



Liberté . Égalité . Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE FRANCE DOMAINE

120 rue de Bercy Teledoc 758

75572 PARIS cedex 12

Paris, le 11 FEV. 2018



Dossier N° 2015-11-4647

Monsieur le Président,

Comme vous le savez, les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics sont tenus, en application des dispositions du code général des collectivités territoriales (CGCT), de solliciter l'avis préalable du directeur départemental des finances publiques (service du Domaine) sur les conditions financières de leurs projets d'opérations immobilières, s'agissant :

- des prises à bail dont le loyer annuel, charges comprises, est égal ou supérieur à 12 000 € ;
- des acquisitions poursuivies par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, quel qu'en soit le montant ;
- des acquisitions de droits réels immobiliers, de fonds de commerce ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en pleine propriété, d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur totale est égale ou supérieure à 75 000 € ;
- des projets de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers, lorsqu'ils sont envisagés par les communes de plus de 2 000 habitants, les départements, les régions, les établissements publics de coopération intercommunale et les syndicats mixtes, quelle que soit la valeur des biens concernés.

Pour l'ensemble de ces projets, les collectivités concernées doivent délibérer au vu de l'avis du Domaine, rendu, sauf délais négociés, dans le délai d'un mois.

Or, s'agissant des prises à bail et des acquisitions hors expropriation, les seuils minima de consultation du Domaine résultent d'un arrêté du ministre chargé du Domaine du 5 septembre 1986, modifié le 17 décembre 2001. Ces seuils, qui n'ont fait l'objet d'aucune actualisation depuis près de quinze ans, ne sont donc plus en phase avec les valeurs actuelles du marché immobilier.

Il en résulte pour les consultants, et en premier lieu pour les collectivités locales, une saisine quasi systématique du service du Domaine, y compris pour des projets immobiliers à faibles enjeux financiers, et une difficulté pour les services du domaine à respecter les délais ou à garantir la qualité des quelque 80 000 évaluations qu'ils réalisent chaque année pour les collectivités locales.

Monsieur Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse
Président de l'Association des Maires de Grandes Villes
de France
22, rue Joubert 75 009 Paris

Le Premier ministre a estimé que cette proposition méritait une expertise approfondie, avec les associations représentant les collectivités locales.

Le 20 janvier 2016, une communication en conseil des ministres a annoncé plusieurs orientations destinées à donner un nouvel élan à la politique immobilière de l'Etat, qui seront mises en œuvre par le service France Domaine, érigé en direction immobilière de l'Etat, au sein de la DGFIP. L'une d'elles vise à renforcer l'expertise, notamment en matière d'évaluation domaniale.

En conséquence, j'envisage de procéder à des modifications du dispositif de consultation du Domaine préalable à la réalisation des opérations immobilières poursuivies par les collectivités publiques et les organismes qui en dépendent, sur lesquelles je souhaite recueillir l'avis de l'Assemblée des Départements de France.

Ainsi, l'arrêté ministériel de 1986 serait actualisé, portant, en cohérence avec les évolutions du marché immobilier, les seuils de consultation du Domaine à 24 000 € pour les prises à bail et 200 000 € pour les acquisitions hors expropriation. Par ailleurs, mes services cesseraient de traiter les demandes d'évaluations officieuses, sauf situations particulières dûment motivées.

Ces mesures d'allègement de l'obligation de consultation du Domaine permettront de renouer avec les objectifs initiaux du contrôle des opérations immobilières, c'est-à-dire un contrôle à la fois adapté aux enjeux immobiliers et respectueux du principe de la libre administration des collectivités locales.

Je précise que les collectivités ne seraient pénalisées ni par ce rehaussement des seuils ni par la suppression des consultations officieuses, la DGFIP offrant le service en ligne « demandes de valeurs foncières » (« PATRIM Colloc »), qui leur permet d'obtenir les termes de comparaison nécessaires à l'estimation de la valeur des biens qu'elles envisagent d'acquérir.

En parallèle, la DGFIP a lancé une démarche d'harmonisation des méthodes, des procédures et des outils des évaluateurs domaniaux qui permettra une meilleure efficacité des saisines du Domaine par les consultants, grâce à la mise en place de formulaires normés de saisine, visant en particulier à s'assurer que les demandes d'évaluation formulées reposent sur un projet immobilier suffisamment précis et abouti. Ainsi pourront être évitées les incompréhensions qui apparaissent parfois en présence d'évaluations successives de montants différents pour un même bien immobilier, dont la valorisation est directement liée aux différents stades d'avancement du projet immobilier. En outre, il est également prévu de réorganiser les services en charge des évaluations domaniales de façon à ce que tous les projets immobiliers les plus complexes de l'Etat et des autres consultants soient traités avec l'expertise requise.

Je vous serais très obligé, Monsieur le Président, de bien vouloir me faire part des observations qu'appellent de la part de l'Assemblée des Départements de France ces propositions d'évolution du dispositif de la consultation du Domaine, que j'ai également portées à la connaissance des autres associations représentatives d'élus locaux et, préalablement, de la Direction générale des collectivités locales (DGCL) du ministère de l'Intérieur.

Je reste personnellement à votre disposition pour échanger de vive voix sur cette démarche et vous fournir, le cas échéant, toutes autres précisions qui vous seraient nécessaires.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Bruno PARENT