

# Travaux d'évaluations immobilières domaniales.

## 1. Contexte de mise en œuvre des évaluations domaniales

Ce jeu de données présente le nombre d'évaluations immobilières réalisées par les services du Domaine, sur une année civile, par type des services consultants, par département d'intervention, par type d'évaluation réalisée : en valeur vénale ou en valeur locative.

### 1.1 Champ d'application de l'évaluation du domaine.

Les évaluations domaniales constituent une compétence propre du Directeur régional ou départemental des finances publiques (DRDFIP) qui peut faire l'objet d'une délégation de signature à des agents de catégorie A ou B de sa direction.

Le Domaine est chargé d'émettre, à la demande des services consultants, des avis sur la valeur vénale ou locative de biens immobiliers dans le cas de :

- Demande d'avis préalables à la réalisation d'opérations immobilières (acquisitions, prises à bail, cessions<sup>1</sup>) qui doivent obligatoirement être demandés, en vertu de textes législatifs ou réglementaires, par les personnes suivantes :

En cas d'acquisition ou de prise à bail	En cas de cession
- Etat, établissements publics nationaux et personnes morales de droit privé en dépendant - collectivités territoriales, groupements de collectivités, établissements publics locaux et personnes morales de droit privé en dépendant - organismes HLM	- collectivités territoriales (pour les communes, celles de plus de 2000 habitants), groupements de collectivités et établissements publics locaux - organismes HLM

L'avis du Domaine est nécessaire pour les opérations précitées à partir des seuils ci-après, fixés par arrêté du 17 décembre 2001 modifiant l'arrêté du 5 septembre 1986, puis par arrêté du 5 décembre 2016 (application au 01/01/2017) relevant ces seuils.

En cas de :	Seuils valides avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Seuils valides à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2017
Prise à bail	Loyer $\geq$ 12.000€ annuel (charges comprises)	Loyer $\geq$ 24.000€ annuel (charges comprises)
Acquisition à l'amiable	Opérations $\geq$ 75 000 € (pas de seuil pour les organismes HLM)	Opérations $\geq$ 180 000 € (pas de seuil pour les organismes HLM)
Acquisition par exercice du droit de préemption	Opérations $\geq$ 75 000 € (dans les zones d'aménagement différé, quel que soit le prix figurant dans la DIA <sup>2</sup> )	Opérations $\geq$ 180 000 € (dans les zones d'aménagement différé, quel que soit le prix figurant dans la DIA)
Acquisition par voie d'expropriation aux différents stades de la procédure (estimation sommaire et globale, avis préalable à la notification des offres et accords amiables)	Pas de seuil. Soumis à la consultation préalable dès le premier euro et sans condition de montant	Pas de seuil. Soumis à la consultation préalable dès le premier euro et sans condition de montant
Cession	Pas de seuil. Soumis à la consultation préalable dès le premier euro et sans condition de montant	Pas de seuil. Soumis à la consultation préalable dès le premier euro et sans condition de montant

En deçà de ces seuils, la consultation du Domaine n'est pas obligatoire.

<sup>1</sup> Les cessions immobilières nécessitant la saisine préalable du Domaine sont notamment : les ventes de gré à gré, à terme, d'immeubles à construire, les locations ventes, les adjudications volontaires, les ventes volontaires aux enchères publiques, les cessions de droits indivis d'immeubles ou partie d'immeubles, les promesses de vente valant vente dès la levée de l'option, les échanges, les apports en société d'immeubles ou de droits réels immobiliers, les baux à construction, les baux à réhabilitation, les baux emphytéotiques administratifs consentis sur le domaine public.

<sup>2</sup> La déclaration d'intention d'aliéner ou DIA est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. Elle est adressée au maire de la commune concernée, pour l'informer de l'intention de vendre et lui permettre d'exercer éventuellement son droit de préemption. Dès réception de la déclaration, le maire en transmet copie au Domaine en précisant si cette transmission vaut demande d'avis. Il transmet également copie de la déclaration au délégataire éventuel du droit de préemption lorsque le titulaire de ce droit est la commune. Dans les autres cas, il transmet copie de la déclaration au titulaire du droit de préemption.

- Détermination des conditions financières de la cession des immeubles de l'Etat (ou du niveau de la mise à prix en cas d'adjudication),
- Evaluation des immeubles contrôlés comptablement par l'Etat dans le cadre de la comptabilité patrimoniale. Afin de répondre aux observations faites par la Cour des comptes dans son rapport de certification, 20 % du parc immobilier de l'Etat est évalué chaque année à ce titre,
- Fixation du montant des loyers et des redevances dus au titre de l'occupation ou de la location du domaine public ou privé de l'Etat,
- Détermination du montant des loyers budgétaires dus par les services civils et militaires de l'Etat au titre de l'occupation des immeubles domaniaux majoritairement constitués de bureaux,
- Approbation de certaines opérations poursuivies par les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER),
- Réponse aux demandes d'évaluation des immeubles dont les comptables de la DGFIP envisagent la saisie,
- Exercice des fonctions de commissaire du Gouvernement auprès du juge de l'expropriation,
- Evaluation de certains immeubles dans le cadre des transferts de propriété d'immeubles de l'Etat prévus par la loi,
- Autres cas d'intervention du Domaine prévus par des textes spécifiques,

Les services consultants sont de quatre ordres :

- Collectivités territoriales et groupements ainsi que leurs établissements publics
- Etat, ses établissements publics et autres émanations
- Autres organismes que collectivités territoriales et assimilés, Etat et assimilé, SAFER
- Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)

## **1.2 Objet de l'évaluation du domaine : valeur vénale, valeur locative.**

L'évaluation porte sur la valeur vénale ou la valeur locative des biens immeubles, des droits réels et des droits sociaux s'y rapportant, ainsi que sur l'ensemble des conditions financières des opérations entreprises sous déclaration d'utilité publique<sup>3</sup>.

### Valeur vénale dans le cas d'acquisition, cession, expropriation :

Il n'existe pas de définition légale de la valeur vénale, mais la jurisprudence en propose la définition suivante : la valeur vénale d'un bien (dans le cas d'acquisition et de cession) est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et des clauses de l'acte de vente. Dans ces conditions, l'avis, fondé sur l'observation des mutations constatées sur le marché immobilier local ou sur l'analyse des données du projet au regard d'opérations similaires, se doit d'être objectif et impartial, afin de répondre au principe constitutionnel de protection de la propriété publique (cessions) ainsi que des deniers publics (acquisitions). Elle est exprimée hors taxes, hors droits.

En cas d'expropriation, le Domaine détermine, sous le contrôle du juge, l'indemnité principale destinée à compenser le préjudice direct, réel et certain subi par l'exproprié : cette indemnité est égale à la valeur vénale du bien, et se trouve augmentée d'indemnités accessoires éventuelles, dont l'indemnité de emploi. L'indemnité de emploi vise à couvrir les frais exposés pour l'acquisition de biens équivalents à ceux ayant fait l'objet de l'expropriation.

*Attention à ne pas confondre valeur vénale et prix : La valeur vénale (ou locative) est probable mais non certaine, contrairement au prix (ou au loyer) qui sanctionne l'opération déjà réalisée. C'est pourquoi une marge d'appréciation est fréquemment admise afin de tenir compte de cette distinction.*

---

<sup>3</sup> Acte par lequel est engagée la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique est pris par l'état ou son représentant, après enquête publique. La DUP a un triple objet : informer le public, recueillir l'avis du commissaire enquêteur et prononcer l'utilité publique, c'est-à-dire donner une base légale à l'opération.

### Valeur locative dans le cas de prise à bail :

La valeur locative est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Il s'agit du loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et pour une situation données. Elle est exprimée hors charges et hors taxes.

## 2. Principaux textes applicables

Modification des articles du Code de l'urbanisme (nouveau code en vigueur depuis le 01/01/2016.

Codes/Références	Acquisitions	Prises à bail	Cessions
Code général de la propriété des personnes publiques		L.4111-1 R.4111-1 à R.4111-7	L.3211-7 L.3211-13 L.3211-14 L.3221-1 à L.3221-3 R.3211-1 à R.3211-8 R.3211-31 R.3211-32 R.3211-32-1 à R.3211-8 R.3211-33 R.3211-34 R.3221-7 R.3221-8 R.3221-9 R.3222-3
Code général des collectivités territoriales		L. 1311-9 à L.1311-12	L.2241-1 L.3213-2 L.4221-4 R.2241-2 R.3213-1-1 R.4221-1
Code de l'urbanisme	L211-5 L212-3 L213-1-1 à 213-18 R211-7 R213-6 R-213-7 R213-13-1 à 4 R213-21		
Code de la construction et de l'habitation	L.443-12 L.451-5 R*451-10		L.451-5

## 3. Dictionnaire des données

Pour chaque code département de réalisation de travaux d'évaluations domaniales, le fichier « Tx\_Eval\_Immo\_Domaine\_AAAA » contient :

Nom	Désignation
DEP_CODE	Code du département (longueur : 3)
DEP_NCC	Nom en clair du département –en majuscules- (longueur : 70)
DEP_NCCENR	Nom en clair du département -typographie riche- (longueur : 70)
VV_Etat	Nombre de travaux d'évaluations réalisées : en valeur vénale au bénéfice de l'Etat
VV_Collec. Loc.	Nombre de travaux d'évaluations réalisées : en valeur vénale au bénéfice des collectivités territoriales
VV_Autres Orga.	Nombre de travaux d'évaluations réalisées : en valeur vénale au bénéfice d'autres organismes que l'Etat, les collectivités territoriales et les SAFER
VV_Safer	Nombre de travaux d'évaluations réalisées : en valeur vénale au bénéfice des SAFER
VV_Total	= VV_Etat + VV_Collec. Loc. + VV_Autres Orga. + VV_Safer
VL_Etat	Nombre de travaux d'évaluations réalisées : en valeur locative au bénéfice de l'Etat
VL_Collec. Loc.	Nombre de travaux d'évaluations réalisées : en valeur locative au bénéfice des collectivités territoriales
VL_Autres Orga.	Nombre de travaux d'évaluations réalisées : en valeur locative au bénéfice d'autres organismes que l'Etat, les collectivités territoriales et les SAFER
VL_Total	= VL_Etat + VL_Collec. Loc. + VL_Autres Orga.
TOTAL	= VV_Total + VL_Total