

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 novembre 2019

COÛT DU FONCIER ET OFFRE DE LOGEMENTS - (N° 2434)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 59 (Rect)

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 5

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

« 1° Le premier alinéa de l'article L. 1311-9 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'ils sont poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article L. 1311-10 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis auprès de l'autorité compétente de l'État. Si les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics le jugent opportun, ils peuvent demander une estimation par un expert immobilier agréé inscrit sur les listes des experts judiciaires dressées par les cours d'appel.

« L'avis porte sur la valeur vénale ou la valeur locative des biens immeubles, des droits réels et des droits sociaux s'y rapportant.

« Il comporte une estimation de la valeur du bien et précise l'ensemble des éléments sur lesquels l'autorité administrative fonde cette estimation : descriptif du bien, le cas échéant du projet, et de la situation du marché immobilier. Il détaille les motifs ayant justifié le choix des méthodes d'évaluation et les calculs ayant conduit à la valeur du bien.

« Lorsque les projets d'opérations immobilières mentionnés au 1° et au 2° de l'article L. 1311-10 sont réalisés à l'amiable, les personnes mentionnées à la première phrase du premier alinéa peuvent demander à l'autorité compétente de l'État de réexaminer l'avis émis, dans des conditions fixées par décret. » ;

« 2° Après l'article L. 1311-10, il est inséré un article L. 1311-10-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 1311-10-1.* – À la demande d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population se situe en dessous d'un seuil fixé par décret, pour les opérations mentionnées au 2° de l'article L. 1311-10 dont la valeur se situe en dessous du montant auquel ces mêmes dispositions renvoient, l'autorité administrative compétente rend un avis formel. »

« 3° L'article L. 2241-1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« À la demande d'une commune de moins de 2 000 habitants, l'autorité compétente de l'État rend un avis formel.

« Lorsque les acquisitions et les cessions sont réalisées à l'amiable, la personne publique concernée peut demander à l'autorité compétente de l'État de réexaminer l'avis émis, dans des conditions fixées par décret. » ;

« 4° Les articles L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37 et L. 5722-3 sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque ces projets sont réalisés à l'amiable, la personne publique concernée peut demander à l'autorité compétente de l'État de réexaminer l'avis émis, dans des conditions fixées par décret. »

« II. – L'article 7-1 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions, l'article 45-1 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et le II de l'article 11 de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégations de service public sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les acquisitions et les cessions sont réalisées à l'amiable, l'établissement public concerné peut demander à l'autorité compétente de l'État de réexaminer l'avis émis, dans des conditions fixées par décret. »

« III. – Six mois après la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport permettant de suivre l'application des présentes dispositions.

« Un an après la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport détaillant l'activité des services d'évaluation domaniale. Ce rapport précise notamment le nombre d'avis rendus, de réexamens demandés, les délais de production des avis, ainsi que les résultats d'une enquête de qualité de service menée, durant l'année 2020, auprès des collectivités territoriales. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 5 de la proposition de loi prévoit de mettre en concurrence les services du Domaine avec des experts privés pour réaliser l'évaluation domaniale exigée par la loi avant la cession d'un bien par une collectivité territoriale, ou son acquisition lorsque le montant du bien dépasse 180 000 euros.

Le respect du principe d'incessibilité à vil prix des propriétés publiques et l'interdiction des libéralités impliquent toutefois de disposer d'une évaluation neutre et objective, ce que le service public du Domaine est en capacité d'assurer de façon équitable sur l'ensemble du territoire national. En réalité, contrairement à ce que laissent entendre ces dispositions, la valeur vénale communiquée au maire par le service du Domaine n'est pas un prix, comme pourrait l'établir un expert ou un agent immobilier en fonction de sa connaissance de l'offre et de la demande sur le marché immobilier. Le service rendu par le Domaine protège les intérêts financiers de la puissance publique et des contribuables, tout en éclairant la prise de décision de l'assemblée délibérante. Il est, par ailleurs, gratuit.

En outre, si le recours à un expert privé était rendu possible, aucune instance ne pourrait contrôler l'indépendance des experts sollicités, leurs absences de conflits d'intérêts avec les porteurs d'un futur projet et la pertinence de leurs avis ou s'assurer de l'égalité de traitement entre collectivités. Le recours à des experts privés exposerait également la collectivité, c'est-à-dire les contribuables, à des coûts non négligeables.

Si certaines évaluations ont pu être contestées par des collectivités, le ministre de l'action et des comptes publics a engagé, depuis deux ans, plusieurs actions pour améliorer le fonctionnement du service de Domaine et la formation des évaluateurs. Le dispositif de formation continue a notamment été renforcé avec des modules dédiés aux différentes méthodes d'évaluation. Un dispositif de supervision des évaluations a en parallèle été mis en place par la direction nationale d'interventions domaniales dans le cadre d'une revue qualité sur l'ensemble du réseau.

Ces efforts vont se poursuivre, notamment pour harmoniser les pratiques entre services d'évaluation, et le Gouvernement entend saisir l'opportunité offerte par l'examen de cette proposition de loi pour accélérer cette dynamique. C'est le sens de l'amendement proposé à l'article 5, qui prévoit :

- La consécration au niveau législatif des informations communiquées dans les avis émis par le Domaine, afin que les collectivités aient systématiquement connaissance de l'ensemble des éléments de fait et des méthodes retenus par l'évaluateur : ces avis seront conformes à la Charte de l'évaluation aujourd'hui en vigueur et rédigée avec l'Association des maires de France pour encadrer le travail des évaluateurs, dont le contenu sera mis à jour régulièrement (II de l'amendement) ;
- La création, pour les cessions comme les acquisitions, d'un dispositif de réexamen de l'évaluation, en cas de contestation de l'avis par une collectivité, afin que celle-ci puisse obtenir une nouvelle évaluation domaniale (II) ;
- Une mesure en faveur des petites communes et les petits établissements publics de coopération intercommunale, qui pourront désormais saisir, sans condition de seuil, le service de Domaine, à la fois pour les cessions et les acquisitions (III) ;
- La remise d'un rapport au Parlement détaillant l'ensemble des données disponibles en matière d'évaluation et comparant les pratiques des évaluateurs sur les territoires, en fonction des biens, afin d'informer la représentation nationale sur l'activité et les résultats obtenus par les services du Domaine (IV de l'amendement).

En cohérence avec la position portée par le Gouvernement, le présent amendement modifie les dispositions de l'alinéa 3 de l'article, afin de conserver l'obligation de saisine du Domaine – les collectivités gardant la faculté de saisir un expert privé si elles le souhaitent, en sus de cet avis (I de l'amendement).