



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

biens

Question écrite n° 75422

Texte de la question

M. Philippe Briand appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur l'étonnante disparité d'évaluation d'un bien immobilier qui peut être constatée entre les services du domaine et les officiers ministériels. Il souligne que dans bien des cas et dans l'hypothèse où le montant dépasse 100 000 euros, une commune se trouve fort embarrassée dès lors qu'elle souhaite acquérir un bien appartenant à un particulier après évaluation de ce bien par le service du domaine, en raison d'une distorsion très forte dont le rapport peut atteindre des proportions significatives souvent objectivement injustifiables. Il insiste sur le fait que cette distorsion induit un sentiment de défiance entre les deux parties et rend délicate, voire difficile, toute transaction. Il lui demande en conséquence quelles pourraient être les dispositions à mettre en oeuvre pour éviter cet écart entre les évaluations, permettant ainsi tant à la commune qu'aux particuliers d'initier des procédures d'acquisition sur des bases claires et objectives, correspondant au prix du marché.

Texte de la réponse

La valeur vénale d'un bien immobilier correspond au prix le plus probable auquel ce dernier pourrait se vendre dans un lieu et à un moment déterminés. France Domaine la détermine avant tout en fonction des mutations les plus récentes intervenues dans un même secteur géographique sur des biens similaires. Les évaluateurs disposent dans ce cadre de l'ensemble des cessions publiées, c'est-à-dire réellement intervenues. Cette base de données leur permet d'approcher au mieux l'état réel du marché. Certes, l'estimation ne reflète qu'une probabilité et comporte une marge variable d'incertitude, notamment du fait de l'intérêt subjectif que peut revêtir un bien pour un acquéreur. Cependant France Domaine effectue chaque année plus de 217 000 évaluations qui ne font pas l'objet de contestations et sont admises par les parties concernées. Lorsque des différences d'appréciation subsistent, il est toujours disponible pour discuter avec les autres parties concernées. Enfin, soucieux d'assurer un service de qualité à ses usagers, France Domaine attache un soin tout particulier au contrôle de la traçabilité des éléments qui justifient les évaluations.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Briand](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75422

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : budget et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : budget et réforme de l'Etat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 octobre 2005, page 9339

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6482