

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE FRANCE DOMAINE
120 rue de Bercy - Teledoc 758
75572 PARIS cedex 12

Affaire suivie par Didier Petitjean
Didier.petitjean2@dgfip.finances.gouv.fr
☎ 0153 18 00 77 📠 01 53 18 05 58

dossier n° 2014/01/1711

Paris, le 13 janvier 2014

Le Directeur Général des Finances Publiques

à

Mmes et MM. les Délégués du Directeur Général
Mmes et MM. les Directeurs régionaux et
départementaux des Finances publiques
Mmes et MM. les Directeurs des directions et services
à compétence nationale ou spécialisés

Circulaire
Instruction
Note de service

Objet : Mise en œuvre du marché national d'évaluation de certains biens immobiliers que l'Etat souhaite céder ou acquérir.

Service(s) concerné(s) : Services locaux du Domaine.

Calendrier : Application immédiate.

Résumé : Cette note porte à la connaissance du réseau de la DGFIP les grandes lignes du nouveau marché public d'évaluation des biens que l'Etat souhaite céder ou acquérir. Il détaille en annexe les modalités de pilotage, d'exécution et de suivi. Ce marché ne concerne que les biens de l'Etat. Il permet aux DR/DFiP de recourir, dès la demande d'évaluation, à une expertise complémentaire réalisée par un prestataire privé pour certaines opérations

1. Les évaluations domaniales constituent une mission stratégique pour l'Etat propriétaire, dont l'exercice est rendu difficile par la technicité de la matière et sa forte exposition politique et médiatique

Dans son discours devant le Conseil de l'Immobilier de l'Etat du 15 mai 2013, le ministre chargé du Domaine a rappelé que l'activité d'évaluation était le « cœur de métier » de France Domaine. La démarche stratégique traduit cette orientation forte du ministre, et le renforcement de la mission fait l'objet d'une action dédiée.

L'activité d'évaluation est en effet essentielle à la politique immobilière de l'Etat. Les évaluations réalisées dans le cadre de la comptabilité patrimoniale permettent d'acquérir une bonne connaissance du patrimoine immobilier de l'Etat, de sa consistance, et de son état, et contribuent à l'élaboration de la stratégie immobilière de l'Etat. Les évaluations réalisées dans le cadre des

projets de cession ou d'acquisition sont quant à elles déterminantes pour la transparence de ces opérations et la maîtrise des deniers publics.

Les évaluations des biens immobiliers destinés à la vente doivent à la fois faire ressortir le potentiel d'un bien afin de défendre au mieux les intérêts patrimoniaux de l'Etat, mais également être conformes à la réalité du marché afin d'éviter les ventes infructueuses qui laissent à la charge de l'Etat l'entretien d'immeubles vides qui ne peuvent que se dégrader et se déprécier.

Les évaluations conduites en vue de fixer les conditions financières des cessions de biens mobilisables en faveur du logement revêtent pour leur part une complexité et une sensibilité particulières, et participent à la réalisation d'un chantier prioritaire pour le gouvernement.

Dans tous les cas, le professionnalisme et l'impartialité des évaluations domaniales doivent être assurés. Les enjeux sont donc élevés et diversifiés. Or l'évaluation d'un bien immobilier n'est pas une science exacte.

Selon la mission considérée, la finalité de l'évaluation diffère et les méthodes utilisées varient en conséquence. Alors que dans le cadre de la comptabilité patrimoniale, les biens inscrits au bilan de l'Etat sont évalués en valeur de marché selon leur destination actuelle, la défense des intérêts de l'Etat dans les opérations de cessions nécessite d'avoir une connaissance précise des conditions de vente et du projet de l'acquéreur potentiel. A l'inverse, en cas d'expropriation, l'évaluateur évalue un préjudice et doit estimer au plus juste le préjudice sans qu'il y ait enrichissement.

La valeur vénale d'un bien immobilier correspond au prix potentiel auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, compte tenu des conditions du marché. La valeur vénale n'est donc pas un prix mais une probabilité de prix, le prix étant le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente.

Enfin, force est de constater que les évaluations domaniales bénéficient d'une forte exposition médiatique et politique. Les cessions de l'Etat, et par voie de conséquences les évaluations domaniales, sont examinées non seulement par les corps de contrôle, mais également par la presse ou par de nombreux intervenants aux intérêts contradictoires qui se résument le plus souvent au conflit acheteur/vendeur. Or, même si globalement la qualité des évaluations réalisées par le Domaine reste appréciée et reconnue par les différents acteurs, des critiques sont formulées, relatives notamment au manque d'impartialité supposé ou au conflit d'intérêt entre Etat et collectivités locales. La commission pour la transparence et la qualité des opérations immobilières (CTQ) a ainsi fait des propositions dans son rapport 2012 pour protéger l'Etat propriétaire et répondre à ces interrogations.

Pour l'ensemble de ces raisons, le service France Domaine a conclu un marché national, afin de disposer d'un avis extérieur pour les opérations significatives atteignant le seuil de saisine de la CTQ ainsi que pour les biens complexes, atypiques ou ceux devant faire l'objet d'un projet de reconversion.

2. Un marché national a donc été passé afin de renforcer la capacité d'expertise de la DGFIP en matière d'évaluation des biens de l'Etat

Le recours à un marché national encadre et harmonise le recours au secteur privé qui relevait jusqu'à présent de l'initiative de chaque direction départementale. Grâce à une large mise en concurrence, il a permis d'obtenir des conditions financières plus avantageuses tout en garantissant des prestations de qualité. Il permet également de mobiliser sans délai les prestations nécessaires à l'élaboration des avis domaniaux et de ne pas retarder les travaux.

Le recours à une deuxième évaluation réalisée par un prestataire externe vise à renforcer la capacité d'expertise du directeur départemental des finances publiques chargé de rendre l'avis domanial pour les opérations complexes et/ou à forts enjeux. Ce dernier reste dans tous les cas seul responsable en toute indépendance de l'avis domanial. Il s'appuiera ainsi à la fois sur l'évaluation rendue par le service local du domaine, et sur l'évaluation privée qui vient en complément, et en aucun cas en substitution, de celle réalisée par le domaine. Le DR/DFIP doit veiller à ce que les deux expertises soient conduites dès la saisine du Domaine de manière concomitante et indépendante, avec le même niveau d'information. Une fois réalisée, l'expertise du

prestataire est transmise à l'évaluateur du Domaine afin qu'il en prenne connaissance et éclaire la décision du DR/DFiP.

Le recours à une seconde expertise en amont du processus permettra également d'éviter l'apparition de polémiques préjudiciables à l'image de France Domaine que la réalisation d'expertises ex post ne parvient que difficilement à éteindre. Elle contribuera au maintien de bonnes relations avec les partenaires concernés par les opérations immobilières de l'Etat, au premier rang desquels les collectivités locales qui acquièrent des biens de l'Etat.

Enfin, au-delà de la sécurisation des opérations immobilières conduites par l'Etat, ce marché doit être l'occasion de renforcer les échanges avec le secteur privé et de conforter ainsi les évaluations domaniales.

Le présent marché a été attribué pour l'ensemble des lots à BNP PARIBAS. Il concerne tous les départements de métropole (hors ceux d'Ile-de-France qui disposent d'un marché d'évaluation spécifique en vigueur depuis début 2013, et piloté par la DRFiP) ainsi que la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane, La Réunion et Mayotte. Il ne s'applique qu'aux opérations immobilières de l'Etat, à l'exclusion de celles des collectivités locales.

Il comporte deux types de prestations : d'une part des évaluations de la valeur vénale d'un bien, d'autre part des prestations visant à rechercher la valeur optimale d'un bien à partir d'hypothèses de reconversion.

Vous devrez recourir à la première prestation à titre obligatoire et systématique pour toutes les opérations relevant du seuil de compétence de la CTQ (au-delà de 1M€). Par ailleurs, sur autorisation préalable de l'administration centrale, vous pourrez utiliser l'une ou l'autre des prestations pour les biens complexes, atypiques ou encore pour les biens dont la cession nécessite un projet de reconversion, sans pour autant faire obstacle à l'intervention de la DNID (cf. fiche technique en annexe). Il est ainsi particulièrement recommandé de recourir au présent marché pour les opérations ouvrant droit à une décote dans le cadre de la loi Duflot, ou pour les cessions de biens d'une certaine importance à des collectivités locales. Il vous revient d'apprécier, en fonction des circonstances locales, les opérations pour lesquelles une seconde expertise est opportune. De plus, afin de lui permettre d'enrichir ses bases de référence, les rapports d'évaluations portant sur des biens atypiques seront systématiquement transmis pour information à la DNID.

Toutes les informations pratiques relatives au présent marché sont détaillées dans la fiche pratique jointe en annexe.

Je vous invite dès à présent à tirer le meilleur parti de cette nouvelle offre de service qui a vocation à se substituer à chacun des marchés particuliers que pouvaient passer vos services pour le recours à de telles expertises immobilières privées au niveau local. Pour ceux déjà en cours, il conviendra d'y mettre un terme dans les conditions prévues au cahier des clauses techniques et particulières.

Je vous demande également de veiller à la présentation de cet outil supplémentaire au service local du domaine placé sous votre autorité, afin d'éviter toute éventuelle ambiguïté sur sa portée.


Bruno BEZARD

Interlocuteur(s) à la DG :

Mission politique immobilière de l'Etat

Didier PETITJEAN - responsable de la section «opérations en province » - Tél : 01 53 18 00 77

didier.petitjean2@dgfip.finances.gouv.fr

Magalie MAILLIEZ – Tél : 01 53 18 10 37

magalie.mailliez@dgfip.finances.gouv.fr

Pièces jointes à la note

- Annexe 1 : fiche pratique
- Annexe 2 : coordonnées des correspondants interrégionaux de BNP PARIBAS
- Annexe 3 : carte des inter régions de BNP PARIBAS