

ABANDON DE L'AVIS-RAPPORT AUDIENCE AVEC LA DIE ET LA DNID

A LA DEMANDE DE
L'INTERSYNDICALE, LA DIE
ET LA DNID ONT REÇU UNE
DÉLÉGATION DE QUATRE
ÉVALUATEURS ACCOMPAGNÉS
DE REPRÉSENTANTS DES
ORGANISATIONS SYNDICALES.
NOTRE DÉLÉGATION, PORTEUSE
DU MANDAT CLAIR DE LA
PÉTITION, A EXPOSÉ SES
ARGUMENTS POUR L'ABANDON
DE L'AVIS-RAPPORT.

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 commune de l'expertise du Domaine, on nous dit que l'avis-rapports a pour but de rendre « un meilleur service » aux collectivités ?

Le projet de loi porté par le député Lagleize avait pour ambition de supprimer la saisine des Domaines par les collectivités, ce qui aurait abouti à la fin du contrôle de la transparence de leurs opérations immobilières et à la disparition pur et simple des PED.

Le rapport Lagleize affirmait que les collectivités se plaindraient des estimations du Domaine qui 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 aurait fondé 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. Pour autant, l'administration nous a répondu que l'avis-rapport qu'elle a proposé est une réponse à l'article 5 de ce projet de loi. Nous n'avons pas non plus hésité à pointer que l'amendement du gouvernement à ce projet de loi incite aussi, par écrit et pour la première fois, les collectivités à faire appel à des experts privés !

Nous sommes dès lors en droit de penser que l'avis-rapport, que nous estimons ,n'être qu'un compromis avec la demande du Député, est de fait infondé.

Infondé aussi, parce qu'il n'est pas non plus une demande des collectivités. Elles sont très majoritairement satisfaites des estimations domaniales, l'administration n'ayant enregistré au niveau national que 10 contestations !

Elles savent que toutes les précisions et informations leurs sont toujours apportées si elles le souhaitent. De surcroît, elles gardent la possibilité de demander communication du rapport.

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

Nous avons rappeler que les collectivités sont libres de délibérer à un prix différent de l'avis domanial et avons demandé, à l'administration, que cette information soit largement rappelée aux collectivités.

La non-communication systématique du rapport s'appuie sur un souci de confidentialité de certains éléments de l'évaluation et le risque de vice pesant sur d'éventuelles procédures judiciaires. Elle évite aussi les contestations d'opportunisme qui neutraliseraient la portée et l'autorité de l'avis domanial.

COMPTE-RENDU
D'AUDIENCE
NATIONALE,
IMMOBILIER DE L'ÉTAT
15 MARS 2022

CONCERNANT LA NON COMMUNICABILITÉ D'INFORMATIONS

- 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.

CONCERNANT LES PROCÉDURES JUDICIAIRES

La communication des termes de comparaison et méthodologie à des autorités expropriantes ou détentrices du pouvoir de préemption ne pourrait que vicer 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.

CONCERNANT LES NÉGOCIATIONS VISANT LES BIENS DE L'ÉTAT

Cette « transparence » ne peut que 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 à nos interpellations et arguments, l'administration a admis que la généralisation tous azimuts de l'avis-rapport n'est pas possible et a déclaré vouloir poursuivre l'expertise des arguments avancés par les évaluateurs de l'intersyndicale.

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

A ce stade, l'avis-rapport apparaît comme une véritable usine à gaz, avec de très probables et multiples dérogations et exceptions. La DIE et la DNID naviguent à vue.

Sauf qu'en bout de chaîne, ce sont les évaluateurs qui en subiront les pots cassés avec de nouvelles charges de travail.

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

Aujourd'hui, et malgré les moyens dont il dispose, le service d'évaluation remplit pleinement sa mission : satisfaire 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.