



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction nationale d'interventions domaniales

Affaire suivie par Sihem AYADI et Christophe KERROUX

Pôle Évaluations de la DNID

sihem.ayadi@dgfip.finances.gouv.fr

christophe.kerroux@dgfip.finances.gouv.fr

01 45 11 63 25

01 53 18 64 43

Réf : 2021-04-310

NC □

Saint-Maurice, le 31 mars 2021

NOTE

à Mmes et MM. les Délégués du Directeur général

Mmes et MM. les Directeurs régionaux et départementaux des finances publiques

Mmes et MM. Les responsables de pôles en charge des missions domaniales

Mmes et MM. les encadrants des pôles d'évaluation domaniale

- Circulaire
- Instruction
- Note de service

Objet: Expérimentation de la mise en place d'un avis-rapport dans les pôles d'évaluation domaniale (PED)

Services concernés: PED volontaires

Calendrier : Expérimentation du 3 mai au 29 octobre 2021.

Cette note a pour objet de présenter l'expérimentation du nouvel avis-rapport qui résulte de la fusion de l'avis et du rapport d'évaluation. L'avis-rapport répond à une des mesures de la proposition de loi Lagleize¹ qui prévoit la communication systématique des éléments sur lesquels le PED fonde son évaluation, afin de tenir compte des légitimes aspirations des consultants à comprendre la formation de la valeur vénale ou locative qui leur est proposée par les PED ou la DNID, voire à contester l'évaluation proposée.

Toutefois, une expérimentation mérite d'être réalisée avant d'envisager sa généralisation compte tenu des 110 000 évaluations annuelles, des charges d'évaluations très hétérogènes entre les PED² ainsi que pour apprécier les réactions des consultants.

1-La nécessité de faire évoluer la procédure actuelle d'évaluation domaniale

La qualité des évaluations représente un enjeu fondamental pour la crédibilité de la mission.

Or, il ressort notamment des débats parlementaires liés à la proposition de loi Lagleize, ou d'interventions d'élus et d'experts fonciers, que les travaux réalisés actuellement ne sont pas toujours compris, voire reconnus.

En effet, l'avis du Domaine adressé au consultant en réponse à sa demande d'évaluation documentée mentionne simplement une proposition de valeur car les éléments ayant permis de déterminer la valeur tels que la méthodologie retenue par l'évaluateur, l'étude de marché... figurent dans le rapport d'évaluation, document distinct de l'avis.

Bien entendu, il est possible à un consultant de demander communication de ce rapport auprès du PED compétent, mais cette faculté est peu connue des consultants, et donc non mise en œuvre. De même, si certaines directions adressent à leurs consultants l'avis et le rapport, plus particulièrement en cas de dossier sensible³, cette démarche reste globalement très insuffisante.

Il paraît donc désormais indispensable de communiquer systématiquement aux consultants l'ensemble des éléments sur lesquels l'évaluateur fonde son évaluation.

1 Proposition de loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français. Elle a été adoptée en 1ère lecture, le 28 novembre 2019 par l'Assemblée Nationale avant d'être revue significativement en commission par le Sénat en mars 2020.

2 Ainsi, en 2018 le nombre moyen d'évaluations par agent était de 280 au niveau national avec un minimum de 82 et un maximum de 498.

3 Conformément à la note en date du 27 mai 2016, dans laquelle la DNID préconise au réseau d'adresser l'avis et le rapport au consultant en cas d'évaluation identifiée comme un dossier à enjeux.

2 – La création d'un avis-rapport en remplacement de l'avis du Domaine et du rapport d'évaluation

La fusion de l'avis et du rapport d'évaluation en un seul document paraît indispensable dans une démarche de simplification (suppression de deux documents distincts) et, surtout, de transparence vis-à-vis du consultant.

De plus, dans une démarche qualité, le modèle d'avis-rapport proposé au réseau devra structurer la présentation de l'évaluation réalisée dès lors que celle-ci sera désormais systématiquement exposée aux différents consultants. Il devra, par ailleurs, être compréhensible pour le consultant.

En termes de contrôle interne, les développements sur la formation de la valeur permettent également aux encadrants d'exercer une supervision plus efficace des travaux des évaluateurs et, partant, de relever des erreurs matérielles qui peuvent ne pas être relevées dans un simple avis.

3 – Les objectifs de l'expérimentation

L'expérimentation de la mise en place d'un avis-rapport au sein de PED poursuit les objectifs suivants :

- apprécier si, en la forme, le modèle d'avis-rapport envisagé est pertinent ou nécessite des manipulations chronophages de la part des évaluateurs;
- apprécier si, sur le fonds, le modèle d'avis-rapport conçu reprend (dans sa structuration et l'intitulé des paragraphes) toutes les informations indispensables à une présentation synthétique mais exhaustive de l'immeuble à évaluer ainsi que de la motivation de la valeur;
- identifier les éventuelles réactions des consultants suite à réception d'un avis-rapport : il est prévisible que le nouveau contenu de l'avis-rapport suscite, dans un premier temps, des demandes d'explications de la part des consultants. Cette réaction sera de toute évidence temporaire et permettra aux consultants de se familiariser avec la nouvelle présentation du document. Il importe de distinguer ces réactions formelles des réactions de fond susceptibles d'être formulées par les consultants qui conduiront au besoin à revoir le contenu de l'avis-rapport ;
- apprécier la soutenabilité de l'utilisation de cet avis-rapport à l'ensemble des évaluations réalisées par un PED : en principe l'avis-rapport ne devrait pas provoquer de travail supplémentaire s'agissant de la fusion de deux documents existants. C'est pourquoi, Il n'a pas été jugé pertinent, à ce stade, d'introduire un seuil ou de distinguer selon la complexité de l'évaluation pour exiger le formalisme de l'avis-rapport, même si l'expérimentation pourra éventuellement conduire à revoir ce postulat.

4 – Modalités pratiques de l'expérimentation

4.1. Communication par chaque délégation du directeur général (DDG) d'un ou deux PED volontaire(s) auprès de la DNID

Il est demandé aux PED volontaires et à leur directeur(trice) de bien vouloir se rapprocher de leur DDG afin de proposer leur candidature.

Chaque délégation devra ainsi faire remonter, au minimum, un ou deux PED (de toute taille et situation) en capacité de participer activement à cette expérimentation. Le nom du(es) PED volontaire(s) sera(seront) ensuite communiqué(s) par les DDG à la DNID (sur la BALF du pôle Évaluations : dnid.evaldoc@dgfip.finances.gouv.fr) **au plus tard le 30 avril 2021.**

4.2. Expérimentation de l'utilisation de l'avis-rapport par les PED volontaires entre le 3 mai et le 29 octobre 2021

Afin de pouvoir établir un bilan de l'expérimentation à partir du traitement d'un nombre suffisant de dossiers, il est recommandé qu'un minimum de deux évaluateurs au sein de chaque PED volontaire participent à l'expérimentation, si possible un jeune évaluateur et un évaluateur expérimenté. Ces évaluateurs devront utiliser systématiquement le modèle d'avis-rapport (en annexe 1) au cours de la période comprise **entre le 3 mai et le 29 octobre 2021** pour traiter leurs dossiers d'évaluations.

L'avis-rapport utilisé sera joint aux pièces de procédure conservées dans l'application OSE. **Bien entendu, l'utilisation de l'avis-rapport par les évaluateurs exclut la rédaction supplémentaire d'un rapport d'évaluation au cours de cette période.**

Dans la mesure du possible, notamment afin d'éviter des réactions négatives des consultants qui pourraient être essentiellement liées à des mises en forme inadaptées ou des rédactions perçues comme inappropriées davantage qu'au principe de l'avis-rapport lui-même, il est demandé aux encadrants de viser préalablement l'ensemble des avis-rapport avant leur envoi aux consultants au cours de cette expérimentation. L'annexe 2 apporte des précisions utiles sur le cadre de l'expérimentation.

A partir du 2 novembre 2021, les encadrants devront remplir le questionnaire figurant en annexe 3 et l'adresser sur la BALF du pôle Évaluations : dnid.evaldoc@dgfip.finances.gouv.fr) **au plus tard le 12 novembre 2021.**

4.3. Réalisation du bilan de l'expérimentation par la DNID

Sur la base des questionnaires adressés par les PED, ainsi que des observations résultant de l'utilisation de l'avis-rapport par ses deux brigades régionales, le pôle Évaluations de la DNID procédera à un bilan.

Le réseau des PED sera ensuite rapidement informé des conclusions de cette expérimentation.

Le Directeur de la Direction Nationale
d'Interventions Domaniales

Alain CAUMEIL

Interlocuteurs à contacter :

Sihem AYADI – Inspectrice Principale

Christophe KERROUX – Administrateur des Finances Publiques Adjoint

Pièces jointes à la note :

- Annexe n° 1 : Modèle d'avis-rapport à utiliser par les PED volontaires
- Annexe n° 2 : Précisions relatives à l'expérimentation
- Annexe n° 3 : Questionnaire à remplir par les encadrants à l'issue de l'expérimentation