciaire des indemnités : le rôle du commissaire du Gouvernement

Aux termes du code de l'expropriation, le service du Domaine (cf. article R.212-1 du code de l'expropriation) est en charge de la fonction de commissaire du Gouvernement auprès du juge de l'expropriation en première instance et en appel.

Il doit, dans ce cadre, éclairer le juge de manière objective et impartiale sur l'ensemble des données du dossier d'expropriation et en particulier les conditions de l'indemnisation des expropriés. Le commissaire du Gouvernement, conseiller du juge, exerce ses fonctions dans le respect du principe du débat contradictoire.

Cette fonction est dévolue au DR/DDFiP qui peut désigner des agents du service du Domaine pour l'exercer, à l'exclusion des agents ayant, pour le compte de l'autorité expropriante, donné l'avis d'estimation préalable aux offres d'indemnité (évaluateur qui a réalisé l'évaluation et signataire de l'avis).

1.3.2 Intervention dans les départements en service foncier

Le décret n° 67-568 du 12 juillet 1967, relatif à la réalisation d'acquisitions foncières pour le compte des collectivités publiques dans certains départements, a mis en place un régime spécifique d'exécution des procédures foncières, dit service foncier (codifié aux articles R.1212-9 et suivants du CG3P).

La création du service foncier résulte initialement de la volonté de l'État de mettre en place un dispositif adapté à la gestion des grandes opérations immobilières d'infrastructures.

En service foncier, le Domaine peut apporter un concours étendu, tant aux différents services de l'État qu'aux collectivités territoriales.

Ce régime particulier d'exécution des procédures foncières ne peut toutefois s'appliquer que dans les départements désignés à cet effet par arrêté du Premier ministre, du ministre de l'Intérieur et du ministre chargé du Domaine. Actuellement, 45 départements sont érigés en service foncier par quatre arrêtés ministériels⁴.

Lorsqu'il est institué, il devient obligatoire pour les services de l'État, le service du Domaine devenant seul habilité à poursuivre toutes les acquisitions immobilières à l'amiable ou par voie d'expropriation.

En revanche, les collectivités publiques restent libres de recourir à l'assistance du Domaine qui n'est organisée que pour des catégories d'opérations fixées par arrêté interministériel (ex : réalisation de programmes de travaux routiers, réalisation des réserves foncières).

En pratique, il n'est quasiment plus recouru à cette prestation facultative des services du Domaine par les collectivités territoriales.

Lorsque le service foncier est institué, le Domaine accomplit la quasi-totalité des tâches incombant à l'expropriant dans le régime de droit commun.

Les évaluateurs assurent notamment : l'évaluation des biens, les négociations avec les propriétaires, la représentation de l'État ou, le cas échéant, des collectivités publiques devant la juridiction de l'expropriation.

1.3.3 Intervention en qualité de commissaire du Gouvernement Finances auprès des SAFER

Comme indiqué supra (cf. § 1.1.2), le Domaine intervient en qualité de commissaire du Gouvernement pour contrôler les actes et opérations des SAFER.

Les commissaires du Gouvernement assistent aux assemblées générales et aux conseils d'administration des SAFER. Les DR/DFIP qui exercent la mission d'évaluation (ceux dotés d'un pôle d'évaluation Domaniale) sont membres de droit des comités techniques départementaux avec droit de vote (article R.141-5 du code rural et de la pêche maritime).

Les commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture assurent un contrôle :

- ✓ sur le fonctionnement de la société (gouvernance et statut) ;
- ✓ sur les conditions dans lesquelles elle exerce ses missions (contrôle des actes usuels et opérations des SAFER tant sur les conditions financières que sur leur opportunité au regard du CRPM).

⁴ Arrêtés (1) 29/01/1973 - (2) 18/01/1974 - (3) 24/11/1972 - (4) 18/09/1974

1.3.4 Évaluations spécifiques pour le compte de l'État

●●● Évaluations pour les besoins de la comptabilité patrimoniale de l'État

Ces évaluations ont pour objet de déterminer la valeur du patrimoine immobilier de l'État pour l'établissement annuel de son bilan.

Il s'agit de donner une image fidèle et sincère du patrimoine immobilier de l'État, de participer à la fiabilisation des données saisies dans le système d'information Chorus RE-FX et, partant, de contribuer ainsi à la certification des comptes de l'État.

Les règles comptables applicables à l'État sont issues du Recueil des Normes Comptables de l'État (RNCE) :

- la norme comptable n° 6 – Les immobilisations corporelles,
- seules sont inscrites au bilan de l'État les immobilisations corporelles qu'il « **contrôle** »

dont l'État maîtrise les conditions d'utilisation,

dont l'État maîtrise le potentiel de service et/ou des avantages économiques futurs dérivés de cette utilisation.



Depuis le 1er janvier 2024, les biens sont évalués au coût amorti, à l'exception de travaux complémentaires de fiabilisation, conformément à la note de service du 23 mars 2023 de la Direction de l'Immobilier de l'État.

Au 31 décembre 2024, le parc immobilier de l'État valorisé par la DGFiP s'élève à 73,6 milliards d'euros. Il était évalué à 74 milliards d'euros en 2023 et 73 milliards d'euros en 2022.

●●● Intervention dans le cadre de la politique immobilière de l'État

Pour certaines opérations immobilières envisagées par l'État et certains établissements publics nationaux (acquisitions ou prises à bail de locaux de bureaux), le service du Domaine apprécie, en sus des conditions financières, la conformité de l'opération aux orientations de la politique immobilière de l'État. L'évaluateur du Domaine rend alors un avis domanial dit « enrichi ».

Cet avis porte sur le choix des emplacements et des constructions existantes ou à édifier ainsi que sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux qui seraient disponibles ou susceptibles d'un meilleur aménagement (articles 1211-4 et R.4111-3 du CG3P).

Ainsi, pour les acquisitions et prises à bail d'immeubles de bureaux poursuivies par l'État et ses établissements publics administratifs, l'avis comporte deux volets, l'un portant sur les conditions financières, l'autre sur le respect dans le cadre de l'opération projetée des orientations de la politique immobilière de l'État. Ces modalités ne sont applicables ni aux avis rendus pour les opérations conduites par les collectivités locales ni aux opérations poursuivies par l'État et ses établissements publics qui ne se prêtent pas à une telle appréciation (exemple : acquisition de terrains pour la construction d'une route).

L'avis domanial enrichi s'inscrit dans le cadre de la dynamisation de la politique immobilière de l'État. Son principe est posé par la circulaire du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État.

Concrètement, l'avis domanial enrichi doit, dans ce cadre, répondre à trois questions :



1) L'opération permet-elle de réduire la dépense publique ?

[localisation géographique, réduction du nombre de sites, réduction des surfaces occupées, réduction du nombre de bureaux individuels].

2) L'opération permet-elle d'améliorer la qualité du service rendu aux usagers ?

3) L'opération permet-elle d'améliorer le cadre de travail des agents ?

●●● Intervention dans le cadre de la politique immobilière de l'État

L'avis sur ce volet est positif dès lors que l'appréciation émise sur le fondement de ces critères a révélé la conformité de l'opération aux orientations de la politique immobilière de l'État.

L'avis domanial rendu est contenu dans un seul et même document. Néanmoins, il distingue clairement les deux volets relatifs aux conditions financières et à la conformité à la politique immobilière de l'État. Les deux volets sont, en effet, rendus sur la base de pouvoirs différents du DR/DFiP :

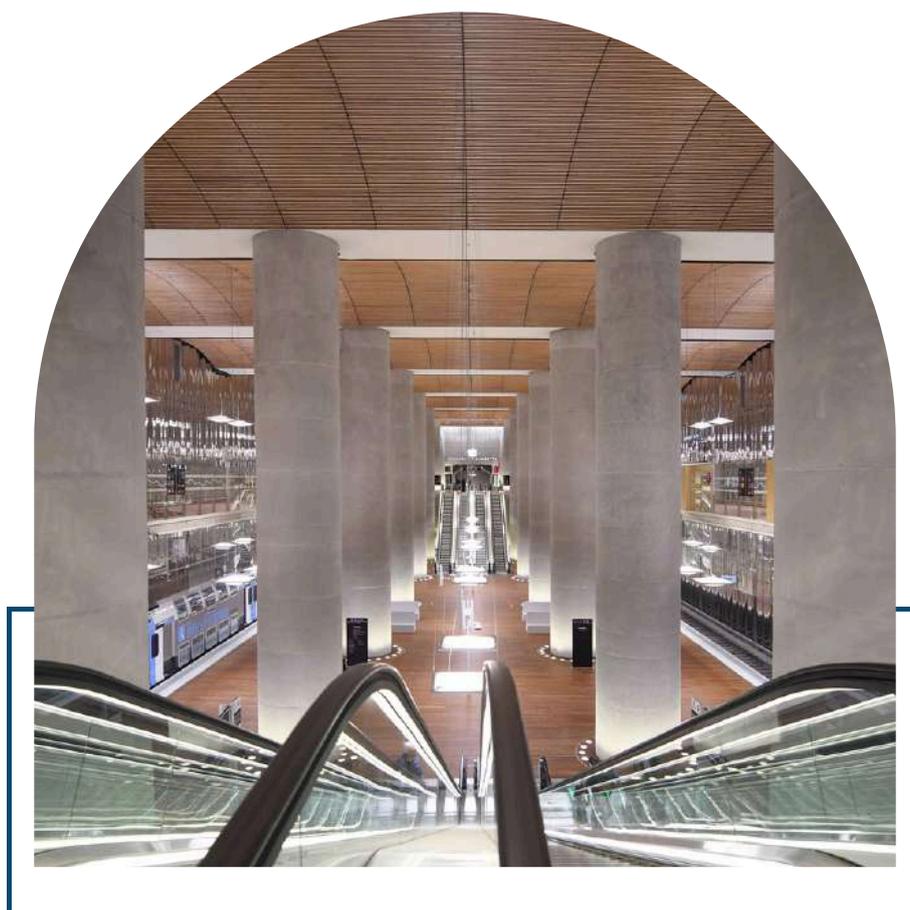
- le volet de l'avis relatif aux conditions financières est rendu sur la base des compétences propres du DR/DFiP ; l'avis s'appuie sur le rapport d'évaluation qui fonde l'avis rendu par le DR/DFiP ;
- le volet de l'avis relatif à la conformité aux orientations de la politique immobilière de l'État est exercé par délégation du préfet au titre de ses compétences en matière de conduite de la politique immobilière de l'État.

Le dispositif de l'avis domanial enrichi s'articule avec la procédure de labellisation des opérations immobilières par la Conférence nationale ou la Conférence régionale de l'immobilier (CNIP/CRIP) pour les projets qui y sont soumis.

Dans ce cadre, le volet politique immobilière de l'État de l'avis domanial enrichi est complété à l'issue de la procédure de labellisation, conformément à l'avis émis dans ce cadre. Ce volet est validé par le responsable régional de la PIE (RRPIE).

●●● Détermination des loyers et redevances dus au titre de l'occupation du domaine de l'État par des tiers

Les évaluateurs du Domaine peuvent également être sollicités pour fixer les conditions financières de mise à disposition d'immeubles domaniaux au profit de tiers (ex : redevances dues au titre des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels, redevances dues par les bénéficiaires de conventions d'occupation précaire, etc.).



Gare Eole à la Défense (92), évaluée par la brigade régionale de la DNID

1.3.5 Une collaboration de la DNID avec la Direction Nationale des Vérifications de Situations Fiscales (DNVSF) et le Parquet financier du tribunal judiciaire de Paris

●●● Prise en charge des évaluations de biens exceptionnels pour le compte de la DNVSF

Depuis quelques années, la brigade nationale d'évaluation domaniale (BNED) de la DNID, intervient à la demande de la Direction Nationale des Vérifications de Situations Fiscales (DNVSF), qui a en charge le contrôle fiscal patrimonial des personnes physiques, les plus significatives, tant en termes d'enjeux que de notoriété.

La BNED est sollicitée pour l'évaluation des biens exceptionnels tels que des immeubles de rapport, hôtels particuliers, châteaux, villas, maisons de maître ou encore des domaines forestiers et viticoles. En 2024, 26 dossiers d'évaluations ont été traités par la DNID pour le compte de la DNVSF.

En 2024, 20.6 millions d'euros ont été mis en recouvrement grâce à des évaluations réalisées par la DNID.



●●● Intervention à la demande du Parquet financier du tribunal judiciaire de Paris

Outre les réquisitions judiciaires traitées par les PED (cf. § 1.1.2), la BNED est également sollicitée depuis 2023 par le Parquet financier du tribunal judiciaire de Paris, principalement pour la Juridiction nationale de lutte contre la criminalité organisée (JUNALCO), le SEJF (Service d'Enquête Judiciaire des Finances) et les GIR (Groupes interministériels de recherches). Dans ce cadre, la BNED réalise sur place des évaluations de biens exceptionnels sur tout le territoire. Ces interventions contribuent à réduire les frais de justice.

À LA DEMANDE DU PARQUET FINANCIER DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS



●●● Renforcement de l'expertise de la BNED dans l'évaluation des biens exceptionnels

Les évaluations réalisées dans le cadre de la collaboration avec la DNVSF ou les autorités judiciaires permettent à la BNED d'acquérir une expertise supplémentaire dans l'évaluation des biens exceptionnels.

Château de Vascoeuil (27), évalué par le PED 76



2.1 LA MÉTHODE PAR COMPARAISON

2.2 LA MÉTHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU

2.3 LA MÉTHODE PAR LE COMPTE À REBOURS

2.4 LA MÉTHODE FINANCIÈRE : LE CASH FLOW OU LES FLUX NETS DE TRÉSORERIE ACTUALISÉS

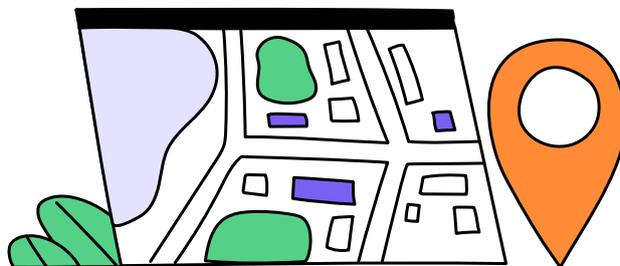
2.5 AUTRES MÉTHODES



Valorisation d'une carrière : calcul d'une redevance de fortage, effectuée par la DNID (BNED)



Les évaluateurs du Domaine sont formés aux mêmes méthodes et utilisent les mêmes références de transactions que les opérateurs du secteur privé, et travaillent dans un cadre technique (concepts de valeur, notions de surfaces, caractéristiques techniques, taux...) similaire aux experts privés.



Ces méthodes reposent sur trois critères essentiels :

- la nature du bien ;
- le projet poursuivi par le consultant ;
- l'étude approfondie du marché immobilier.

Chaque fois que cela est possible, il est recommandé de confirmer la valeur vénale déterminée par recoupement avec une autre méthode.

2.1 LA MÉTHODE PAR COMPARAISON

C'est la méthode la plus couramment utilisée. Elle consiste à fixer la valeur du bien en fonction du prix du marché immobilier local. C'est la raison pour laquelle le juge de l'expropriation, garant de la juste indemnisation du préjudice réel et certain subi par l'exproprié, privilégie la méthode d'évaluation par comparaison.

L'évaluation par comparaison est fondée sur l'étude des mutations à titre onéreux :

- récentes ;
- de biens comparables : quant à leur consistance, à leur situation géographique, situés dans des secteurs soumis à une réglementation d'urbanisme identique ou approchée.

2.2 LA MÉTHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU

L'évaluation par le revenu permet, pour les biens ayant naturellement vocation à être loués (immeubles d'habitation de rapport, immobilier d'entreprise en général), de recouper l'évaluation faite par comparaison, au moyen :

- d'un taux de rendement qui exprime, en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix + droits + frais) prenant en compte les dépenses réellement engagées par l'acquéreur. Ce ratio est fréquemment retenu par les investisseurs et les professionnels de l'immobilier dans leurs études périodiques de marché ;
- ou d'un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (hors droits et frais) : il s'agit du ratio privilégié par le vendeur d'un bien. C'est aussi celui qui est principalement utilisé en matière d'évaluation domaniale puisque les valeurs ressortant des avis domaniaux sont exprimées hors droits et charges.



2.3 LA MÉTHODE PAR LE COMPTE À REBOURS

La méthode consiste à établir un bilan prévisionnel ou compte à rebours permettant de déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier ou des droits à construire.

Il est recouru à cette méthode pour :

- ✓ des opérations d'aménagement : cessions de foncier entre opérateurs publics (exemple : l'État cède à une collectivité territoriale, des terrains nus ou supportant des bâtis à démolir ou à réhabiliter) ;
- ✓ ou des opérations de promotion : cessions de droits à construire par l'aménageur public (État, collectivités territoriales ou aménageurs titulaires d'une convention d'aménagement déléguée par une autorité publique), à un promoteur (public ou privé) qui réalisera et vendra les immeubles bâtis à l'utilisateur final (logements collectifs ou individuels, privés ou sociaux, en location ou en accession / bureaux / locaux d'activités, parkings...).

La mise en œuvre de cette méthode implique de disposer d'un projet d'aménagement ou de construction suffisamment abouti, présenté par le consultant (collectivités territoriales ou aménageurs/promoteurs) ou proposé par les services de l'État (pour les biens de l'État).

Elle nécessite également un dialogue constructif avec le consultant afin de partager l'ensemble des informations et réflexions recueillies tant par le consultant que par le service.



Stade de la Meinau à Strasbourg (67), évalué par la DNID (BNED)

2.4 LA MÉTHODE FINANCIÈRE : LE CASH FLOW OU LES FLUX NETS DE TRÉSORERIE ACTUALISÉS

Cette méthode est utilisée par les investisseurs pour déterminer le montant maximum qu'ils peuvent engager pour acquérir un immeuble locatif à réhabiliter ou mettre aux normes, en fonction :

- des recettes que cet immeuble peut produire ;
- des dépenses de toute nature qu'il faudra engager ;
- de la période pendant laquelle il faut conserver l'immeuble pour réaliser les travaux prévus et rentabiliser les coûts (achat de l'immeuble et travaux), avant que de nouveaux travaux de remise aux normes ou de rénovation ne doivent être engagés.

L'évaluateur étudie sur la période déterminée les flux financiers engendrés par un immeuble, à savoir :

- les flux positifs correspondant aux recettes (loyers et autres revenus + prix de revente attendu en fin de période déterminée par capitalisation des derniers loyers) ;
- les flux négatifs correspondant aux dépenses (entretien, travaux, gestion, impôts...).



La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des flux nets financiers.

2.5 AUTRES MÉTHODES D'ÉVALUATION

Il existe des méthodes spécifiques selon la nature du bien à évaluer. Les évaluateurs peuvent notamment avoir recours à :

- la méthode de la jauge : cette méthode est utilisée pour évaluer les cinémas, les stades ou salles de concert ; elle est liée à la capacité d'accueil du site (places) ;
- la méthode de l'élément spécifique : cette méthode est utilisée pour les hôtels et cliniques privées et est liée à la capacité d'accueil (clé ou lit) ;
- la méthode forestière : elle est utile pour l'évaluation des forêts d'exploitation ;
- la méthode des multiples : elle permet notamment l'évaluation des centrales hydroélectriques par l'application d'un coefficient multiplicateur au chiffre d'affaires moyen.

3 ORGANISATION, MOYENS ET PILOTAGE DE LA MISSION

Abbaye de Vaucelles (59) évaluée par le PED 59



3.1 ORGANISATION DE LA MISSION

3.1.1 Au niveau local

3.1.2 Au niveau national

3.2 RENFORCEMENT DE LA FORMATION ET DE L'ACCOMPAGNEMENT DES ÉVALUATEURS

3.2.1 Un dispositif pour renforcer les compétences

3.2.2 Un pilotage et une animation consolidée au niveau national



Couvent des Augustins à Bourges (18), évalué par le PED 45

3.3 MESURE DE LA PERFORMANCE ET DIALOGUE DE GESTION

3.3.1 Une mesure de la performance fondée principalement sur l'indicateur FD-13 « Taux de respect du délai d'un mois, hors délais négociés, pour la réponse aux demandes d'évaluations réglementaires »

3.3.2 Mise en place d'un dialogue de gestion rénové des PED

3.1 ORGANISATION DE LA MISSION

3.1.1 Au niveau local

La mission d'évaluation est assurée par 58 pôles d'évaluation domaniale (PED) implantés dans 58 Directions régionales ou départementales des Finances publiques. 29 PED ont une compétence pluri départementale (cf. liste des PED avec leur ressort géographique en annexe).

Cette organisation résulte d'une réforme des services en date de septembre 2017. Celle-ci a permis de spécialiser davantage les services jusqu'alors localisés dans tous les départements avec des effectifs plus réduits et nécessairement polyvalents.

La Corse, non impactée par la réforme de 2017 puisque chacun des deux départements avait conservé un service chargé des évaluations, a connu une réorganisation de la mission évaluation en septembre 2023 avec la fusion des PED d'Ajaccio et de Bastia. Le PED fusionné, PED de Corse, est localisé à Bastia.



●●● Profil des évaluateurs

Ces 58 PED comptent 374 évaluateurs au 31 décembre 2024. La DNID (voir infra) dispose, par ailleurs, de 43 évaluateurs.

Le métier d'évaluateur du Domaine est un poste d'expertise occupé par des agents de catégorie A⁵ diplômés de l'enseignement supérieur. En effet, plus de 50 % des évaluateurs ont un niveau supérieur ou égal à bac+4.

Ils ont exercé des fonctions fiscales, pour la majorité d'entre eux, en tant que vérificateurs dans le contrôle fiscal notamment, ou encore financières ou comptables dans des services de la Direction générale des finances publiques (DGFIP), avant de devenir évaluateur.

Leurs parcours universitaires et professionnels diversifiés constituent un atout pour exercer le métier d'évaluateur.

La mission d'évaluation n'est pas fragilisée par un turnover important. Un évaluateur sur deux exerce depuis 5 ans et plus. Au titre de l'année 2024, 15 % des évaluateurs exercent leur mission depuis moins d'un an. Ce renouvellement des effectifs a doublé depuis 2020 en raison d'une vague de départs à la retraite plus élevée.



●●● Profil des encadrants

Les PED sont pilotés par des cadres supérieurs de la DGFIP. Les responsables de PED encadrent souvent d'autres missions telles que :

- la gestion domaniale (53 % d'entre eux encadrent un service local du Domaine) ;
- la politique immobilière de l'État (33 % sont correspondant départemental de la PIE) ;
- la gestion des patrimoines privés (27 %).

Près de 70 % des encadrants sont expérimentés et ont déjà exercé des fonctions d'encadrement. Leur parcours est relativement varié. Ainsi, avant l'évaluation domaniale, ils ont essentiellement évolué dans la sphère fiscale, la sphère gestion publique ou encore dans des missions transverses en qualité d'encadrant. Certains responsables ont été évaluateurs.



●●● Organisation au sein des PED

Les évaluateurs sont majoritairement affectés administrativement au sein du département du siège du PED mais, à titre exceptionnel, certains ont un bureau hors du siège du PED, voire dans un autre département du ressort du PED. Ils demeurent, quel que soit leur lieu d'activité, sous l'autorité hiérarchique du responsable du PED au sein duquel ils sont nommés. En raison de la nature de leurs missions, impliquant de nombreux déplacements sur le terrain, les évaluateurs sont des agents nomades.

Si l'évaluation est un métier de terrain qui s'exerce la plupart du temps de manière individuelle, l'évaluateur fait partie d'une équipe au sein de laquelle les échanges permettent la confrontation des points de vue et la mutualisation des bonnes pratiques.

Les travaux des évaluateurs sont visés par au moins un supérieur hiérarchique, à l'exception des évaluations de faible montant pour lesquelles l'évaluateur dispose d'une délégation de signature. Les dossiers sont attribués par le responsable, dès leur réception, directement via l'outil de suivi des évaluations.

Les PED sont majoritairement organisés par secteurs géographiques. Cela permet, en effet, aux évaluateurs :

- d'avoir une connaissance fine du marché immobilier et des particularités (opérations en cours, caractéristiques économiques et politiques) du secteur dont ils ont la charge ;
- de rationaliser leurs déplacements.

Cependant, les clés de répartition géographique sont souples, notamment en ce qui concerne les biens atypiques ainsi que les dossiers complexes ou nécessitant l'emploi de méthodes d'évaluation expertes (comptes à rebours, cash flow, détermination des indemnités d'éviction par les méthodes d'analyse comptable et financière...). Selon les effectifs du service, ces dossiers sont de préférence pris en charge par un évaluateur référent. De même, les dossiers sensibles sont souvent confiés à un évaluateur expérimenté, même s'il n'intervient pas en temps normal sur le secteur (« dépaysement » du dossier).

La répartition équilibrée de la charge de travail entre les évaluateurs peut également justifier que certains dossiers soient confiés à des évaluateurs exerçant sur un autre secteur.

En fonction des effectifs et de l'organisation du service, les missions de commissaire du Gouvernement expropriation et de représentation de l'expropriant dans le cadre du service foncier devant les juridictions de l'expropriation sont prises en charge par un ou plusieurs évaluateurs dédiés. Les missions de commissaire du Gouvernement Finances SAFER sont essentiellement assurées par les responsables de PED.

3.1.2 Au niveau national

Au niveau national, la mission d'évaluation est pilotée par le Pôle Évaluations immobilières de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID).

Direction à compétence nationale de la direction générale des finances publiques (DGFIP), la DNID est rattachée à la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE). Par arrêté du 23 décembre 2006 modifié par un arrêté du 23 décembre 2014, la DNID s'est vue confier le pilotage fonctionnel des évaluations domaniales.

Le pôle Évaluations de la DNID a des compétences à la fois régionale et nationale.

●●● Compétence régionale de la DNID

La brigade régionale⁶ (composée de 29 évaluateurs) est chargée des évaluations dans le cadre d'opérations foncières menées par des grands opérateurs publics tels que la Société des Grands Projets⁷, Grand Paris aménagement, l'Établissement public foncier d'Île-de-France, l'Établissement public Paris la Défense, Marne-la-Vallée...

Le service Expropriation, ORCOD-IN (Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national) et SAFER (composé de 3 cadres supérieurs et 5 cadre A) intervient dans le prolongement de l'action de la brigade régionale. Ce service assure le suivi des expropriations devant les juridictions civiles. Il est également chargé de l'instruction des avis du commissaire du gouvernement Finances relatifs aux opérations réalisées par la SAFER d'Île-de-France.

À l'été 2024, la DNID a créé une cellule ORCOD-IN au sein du service contentieux de l'expropriation et de la SAFER. Elle est chargée de l'instruction des avis du commissaire du gouvernement relatif aux copropriétés privées dégradées menaçant la santé et la sécurité des habitants de l'immeuble. Il existe cinq ORCOD-IN en France.

La DNID a en charge l'ORCOD-IN de Grigny II, pour lequel 172 mémoires et conclusions ont été produits en 2024.

●●● Compétence nationale de la DNID

La brigade nationale d'évaluation domaniale (BNED), composée de 14 évaluateurs, concourt aux travaux d'évaluations du Domaine selon plusieurs modalités :

- l'évaluation de certains biens militaires et des biens exceptionnels⁸ à la demande des directions régionales ou départementales des finances publiques (DR/ DFIP), ou de la Direction de l'immobilier de l'État ;
- l'évaluation de biens exceptionnels à la demande de la Direction nationale des Vérifications de Situations Fiscales (DNVSF) ;
- la mise à disposition temporaire au profit des DR/DFIP d'évaluateurs pour apporter leur expertise aux équipes locales notamment sur des grands travaux d'infrastructures de portée nationale (autoroutes, ligne LGV...) ou le soutien temporaire aux services en difficulté ;
- le développement de méthodes d'évaluation pour des biens spécifiques. Les inspecteurs divisionnaires experts de la BNED ont ainsi développé une méthode spécifique pour l'évaluation des redevances d'occupation des stades par les clubs résidents professionnels de football et rugby ou encore pour l'évaluation de la valeur des centrales hydroélectriques.

6- Les deux brigades régionales IDF Est et Ouest ont fusionné en 2023 pour davantage de souplesse.

7- Ex-Société du Grand Paris.

8- Des exemples de dossiers sont mentionnés dans le rapport.

●●● Au niveau national

La division pilotage et animation du réseau des PED et des commissaires du gouvernement SAFER, composée de 3 cadres supérieurs et 2 agents (1 cadre A, et 1 cadre C) auxquels s'ajoutent 5 inspecteurs divisionnaires (Idiv) experts en évaluation (il en existe 5 autres au niveau national [en Île-de-France] au 31.12.2024)⁹ est chargée de l'animation du réseau.

Cette division, comme un bureau métiers en administration centrale, donne des directives aux PED, assure leur suivi statistique, organise en lien avec l'école nationale des finances publiques (ENFiP) la formation, met à la disposition des évaluateurs la documentation nécessaire à l'exercice de leur mission et leur apporte un soutien technique.



Ce soutien technique et méthodologique est apporté par la cellule Info-Service Évaluations (ISE) qui répond à environ une centaine de demandes tous les ans (125 réponses en 2024 et 97 en 2023). Les réponses de portée générale présentant un intérêt pour l'ensemble du réseau sont mutualisées sur le site intranet de la DNID. Si la complexité du dossier qui fait l'objet de la saisine le nécessite, ISE peut proposer au PED, l'appui de la brigade nationale pour réaliser conjointement l'évaluation des biens concernés.



⁹- Au 1er janvier 2024, 3 nouveaux IDIV Experts ont été nommés (1 à la DNID et les 2 autres en Île-de-France).

3.2 RENFORCEMENT DE LA FORMATION ET DE L'ACCOMPAGNEMENT

3.2.1 Un dispositif pour renforcer les compétences

Dans le cadre de sa mission d'animation et de soutien aux PED, la DNID enrichit la documentation professionnelle, l'offre de formation et répond aux questions des PED portant sur les méthodes d'évaluation.

L'offre documentaire de la DNID

Sur son site intranet, le pôle Évaluations de la DNID met à disposition et actualise une documentation destinée à aider les évaluateurs de la DGFIP dans leurs travaux. Cette documentation est notamment constituée de :

- une boîte à outils de l'évaluateur contenant le guide de l'évaluateur¹⁰, des notes de service et instructions, des fiches techniques et tableurs, des fiches applications, des fiches question/réponse, des sites internet... ;
- un espace animation et communication contenant les supports des journées d'études, les lettres d'informations, articles et publications de la DNID ;
- un relevé de jurisprudence ;
- un espace consacré aux expropriations, contenant des fiches de procédure, de la jurisprudence, etc... ;
- les réponses d'Info Service Évaluation (ISE) ;
- un espace dédié à l'habitat dégradé et aux ORCOD ;
- des études de marché ;
- des études de coûts.

Depuis 2024, les nouvelles publications et mises à jour sont signalées dans une newsletter mensuelle. Une lettre d'information des évaluations (environ trois par an) est également adressée à tous les évaluateurs et encadrants, elle contient des articles destinés à informer les évaluateurs des actualités en matière d'évaluation, des focus sur des méthodes d'évaluation ou points juridiques et des présentations d'évaluations atypiques.

La DNID publie également des tutoriels sur les applications ainsi que des notes techniques, parmi lesquelles, en 2024, une note technique portant sur le bail emphytéotique inversé et des préconisations relatives aux constructions illicites suites aux évolutions de la jurisprudence.

¹⁰- Il est composé de 7 titres :

- Titre 1 : L'intervention du Domaine.
- Titre 2 : La procédure de maîtrise foncière : expropriation pour cause d'utilité publique, droits de préemption et de priorité.
- Titre 3 : Principes généraux de l'expertise immobilière.
- Titre 4 : Les principales méthodes d'évaluations.
- Titre 5 : L'évaluation des biens selon leur catégorie.
- Titre 6 : L'évaluation des fonds de commerce et autres activités industrielles, artisanales ou libérales.
- Titre 7 : L'évaluation des baux emphytéotiques et à construction.

●●● Une offre de formation initiale et continue

La DNID participe activement aux côtés de l'École nationale des Finances publiques (ENFP) au parcours de formation des évaluateurs dans le cadre de la formation initiale et continue.

Depuis septembre 2024, une nouvelle formation consacrée aux missions de commissaire du gouvernement SAFER est déployée. En effet, la DNID rédige les modules de formation et anime une majorité d'entre elles.

Les évaluateurs bénéficient de 16 jours de formation initiale et de 8,5 jours de formation continue. Pour chaque formation, deux à trois sessions sont organisées tous les ans. Le parcours de formation se décline comme suit :

PARCOURS DE QUALIFICATION – ÉVALUATION DOMANIALE

Nom du stage/ durée	Thématiques abordées	Délai après la 1 ^{re} affectation	Public visé	Nombre de participants et taux global de satisfaction		
				2024	2023	2022
DOM 107 ET (eformation) Fondamentaux des missions domaniales 0,3 jour	Présentation des missions domaniales : – Politique immobilière – Gestion domaniale – Évaluations domaniales – GPP – Ventes mobilières	Immédiat obligatoire (septembre)	Toute personne nouvellement affectée sur une mission domaniale	587 Taux global de satisfaction : 77 %	NC	183 Taux global de satisfaction : 84 %
DOM 1021 T Évaluation domaniale 5 jours	Principes généraux de l'évaluation, Méthodologie de traitement d'un dossier d'évaluation, Bases de données et la recherche des termes de comparaison, Principales règles d'urbanisme nationales et locales, Évaluation des terrains à bâtir, des immeubles ruraux, des immeubles bâtis.	Tronc commun, immédiat (septembre)	Nouveaux évaluateurs, + nouveaux responsables de PED	58 Taux global de satisfaction : 99 %	56 Taux global de satisfaction : 95 %	62 Taux global de satisfaction : 97 %
DOM 1022 T Comptabilité patrimoniale 1 jour	Sensibilisation à l'importance et aux enjeux des évaluations réalisées pour les besoins de la comptabilité patrimoniale de l'État. Présentation du cadre général de l'activité de tenue et de mise à jour de l'inventaire du parc immobilier de l'État ainsi que le rôle et les travaux attendus des évaluateurs du Domaine dans ce cadre.	Tronc commun (octobre/novembre)			12 Taux global de satisfaction : 83 %	64 Taux global de satisfaction : 100 %
DOM 1023 T Évaluation domaniale 4 jours	– Évaluation des terrains à bâtir, – Constructibilité et compte à rebours promoteur (initiation), – Estimation des valeurs locatives, – Évaluation de l'immobilier d'entreprise, Immeubles bâtis, – Droit de l'urbanisme, – Focus sur certaines règles et outils juridiques.	Tronc commun (octobre/novembre/décembre)		5638 Taux global de satisfaction : 98 %	73 Taux global de satisfaction : 97 %	63 Taux global de satisfaction : 90 %
DOM 1024 T Fonds de commerce 2 jours	– Régime des baux commerciaux, – Refacturation des charges au preneur du bail, – Évaluation des locaux commerciaux, – Notions générales sur la valeur d'un fonds de commerce, – Méthodes d'évaluation du fonds de commerce, – Indemnités accessoires d'éviction commerciale	Tronc commun, janvier N+1	Nouveaux évaluateurs et responsables de PED (<i>public élargi si places disponibles</i>)	61 Taux global de satisfaction : 97 %	53 Taux global de satisfaction : 97 %	38 Taux global de satisfaction : 86 %
DOM 1025 T Expropriation p 2 jours	– Principes de la procédure d'expropriation, – Principes d'indemnisation dans la procédure d'expropriation, – Règles de détermination des indemnités principales et accessoires réparant le préjudice et notamment les dates de référence relatives à l'usage du bien, – Détermination des indemnités d'expropriation en fonction de la nature des biens.	Tronc commun, janvier N+1	Nouveaux évaluateurs, + nouveaux responsables de PED (<i>public élargi si places disponibles</i>)	61 Taux global de satisfaction : 98 %	65 Taux global de satisfaction : 93 %	48 Taux global de satisfaction : 93 %
DOM 1026 T Commissaire du Gouvernement 1 jour	– Définition du rôle du CDG expropriation, – Organisation de la mission en 1 ^{re} instance et en appel, – Principes encadrant la mission, – Notions générales sur la communication, – Conseils pratiques pour la 1 ^{re} instance et l'appel, – Jeu de rôle.	Janvier N+1	Pour les nouveaux évaluateurs devant assurer la mission de CdG + nouveaux responsables de PED (<i>public élargi si places disponibles</i>)	49 Taux global de satisfaction : 95 %	53 Taux global de satisfaction : 98 %	37 Taux global de satisfaction : 97 %
ORG 157T Session optionnelle sur le pilotage d'un PED 1 jour	– Réussir s prise de poste (objectifs du PED, prises de contact, actions prioritaires à conduire), – Organisation du PED et répartition des travaux, – Visa des dossiers d'évaluation et points à vérifier (cas pratiques) – Pilotage de l'activité du PED – Maîtrise des risques (outils, contrôle interne) – Animation et soutien du PED (réunion du PED, documentation, formation, outils...)	Immédiat	Pour les nouveaux responsables de PED (<i>cette session intervient après 3,5 jours de stage destinée aux encadrants du Domaine tous services confondus</i>)	6 Taux global de satisfaction : 100 %	14 Taux global de satisfaction : 92 %	10 Taux global de satisfaction : 100 %

PARCOURS DE PERFECTIONNEMENT – ÉVALUATION DOMANIALE

Nom du stage/ durée	Thématiques abordées	Délai après la 1 ^{re} affectation	Public visé	Nombre de participants et taux global de satisfaction		
				2024	2023	2022
DOM 1024T Fonds de commerce 2 jours	Cf. supra		Tous les évaluateurs et responsables de PED	Cf. supra		
DOM 1025T Expropriation 2 jours						
DOM 1026T Commissaire du Gouvernement 1 jour		Aucun pré-requis, sur demande (préalable conseillé mais non obligatoire : DOM 1025T)	Pour les évaluateurs et responsables de PED devant assurer la mission de CDG			
DOM 140 ET Renégociation dynamique des baux de l'État 0,3 jour	<ul style="list-style-type: none"> Fondamentaux du bail (régime juridique des baux, marché locatif tertiaire, acteurs, approche financière du bail) La négociation (étapes, techniques, conseils et points de vigilance). 	Aucun pré-requis, sur demande	Évaluateurs, gestionnaires et chefs de service chargés de la renégociation des baux de l'État	22 Taux global de satisfaction 100 %	9 Taux global de satisfaction 100 %	14 Taux global de satisfaction 75 %
DOM 110T Baux emphytéotiques et baux à construction 2,5 jours	<ul style="list-style-type: none"> Régime juridique des baux de longue durée constitutifs de droits réels ; Fixation de la redevance due par le preneur (emphytéote) ; Valeur des droits respectifs des parties en cours de bail. Prolongation d'un bail emphytéotique (à partir de l'examen d'un cas réel) Bail « à l'envers » (à partir de l'examen d'un cas réel) 	Après la fin du stage initial Ancienneté de 1 an dans la fonction évaluation, sur demande	Tous les évaluateurs et responsables de PED	14 (seule 1 session organisée en 2024 suite au report des sessions à 2025) Taux global de satisfaction 100 %	62 Taux global de satisfaction 91 %	45 Taux global de satisfaction : 93 %
DOM 200T Évaluation par la méthode du compte à rebours 2 jours	<ul style="list-style-type: none"> Rappel de la méthode comparative, présentation de la méthode du CAR, outils juridiques de l'aménagement, financement des équipements publics, focus sur la notion de charge foncière ; Le CAR aménageur : cas d'utilisation, description des postes du bilan aménageur, modèle de bilan ; Le CAR promoteur : cas d'utilisation, description des postes du bilan promoteur, modèle de bilan ; Cas pratiques 	Après la fin du stage initial Ancienneté de 6 mois dans la fonction évaluation, sur demande	Tous les évaluateurs et responsables de PED	11 (seule 1 session organisée en 2024 suite au report des sessions à 2025) Taux global de satisfaction 100 %	61 Taux global de satisfaction 98 %	48 Taux global de satisfaction 95 %
DOM 36T Capitalisation et cash flow 2 jours	<ul style="list-style-type: none"> Méthodes d'évaluation par capitalisation d'un loyer Méthodes d'évaluation par cash flow actualisés. 	Après la fin du stage initial Ancienneté de 12 mois dans la fonction évaluation, sur demande	Évaluateurs chargés de dossiers pouvant donner lieu à ces méthodes + responsables de PED	24 Taux global de satisfaction 100 %	17 Taux global de satisfaction 94 %	24 Taux global de satisfaction 100 %
DOM 1028ET Eformation urbanisme 0,3 jour	<ul style="list-style-type: none"> Définition du droit de l'urbanisme La planification urbaine : hiérarchie des normes ; documents locaux de planification urbaine (carte communale ; PLU) Les outils opérationnels, en matière de maîtrise foncière, d'aménagement et de financement des équipements publics 	Après la fin du stage initial, sur demande	Tous les évaluateurs et responsables de PED ouverte également aux agents affectés en gestion domaniale et dans les services de contrôle des patrimoines.	83 Taux global de satisfaction 77 %	52 Taux global de satisfaction 90 %	73 Taux global de satisfaction 88 %
DOM0100-021G Mission des commissaires du gouvernement auprès des Safer 2 jours	Rôle du commissaire du gouvernement finances <ul style="list-style-type: none"> Les différents modes d'acquisitions des biens ruraux cas particuliers : acquisition et préemption totale de parts sociales et actions de société agricoles et viticoles 	Aucun pré-requis, sur demande	Les commissaires du gouvernement finances	15 Taux global de satisfaction 100 %	-	-



Ces formations sont actualisées tous les ans.



●●● La revue qualité des évaluations

Il s'agit de l'examen a posteriori, à partir d'un échantillon, de la qualité des dossiers d'évaluation domaniale des PED par la DNID dans un but pédagogique. Cette relecture effectuée tous les ans, porte sur un échantillon de dossiers et concerne tous les PED.

Cette revue est effectuée après la délivrance de l'avis, afin de ne pas obérer les délais.

Elle est conduite par les cadres (encadrants et Inspecteurs divisionnaires experts) du pôle évaluations de la DNID qui s'assurent notamment de la mise en œuvre des connaissances dispensées lors des formations et des recommandations contenues dans la documentation.

Cette revue participe à la supervision des travaux des PED, à la qualité et à l'homogénéité des pratiques au plan national.

La relecture porte sur dix points : forme de l'avis et du rapport, qualité et exhaustivité des informations de contexte, cohérence des surfaces, collecte des données utiles, choix de la méthode d'évaluation, analyse des éléments constitutifs de la valeur, qualité du raisonnement, détermination de la valeur vénale ou locative, qualité de la rédaction, respect de la délégation de signature.

La revue se déroule en deux temps : sont d'abord examinés les dossiers des nouveaux évaluateurs arrivés en septembre N-1 puis ceux des autres évaluateurs.

Le retour aux PED se fait au fil de l'eau au moyen de fiches de restitution adressées aux évaluateurs et aux responsables des PED. Des entretiens téléphoniques avec l'évaluateur concerné sont également proposés pour aborder directement avec lui et son encadrant la revue de son dossier.

Le bilan des quatre revues qualité conduites entre 2020 et 2024 est globalement positif. La démarche est bien accueillie par les PED qui reçoivent les observations de la DNID comme des conseils destinés à améliorer leurs travaux. Cette revue est tout particulièrement appréciée des nouveaux encadrants, elle les aide dans la supervision des travaux de leurs équipes.



Station d'épuration à Croissy-sur-Seine (78), évaluée par le PED 78



Ancienne École normale à Saint-Jean (45), évaluée par le PED 45

3.2.2 Un pilotage et une animation consolidés au niveau national

●●● Animation et groupes de travail

La DNID anime des groupes de travail tels que celui portant sur la fonction de commissaire du gouvernement Finances auprès de la Safer. Le ministère de l'Agriculture y participe.

Il a pour objet de recenser les bonnes pratiques afin de les mutualiser, identifier des mesures de simplifications, définir une nouvelle doctrine d'emploi et articuler le rôle du commissaire du Gouvernement « Finances » avec celui de l'Agriculture. La DNID anime des réseaux collaboratifs qui permettent de faciliter les échanges avec les PED et entre PED.

Dans le cadre de rencontres organisées au niveau interrégional par les Délégations de la Directrice Générale des Finances Publiques, la DNID intervient auprès des évaluateurs et responsables de PED pour aborder des sujets d'actualités ainsi que pour répondre aux questions techniques et méthodologiques des évaluateurs...

Au niveau national, la DNID intervient aux côtés de la DIE, deux fois par an, lors des journées d'études qui réunissent l'ensemble des responsables du Domaine et de la politique immobilière de l'État.

Elle organise tous les ans, depuis 2018, une journée d'études à destination des responsables de PED à l'occasion de laquelle plusieurs thèmes métiers sont évoqués.

Ces rencontres sont très bien accueillies par les PED car au-delà des sujets d'actualité et des messages ou consignes qui sont délivrés par la DNID, elles sont l'occasion pour eux de s'exprimer sur leur mission, la situation de leur PED et leurs attentes.

En 2024, la DNID a organisé une journée d'étude dédiée aux commissaires du Gouvernement expropriation. Des sujets majeurs ont pu être abordés tels que les délais de procédure et le rôle du commissaire du gouvernement, l'annulation de la déclaration d'utilité publique, l'indemnisation du propriétaire occupant et le droit au relogement, la procédure d'urgence et d'extrême d'urgence.

Au cours de l'année 2024, la DNID a également organisé avec la DIE un webinaire consacré aux baux de gendarmerie. Ce webinaire destiné aux PED mais aussi aux services chargés de la gestion domaniale pilotés par la DIE (les pôles de gestion domaniale et les services locaux du Domaine) a permis de revenir sur la nouvelle doctrine relative à la gestion des baux de gendarmerie arrêtée par la DIE / DNID et la Direction générale de la gendarmerie nationale. La DNID et la DIE ont ainsi pu répondre aux questions posées par les services chargés de l'évaluation et ceux chargés de la prise à bail ou de son renouvellement.

Conjointement avec le Ministère de l'Agriculture, la DNID a organisé une journée d'étude dédiée aux commissaires du gouvernement SAFER. Des problématiques inhérentes à cette fonction ont été évoquées telles que l'analyse financière des bilans des SAFER, le suivi des constructions illicites, la consommation foncière masquée. La FN SAFER et des représentants des SAFER sont également intervenus.

Le pôle Évaluations de la DNID intervient aussi depuis 2021 auprès des conseillers aux décideurs locaux (CDL) de la DGFIP dans le cadre du nouveau réseau de proximité pour les sensibiliser sur les évaluations immobilières et leur rôle de relais des PED en la matière. Interlocuteurs privilégiés des collectivités locales qui sont les principaux consultants des PED, les CDL ont notamment pour mission de conseiller, sensibiliser et accompagner les collectivités dans leurs projets immobiliers.



En 2023, la DNID a conduit un exercice emploi en vue de rééquilibrer les effectifs des PED sur le territoire national.

La réorganisation, en septembre 2017, des services en charge des missions domaniales a constitué une évolution importante de la répartition des effectifs d'évaluateurs avec notamment la création des PED pluri-départementaux. Le calibrage des emplois avait été défini par l'administration centrale en concertation avec les directions concernées, sur la base des charges prévisionnelles. Plus de cinq ans après la mise en œuvre de cette réforme, la charge entre les différents PED ayant évolué, un nouvel exercice d'emploi est apparu nécessaire afin d'identifier la correcte affectation des ressources et, le cas échéant, proposer un redéploiement des effectifs.

Pour cela, la DNID a analysé la charge des PED sur cinq ans en tenant compte de l'ensemble de leurs missions (évaluation, expropriation et commissaire du gouvernement Finances auprès de la SAFER).

Cet exercice emploi a servi de base à la mise en œuvre du dialogue de gestion renouvelé.

“

L'analyse de la charge des PED a conduit la DNID à mettre en place de nouveaux leviers d'actions. Ainsi, les différentes réflexions de la DNID conduites en lien avec le réseau ont mené notamment à l'extension du champ d'application de la lettre valant avis pour les cessions inférieures à 15 000 € et la généralisation du dispositif d'entraide entre les PED.

L'entraide est un dispositif de soutien mis en œuvre entre deux PED, fondé sur le volontariat. Elle permet de répondre aux difficultés des PED, à court ou moyen terme, et d'alléger la charge reposant sur le PED aidé. En 2024, deux expérimentations ont été menées avec succès. La DNID a donc encouragé la généralisation du dispositif.

”

3.3 MESURE DE LA PERFORMANCE ET DIALOGUE DE GESTION

3.3.1 Une mesure de la performance fondée principalement sur l'indicateur FD-13 « Taux de respect du délai d'un mois, hors délais négociés, pour la réponse aux demandes d'évaluations réglementaires »

La mission « Évaluation » dispose de longue date d'un indicateur¹¹ statistique de mesure de la performance. Il s'agit de l'indicateur FD-13 « Taux de respect du délai d'un mois, hors délais négociés, pour la réponse aux demandes d'évaluations réglementaires ».

Après une cible nationale fixée à 92 % pendant plus de 5 ans, il a été proposé de rehausser cette cible de 0,5 % au titre de l'année 2024.

Cette cible est, ensuite, déclinée, en fin d'année N, entre les 58 PED et la DNID en fonction des résultats précédents et des perspectives (évolution des charges, évolution des ressources humaines...) identifiées au titre de N+1.

Le résultat de l'indicateur FD-13 est de 94,55 % en 2024. Il est en hausse par rapport à 2023 (+ 1,86 points) et au-dessus de la cible 2024 (+2,05 points) alors que le nombre de dossiers traités reste stable.

Il s'agit du meilleur taux jamais enregistré ces dernières années témoignant d'une plus grande vigilance mise en œuvre dans le traitement des dossiers soumis au délai réglementaire d'un mois. Le respect des consignes d'enregistrement des dossiers, le rejet des demandes non réglementaires et la mise en place de délais négociés pour les dossiers complexes y contribuent. Enfin, la mise en œuvre du dialogue de gestion rénové semble également avoir eu un impact sur le pilotage de la mission et sur cet indicateur.

Si le taux national témoigne d'une performance globale en amélioration, les résultats demeurent néanmoins contrastés selon les PED. En 2024, les taux observés s'échelonnent de 79,9 % et 100 %, contre 75 % et 99,17 % en 2023 et 79,21 % et 99,78 % en 2022. Certains PED enregistrent des résultats sensiblement inférieurs à la cible nationale, principalement en raison de difficultés organisationnelles identifiées, telles que des vacances de postes d'évaluateurs, susceptibles de freiner la capacité de réponse dans les délais requis.

Depuis 2021 avec la nouvelle application OSE (voir infra), cet indicateur est désormais accessible au quotidien, en plus d'un tableau de bord comprenant d'autres statistiques, ainsi que la constitution de requêtes permettant aux évaluateurs et cadres de connaître précisément toutes les composantes de leur activité et de leurs résultats.



11- Le dispositif de performance distingue des « indicateurs », faisant l'objet d'un objet chiffré au niveau national et des « repères d'activités » qui permettent, plus simplement, de suivre les résultats de certaines missions.

3.3.2 Mise en place d'un dialogue de gestion rénové des PED

La DNID a engagé au cours de l'année 2023 d'importants travaux de modernisation du dialogue de gestion des PED en associant des responsables de PED dans le cadre d'un groupe de travail portant sur les indicateurs.

En effet, le FD-13, seul indicateur inscrit au projet annuel de performance (PAP) de la DGFIP et unique indicateur faisant l'objet d'un dialogue de gestion des directions locales avec les délégations du Directeur général de la DGFIP est insuffisant pour permettre d'apprécier l'activité globale du service. Il est également insuffisant pour permettre à un responsable de PED ou un directeur de piloter la mission.

Les repères d'activités retenus dans le cadre du dialogue de gestion rénové sont les suivants :

- le **délaï moyen de traitement des dossiers opérations immobilières de l'État** (délai de traitement des biens cédés, acquis ou pris à bail par l'État) ;
- le **l'ancienneté du stock de dossiers d'évaluation** (âge moyen du stock par rapport à la date d'arrivée du dossier) ;
- le **taux de couverture du flux** (rapport entre le nombre de dossiers traités et nombre de dossiers reçus) ;
- la **part des dossiers avec une méthode autre que la comparaison** (taux de dossiers pour lesquels une méthode autre que la méthode par comparaison a été utilisée) ;
- le **taux d'avis réglementaires modifiés suite à contestation** (avis ayant donné lieu à un avis rectificatif suite à contestation du consultant).

À ces repères d'activités, s'ajoutent le nombre de dossiers CDG Expropriation (nombre de mémoires envoyés sur l'année N-1) et le nombre de dossiers CdG Finances SAFER qui faute de suivi dans un module spécifique d'OSE sont précisés par les PED. Pour la campagne 2025, le support du dialogue de gestion est enrichi de nouveaux repères d'activité :

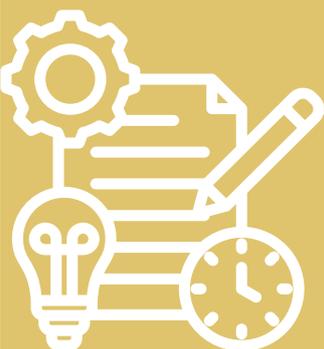
- la part des dossiers officiels traités ;
- la part des dossiers ayant donné lieu à une visite ;
- la part des dossiers réglementaires soumis au délai d'un mois ayant donné lieu à un délai négocié ;
- le nombre de dossiers ayant fait l'objet d'une entraide ;
- le nombre d'évaluations traitées par lettre valant avis (LVA).

Aucune cible ou objectif n'est fixé aux PED, il s'agit seulement d'informations destinées à apprécier l'activité du PED.

S'agissant du support de dialogue de gestion, il s'agit d'un document préparatoire conçu comme une aide à l'entretien entre le responsable de PED, le Directeur et la délégation. Il permet de constater les résultats obtenus par le PED et d'identifier des pistes d'amélioration. Le support de dialogue de gestion aborde ainsi :

- la description du service (périmètre géographique, effectifs au 31.12.N-1 et perspectives en N de l'organisation du PED...) ;
- l'évolution des charges et les résultats obtenus au cours des deux dernières années ;
- les enjeux (évolution des actifs évalués, nature des évaluations, méthodes employées, incidence de la nouvelle doctrine des CDG Finances SAFER sur le nombre d'évaluations, incidence de la fonction CDG-Expropriation sur le temps d'activité des évaluateurs...) ;
- les leviers d'actions à mobiliser identifiés par le PED.

Par une note du 18 décembre 2024, la DNID a dressé le bilan des premiers dialogues de gestions rénovés, notamment les principales difficultés identifiées par les PED et les leviers d'actions envisagés/mis en œuvre pour y répondre.



4 MODERNISATION DES OUTILS MIS À DISPOSITION DES ÉVALUATEURS ET DÉMARCHES INNOVANTES



Antenne de la Banque de France à Saint-Etienne (42), évaluée par le PED (42)

4.1 LES OUTILS UTILISÉS PAR LES ÉVALUATEURS

4.2 DES NOUVEAUX OUTILS INFORMATIQUES POUR MODERNISER LA MISSION D'ÉVALUATION DOMANIALE

4.2.1 Des outils informatiques pour améliorer la relation avec le consultant et renforcer le pilotage des évaluations

4.2.2 L'Intelligence artificielle expérimentée pour certaines évaluations

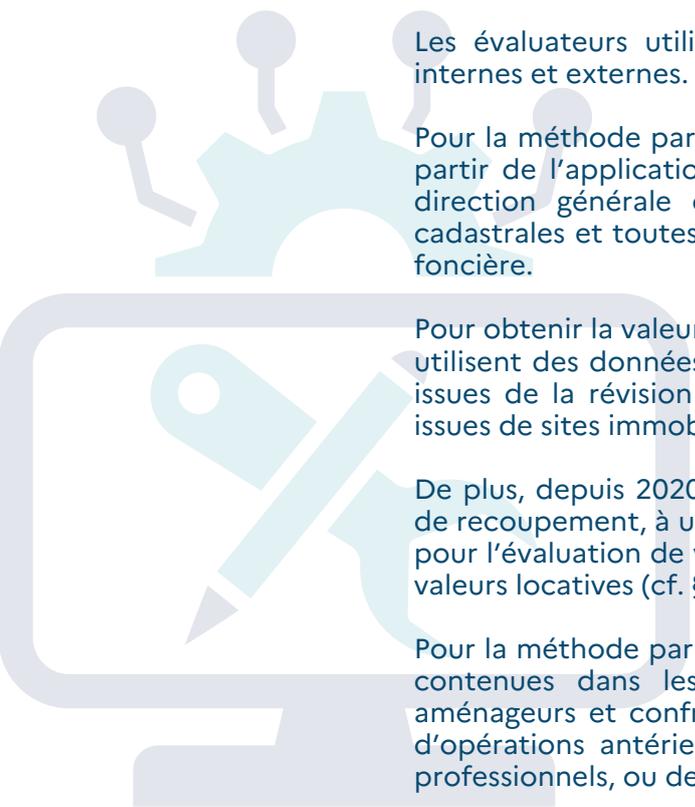


Menhirs en Corse, évalué par la DNID (BNED)

4.3 DÉMARCHES PARTENARIALES AVEC LES CONSULTANTS

4.4 PARTICIPATION DE LA DNID À DES RENCONTRES ET ÉCHANGES AVEC DES EXPERTS PRIVÉS

4.1 LES OUTILS UTILISÉS PAR LES ÉVALUATEURS



Les évaluateurs utilisent pour réaliser leurs évaluations des bases de données internes et externes. Selon la méthode d'évaluation employée, les outils diffèrent.

Pour la méthode par comparaison, les termes de comparaison sont sélectionnés à partir de l'application PATRIM « Estimer un bien », mise en place au sein de la direction générale des Finances publiques (DGFIP), qui recense les données cadastrales et toutes les ventes immobilières publiées par les services de publicité foncière.

Pour obtenir la valeur locative ou le taux de capitalisation d'un bien, les évaluateurs utilisent des données internes telles que les actes de vente, les baux, les données issues de la révision foncière des biens professionnels ou des données externes issues de sites immobiliers spécialisés (vente de bureaux...).

De plus, depuis 2020, les services d'évaluation peuvent également recourir à titre de recoupement, à un outil (Homiwoo) qui utilise les techniques de la Data Science pour l'évaluation de valeurs vénales de maisons et appartements ainsi que pour les valeurs locatives (cf. § 4.2.2 infra).

Pour la méthode par le compte à rebours, les évaluateurs utilisent les informations contenues dans les bilans prévisionnels fournis par les promoteurs ou les aménageurs et confrontent les différentes composantes avec les données issues d'opérations antérieures déjà analysées par le service ou fournies sur des sites professionnels, ou des ministères du Logement ou de la Cohésion des territoires.

4.2 DES OUTILS INFORMATIQUES POUR MODERNISER LA MISSION D'ÉVALUATION DOMANIALE

4.2.1 Des outils informatiques pour améliorer la relation avec le consultant et renforcer le pilotage des évaluations

La refonte de l'outillage des évaluations conduite par la DIE et la DNID, s'est articulée autour de deux axes complémentaires :

- 1 pour les personnes soumises à l'obligation de consulter le Domaine, les échanges avec le PED et la DNID sont désormais dématérialisés via la plateforme « demarches-simplifiees.fr » (DS) ;
- 2 pour les PED et la DNID, un nouvel outil de gestion et de pilotage de l'activité d'évaluation a été déployé, reposant sur l'outil de suivi des évaluations (OSE) et de l'infocentre Qlik Évaluation.

●●● Démarches-simplifiées (DS)

La plateforme web DS, mise à disposition par la direction interministérielle du numérique (DINUM), permet la dématérialisation de la procédure de consultation du Domaine.

Déjà utilisé par les collectivités territoriales et les services de l'État pour outiller de nombreuses procédures administratives, l'outil DS permet aux consultants du Domaine d'adresser de manière fiable (en structurant le renseignement du dossier par le consultant, réduisant ainsi les demandes d'informations ultérieures de l'administration) et sécurisée au PED territorialement compétent un formulaire de demande d'avis accompagné des pièces jointes nécessaires à la réalisation des évaluations, quels que soient la taille et le format de ces pièces.

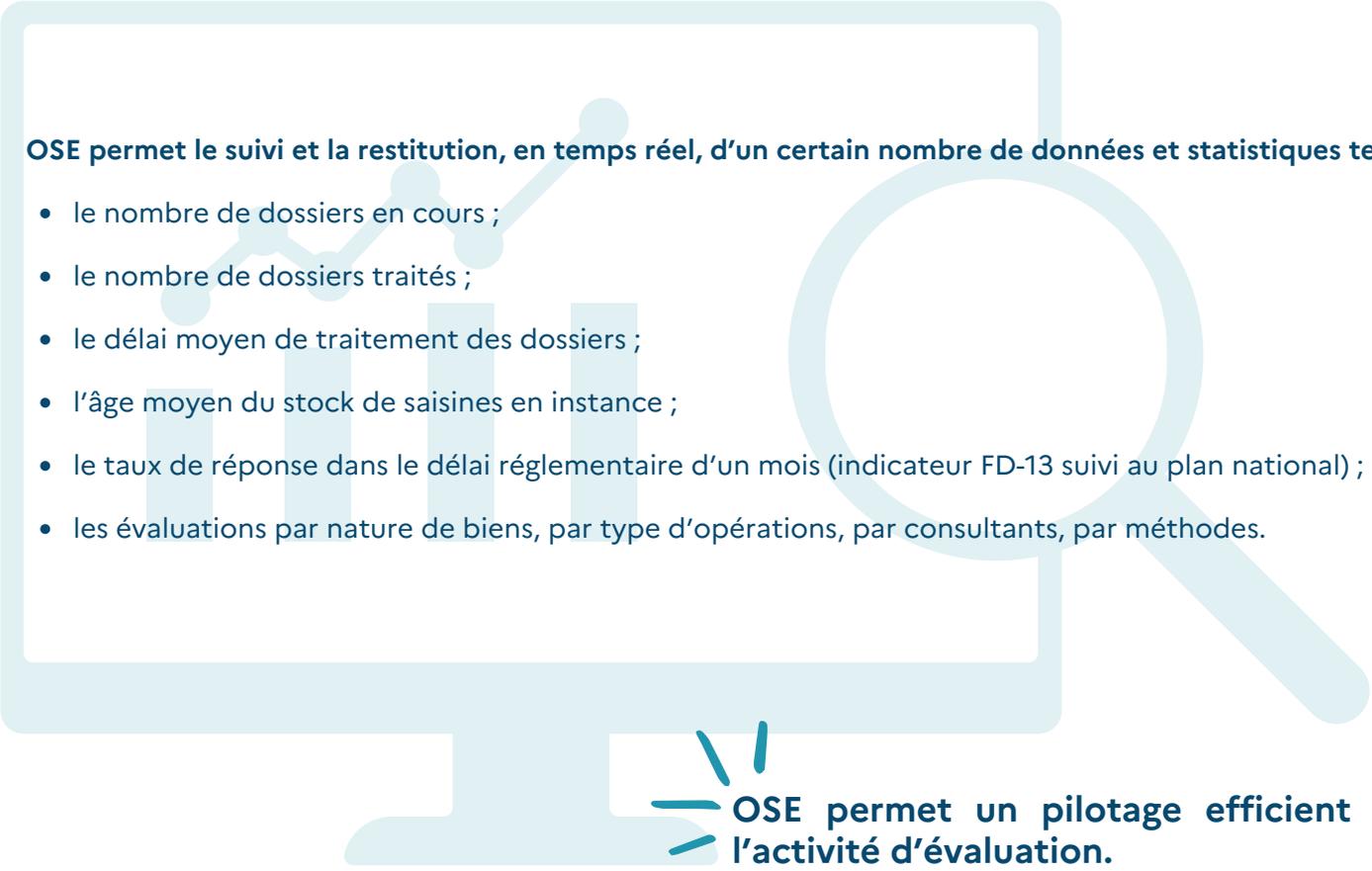
Le consultant a la possibilité de suivre l'avancement du traitement des demandes, d'échanger facilement avec le PED au moyen de la messagerie interne à l'application, de recevoir l'avis d'évaluation et, enfin, de conserver et consulter pendant trois ans l'ensemble des pièces du dossier ainsi que les échanges intervenus pour son traitement.

L'usage de la plateforme DS permet de faciliter la mise en œuvre, de bout en bout, de la procédure de consultation du Domaine et contribue, ainsi, à accélérer le traitement des dossiers d'évaluation.

●●● L'outil de suivi des évaluations (OSE)

L'application OSE a été déployée au cours du 1er trimestre 2021. Cet outil a remplacé la précédente application LIDO (Logiciel d'Informatisation des Domaines) utilisée par les PED depuis 2004.

OSE est une application articulée en entrée et en sortie avec la plateforme « démarches-simplifiées » (DS).



OSE permet le suivi et la restitution, en temps réel, d'un certain nombre de données et statistiques telles que :

- le nombre de dossiers en cours ;
- le nombre de dossiers traités ;
- le délai moyen de traitement des dossiers ;
- l'âge moyen du stock de saisines en instance ;
- le taux de réponse dans le délai réglementaire d'un mois (indicateur FD-13 suivi au plan national) ;
- les évaluations par nature de biens, par type d'opérations, par consultants, par méthodes.

OSE permet un pilotage efficient de l'activité d'évaluation.

Cet outil offre des fonctionnalités complémentaires à celles d'OSE. Il propose un certain nombre de restitutions nationales des dossiers traités contenus dans OSE.

L'outil Qlik est alimenté automatiquement par OSE. Il intègre les données des anciennes bases LIDO et de la base OSE.

Il met à disposition des PED une base nationale des évaluations domaniales plus étendue et plus facile d'accès, car en libre consultation (sauf les dossiers sensibles), que celle qui existait jusqu'alors et qui nécessitait une demande écrite des évaluateurs à la DNID.

4.2.2 L'utilisation de l'Intelligence artificielle pour certaines évaluations

La DNID et les PED ont recours à la data science et à l'intelligence artificielle dans le cadre de leur mission d'évaluation.

La DNID travaille en étroite collaboration avec une start-up (Homiwoo) qui exploite des algorithmes pour évaluer les biens immobiliers à partir de leur adresse, du nombre de biens vendus et loués dans le secteur, de leur environnement (transports, commerces par exemple) en tenant compte de la différence de prix entre les prix affichés en agence et le prix de la transaction.

Cet outil utilisé dans un premier temps pour l'évaluation de la valeur vénale et locative des maisons ou appartements entre services de l'administration, ou à titre de recoupement des évaluations adressées aux consultants, a été étendu en 2023 à l'évaluation de la valeur vénale de terrain à bâtir. Une carte nationale faisant apparaître les logements locatifs sociaux, les programmes en cours de construction, les permis de construire délivrés et les transactions de vente en l'état futur d'achèvement a également été ajoutée.

En 2024, les services ont généré 15 370 rapports dans Homiwoo et 50 814 cartes. En 2023, ils ont produit 13 437 rapports.

Au titre de 2024, la DNID maintient la collaboration avec la start-up et de nouvelles fonctionnalités sont déployées telles que la fonction « Carte » ou le rapport sur les terrains non bâtis. L'outil est complété et développé au fur et à mesure des développements technologiques auquel participe la DNID.

Enfin, la DNID a ouvert Homiwoo à d'autres services de la DGFIP tels que la Direction Nationale des Vérifications de Situations Fiscales, les Services Locaux du Domaine (dans le cadre de la conclusion des baux État) et les pôles de recouvrement spécialisés.



4.3 LA RELATION DE CONFIANCE, UNE DÉMARCHE PARTENARIALE AVEC LES CONSULTANTS

Depuis 2019, la DNID a lancé une démarche de confiance avec certains consultants et a proposé aux PED d'expérimenter également ce dispositif.

D'abord testée dans quelques départements avec des grandes collectivités, des établissements publics fonciers et des SAFER, elle a été rapidement généralisée.

Cette démarche est fondée, comme son nom l'indique, sur une confiance raisonnée entre des consultants réguliers et les PED.

Elle repose sur le constat que certains consultants soumettent directement une valeur ou un prix négocié, en demandant au PED une validation. Pour ce faire, ils se sont souvent appuyés sur leurs propres études préalables, sur des évaluations internes ou sur des expertises privées.

La démarche de confiance entend donc valoriser le travail réalisé en amont par des consultants réguliers, disposant ainsi d'une certaine compétence en matière d'évaluation immobilière, et instaurer un partenariat, formalisé par une convention. Cette dernière permet notamment de :

- reconnaître les bonnes pratiques du consultant sur des périmètres et des natures de biens précisément identifiés ;
- consolider les relations par une méthodologie partagée et surtout l'établissement de barèmes de valeurs vénales ;
- et de rendre ainsi plus rapidement au consultant les avis du domaine.

La démarche repose sur des valeurs vénales partagées et sur l'utilisation de barèmes applicables à des opérations immobilières portant sur des périmètres et des natures de biens précisément identifiés.

Au 31 décembre 2024, 71 conventions sont en cours d'exécution entre les PED et leurs consultants. La démarche est généralement mise en œuvre avec les SAFER, des établissements publics fonciers et des grandes collectivités.

Ce dialogue ne peut que renforcer la qualité des relations entre le Domaine et les consultants.

Les retours des PED engagés dans cette démarche sont très positifs. Les contrôles a posteriori réalisés par échantillon par les PED n'ont pas révélé d'anomalie, les barèmes sont respectés. Dans les PED qui n'ont pas opté pour un barème, l'évaluation domaniale réalisée a posteriori dans le cadre du contrôle par échantillon conclut systématiquement à une valeur similaire à celle proposée par le consultant.

4.4 PARTICIPATION DE LA DNID À DES RENCONTRES ET ÉCHANGES AVEC DES EXPERTS PRIVÉS

●●● Participation et intervention aux RNEI

Depuis 2021, la DNID participe aux rencontres nationales de l'Expertise immobilière (RNEI). Il s'agit d'un événement annuel interprofessionnel qui réunit 200 à 250 experts immobiliers. Depuis 2022, des évaluateurs du réseau se joignent aux évaluateurs de la DNID pour participer à ces rencontres qui permettent d'échanger et de se former. En effet, une trentaine d'intervenants proposent des ateliers sur des thématiques variées telles que les méthodes d'évaluation, l'analyse du marché immobilier, l'expertise environnementale, les normes juridiques, etc.

La DNID intervient tous les ans depuis 2021 pour présenter ses travaux et débattre sur différents sujets en lien avec l'expertise immobilière. À titre d'exemple, l'avis des domaines et plus précisément la fusion de l'avis et du rapport d'évaluation ont été présentés aux RNEI. Des sujets plus techniques comme l'évaluation des centrales hydroélectriques et l'évaluation des sous-sols ont également fait l'objet d'un exposé par des cadres du pôle Évaluations de la DNID en 2024.

En 2025, la DNID et les évaluateurs du réseau participeront à ces rencontres. La DNID interviendra également et abordera la valorisation d'une redevance domaniale et les méthodes d'évaluation de la DNID.



●●● Échanges avec l'ordre des géomètres experts

La DNID est amenée à échanger périodiquement avec l'Ordre des géomètres sur différents sujets tels que leur rôle et positionnement respectifs, les données foncières et outils disponibles (comme Géofoncier), les méthodes d'évaluation dans certaines situations (recul du trait de côte, scission de copropriétés, emprise de voirie, valorisation verte, etc.).

5 INDICATEURS ET CHIFFRES CLÉS DES 3 DERNIÈRES ANNÉES



5.1 INDICATEUR ET REPÈRES D'ACTIVITÉ

5.2 RÉPARTITION PAR NATURE DE CONSULTANTS

5.3 ÉVALUATIONS RÉALISÉES POUR LE COMPTE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

5.4 VENTILATION DES DOSSIERS TRAITÉS POUR LES COLLECTIVITÉS

5.5 VENTILATION DES DOSSIERS TRAITÉS POUR LES COMMUNES



5.6 RÉPARTITION DES DOSSIERS PAR NATURE DE BIEN

5.7 VENTILATION PAR NATURE D'OPÉRATION

5.8 DÉLAIS DE RÉPONSE

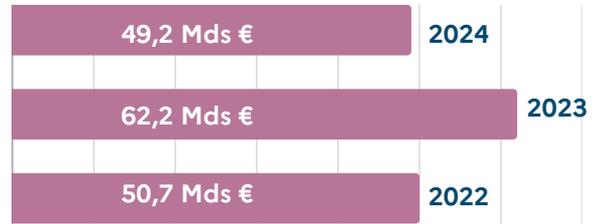
5.9 AVIS RECTIFICATIF

5.1 INDICATEUR ET REPÈRES D'ACTIVITÉ DES PED

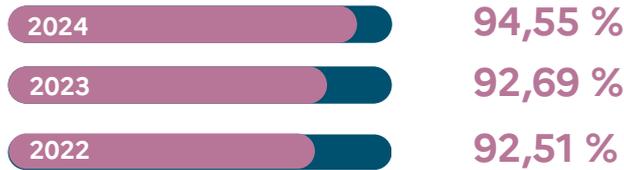
Nombre d'évaluations (dont État)

80 825	2024
80 578	2023
81 271	2022

Enjeux financiers (dont État)



FD-13 (Taux de respect du délai d'un mois, hors délais négociés, pour la réponse aux demandes d'évaluations réglementaires)



Délai moyen de traitement des dossiers soumis au FD 13



Taux de couverture du flux



5.2 RÉPARTITION PAR NATURE DE CONSULTANTS

2024

Consultants	Nombre d'évaluations	Type d'évaluation		Montants des affaires traitées en €		Nombre d'évaluations traitées par évaluateur
		VV	VL	VV	VL	
État	12 819	10 908	1 911	6 287 666 298	227 192 713	31
Collectivités locales	43 403	41 580	1 823	15 759 693 812	137 292 443	105
Établissements publics fonciers	5 524	5 469	55	2 985 734 805	4 989 879	13
HLM	7 624	7 530	94	15 488 415 818	64 760 791	18
Safer	3 700	3 700	-	1 052 807 382	-	9
Autres organismes	7 755	7 213	542	7 144 505 230	119 402 412	19
Total	80 825	76400	4 425	48 718 823 345	556 638 326	195

2023

Consultants	Nombre d'évaluations	Type d'évaluation		Montants des affaires traitées en €		Nombre d'évaluations traitées par évaluateur
		VV	VL	VV	VL	
État	12 362	10 396	1 911	14 998 516 341	189 248 231	30
Collectivités locales	43 042	41 338	1 823	22 032 991 878	156 842 833	104
Établissements publics fonciers	5 136	5 089	55	3 136 018 748	4 376 027	12
HLM	7 316	7 239	94	12 544 738 376	62 161 801	18
Safer	4 202	4 202	-	1 033 068 503	-	10
Autre organismes	8 520	7 993	542	7 945 781 965	59 131 697	20
Total	80 578	7 6257	4 425	61 691 115 811	471 760 588	194

2022

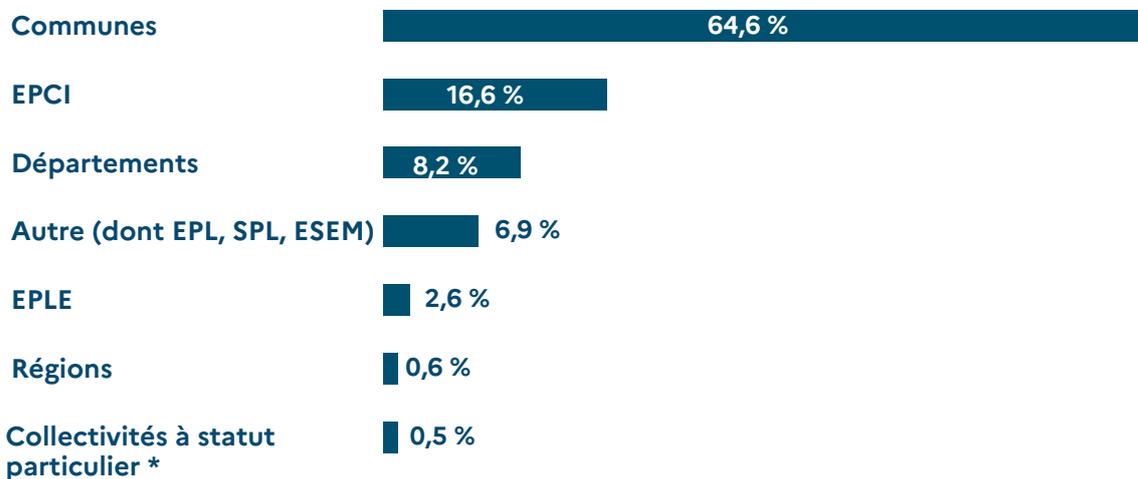
Consultants	Nombre d'évaluations	Type d'évaluation		Montants des affaires traitées en €		Nombre d'évaluations traitées par évaluateur
		VV	VL	VV	VL	
État	11 452	9 452	2 000	11 205 579 513	264 117 576	27
Collectivités locales	44 318	42 659	1 659	16 714 056 394	123 816 716	103
Établissements publics fonciers	5 212	5 166	46	3 030 321 144	4 886 989	12
HLM	6 972	6 900	72	10 404 549 031	21 338 002	16
Safer	4 619	4 619	-	1 153 267 433	-	11
Autre organismes	8 698	8 086	522	7 697 750 745	38 820 178	20
Total	81 271	76 882	4 299	50 205 524 260	452 979 461	188

5.3 ÉVALUATIONS RÉALISÉES POUR LE COMPTE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

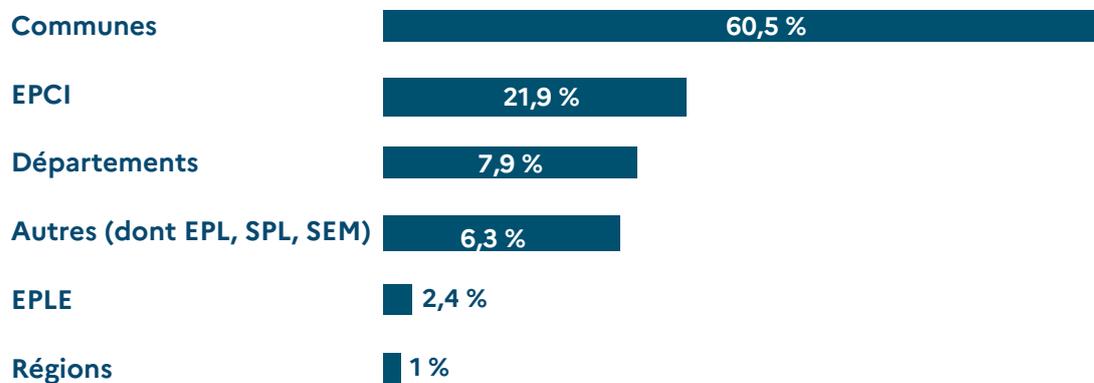
	Nature des évaluations (réglementaires ou officieuses)	Nombre d'évaluations traitées	Type d'évaluation		Montants des affaires traitées en €		Nombre d'évaluations traitées par évaluateur
			VV	VL	VV	VL	
2022	Réglementaires	42 756	41 139	1 617	16 706 710 377	123 773 516	103
	Officieuses	1 562	1 520	42	7 346 017	43 200	
	Total	44 318	42 659	1 659	16 714 056 394	123 816 716	
2023	Réglementaires	41 338	39 821	1 652	22 032 882 878	156 842 833	104
	Officieuses	1 704	1 517	52	210 631 247	2 341 305	
	Total	43 042	41 338	1 704	22 243 514 125	159 184 138	
2024	Réglementaires	42 113	40 324	1 789	15 670 510 681	137 125 999	105
	Officieuses	1 290	1 259	31	89 183 131	166 440	
	Total	43 403	41 583	1 820	15 759 693 812	137 292 439	

5.4 VENTILATION DES DOSSIERS TRAITÉS POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

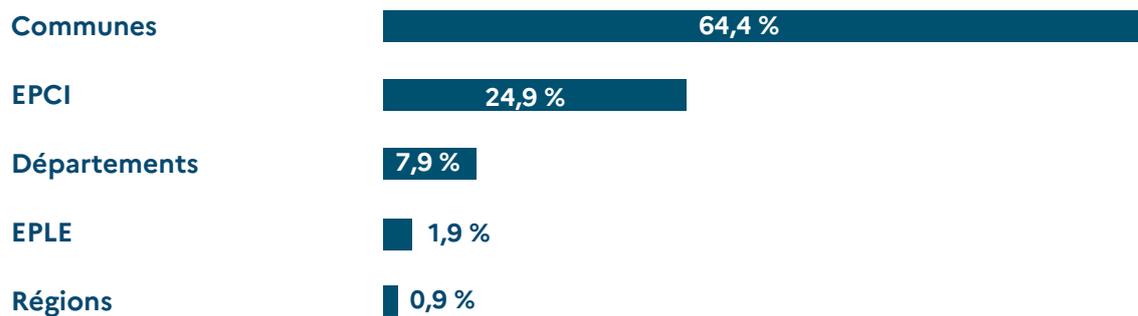
●●● 2024



●●● 2023



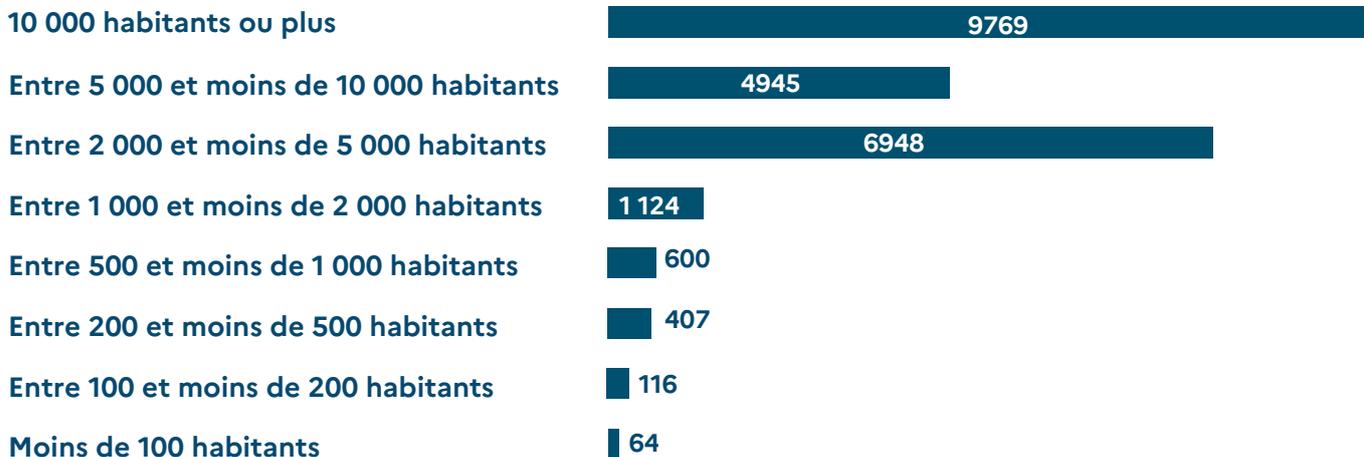
●●● 2022



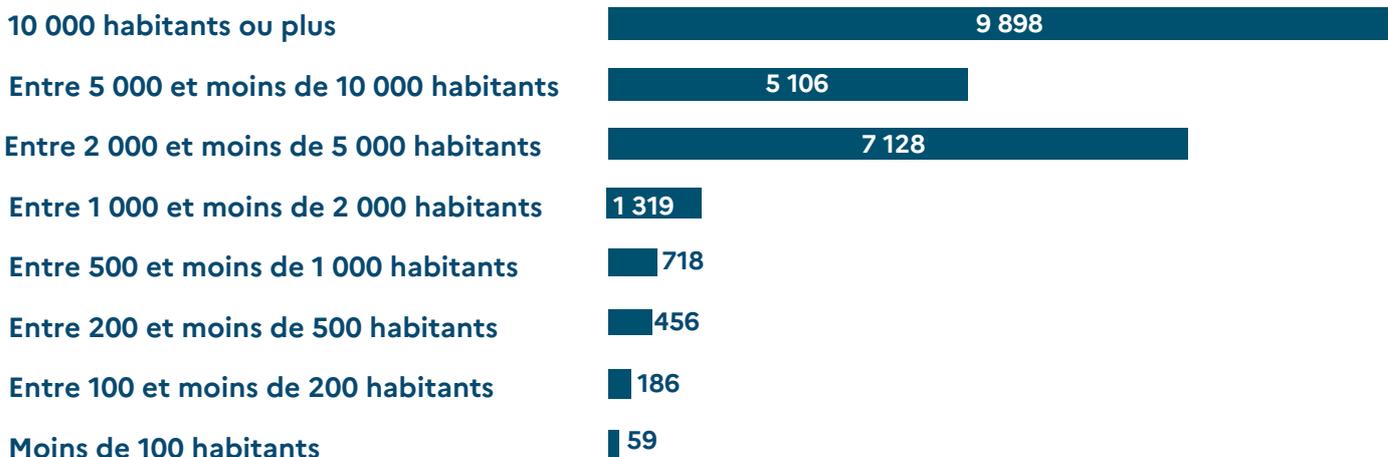
* Collectivité européenne d'Alsace, Collectivité de Corse, Collectivité territoriale de Martinique

5.5 VENTILATION DES DOSSIERS TRAITÉS POUR LES COMMUNES

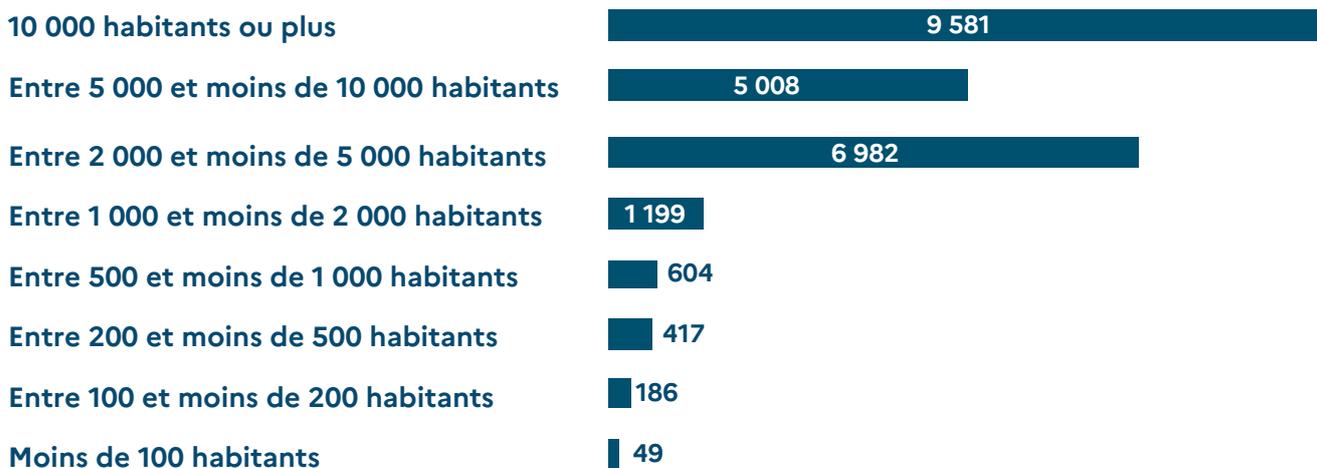
●●● 2024



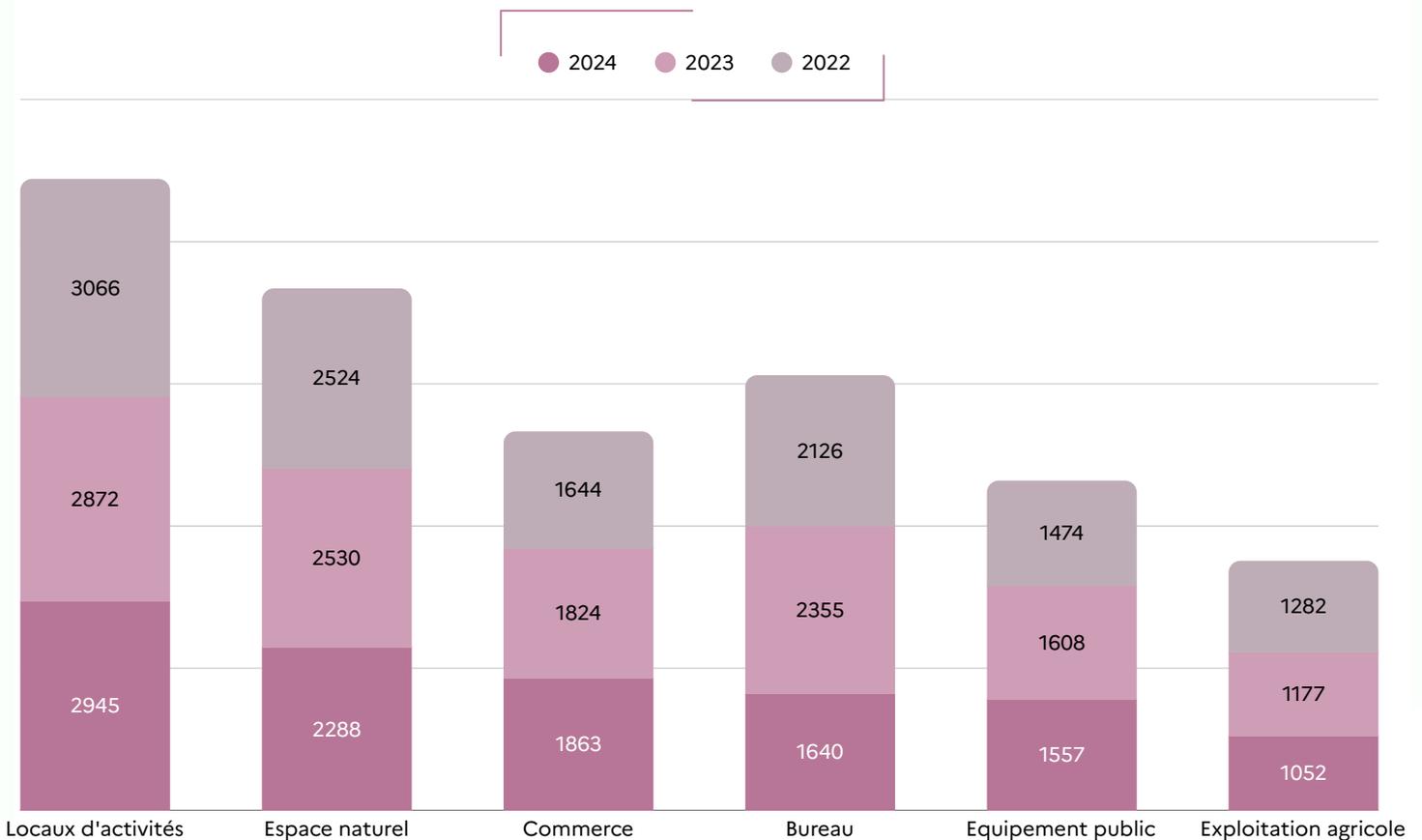
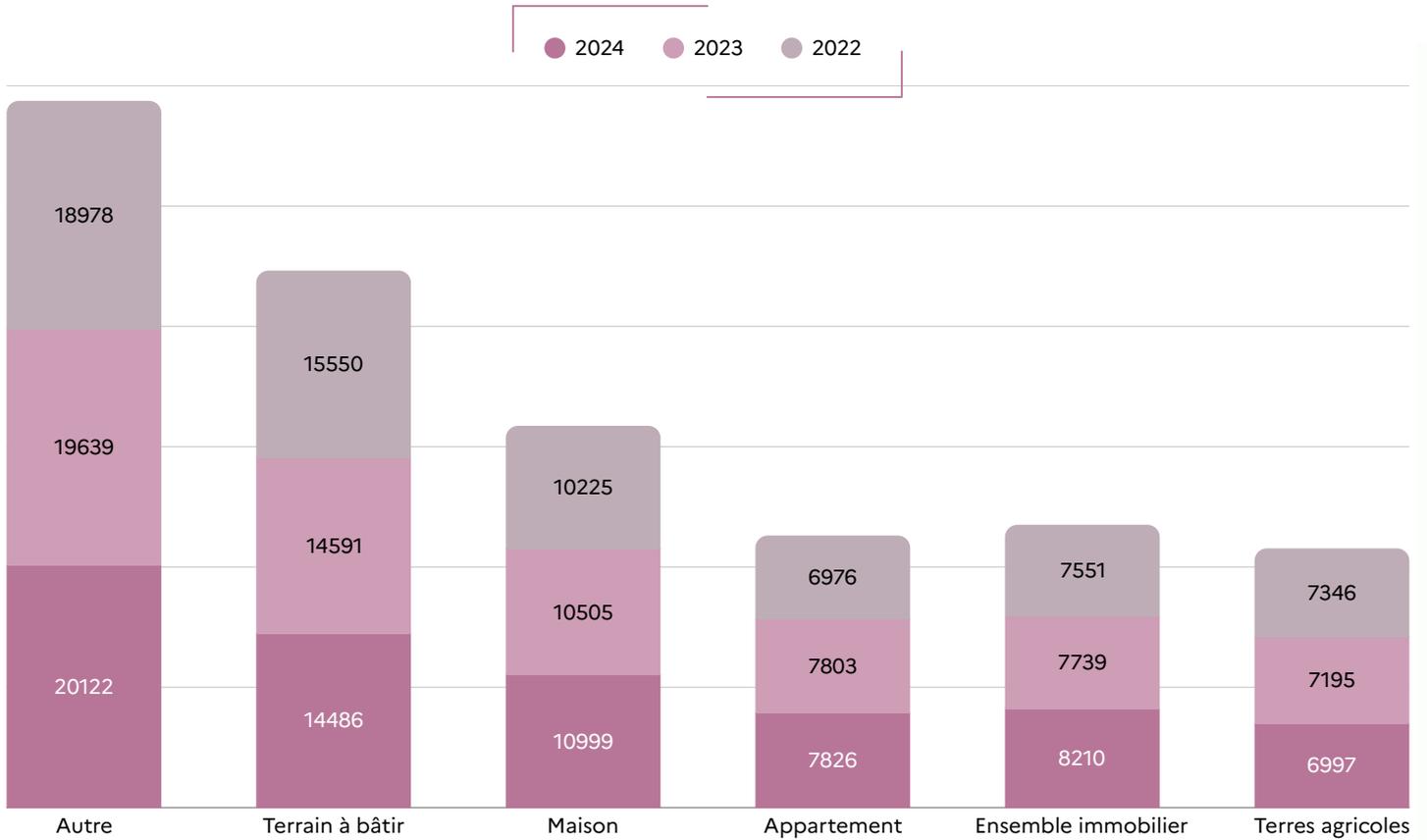
●●● 2023



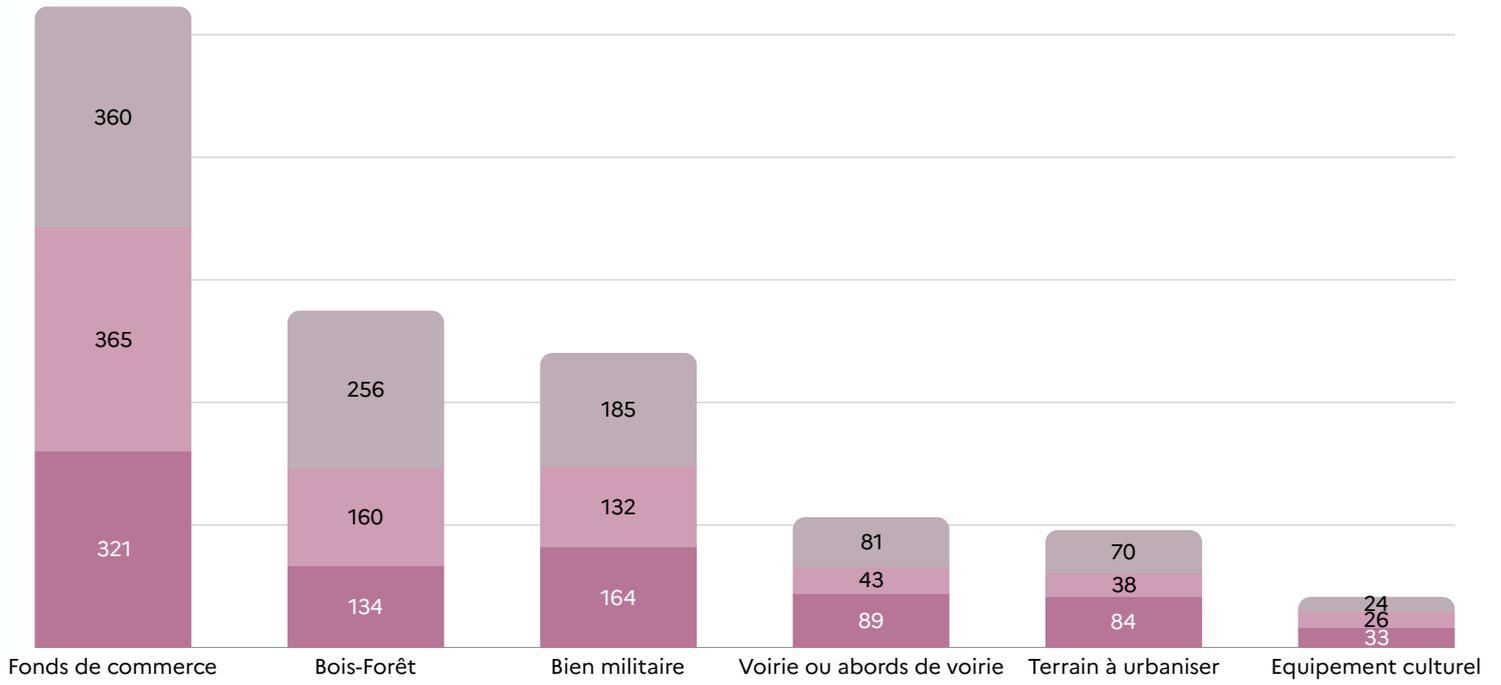
●●● 2022



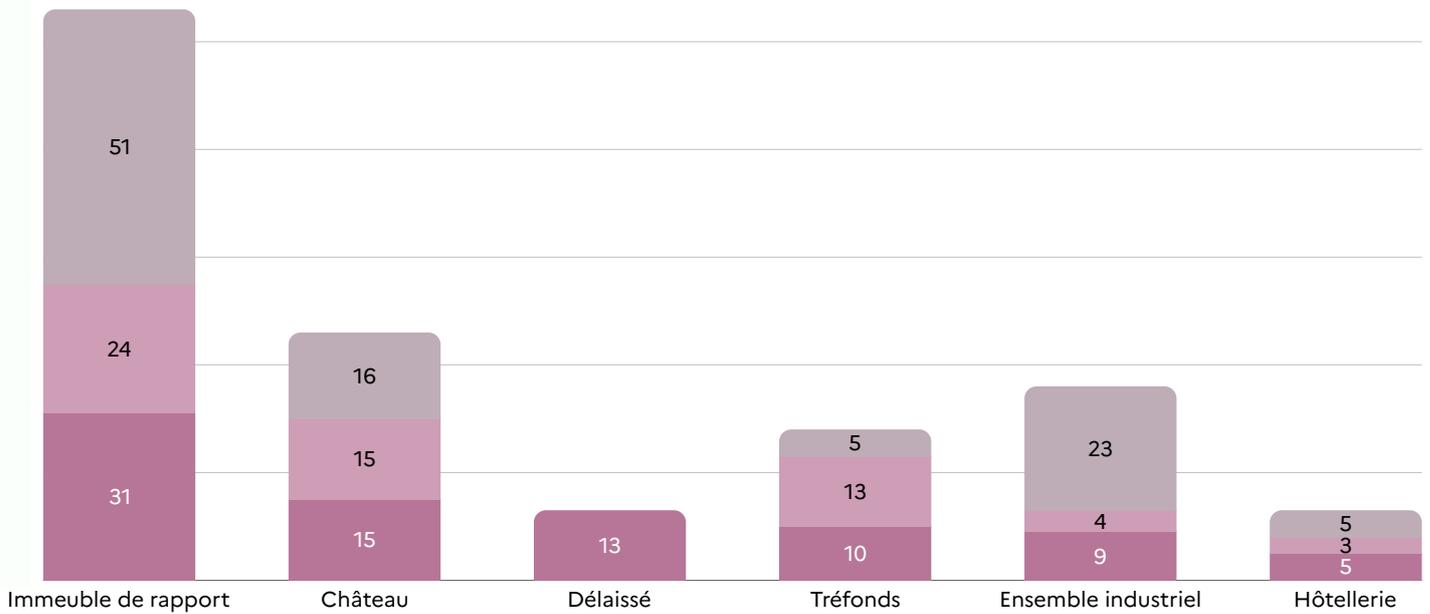
5.6 RÉPARTITION DES DOSSIERS PAR NATURE DE BIEN



● 2024 ● 2023 ● 2022

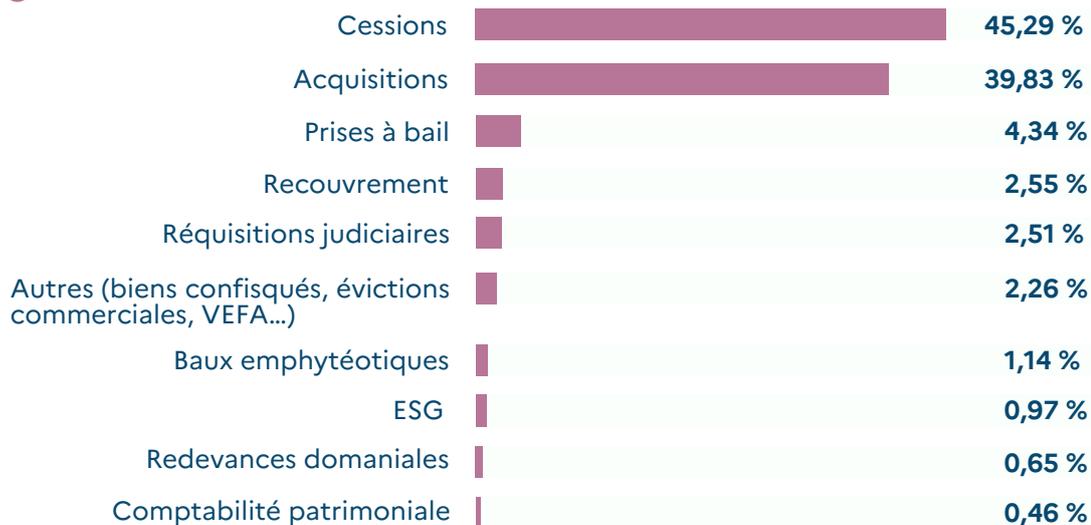


● 2024 ● 2023 ● 2022

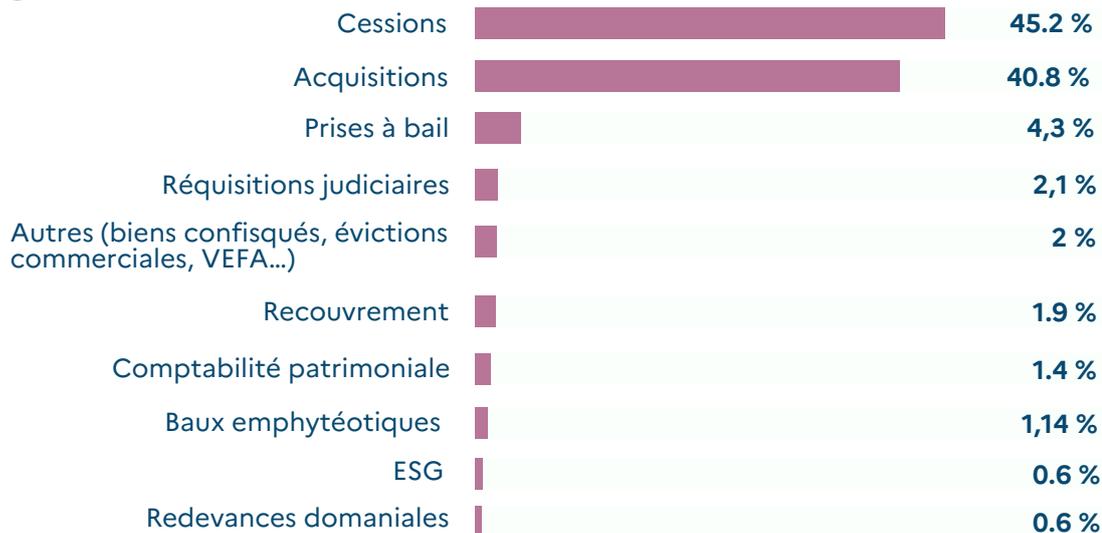


5.7 VENTILATION PAR NATURE D'OPÉRATION

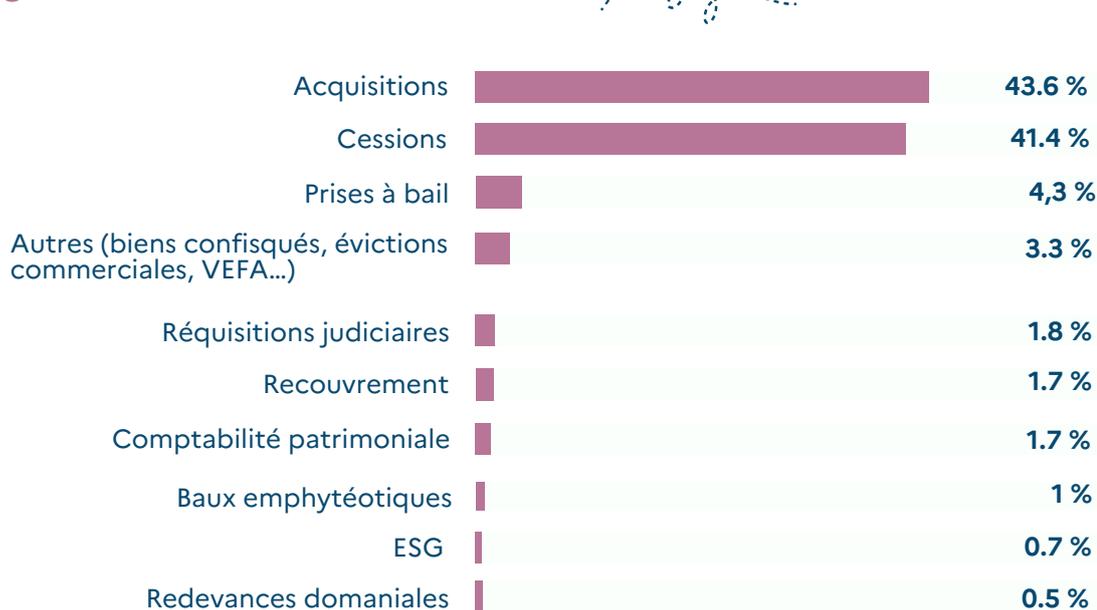
●●● 2024



●●● 2023



●●● 2022



5.8 DÉLAIS DE RÉPONSE

	Délai moyen de réponse aux demandes (réglementaires + officielles) ¹³	Délai de réponse aux demandes réglementaires soumises au délai d'un mois (FD13)	Taux de réponse dans le délai d'un mois	Nombre de délais négociés	% du nombre total de demandes
2024	35 jours	17 jours	94.55 %	5 261	6.51 %
2023	25 jours	18 jours	92.69 %	5 440	6.75 %
2022	23 jours	17 jours	92.51 %	5 101	6.28 %

5.9 AVIS RECTIFICATIF



13- À partir de la date de réception du dossier complet.



1 SIMULATION DU COÛT DES ÉVALUATIONS

2 IMPRIMÉ DE L'AVIS-RAPPORT

3 LISTE ET RESSORT GÉOGRAPHIQUE DES PED



1 SIMULATION DU COÛT DES ÉVALUATIONS

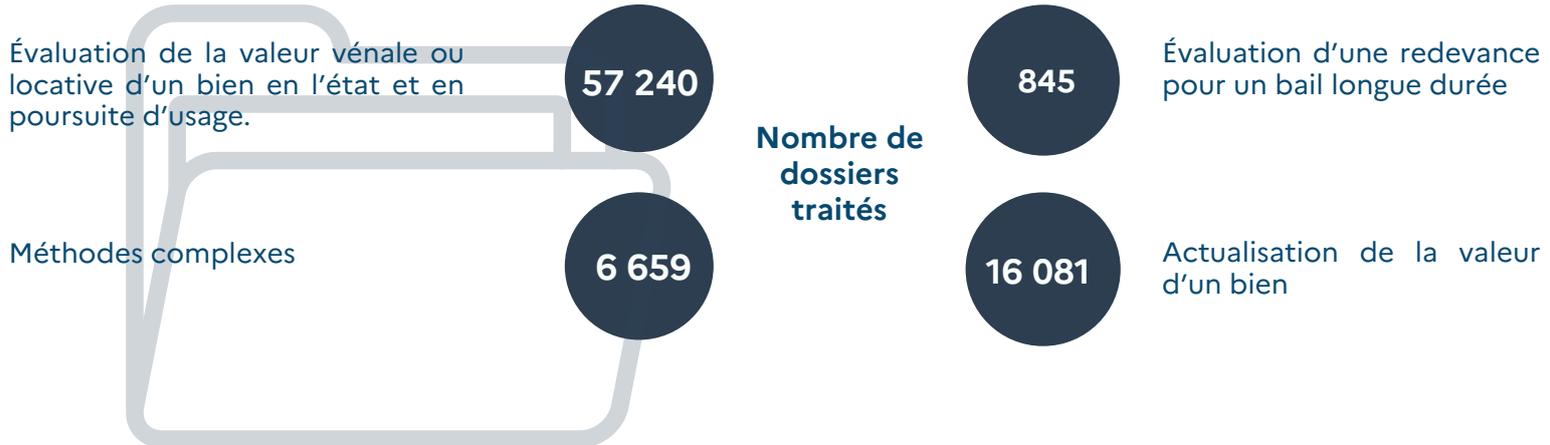
La DNID a évalué le coût des évaluations si elles étaient réalisées par des experts privés.

●●● Détermination du coût moyen des évaluations par un expert privé



●●● Détermination du nombre d'évaluation traitées

Les chiffres ci-après portent sur l'année 2024 et sont extraits des applications OSE et Qlik. Ils ont été retraités en fonction des prix pratiqués dans le secteur privé.



●●● Détermination du coût des évaluations réalisées par la mission Evaluation

	Évaluation de la valeur vénale d'un bien en l'état et en poursuite d'usage	Méthodes complexes	Évaluation d'une redevance pour un bail longue durée	Actualisation de la valeur d'un bien
Évaluation d'un bien de toute nature	103 032 000 €	23 306 500 €	2 112 500 €	19 297 200 €
Simulation du coût global des évaluation	147 748 200,00 €			

2 IMPRIMÉ DE L'AVIS-RAPPORT D'ÉVALUATION



Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale / départementale des Finances
Publiques de
Pôle d'évaluation domaniale de Adresse
CP Ville
Courriel : balf du service



Le
JJ/MM/AAAA

Le Directeur régional /
départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Prénom Nom
Courriel : Téléphone :
Réf DS :
Réf OSE :

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / 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*



Nature du bien :

Adresse du bien :

Valeur : XXX XXX €, assortie d'une marge d'appréciation de Y % (des précisions
sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 – CONSULTANT

Affaire suivie par :

2 – DATES

de consultation :	
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3 – OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	
Acquisition :	amiable par voie de préemption par voie d'expropriation
Prise à bail :	
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

3.3. Projet et prix envisagé

4 – DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
TOTAL				

4.4. Descriptif

4.5. Surface du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

5.2. Conditions d'occupation

6 – URBANISME

6.1. Règles actuelles

6.2. Date de référence et règles applicables

7 – MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	Date de mutation	Commune adresse	Cadastre	Surface terrain/ SdP	Urba. UP	Prix	Prix/m ²	Observations
1								
2								
3								
4								
5								
6								
							moyenne	
							dominante	

Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale								
N	Date de mutation	Commune adresse	Cadastre	Surface terrain/ SU	Urbanisme UP	Prix €	Prix/m ²	Observations
1								
2								
3								
4								
5								
6								
							moyenne	
							dominante	

Valeur locative							
N	Commune / adresse	Cadastre	Actif	SU	Loyer global €	Loyer/m ²	Observations
1							
2							
3							
4							
5							
6							
						moyenne	
						dominante	

Valeur vénale et locative – Taux de capitalisation										
N	Adresse	Cad	Date	Prix €	SU	Loyer €	VV/M ²	VL/M ²	TK	Observations
1	Saint-Ouen carrefour Pleyel	AC39	15/04/21	1 280 352	100 000	1 280 352	2 990	2 990	15 %	divisible par plateaux de 1 400 m ² , avec 80 pks en ssol ; livrable 1T21, à louer ou à vendre, R+6, dans la ZAC des Docks
2										
3										
4										
5										
6										
							moyenne			
							dominante			

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

9 – COMPTE À REBOURS

9.1. Recettes du CAR : études de marché

9.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

Compte à rebours : aménageur / promoteur							
N°	Date de mutation	Commune - adresse	Parcelles	Superficie	Urba	Droits à construire /VEFA	Prix/m ²
1							
2							
3							
4							
5							
6							

9.1.2. Autres sources

9.1.3. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

9.2. Dépenses du CAR

9.2.1. Coûts

9.2.2. Honoraires et autres frais

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	45 913 700		
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
Dépenses	37 512 500	SdP ou Nbre	Coût/m ² 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
Coût de construction (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
Autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	9 870 000		
Marge et aléas	4 407 715		
Charge foncière admissible	8 147 485	1 164/m ² terrain	679 /m ² SdP

CAR aménageur	HT en €	SdP	Prix vente au m ² HT
Recettes	45 913 700		
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
Dépenses	37 512 500	SdP	Coût / m ² SdP ou terrain
coût de préparation du terrain (A)	1 108 500		
Démolition – Désamiantage	420 000	7 000	60
VRD	688 500	4 590	150
Participations (B)	22 380 000		
Autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	9 870 000		
Marge et aléas	4 407 715		
Charge foncière admissible	8 147 485	1 164/m ² terrain	679 /m ² SdP

10 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITE DE DEPOSSESSION_ MARGE D'APPRECIATION

[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 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à € (arrondie).] [maximale d'acquisition sans justification particulière à .]

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, 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.

[Prise à bail]

La valeur locative du bien est arbitrée à €.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de €.

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. Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Par ailleurs, 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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

[Indemnité de dépossession]

Le montant de l'indemnité de dépossession est arrêté à : €.

Elle est accompagnée d'une indemnité de remplacement de € calculée selon [les taux usuels] [le taux réduit de 5 %] [et des indemnités accessoires suivantes : €].

Soit un montant global d'indemnisation de : €

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

11.1. Droit au bail – Fonds de commerce

11.2. Indemnités accessoires

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

« pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement. » En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour PRENDRE EN COMPTE UNE modification de ces dernières.

13 – OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant. Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

14 – COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET DU RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles. Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Nom, prénom

Grade

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

3 LISTE ET RESSORT GEOGRAPHIQUE DES PED

PED	Département	Ressort	Balf Pôle évaluation domanial
Bourg-en-Bresse	01	01	ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Nice	06	06	ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Marseille	13	13	drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Caen	14	14-50-61	ddfip14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
La Rochelle	17	17-16	ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Dijon	21	21-89	drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Besançon	25	25-39-70-90	ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Chartres	28	28-41	ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Quimper	29	29	ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Bastia	2B-2A	2B-2A	ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Nîmes	30	30-48	ddfip30.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Toulouse	31	31-09-32-65	drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Bordeaux	33	33-24-47	drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Montpellier	34	34	ddfip34.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Rennes	35	35-22	drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Tours	37	37-36	ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Grenoble	38	38-26	ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
St-Etienne	42	42-07-43	ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Nantes	44	44-85	drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Orléans	45	45-18	drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Angers	49	49-53-72	ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Châlons	51	51-08-10	ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Nancy	54	54-55	ddfip54.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Vannes	56	56	ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Metz	57	57	ddfip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Lille	59	59	drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Beauvais	60	60-02	ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Arras	62	62	ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Clermont-Ferrand	63	63-03-15	ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Pau	64	64-40	ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Perpignan	66	66-11	ddfip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Strasbourg	67	67	drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Colmar	68	68	ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Lyon	69	69	drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Mâcon	71	71-58	ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Chambéry	73	73	ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Annecy	74	74	ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Paris	75	75	drfip75.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Rouen	76	76-27	drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Melun	77	77	ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Versailles	78	78	ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Amiens	80	80	ddfip80.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Albi	81	81-12-46-82	ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Toulon	83	83	ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Avignon	84	84-04-05	ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Poitiers	86	86-79	ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Limoges	87	87-19-23	ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Epinal	88	88-52	ddfip88.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Evry	91	91	ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Nanterre	92	92	ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Bobigny	93	93	ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Créteil	94	94	ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Cergy-Pontoise	95	95	ddfip95.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Basse-Terre	971	971	drfip971.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Fort-de-France	972	972	drfip972.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Cayenne	973	973	drfip973.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Saint-Denis-de-La-Réunion	974	974	drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Mamoudzou	976	976	drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

