



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SECRETARIAT D'ETAT CHARGE DU BUDGET ET DES COMPTES PUBLICS

LE SECRETAIRE D'ETAT

Paris, le 9 JAN. 2017

Nos Réf. : BUD/2016/63318

Vos Réf. : JBM/CB/352

Votre lettre du 09/11/2016

Monsieur le Sénateur-Maire,

Vous avez bien voulu appeler l'attention de M. Michel Sapin, Ministre de l'Economie et des Finances, qui m'a transmis votre courrier, sur les préoccupations de M. Daniel Bentz, Directeur de l'établissement public foncier-Smaf Auvergne, concernant la réorganisation des services du Domaine au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Jusqu'au 31 décembre 2016, les collectivités locales étaient tenues de consulter le Domaine préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières, lorsque le montant des opérations envisagées était supérieur ou égal à 75 000 € pour les acquisitions hors expropriation et à 12 000 € de loyer annuel pour les prises à bail. Les projets de cessions immobilières des collectivités locales donnent par ailleurs obligatoirement lieu à la consultation du Domaine sans condition de montant, à l'exception de ceux poursuivis par les communes de moins de 2 000 habitants.

L'obligation de consultation du Domaine s'inscrit dans une double finalité de transparence des opérations immobilières des collectivités publiques et de contrôle de la dépense publique. Pour les acquisitions et les prises à bail, le législateur a confié au pouvoir réglementaire la fixation de seuils financiers de consultation du Domaine afin que le contrôle reste proportionné aux enjeux immobiliers et soit respectueux du principe de libre administration des collectivités locales.

Toutefois, et comme relevé par la Cour des comptes, ce dispositif de consultation connaît une volumétrie anormalement élevée de saisines du Domaine en raison d'une part, de l'absence de révision des seuils de consultation obligatoire fixés en 2001, et, d'autre part, de la pratique des saisines « officieuses » c'est-à-dire en dessous des seuils réglementaires qui constitue une tolérance administrative ne relevant ni du dispositif légal de la consultation, ni d'une mission de conseil réglementairement dévolue à la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) et qui est de ce fait inégalement appliquée sur le territoire.

.../...

Monsieur Jacques-Bernard MAGNER  
Sénateur du Puy-de-Dôme  
Maire de Charbonnières-les-Vieilles  
Palais du Luxembourg  
75291 Paris Cedex 06

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

Dès lors, le relèvement des seuils de consultation de 12 000 € à 24 000 €, pour les prises à bail, et de 75 000 € à 180 000 €, pour les acquisitions hors expropriation, qui a été mis en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, conformément à l'arrêté du 5 décembre 2016, permettra de les mettre en cohérence avec les évolutions du marché immobilier depuis quinze ans et de renouer avec les objectifs légaux d'un contrôle proportionné des opérations immobilières.

Avec ce rehaussement des seuils, les services locaux du Domaine n'accepteront plus de réaliser discrétionnairement des évaluations officieuses que dans certaines situations particulières, ce qui a fait l'objet d'une instruction de la DGFIP.

Enfin, il est précisé que les conditions de la saisine obligatoire du Domaine par les collectivités locales ne seront en revanche pas modifiées pour leurs projets de cessions.

Ces mesures, combinées à un meilleur encadrement des saisines obligatoires du Domaine par les consultants, avec des formulaires de saisine visant en particulier à s'assurer que la demande d'évaluation repose sur un projet immobilier suffisamment précis, ont été approuvées par les principales associations représentatives des collectivités locales, dont l'Association des Maires de France (AMF), qui a toutefois confirmé la nécessité, particulièrement pour les petites collectivités, de continuer d'accepter, par exception, certaines saisines non obligatoires, en fonction de critères définis entre la DGFIP et cette association, les collectivités locales pouvant également recourir, via le portail qui leur est dédié, au service en ligne « Demande de Valeurs Foncières », qui permet d'obtenir des termes de comparaison pour les évaluations immobilières. Ce service, qui repose sur l'application dédiée « PATRIM collectivités locales », fait l'objet d'études pour en faciliter et en promouvoir l'utilisation par les petites collectivités.

En contrepartie, le retour à une charge normalisée d'évaluation permettra également d'améliorer la qualité des avis domaniaux et des rapports d'évaluation, les délais de traitement des saisines, qui se dégradent, et de renforcer les échanges de l'administration avec les consultants en amont de l'avis.

Une Charte de l'évaluation a été élaborée par la DGFIP, en concertation avec l'AMF, afin de formaliser cette nouvelle démarche qualitative et partenariale entre l'Etat et ses consultants.

Cette réforme contribue à conforter la démarche de professionnalisation de la mission d'évaluation domaniale et de sécurisation de ses procédures, qui implique elle-même une réorganisation des services en charge de cette activité, dont un nombre important connaît une situation de fragilité.

Le recentrage de l'exercice de la mission sur une soixantaine de pôles d'évaluations domaniales, compétents sur un ou plusieurs départements, favorisera, par l'existence d'une taille et d'une masse critique la spécialisation et l'expertise des agents, la mutualisation des bonnes pratiques, l'appropriation de toutes les méthodes et outils d'évaluation permettant la maîtrise des dossiers les plus complexes et la mobilisation à distance des informations nécessaires à une évaluation de qualité.

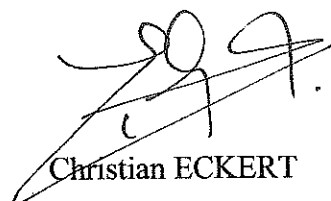
.../...

En outre, la conservation d'un maillage territorial suffisant des services d'évaluation, allié au maintien dans tous les départements d'un service de proximité chargé de la gestion domaniale courante, permettront aux pôles d'évaluation d'assurer les évaluations des biens avec une égale efficacité, tant pour les consultants de leur département d'implantation que pour ceux des autres départements de leur ressort de compétence, qu'ils soient urbains ou ruraux. Ce sera bien entendu le cas, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017, pour le pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand qui sera compétent pour les départements de l'Allier et du Cantal, et celui de Saint-Etienne qui sera en charge de la Haute-Loire.

La création de ces pôles spécialisés a ainsi pour objectif de garantir une égale qualité de l'exercice de la mission d'évaluation domaniale en faveur de tous les consultants, et notamment des collectivités territoriales.

Je vous prie de croire, Monsieur le Sénateur-Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

*Cordialement,*



Christian ECKERT