

8 France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ?



Jean-Jacques MARTEL,
codirecteur du master 2 ICEU
université de Lille 2,
professeur à l'ICH, expert de
justice,
expert foncier, CNEJ/IFEI/
IFFPC



Romain BROUSSAL,
master 2 Expertise foncière
IHEDREA,
master 2 Droit des affaires
université de Rennes,
expert immobilier

1. - FRANCE DOMAINE DEPUIS 2007

1 - Le sujet est sensible, polémique, le point de vue est caricatural et provocateur...

La caricature est certes un type de discours littéraire qui permet d'effectuer une analyse exagérément satirique mais dans laquelle beaucoup d'entre nous, hélas, retrouvent ou retrouveront une situation déjà vécue.

Ce sujet est d'ailleurs régulièrement d'actualité dans la presse nationale notamment dans la révélation des affaires politico-financières.

L'hippodrome de Chantilly ou les étranges affaires du plus gros bailleur social de France¹ sont la face visible de l'iceberg des conflits d'intérêts chez France Domaine...

2 - **Instrumentalisation ?.** – Le 15 mai 2013, le Conseil immobilier de l'État (CIE) rendait un important rapport « *Moderniser la politique immobilière de l'État* » et prônait l'indépendance ou l'autonomie de France Domaine.

Malheureusement, il semble que les ambitions initiales aient été vite « douçonnées » par les pouvoirs publics. Dans son intervention du 4 novembre 2013, Pierre Moscovici, auditionné par la commission élargie de l'Assemblée nationale, adoptait une attitude beaucoup plus en retrait : « Le Gouvernement n'approuve pas toutes les propositions du CIE. Il considère notamment que les limites actuelles de la politique immobilière de l'État incitent à maintenir France Domaine sous l'autorité claire et directe du ministère des Finances... ».

Le gouvernement désire pouvoir toujours arbitrer au plus haut niveau les questions de politique immobilière, en somme la « dépolitisation » n'est pas à l'ordre du jour.

3 - **Fiction ?.** – Ce terme précis a été employé dans un arrêt de la Cour Européenne des Droits de l'Homme², pour lequel le débat de fond portait sur les conflits d'intérêts des personnels relevant des services de France Domaine.

2. - FRANCE DOMAINE FACE AUX NORMES D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

« Dans la présente instance, le directeur des services fiscaux, représentant de l'expropriant, et le directeur des services fiscaux, commissaire du gouvernement, ne font qu'un, même si, pour la forme, le directeur des services fiscaux est représenté par deux personnes physiques distinctes, ce qui constitue une fiction puisque aussi bien, comme on l'a vu, c'est la même personne qui répond au conseil de l'exproprié, en qualité de représentant de l'expropriant, et qui signe par ailleurs les conclusions du commissaire du Gouvernement. »

Cet arrêt date d'une dizaine d'années et pourtant les pratiques n'ont en réalité pas changé... Même si les magistrats s'affranchissent quelque peu, ils rechignent toujours à désigner les experts de justice et la valeur vénale reste une valeur « administrée » sous le contrôle « psychorigide » de France Domaine concernant :

- la sanctuarisation de l'usage ;
- la restriction temporelle de la période de référence ;
- la rigidité de la méthode métrique par comparaison ;
- l'opacité de l'accès aux références.

Une réforme de France Domaine, présentée comme une réforme majeure, est intervenue en 2007 (il s'agissait auparavant du service des Domaines). Mais rares sont les personnes satisfaites, qu'elles soient publiques ou privées.

4 - Alors à qui la faute ?

De notre point de vue, le problème provient du mélange des genres ainsi que des exigences de la société qui demande une évolution vers plus de transparence, plus d'indépendance et plus de compétence.

Plus de transparence : l'État l'a bien compris en attribuant des marchés d'expertise par voie d'appel d'offre auprès de sociétés spécialisées ; en témoigne l'attribution à la société BNP PARIBAS d'un marché national d'évaluation de biens appartenant à l'État, en date du 13 janvier 2014.

Plus d'indépendance : Dans une dépêche du 6 février 2014, la CFDT finances publiques s'inquiète d'un possible conflit d'intérêts entre l'expert BNP et le possible acheteur ou intermédiaire BNP...

1. *Le Monde*, 30 janv. 2014.

2. CEDH, 3^e sect., 24 avr. 2003, *aff. Yvon c. France*, 44962/9 ; V. aussi R. Noguellou, *À propos de l'intervention du commissaire du gouvernement dans la procédure d'expropriation* : JCP A 2003, act. 1523.

Plus de compétence : la CFDT, toujours, précise : « la formation d'évaluateur sous le régime DGI était calibrée sur un cycle de 3 semaines. On y retrouvait, dans ce qui était un parcours type d'évolution de carrière, des agents essentiellement issus des services de la fiscalité immobilière qui avaient une bonne connaissance des outils et de l'approche par comparaison³.

La formation revue et rénovée à la DGCP a été limitée à deux semaines pour des agents non rompus aux outils de l'évaluation et qui ne bénéficiaient pas de l'expérience de leurs aînés.

La mission, pour être assurée dans de bonnes conditions, nécessite plusieurs années d'expertise. L'accès d'agents plus jeunes, dans ce contexte, a accéléré la rotation des équipes qui s'est accompagnée d'une perte rapide et significative de l'expérience nécessaire... ».

Chacun connaît désormais le niveau de compétence général chez France Domaine ; bien sûr il y a quelques spécialistes, mais ils ne sont que l'exception qui confirme la règle. À la lecture des précisions syndicales internes, pourtant bienveillantes, il semble inutile de tirer sur l'ambulance.

Et pourtant faut-il renoncer à un contrôle des ventes, acquisitions et prises à bail diverses et variées des collectivités, administrations ou établissements publics ?

Personne ne souhaite la suppression des procédures de contrôle des valeurs, il s'agirait même de renforcer l'autorité de l'avis donné, au nom de la sauvegarde de nos finances publiques ou du respect du droit de propriété.

1. France Domaine depuis 2007

5 - **Les consultations obligatoires.** Les collectivités ont l'obligation de consulter France Domaine dans quatre cas :

- l'acquisition amiable par adjudication ou par exercice du droit de préemption d'immeubles et de fonds de commerce d'une valeur supérieure à 75 000 € ;
- l'acquisition poursuivie par voie d'expropriation quel que soit le montant de l'opération ;
- la prise à bail dès lors que le loyer annuel excède 12 000 € (charges comprises) ;
- la cession d'immeubles pour les communes de plus de 2 000 habitants, quelle que soit la valeur du bien.

6 - **Les consultations facultatives.** Les collectivités peuvent de leur propre chef consulter France Domaine dans trois cas :

- l'acquisition amiable par adjudication ou par exercice du droit de préemption d'immeubles et de fonds de commerce d'une valeur inférieure à 75 000 € ;
- la prise à bail dès lors que le loyer annuel n'excède pas 12 000 € (charges comprises) ;
- la cession d'immeubles pour les communes dont la population est inférieure à 2 000 habitants.

7 - **Les modalités.** La collectivité adresse à France Domaine un dossier de demande d'estimation du bien concerné.

8 - **La décision de la collectivité.** Le service de France Domaine bénéficie alors d'un délai d'un mois pour rendre son avis à compter de la réception de la demande. À défaut de réponse, la collectivité est libre de délibérer aux conditions financières qu'elle souhaite.

Un mois de patience suffit pour que les collectivités reprennent leurs aises.

L'avis rendu est un avis simple. La collectivité a donc la possibilité de ne pas en tenir compte. Nous pouvons nous demander quel intérêt présentent ces consultations artificielles.

3. En réalité, il s'agissait d'un bâton de maréchal pour certains agents méritants, traumatisés du contrôle fiscal...

Dans les cas de consultation obligatoire, aucun des textes du Code général des collectivités territoriales ne prévoit formellement que l'avis de France Domaine soit annexé à la délibération mais celle-ci doit, en revanche, le viser expressément⁴. À défaut, le service du contrôle de légalité pourrait mettre en cause cette délibération.

2. France Domaine face aux normes d'évaluation immobilière

9 - **Confusion de l'autorité de tutelle.** La Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) dépend du ministère de l'Économie et des Finances.

Postérieurement à la fusion issue de la réforme, la Cour des comptes a dressé un constat sévère des « relations de l'administration fiscale avec les particuliers et les entreprises » dans un rapport rendu public le mardi 21 février 2012.

La Cour critique également le « net déficit de simplicité, de clarté et de transparence ». Depuis 2005, des « conciliateurs fiscaux départementaux » doivent permettre d'éviter les actions contentieuses. Présentés comme des autorités indépendantes, les conciliateurs sont des cadres supérieurs de l'administration fiscale. Il arrive même qu'ils soient les auteurs de la décision contestée. « L'exigence d'impartialité et d'indépendance n'est pas satisfaite », selon le rapport.

L'autorité de tutelle de la DGFIP est le ministère de l'Économie et des Finances, également ministère de tutelle d'une autre autorité de contrôle indépendante en matière d'évaluation immobilière, l'Autorité de contrôle de prévoyance et de réalisation (ACPR).

L'ACPR se trouve être beaucoup plus exigeante dans le cadre des expertises immobilières réglementées des banques, assurances et mutuelles... elle s'appuie d'ailleurs sur la Charte de l'expertise et sur le rapport *Barthes de Ruyter*.

Y aurait-il donc deux poids et deux mesures ?

Ah, au fait ! France Domaine serait également placé sous l'autorité du Préfet et sous la responsabilité du Trésorier Payeur Général...

Nous avons dit confusion ?...

10 - **Confusion des missions.** La DGFIP diligente deux sortes d'évaluations immobilières par l'intermédiaire de ses agents, qu'ils soient fiscaux ou domaniaux.

● Évaluations immobilières dans le cadre des procédures de contrôles fiscaux

À l'occasion des procédures de contrôles fiscaux, les agents de la DGFIP affectés à la fiscalité procèdent aux évaluations des immeubles des personnes contrôlées et proposent la rectification des valeurs déclarées par le contribuable.

À notre connaissance, les inspecteurs des impôts déterminent une valeur toujours supérieure à celle déclarée. La valeur proposée fait alors l'objet d'une discussion de « marchand de tapis » dans le cadre d'une procédure administrative à plusieurs étages et si le contribuable résiste aux assauts répétés de l'administration fiscale, l'expertise est alors de droit, confiée à un expert de justice, et c'est finalement le magistrat du TGI qui fixe la valeur vénale.

● Évaluations immobilières dans le cadre des procédures d'expropriation

À l'occasion des procédures d'expropriation, les agents de la DGFIP affectés à France Domaine procèdent aux évaluations des immeubles des personnes expropriées et conseillent l'adminis-

4. JOAN 16 janv. 2007.

tration puis le magistrat de l'expropriation pour la fixation définitive de la valeur vénale.

À notre connaissance, « l'expert/conseil » de France Domaine ne suggère jamais une valeur supérieure à celle souhaitée par l'exproprié.

Souvenez-vous du fameux champ de pommes de terre de l'île de Ré...

Si ce champ de patates est évalué par un agent des services fiscaux DGFIP dans le cadre de la fixation de la valeur ISF, il vaudra très cher et sa potentielle constructibilité sera prise en compte...

Si le même champ de patates est évalué par un agent de France Domaine DGFIP dans le cadre de la fixation de la valeur d'expropriation, il ne vaudra rien ou presque et son usage agricole sera pris en compte !

Il m'a déjà été donné de connaître ce type de dossier où un bien, préempté à un prix inférieur au prix transacté, avait fait l'objet quelques mois plus tôt d'une proposition de redressement dans une procédure ISF...

En résumé, il y aurait donc d'un côté l'évaluation du « toujours plus » et de l'autre l'évaluation du « toujours moins »... !

11 - Confusion des qualités. Selon l'espace « recrutement » du portail du ministère de l'Économie et des Finances, l'expert/conseil est décrit comme suit :

L'expert/conseil en matière immobilière chez France Domaine procède à des évaluations de biens et droits immobiliers pour le compte de l'État et des collectivités locales lors d'opérations immobilières et foncières. En qualité de commissaire du gouvernement, il intervient également dans la procédure d'évaluation pour cause d'utilité publique en tant que conseiller du juge de l'expropriation.

Activités principales :

– *Expertise du parc immobilier de l'État et des établissements publics, analyse des propositions des services et recherche de solutions*

– *Évaluation des projets immobiliers des collectivités territoriales (examen des conditions financières des opérations, estimation du coût des acquisitions foncières envisagées dans le cadre d'une expropriation,...)*

– *Conseil auprès du juge de l'expropriation dans le cadre de l'analyse des difficultés juridiques des dossiers et des préjudices subis par les expropriés*

– *Fonction de commissaire du gouvernement auprès des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) : délivrance d'agrément pour certaines opérations – consultation pour les opérations réalisées dans le cadre du droit de préemption, de rétrocession de biens et de projets d'installation des preneurs – contrôle sur les conditions financières des opérations envisagées et participation aux instances décisionnelles.*

Ce métier est proposé dès le recrutement après un concours de niveau B, c'est-à-dire bac en poche et sans expérience... enfin si après deux semaines de formation !

Par comparaison, voici les précisions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière... :

L'expert en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.

Il doit au minimum :

– soit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique, sanctionné par un diplôme de second cycle de l'enseignement supérieur, et justifier de trois années continues d'expérience professionnelle au minimum auprès d'un expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise en évaluation immobilière ;

– soit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation immobilière spécifique, sanctionnée par un diplôme, et avoir acquis une expérience professionnelle continue de 2 années minimum ;

– soit avoir acquis une expérience professionnelle au cours de sept années continues de pratique des disciplines immobilières, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière auprès d'un expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise immobilière.

L'expert assure en outre, de manière permanente, l'actualisation des connaissances utiles à l'évaluation dans les domaines techniques, économiques, juridiques, fiscaux et comptables, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis.

Il suit une formation permanente adaptée à sa profession d'au minimum 20 heures par an.

Les autorités de contrôle indépendantes relevant du ministère de l'Économie exigent que les experts soient « chartés »...mais il est vrai que l'expert de France Domaine est également conseil ou même inspecteur, voilà probablement ce qui le rend plus objectif et réfractaire aux normes...

Mais alors au fait, si France Domaine assiste l'expropriant dans sa procédure et conseille le juge... qui se préoccupe de l'exproprié ?

12 - Confusion terminologique. Pour toute acquisition immobilière, prise à bail, cession immobilière, les collectivités territoriales, leurs groupements et établissements publics ont l'obligation de recueillir l'avis préalable de France Domaine.

Aucune définition de cet avis n'est référencée et surtout aucun formalisme n'est imposé... la plupart du temps il s'agit d'un simple courrier sur une seule page indiquant l'adresse et la valeur retenue... accessoirement cet avis est parfois accompagné d'une annexe précisant les points de comparaison.

Le contexte et le rendu de cet avis sont la plupart du temps totalement insuffisants et inexploitable dans une procédure contradictoire.

Qui ne collectionne pas dans son bêtisier personnel des avis rendus totalement contraires à quelques mois d'intervalle ?

Des écarts de valeur allant de 1 à 6 (et parfois plus) sont régulièrement constatés, surtout en matière foncière...

La Charte de l'expertise, dans sa dernière édition, précise :

« Diverses missions d'expertise peuvent être confiées à un expert en estimation immobilière, chacune d'elles supposant de la part de l'expert un certain nombre de diligences et, par voie de conséquence, de la part de son donneur d'ordre, la définition d'un cadre de mission bien précis et la production d'un certain nombre d'informations ou de documents nécessaires à l'expertise.

Les missions sont les suivantes :

- expertise en évaluation immobilière ;
- actualisation d'une expertise antérieure ;
- contrôle de cohérence d'une évaluation réalisée par un tiers ;
- expertises conjointes avec rapport commun.

D'autres missions connexes peuvent lui être confiées comme l'audit immobilier, ou des rapports condensés ou de synthèse.

L'expertise en évaluation immobilière peut être exprimée dans trois formats :

- rapport d'expertise détaillé ;
- rapport d'expertise synthétique ;
- certificat d'expertise.

13 - L'avis de valeur consiste en une estimation fournie par un professionnel de l'immobilier qui n'agit pas dans le cadre strict des différentes missions d'expertise évoquées ci-dessus.

L'avis de valeur constitue une évaluation approximative, obtenue sur la base de diligences limitées. Le professionnel produisant un avis de valeur précisera par écrit, au moment de définir sa prestation et dans son rendu, que la réalisation de l'ensemble des diligences aurait pu le conduire à un résultat sensiblement différent de celui obtenu dans son avis de valeur.

Les avis de valeur peuvent s'effectuer sur dossier, être donnés dans un délai très court, sans avoir toutes les caractéristiques de l'immeuble et la visite n'est pas obligatoire. Cet avis devra donc préciser les éléments qui ont été fournis ou pas.

Les conclusions seront le plus souvent résumées et succinctes et sont moins normées que les missions d'expertise proprement dite.

Cependant et quelles que soient les catégories d'intervention, l'expert doit répondre à un double objectif de précision et de transparence :

- un souci de précision, en particulier par rapport aux questions posées à l'expert, aux hypothèses de travail qui lui ont été définies, aux choix des méthodes d'évaluation retenues et à l'expression des conclusions ;

- un souci de transparence quant à la quantité, au contenu et à la qualité des informations qui ont été mises à sa disposition.

14 - En règle générale, il est souhaitable d'éclairer le donneur d'ordre ou les lecteurs potentiels d'un rapport d'expertise sur :

- l'étendue et les limites des diligences réalisées par l'expert ;
- le type d'intervention réalisée ;
- la finalité exacte de l'intervention et les hypothèses de travail retenues ;
- l'absence de conflits d'intérêts dans la réalisation de l'évaluation.

Le terme expertise implique la visite des biens et la réalisation des diligences nécessaires à l'estimation de leur valeur.

Le rapport d'expertise détaillé est le document le plus complet au sein de la gamme des prestations identifiées, il comprend un descriptif de la mission, les clauses de non publication et d'utilisation, la situation géographique, la situation juridique, la description du bien, l'appréciation qualitative, une étude de marché et des références de transaction, l'évaluation, les conclusions et les annexes.

Là encore, la confusion est totale entre l'avis rendu par France Domaine présenté comme un travail d'expertise et les normes nationales et européennes d'évaluation immobilière.

15 - Confusion technique. France Domaine n'emploie qu'une technique d'évaluation, celle de la méthode métrique par comparaison.

Cette méthode s'appuie sur deux facilités :

- la disposition des déclarations cadastrales de propriété ;
- la disposition des références de transaction au sein de l'administration.

Ces deux facilités sont des informations évidemment objectives et déterminantes quand elles ne sont pas instrumentalisées.

En sus de ces facilités, l'administration s'appuie sur des positions dogmatiques que sont l'usage actuel et l'encadrement de la période de référence.

Bien sûr, la méthode par comparaison est universelle et constitue la méthode la plus usitée dans notre métier.

Cependant, employée comme elle l'est par l'administration, elle ne reste le plus souvent qu'une simple valeur théorique qu'il faut corriger pour déterminer la valeur vénale.

La valeur d'un commerce doit prendre en considération les éléments concourant à sa commercialité même si ceux-ci sont plus subjectifs !

Pour la période de référence, n'est-il pas plus pertinent de choisir une référence postérieure de quelques semaines à la date de référence si la chronologie du dossier le permet que de retenir

une référence antérieure de 3 ans... surtout quand le marché connaît une évolution défavorable ?

Qui n'a pas constaté que les évaluations de France Domaine sont généralement faibles lorsqu'elles concernent des biens très attractifs mais de petite superficie et parfois excessives lorsqu'elles concernent des biens d'importante superficie dont l'usage est incertain, le marché étroit, et où il faut apprécier les caractéristiques techniques ou juridiques particulières et des paramètres parfois immatériels ?

Les pièges habituels :

Le terrain agricole, très convoité et présentant toutes les caractéristiques de la constructibilité future évalué au prix symbolique de 0,8 €/m² quand il en vaut en réalité 20 fois plus...

L'usine en fin de vie et dont la pérennité est incertaine, évaluée chèrement, parfois très chèrement parce que sa superficie est simplement importante...

Le terrain de centre-ville dont la constructibilité verticale n'est pas prise en compte.

La valeur vénale est une articulation d'éléments objectifs et subjectifs prenant en considération des informations passées et futures.

Les évaluations pratiquées par France Domaine portent souvent sur des biens particuliers, ce qui complexifie la tâche mais c'est aussi ce qui justifie l'intervention publique. C'est donc bien pour cela que la méthode métrique par comparaison appliquée de manière théorique ne peut être tenue pour vérité.

L'ensemble des acteurs, qu'ils soient privés ou publics, sont dans une situation de confusion technique totale lorsqu'il s'agit de faire évaluer un bien particulier ou sensible.

L'évaluation « médiatisée » du stade de football de Marseille est un exemple récent parmi d'autres de la limite de compétence.

Analyse critique

Extrait du rapport du Conseil immobilier de l'État... :

« Dans une transaction, l'évaluation doit tenir compte de la constructibilité? du foncier, des valeurs alternatives et du modèle économique de l'acquéreur potentiel. Cette approche nécessite une maîtrise des huit méthodes d'évaluation de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière : « par comparaison ; par le revenu - capitalisation / actualisation ; par le coût de remplacement ; indiciaires ; par sol et construction ; du bilan promoteur ; par ratios professionnels... ». Il ne semble pas que les services de l'État disposent aujourd'hui des compétences ad hoc ni des moyens en formation pour conduire ses équipes d'évaluateurs à ce niveau d'expertise. »

16 - Confusion pratique. Le 25 juin 2013, le responsable de la division France Domaine en Haute Savoie communique officiellement, sur le site du Préfet, l'abondante activité de ses services. Il y évoque le nombre de ses agents (17), l'impressionnante liste des compétences et des missions qui lui sont régulièrement confiées, notamment au titre de sa responsabilité de la politique immobilière de l'état dans son département.

Il précise qu'il dispose de 9 inspecteurs qui produisent 4 000 évaluations immobilières par an soit un impressionnant ratio de 2,22/jour/inspecteur. Et il ajoute 50 à 100 « affaires » d'expropriation par an ainsi que 200 négociations amiables...

Par comparaison, notre cabinet comprend 10 personnes dont 8 experts « chartés » et réalise 600 expertises par an, soit un ratio de 0,37.

Là encore, la confusion est totale.

Comment peut-on effectuer correctement plus de deux expertises en évaluation immobilière par jour ?

L'évaluation est un travail de qualité et donc de faible quantité, loin de la notion d'une production industrielle !

Dès lors, on comprend mieux la fragilité des avis donnés et le manque de professionnalisme des experts de France Domaine au regard de ce qui est préconisé par la Charte de l'expertise en Évaluation immobilière.

17 - **Conclusion.** Il faut se rendre à l'évidence, la nécessité de réformer en profondeur France Domaine fait consensus.

Il est certes plus facile de critiquer que de proposer... c'est pourquoi notre conclusion suggère la réorganisation suivante :

1) Il faut distinguer et reconnaître **plusieurs métiers** au sein de l'immobilier « public » : la gestion d'actifs, l'arbitrage, l'ingénierie et la maîtrise d'ouvrages publics, la cession et l'évaluation.

2) Il faut considérer ces métiers comme des spécialités nécessitant le recrutement contractuel des personnels formés spécifiquement.

3) Il faut segmenter les métiers en **plusieurs catégories** :

– une catégorie pouvant rester rattachée à une entité immobilière « publique » (la gestion, l'arbitrage et la maîtrise d'ouvrages publics) ;

– une catégorie pouvant être externalisée, privatisée ou rattachée à une autorité indépendante.

En ce qui concerne la première catégorie : on comprend bien la nécessité d'une gouvernance publique pour l'arbitrage des immeubles détenus par l'État, les collectivités ou les établissements publics et la nécessité de déterminer les besoins et la politique immobilière de cession/acquisition.

Il y a cependant lieu de s'interroger sur la nécessité de développer la maîtrise d'ouvrage public chez France Domaine... En Allemagne, la réalisation de grands projets, sous maîtrise d'ouvrage public, est une catastrophe en termes de budget et de délai (cf. aéroport de Berlin) et chacun s'accorde à penser qu'il n'est pas du ressort des collectivités de piloter de tels projets.

La seconde catégorie concerne :

a) La transaction : après que le pouvoir politique a décidé les objectifs de sa politique de réalisation, il semble que l'efficacité et la recherche de résultat justifient de confier les cessions à des spécialistes présentant les garanties nationales et internationales et susceptibles de réaliser les biens dans les meilleures conditions financières.

b) L'évaluation : fantasme des amateurs de scandale, elle doit être effectuée par des personnes compétentes susceptibles d'engager leur responsabilité professionnelle ou pénale et être placée sous une autorité indépendante.

L'autorité adéquate semble être la chambre régionale des comptes, elle bénéficie de l'indépendance et de la proximité géographique souhaitées. Un service dédié pourrait traiter les flux des demandes d'expertise et les orienter vers **plusieurs professionnels**, selon leur nature (habitation, biens ruraux ou biens d'activités) et la graduation du contrôle souhaité (rapport d'expertise, rapport simplifié ou simple avis de valeur) :

– pour l'habitation, il semble logique d'envisager, à moindre coût, la consultation d'un notaire de l'arrondissement concerné (qui ne soit pas celui de l'acte à intervenir...) ;

– pour les biens ruraux, il semble naturel de consulter les experts fonciers du département concerné, dont le statut (CNEFAF) les prédestine à ce secteur particulier de l'immobilier ;

– pour les biens d'activités, la technicité des méthodes et des usages requiert de consulter un expert spécialisé, choisi parmi ceux acceptés par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) qui dépend du ministère de l'Économie dans le cadre des expertises réglementées concernant les immeubles ou les parts de sociétés immobilières non cotées.

– enfin, il faut aborder le cas spécifique des expertises pouvant donner lieu à des contentieux judiciaires que sont l'expropriation et, dans une moindre mesure, la préemption.

Les enjeux de ces expertises sont d'importance, tant pour la collectivité ou l'établissement qui attend la réalisation de son projet que pour l'administré qui subit le traumatisme d'une atteinte au droit universel de propriété.

L'évaluation d'un tel bien, surtout en expropriation, doit être envisagée par un expert de justice. Il saura être le garant de l'indépendance, de la procédure et de l'équité requise.

Indépendamment de la nature et de la graduation d'intervention, chaque professionnel concerné devrait être normé afin de faciliter l'uniformisation des rapports. Cette norme en sus de son statut, de son agrément ou de son acceptation serait un gage de conformité avec les standards nationaux européens.

Concernant le coût des interventions : l'État conserverait la charge des fonctionnaires de la Cour Régionale de Comptes responsables du contrôle des experts alors que la collectivité, l'établissement public, et l'autorité expropriante supporterait les frais du technicien chargé d'évaluer.

Cette répartition a le mérite d'assurer l'indépendance de l'expert puisque c'est la Cour Régionale des Comptes qui le désigne et de responsabiliser le demandeur « public » qui supporte le coût de sa politique immobilière...

Le sauvetage de nos finances publiques et le respect du droit de propriété justifient la professionnalisation et l'indépendance des experts immobiliers chargés d'évaluer les biens convoités, loués, acquis ou vendus par la puissance publique ou assimilé.

Enfin, il serait injuste de rendre responsables les personnels de France Domaine des maux reprochés à cette administration, ils n'ont malheureusement ni les moyens, ni les compétences, ni l'indépendance pour remplir les missions qui leur sont confiées. ■

Mots-Clés : Domaine - France Domaine - Missions - Évaluations immobilières