

Fascicule n° 2

France-domaine et les collectivités locales

France-Domaine a remplacé le service des Domaines depuis 2006. Ce service est sous l'autorité du préfet et sous la responsabilité du trésorier payeur général. **France-Domaine est appelé à émettre des avis sur la valeur vénale ou locative des biens immobiliers en cas d'acquisition, de location ou de vente.**

Coordonnées :

Trésorerie Générale de Meurthe-et-Moselle - Service FRANCE-DOMAINE – Conseil / évaluation
50 rue des Ponts - CO 60069 - 54036 NANCY Cedex
@ : tgdomaine054@dgfip.finances.gouv.fr - Tél : 03 83 17 77 48 - Fax : 03 83 17 77 67

Pourquoi les collectivités doivent-elles consulter France-Domaine pour leurs opérations immobilières ?

France-Domaine a une mission de régulation du marché immobilier. Son action répond à un triple objectif :

- assurer la transparence des opérations immobilières des collectivités publiques,
- assurer la réalisation de ces opérations à un prix conforme au marché et éviter qu'elles ne perturbent celui-ci,
- assurer l'égalité des citoyens devant les acquisitions publiques.

Cependant, l'avis de France-Domaine n'a de véritable utilité que s'il est demandé et rendu à temps, c'est-à-dire avant tout engagement pris par la collectivité.

Quelles sont les collectivités concernées par la consultation de France-Domaine ?

- La commune,
- Les établissements publics des collectivités locales :
 - ◆ ceux qui regroupent les collectivités (syndicats et communautés de communes),
 - ◆ ceux qui dépendent des collectivités (OPHLM, hôpitaux, CCAS).

I – Les opérations soumises à consultation

Consultation obligatoire de France-Domaine

	Acquisition amiable, par adjudication, ou par exercice du droit de préemption : d'immeubles, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution d'immeubles	Acquisition poursuivie par voie d'expropriation	Prise à bail : baux (de tous types), renouvellement de bail, avenant modifiant les conditions d'un bail initial, location-vente	Cession d'immeuble pour des communes de plus de 2000 habitants
Seuil de consultation	A partir de 75 000 €	Aucun seuil	A partir de 12 000 € (loyer annuel, charges comprises)	Aucun seuil
Délai de réponse	France-Domaine doit formuler son avis dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis et d'un dossier complet.			
Décision de la collectivité	Le conseil municipal (ou communautaire) doit délibérer sur l'opération immobilière au vu de l'avis rendu par France-Domaine. L'avis domanial étant un avis simple, la collectivité peut donc céder ou acheter en retenant un prix différent de ce qui résulte de l'avis domanial.			

Consultation facultative de France-Domaine

	Acquisition amiable, par adjudication, ou par exercice du droit de préemption : d'immeubles, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution d'immeubles	Prise à bail : baux (de tous types), renouvellement de bail, avenant modifiant les conditions financières d'un bail initial, location-vente	Cession d'immeuble pour des communes de moins de 2000 habitants
Seuil de consultation	En-dessous de 75 000 €	En-dessous de 12 000 €	Aucun seuil
Délai de réponse	France-Domaine n'est pas tenu de formuler son avis dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis.		
Décision de la collectivité	Le conseil municipal (ou communautaire) doit délibérer sur l'opération immobilière au vu de l'avis rendu par France-Domaine. L'avis domanial étant un avis simple, la collectivité peut donc céder ou acheter en retenant un prix différent de ce qui résulte de l'avis domanial.		

II - Les modalités de la consultation

Que doit contenir le dossier envoyé par la collectivité à France-Domaine ?

Le dossier de demande d'estimation doit comporter :

- l'indication de la nature, du but, des motifs de l'opération projetée et du délai dans lequel sa réalisation est envisagée ;
- l'identification précise (copie de la matrice cadastrale) avec la :
 - ◆ mention exacte du lieu de situation,
 - ◆ description sommaire des biens à évaluer.
- la superficie réelle des terrains, constructions ou appartements et consistance des locaux ;
- le plan de situation et plan de détail (plan parcellaire mentionnant les limites d'emprises) ;
- l'indication de la situation locative et nom des occupants ;
- la désignation des propriétaires ainsi que leurs prétentions, si elles sont connues en cas d'acquisition ;
- la mention que l'expropriation est, le cas échéant, envisagée et éventuellement la date d'ouverture de l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique (DUP) ou à la date de la DUP ;
- la copie de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en cas d'acquisition par exercice du droit de préemption urbain ;
- les conditions de la vente en cas d'aliénation par la commune ;
- les coordonnées d'un interlocuteur qui fera visiter les lieux.

A savoir ! Une désignation précise du bien à estimer est nécessaire pour permettre à France-Domaine de rendre son avis dans les meilleures conditions. La saisine de France-Domaine doit s'effectuer le plus en amont possible de l'opération immobilière envisagée afin de permettre une instruction efficace du dossier, sachant que l'avis est formulé dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Quel est le délai de réponse de France-Domaine ?

Dans les cas de consultation obligatoire, l'avis doit être formulé dans le délai **d'un mois** à compter de la réception de la demande d'avis et d'un dossier complet.

Est-ce que le délai d'un mois peut être prorogé par France-Domaine ?

Oui. Il est possible d'obtenir auprès de la collectivité consultante une prorogation de délai. Il faut pour cela lui indiquer quelles sont les difficultés rencontrées par le service, ainsi qu'un écrit constatant le report de délai.

Que comporte l'avis ?

Il porte essentiellement sur les conditions financières de l'opération.

Est-ce que les évaluations sont gratuites ?

Oui. Les évaluations effectuées sont réalisées gratuitement pour les collectivités, qu'elles soient obligatoires ou facultatives.



III – La décision de la collectivité

Est-ce que la collectivité doit suivre l'avis de France-Domaine ?

Non. L'avis domanial étant un avis simple, la collectivité peut donc céder ou acheter en retenant un prix différent de ce qui résulte de l'avis domanial.

En cas de consultation obligatoire, que faire si France-Domaine ne répond pas dans le délai d'un mois ?

A défaut de réponse, le conseil municipal ou communautaire peut valablement délibérer aux conditions financières qu'il souhaite.

Est-ce que l'avis de France-Domaine doit être annexé à la délibération de la collectivité ?

Dans le cas des consultations obligatoires, aucun des textes du code général des collectivités territoriales ne prévoit formellement que l'avis de France-Domaine soit annexé à la délibération, mais elle doit en revanche le viser expressément (*JOAN, 16 janvier 2007*). A défaut, le service du contrôle de légalité pourrait déférer cette délibération.

IV – Le service foncier

Outre l'expertise en matière immobilière, France-Domaine met en place un « service foncier ».

Quel est le but de ce service ?

Ce dispositif est adapté à la mise en œuvre de grandes opérations immobilières :

- constructions d'ensembles immobiliers à usage d'habitation ;
- création de lotissements ou de zones affectées à l'habitation ou à l'industrie ;
- réalisation des programmes de travaux routiers, de constructions scolaires, universitaires, culturelles, sportives ou hospitalières ;
- réalisation de réserves foncières.

France-Domaine assure alors pour le compte des collectivités l'ensemble des procédures foncières nécessaires aux acquisitions envisagées suivant les règles de droit civil ou, le cas échéant, par voie d'expropriation.

A savoir ! Dans ce cas, la collectivité n'est pas obligée de passer par France-Domaine, c'est une simple faculté. Contrairement à l'expertise immobilière, le service foncier est payant.

Quelle est l'étendue de la prise en charge ?

- vérification des propriétaires,
- négociations amiables,
- arrêté de cessibilité,
- ordonnance d'expropriation,
- action judiciaire en fixation de l'indemnité d'expropriation (offres, mémoires, notifications, représentation à la visite des lieux, signification des jugements),
- mandatement des indemnités.

Quelles tâches restent à la collectivité ?

- versement des sommes nécessaires sur le compte commercial du Domaine,
- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP),
- levée de plans et recherche des propriétaires,
- enquête parcellaire.



Modèle de lettre de saisine de France-Domaine

A l'intention de :

Trésorerie Générale de Meurthe-et-Moselle
Service FRANCE-DOMAINE - Conseil / évaluation
50 rue des Ponts - CO 60069 - 54036 NANCY Cedex

Objet : demande d'évaluation d'un bien (ou d'expertise)

Madame, Monsieur,

..... Pour la prise à bail

J'ai l'honneur de vous informer que la commune envisage d'effectuer une prise en location d'immeuble ou de fonds de commerce d'un loyer annuel supérieur ou égal à 12 000 €. Ce bien est situé sise rue ..., cadastrée section ..., n°..., d'une superficie de ...

Conformément aux textes en vigueur, je souhaite disposer de votre avis sur cette opération pour laquelle vous trouverez ci-joint un dossier complet.

..... Pour l'acquisition d'un bien

J'ai l'honneur de vous informer que la commune envisage d'acquérir une propriété sise rue ..., cadastrée section ..., n°..., d'une superficie de ... en vue de ... (*préciser la destination*). Son prix de vente est de ... €.

Aussi, en application de l'article L.1311-9 du code général des collectivités territoriales, je vous saurai gré de bien vouloir procéder à l'évaluation du bien susmentionné. Je vous transmets à toutes fins utiles un plan de situation, les coordonnées des propriétaires, un état parcellaire, un extrait du POS (ou PLU).

..... Pour la cession d'un bien

J'ai l'honneur de vous informer que la commune envisage la cession d'une propriété sise rue ..., cadastrée section ..., n°..., d'une superficie de

Etant donné que la commune compte plus de 2000 habitants, nous vous sollicitons afin que vous procédiez à l'évaluation du bien susmentionné. Je vous transmets à toutes fins utiles un plan de situation, les coordonnées des propriétaires, un état parcellaire, un extrait du POS (ou PLU).

..... Pour tous les cas

Il est important de préciser dans le courrier :

- l'indication de la nature, du but, des motifs de l'opération projetée et du délai dans lequel sa réalisation est envisagée ;
- l'indication de la situation locative et nom des occupants ;
- la mention que l'expropriation est, le cas échéant, envisagée et éventuellement la date d'ouverture de l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique (DUP) ou à la date de la DUP ;
- la copie de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en cas d'acquisition par exercice du droit de préemption urbain ;
- les conditions de la vente en cas d'aliénation par la commune.

Pour les modalités pratiques, je reste à votre disposition *ou* vous pourrez prendre l'attache de M. ou Mme ..., secrétaire de mairie, ou de M. ou Mme ..., adjoint.

Vous remerciant d'avance de votre diligence, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée,

Le Maire,

Ce modèle est présenté à titre indicatif. Il ne saurait être repris en l'état sans être adapté.

Fiche rédigée par Valentine Duhaut, juriste à l'Association des maires de Meurthe-et-Moselle,
à partir d'éléments fournis par France Domaine

A suivre
Fascicule n° 3 : Les dotations de l'Etat aux EPCI
(à paraître en mai 2009)



Imprimeur :
Nancéienne d'impression
24, rue du Haut Bourgeois
54000 NANCY