



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

urbanisme

Question écrite n° 41386

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les évaluations effectuées par France Domaine. Celles-ci apparaissent depuis quelques temps erratiques et inadaptées aux réalités foncières locales ce service étant éloigné du terrain. Les collectivités doivent demander de nouvelles évaluations systématiquement revues à la baisse ce qui entraîne perte de temps et difficultés à prendre des décisions d'achat ou de vente. Il lui demande de diligenter une enquête sur ces dysfonctionnements graves et répétés.

Texte de la réponse

Conformément au cadre juridique applicable en cette matière, les services du domaine procèdent aux évaluations des conditions financières des projets d'opérations immobilières poursuivis par les collectivités locales qui disposent ainsi, sans contrepartie financière, d'avis établis selon les règles de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. La qualité de ces estimations constitue une préoccupation constante de la direction générale des finances publiques dans le cadre de son offre de service aux collectivités locales. Elle s'est d'ailleurs dotée récemment de nouveaux outils pour accroître encore la qualité de ses expertises. Les collectivités reconnaissent, dans leur très grande majorité, la qualité des prestations qui leur sont fournies, comme en témoigne le nombre élevé de demandes d'estimations qu'elles sollicitent hors même les cas où cette consultation est imposée par une disposition législative ou réglementaire. Ainsi, pour l'année 2012, 16 776 consultations réalisées à titre non obligatoire ont donné lieu à une estimation domaniale, soit près de 20 % du nombre total des évaluations fournies aux collectivités locales. Cette proportion dépasse 21 % dans le département de la Lozère (446 évaluations non obligatoires effectuées en 2012 à la demande des collectivités du département). Fort de son implantation territoriale, le service du domaine dispose d'une très bonne connaissance du marché immobilier local lui permettant d'établir des estimations objectives, tenant compte de la réalité des marchés. La qualité des évaluations domaniales dépend néanmoins d'un certain nombre de facteurs exogènes dont, en premier lieu, les éléments de contexte de la demande et la finalité des projets, notamment lorsque les projets envisagés s'inscrivent dans des procédures relevant du code de l'expropriation ou du code de l'urbanisme. Plusieurs éléments peuvent ainsi nécessiter d'ajuster les évaluations réalisées pour une collectivité : l'insuffisante précision de la définition initiale du projet immobilier, l'évolution dans le temps du projet de la collectivité, l'écart parfois important entre la date d'évaluation et la date de la transaction, ou bien encore un changement des règles d'urbanisme auquel l'un des contractants entend se livrer. C'est notamment la raison pour laquelle les évaluations domaniales sont assorties d'une durée de validité limitée.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41386

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 novembre 2013](#), page 11502

Réponse publiée au JO le : [8 avril 2014](#), page 3175