



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

domaine public

Question écrite n° 1910

## Texte de la question

M. Lionel Tardy attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les estimations financières de parcelles réalisées par les services de France Domaine lors de l'acquisition d'un bien par une commune. En effet, lorsqu'une commune souhaite mettre une parcelle en « terrain réservé » afin de permettre la création d'un équipement public ou pour toute autre opération d'utilité ou d'intérêt publics, elle demande une estimation à France Domaine afin de déterminer sa capacité à réaliser son opération et prévoir ainsi son budget. Pourtant, il apparaît que ces estimations varient parfois jusqu'à 20 % de plus que le prix initialement annoncé, notamment lorsqu'une procédure de déclaration d'intention d'aliéner intervient après la première évaluation. Cette situation crée alors d'importantes difficultés pour les communes, en particulier rurales, dans la prévision de leurs acquisitions pour construire leur budget. Aussi, il lui demande si le Gouvernement envisage l'élaboration d'un texte législatif et réglementaire permettant de limiter les variations des estimations de France Domaine en matière d'acquisition par une commune.

## Texte de la réponse

Les évaluations réalisées par les services locaux du Domaine, comme les évaluations effectuées par les experts privés, sont effectuées en respectant les règles de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Celle-ci précise que l'évaluation en valeur vénale correspond « à la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ». Cette définition professionnelle montre bien qu'il n'existe pas de valeur scientifique de l'évaluation et que de très nombreux facteurs peuvent aboutir à un prix de transaction différent de celui de l'évaluation domaniale, dans un écart de prix qui peut aller très au-delà de l'écart de 20 % évoqué dans la question. Cet écart peut d'ailleurs être pleinement justifié, notamment dans un marché évolutif, compte tenu du délai qui peut séparer la date de l'évaluation de celle de la transaction. De même, l'acquéreur ou le vendeur peuvent avoir des raisons propres de s'écarter de l'évaluation domaniale, compte tenu de l'attachement que les uns et les autres portent à l'assiette foncière concernée, à la réalisation de l'opération projetée ou encore des anticipations qu'ils peuvent effectuer du marché. D'ailleurs, les évaluations domaniales sont très fréquemment assorties d'une indication selon laquelle la collectivité locale dispose d'une marge de manoeuvre de 10 % à la hausse et à la baisse (soit 20 % au total) autour d'une valeur centrale. C'est pourquoi les écarts indiqués par l'auteur de la question sont tout à fait normaux et il n'est pas envisagé de prendre de disposition législative ou réglementaire pour les supprimer, disposition qui serait d'ailleurs sans effet utile.

## Données clés

**Auteur :** [M. Lionel Tardy](#)

**Circonscription :** Haute-Savoie (2<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 1910

**Rubrique** : Collectivités territoriales

**Ministère interrogé** : Budget

**Ministère attributaire** : Budget

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le** : [31 juillet 2012](#), page 4539

**Réponse publiée au JO le** : [12 février 2013](#), page 1554