

## Réforme des modalités de consultation des « Domaines » : une carte à jouer pour les Experts Fonciers ?

Un arrêté du 5 décembre et une instruction du 13 décembre 2016 sont venus modifier les modalités de consultations du feu « Service France Domaine » (désormais substitué par la nouvelle Direction Immobilière de l'Etat, toujours sous l'égide de la DGFIP).

La Cour des Comptes ayant relevé un accroissement des volumes de saisines, des réformes ont été mises en place notamment par le relèvement des seuils qui n'avaient pas été revus depuis 2001.

### DEMANDE D'AVIS DOMANIAL - NOTICE EXPLICATIVE (Source DGFIP - N° 7305-NOT-SD)

Opérations concernées	Cessions d'immeubles	Acquisition amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption hors ZAD	Acquisition poursuivie par voie d'expropriation ou par exercice du droit de préemption en ZAD	Prises à bail : Tous types de baux (y compris avenants et renouvellements), location-vente...
<b>Personnes concernées</b> (liste non exhaustive)				
Services de l'État et ses établissements publics, personnes et organismes dépendant de l'État et de ses établissements publics		Tous les biens dont la <b>valeur vénale est égale ou supérieure à 180 000 €,</b> hors droits et taxes	<b>Aucun seuil :</b> consultation obligatoire pour tous les biens	<b>A partir de 24 000 €</b> de loyer annuel, charges comprises
Collectivités territoriales et groupements ainsi que leurs établissements publics	<b>Aucun seuil :</b> Communes > 2000 habitants, départements, régions, EPCI, syndicats mixtes			
Personnes privées dépendant des collectivités locales, de leurs groupements et de leurs établissements publics				
Sociétés et offices HLM	<b>Aucun seuil</b> <b>Attention :</b> les opérations réalisées entre deux organismes HLM ou entreprises en vue de l'accession à la propriété ne sont pas soumises à consultation.			

Deux points majeurs sont à souligner et peuvent nécessiter le recours à un Expert Foncier :

- Le relèvement des seuils de consultation :
  - de 75 000 à 180 000 € pour les acquisitions.
  - de 12 000 à 24 000 € pour les prises à bail.
- Les demandes facultatives (consultations officieuses) des collectivités seront limitées à **2 saisines par an** et par collectivité concernée. A noter également que le délai de traitement d'un mois ne s'applique pas à ces demandes sauf exceptions strictement limitées

Même si un service «Demande de Valeurs Foncières» est mis en place pour permettre aux collectivités qui le demandent d'obtenir des données foncières relevant de leur périmètre géographique, l'analyse d'un Expert en estimation constituera toujours un avis éclairé. De plus, l'Expert pourra apporter une vision d'optimisation et d'accompagnement qui dépasse la simple évaluation.

D'autre part, malgré une plus grande liberté laissée aux communes de moins de 2 000 habitants, l'argumentation d'un Expert Foncier vis-à-vis d'un projet immobilier permet généralement d'assurer des délibérations de Conseil Municipal plus sereines.

**Nicolas BUSSY - Union Sud-Ouest**