

France domaine et la gestion des projets immobiliers des collectivités et établissements publics locaux

Dans le secteur immobilier, le service France Domaine de la DGFIP et localement de la DRFIP est un acteur de la modernisation des politiques publiques et de la valorisation du patrimoine, à travers :

- la rationalisation du patrimoine immobilier de l'État
- la mobilisation du foncier public en faveur du logement social
- la gestion optimale des baux

Garant de la bonne utilisation des deniers publics, France Domaine apporte aussi son concours à la réalisation des projets immobiliers que les collectivités et établissements publics locaux souhaitent conduire, via les évaluations de la valeur vénale ou locative, réalisées dans le cadre :

- des acquisitions
- des cessions
- des prises à bail

L'avis du Domaine est ainsi requis, à titre obligatoire, dans un certain nombre de cas, énumérés ci-après. Lorsqu'il est obligatoire, il constitue une formalité substantielle dont la méconnaissance est de nature à entacher d'illégalité la décision de la collectivité.

1 - La collectivité cède des biens ou des droits

Cessions de biens ou de droits réels immobiliers - ventes amiables - ventes à terme - location vente - adjudications - apports en société - baux de longue durée					
Nature du projet	Collectivités concernées	Seuil Opération	Référence réglementaire	Caractère obligatoire de la saisine	Délais de réponse du Domaine
Cessions de biens ou de droits réels immobiliers	Communes > 2000 habitants	Toutes opérations	Art. L.2241-1 du CGCT	oui	1 mois
	Communes < 2000 habitants			non (saisine facultative)	pas de délai
	Communes < 3500 habitants	Opérations à destination des élus locaux	Art. 432-12 du Code pénal	oui	pas de délai
	Etablissements publics de coopération intercommunale	Toutes opérations	Art. L.5211-37 du CGCT	oui	1 mois
	Syndicats mixtes	Toutes opérations	Art. L.5722-3 du CGCT	oui	1 mois

France domaine et la gestion des projets immobiliers des collectivités et établissements publics locaux

2- La collectivité acquiert des biens ou des droits ou prend à bail

Acquisitions de biens immobiliers ou de droits réels - prises à bail					
Nature du projet	Collectivités concernées	Seuil Opération	Référence réglementaire	Caractère obligatoire de la saisine	Délais de réponse du Domaine
Acquisitions d'immeubles ou droits immobiliers, à l'amiable, par adjudication ; exercice du droit de préemption (NB : notion d'opération d'ensemble en cas d'acquisition par tranche)	Toutes	≥ 75 000€	Art. L.1311-9 et 10 du CGCT	oui	1 mois
		< 75 000 €		non (saisine facultative)	pas de délai
Acquisitions par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique	Toutes	Tous montants	Art. L.1311-9 du CGCT	oui	1 mois
Baux, accords amiables	Toutes	≥12 000 €	Art. L.1311-9 et 10 du CGCT	oui	1 mois
		< 12 000 €		non (saisine facultative)	pas de délai

3 - Modalités de saisine du service local du Domaine

Le respect des modalités de saisine facilite le travail des intervenants du Domaine et concourt à une meilleure qualité du service apporté à la collectivité.

o Comment effectuer la saisine ?

- par courrier à l'adresse suivante:

***Direction Régionale des Finances Publiques du Centre et du département du Loiret –
Division Missions domaniales
4, rue des Maltôtiers - CS 45618
45056 ORLEANS CEDEX***

- par mail sur la boîte générique du service : drfip45.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Après enregistrement, votre demande sera transmise à l'évaluateur en charge de votre secteur géographique qui ne manquera pas de vous contacter.

Source : DRFiP - Pôle Gestion Publique – Division Missions Domaniales
4 rue des Maltôtiers – CS 45618 – 45056 ORLEANS CEDEX

Contact : drfip45.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

France domaine et la gestion des projets immobiliers des collectivités et établissements publics locaux

Pour les saisines dites « réglementaires » (obligatoires), l'avis est réputé donné à l'issue du délai d'un mois, commençant à courir à compter de la saisine du service du Domaine, dès lors que le dossier peut être considéré comme complet.

○ Comment constituer un dossier complet ?

Pour être considéré comme complet, le dossier doit comprendre à minima et sous réserve de la nature du projet, les pièces suivantes :

- une fiche relative au projet (nature du projet et description) ou tout autre document en faisant office
- les plans (de situation, cadastral et extrait de plan d'urbanisme en vigueur sur la commune)
- l'extrait de règlement d'urbanisme relatif aux zones concernées
- le relevé cadastral de propriété
- les photos et le plan intérieur pour les propriétés bâties
- les diagnostics réalisés (amiante, termites, plomb, radon, performance énergétique, pollution des sols etc.)
- la liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux et entretien courant) et leurs montants.

○ Quelles sont les suites de l'avis ?

L'avis du service du Domaine, lorsqu'il est requis, doit être expressément visé dans les délibérations¹.

Si le conseil municipal ne souhaite pas suivre l'avis consultatif du service du Domaine, il doit motiver sa délibération, notamment sur le prix, en indiquant de manière non équivoque les raisons pour lesquelles l'évaluation du service du Domaine n'a pas été retenue.

Les services chargés du contrôle de légalité vérifient que le montant arrêté n'est pas disproportionné au regard de la valeur vénale du bien. Si la commune n'est pas en mesure de justifier sa décision, celle - ci pourra être considérée comme entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, et censurée comme telle par le juge administratif (Cf. guide pratique d'utilisation du code général de la propriété des personnes publiques²).

¹ Réponse ministérielle, intérieur, 16 janvier 2007 ; J.O. A.N., p. 562, n° 109.049

² http://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/Guide_pratique_CG3P.pdf