A la demande de la CGT, Solidaires Finances publiques, de FO et de la CDFT, la DIE, les représentants de la DIE et de la DNID ont reçu une délégation des quatre organisations syndicales, comprenant quatre évaluateurs.

La délégation de l'administration était conduite par Monsieur RESPLANDY-BERNARD (Directeur général de la DIE et Monsieur CAUMEIL (Directeur de la DNID).

Notre délégation était porteuse du mandat clair de la pétition : abandon de l'avis-rapport. Elle a exposé les éléments suivants :

Alors que 110 postes d'évaluateurs ont été supprimés en 2016, alors que le relèvement du seuil de consultation à 180 000 euros prive des milliers de communes de l'expertise du domaine, on nous dit que l'avis-rapport a pour but « un meilleur service » aux collectivités ?

L'avis-rapport proposé par l'administration est une réponse du gouvernement amendant l'article 5 du projet loi porté par le député Lagleize qui demandait la suppression des saisines par les collectivités. La conséquence aurait été la suppression pure et simple des PED et la fin du contrôle de la transparence des opérations immobilières. Par ailleurs dans cet amendement, l'administration incite pour la première fois par écrit, les collectivités à faire appel à des experts privés !

Selon le député, les collectivités se plaindraient que les estimations du Domaine seraient toujours surévaluées ou sous-évaluées. Manque de chance, elles ne seraient jamais justes !

Nous avons demandé sur quelle étude sérieuse et opposable le député fondait une telle affirmation, en dehors des « on-dits » du café du commerce. Nous n'avons obtenu aucune réponse.

Le constat du député n'a donc aucun fondement sérieux. Nous sommes dès lors en droit de penser que l'avisrapport que nous estimons être un compromis avec la demande du Député, est également de fait infondé.

Il ne s'agit pas d'une demande des collectivités. Elles sont très majoritairement satisfaites des estimations domaniales (l'administration a enregistré au niveau national 10 contestations !).

Indiquez votre adresse de courriel pour recevoir notre lettre d'information

Courriel *

Elles savent que précisions et informations leur sont toujours le cas échéant apportées. De surcroît, elles gardent la possibilité de demander communication du rapport.

Nous avons alerté sur une tendance qui vise à faire porter la responsabilité sur l'évaluateur de la coïncidence parfaite entre le prix souhaité par la collectivité et la valeur domaniale.

Il convient de rappeler une fois de plus que les collectivités sont libres de délibérer à un prix différent de l'avis domanial. Nous avons demandé que cette information soit largement rappelée aux collectivités.

La non-communication du rapport depuis des décennies n'est pas le fait du hasard. Elle s'appuie sur la confidentialité de certains éléments, éviter les contestations d'opportunisme qui neutraliseraient la portée et l'autorité de l'avis domanial et pour ne pas risquer de vicier des éventuelles procédures judiciaires.

1. Concernant la non communicabilité d'informations, on peut noter :

 Des informations confidentielles de termes de comparaison apportées par les professionnels de l'immobilier (par exemple, les valeurs locatives économiques dans le tertiaire).

 Des expertises privées confidentielles.

 Les DIA (non communicable avis CADA séance du 27/09/2001).

 L'appréciation en interne du service, de l'objet et du but de l'opération poursuivis par le consultant.

 Les données comptables éventuellement sous le secret professionnel (article L232-25 du Code de Commerce).

 L'appréciation sur la régularité des surfaces déclarées pour les termes de comparaison (atteinte au confidentialité des données patrimoniales-fiscales)...

La CADA rappelle bien que l'Administration n'est pas tenue de communiquer un document lorsque les travaux d'occultation auraient pour conséquence de dénaturer et vider de sens le document. C'est le cas du rapport interne à l'évaluation et c'est pour cela qu'il n'a jamais été communiqué avec l'avis.

2. Concernant les procédures judiciaires :

La communication des termes de comparaison et méthodologie à des autorités expropriantes ou détentrices du pouvoir de préemption va vicier les procédures d'expropriation et de préemption en violant manifestement l'article 6 de la CEDH sur l'égalité des armes entre les Parties et en faisant de l'Administration fiscale, non plus un organe de contrôle de la dépense, mais un conseiller privilégié de l'Autorité Expropriante au détriment des particuliers. Le projet va clairement à l'encontre de l'article L 311-5 du Code des relations entre le public et l'administration.

3. Concernant les négociations des biens de l'État :

Cette « transparence » va gêner les estimations des biens de l'État dans le cadre de transactions avec les collectivités ou autres organismes soumis à l'avis domanial.

En réponse, l'administration a déclaré vouloir poursuivre l'expertise des arguments avancés. Elle admet que la généralisation tous azimuts ne sera pas possible.

Elle évoque la possibilité à cette étape non pas d'un seul avis-rapport, mais de plusieurs types « à géométrie variable », selon les situations.

Indiquez votre adresse de courriel pour recevoir notre lettre d'information

Courriel *

Chaque évaluateur y mettrait ce qu'il lui semblerait pertinent en analyse de l'opération et de ce qui serait communicable ou pas...

L'administration déclare « vouloir prendre son temps ». Un nouveau rendez-vous est prévu sur ce sujet le 5 mai prochain à l'occasion d'un groupe de travail avec les organisations syndicales.

De fait, l'administration reconnaît que l'avis-rapport unique sur le modèle du privé apparaît difficilement envisageable.

Elle se rend compte de ce que nous avons toujours dit : nous ne livrons pas une prestation commerciale à un client (qui paie, commande...), mais à l'opposé, une estimation dans un cadre juridique précis et contraint, dans une mission de conseil mais aussi de contrôle des opérations menées par les consultants. L' avis domanial est document un administratif au sens de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 donc communicable ce qui nous impose de respecter certaines obligations liées à la confidentialité des données. D'où la nécessité de différencier l'avis (acte administratif) du rapport interne (document de travail).

Le groupe de travail du 5 mai, qui abordera toutes les questions de la mission domaniale sera l'occasion de réaffirmer nos positions.

En tout état de cause, l'avis-rapport apparaît comme une véritable usine à gaz, avec de très probables et multiples dérogations et exceptions, une aventure qui navigue à vue.

Avec en bout de chaîne, les évaluateurs qui subiront les pots cassés et de nouvelles charges de travail.

La meilleure économie est l'abandon de l'avis-rapport.

Aujourd'hui, malgré les moyens dont il dispose, le service d'évaluation satisfait nos consultants tout en assurant l'autorité de l'État.

Nous disons à l'administration : ne dégradez pas un service qui fonctionne !

Nous appelons les collègues à poursuivre la signature de la pétition nationale et à faire remonter toutes leurs revendications (menaces sur les missions, emplois, rémunération…) en vue du groupe de travail du 5 mai prochain.

fichiers: Télécharger cr_audience_domaine_du_15_mars_2022_28_03_22.pdf (319 Ko)
Public: Infos / actions
Domaines

- -A
- +A
- Version imprimable
- version PDF

Leave this field blank