

# LETTRE AUX ÉLUS

Madame, Monsieur,

Vous le savez, les collectivités territoriales sont tenues de saisir le service des évaluations de France domaine dans le cas d'acquisitions (art. L 1311-10 et suivants du Code général des Collectivités territoriales) ou de cessions immobilières ( Art.L 3221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Cette consultation répond aux objectifs suivants :

- assurer la transparence des opérations immobilières des collectivités publiques,
- assurer la réalisation de ces opérations à un prix conforme au marché,
- assurer l'égalité des citoyens devant les acquisitions publiques,
- apporter aux collectivités conseils et assistance dans leurs opérations immobilières.

Aujourd'hui, le seuil de consultation réglementaire est de 75 000 euros pour les acquisitions (12 000 euros/an pour les prises à bail) et dès le premier euro pour les cessions (pour les communes de plus de 2 000 habitants ou les intercommunalités).

Les collectivités gardent la faculté de saisir officieusement le service des Domaines en dessous du seuil des 75 000 euros. C'est la garantie, notamment pour les petites communes de bénéficier de l'expertise de l'Etat, quelle que soit l'opération immobilière.

La Direction Générale des Finances publiques envisage le relèvement du seuil pour les acquisitions à 200 000 euros (24 000 euros pour les prises à bail).

Par ailleurs, le service des domaines cesserait de traiter les consultations en dessous de ce nouveau seuil, sauf «situations particulières dûment motivées».

Enfin, le silence de l'administration sur la question des cessions laisse craindre que celles-ci soient désormais soumises au seuil de consultation comme les acquisitions.

C'est une masse considérable d'estimations qui ne seraient plus réalisées pour les collectivités territoriales : au moins un tiers.

En «compensation», l'administration mettrait à disposition l'application «PATRIM colloc» qui permet d'obtenir des termes de comparaison nécessaires à l'estimation de la valeur des biens. Vous avez bien lu : les collectivités seraient tenues de réaliser elles-mêmes leurs estimations.

L'expertise immobilière, l'analyse d'un marché et de ses termes de comparaison ne s'improvisent pas. Il s'agit d'un métier pluridisciplinaire, mettant en œuvre des méthodes parfois très complexes, qui nécessite pratique, expérience solide, documentation et formation actualisées en permanence.

L'inégalité de traitement sera criante entre les communes et collectivités qui pourront faire appel à une expertise privée et celles qui n'en auront pas les moyens.

Par sa neutralité, l'estimation domaniale garantit aux élus, le prix juste, le conseil et la transparence de leurs opérations immobilières. Elle évite les suspicions et s'avère un précieux allié pour la sérénité des délibérations.

## Syndicat national CGT Finances Publiques

• Case 450 ou 451

• 263 rue de Paris

93514 Montreuil Cedex

• [www.financespubliques.cgt.fr](http://www.financespubliques.cgt.fr)

• Courriels :

[cgt@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cgt@dgfip.finances.gouv.fr)

[dgfip@cgt.fr](mailto:dgfip@cgt.fr)

• Tél : 01.55.82.80.80

• Fax : 01.48.70.71.63

Pour une part importante des estimations dont les collectivités ont besoin, cette mission majeure de service public s'éteindrait.

La motivation de l'administration réside toujours et encore dans des économies massives d'emplois. Il n'y en a pas d'autres.

La Cour des comptes dans son référé du 19 mars 2015 appelait le gouvernement à alléger ses tâches en matière d'évaluation. Elle a été manifestement entendue.

25 000 emplois ont été supprimés depuis 2002 dans notre administration, ils sont au nombre de 2 130 cette année. Nombre de nos services sont à bout et ne peuvent plus fonctionner normalement.

Pourtant, la DGFIP entend amplifier le mouvement des suppressions d'emplois : le service des domaines et le service rendu aux collectivités seront durement touchés.

Nous le constatons avec vous tous les jours : la situation des collectivités territoriales est de plus en plus difficile, avec la loi NOTRE (regroupement imposé de communes, dessaisissement de compétences), la fermeture des services publics qui s'amplifie dans vos circonscriptions, le pacte de responsabilité qui avec ses 11 milliards d'économies en trois ans de dotations de l'Etat étrangle financièrement nombre de collectivités.

Aujourd'hui, cette mesure avancée par la DGFIP porte un coup aux collectivités dans la conduite et la réalisation de leurs opérations immobilières.

Nous estimons que ce projet de l'administration doit être abandonné.

Les conditions actuelles de saisine de France domaine sont équilibrées et raisonnables. Elles doivent être pérennisées.

Nous vous proposons d'intervenir par tout moyen que vous jugerez utile afin que soit préservée l'expertise immobilière de l'Etat à votre service.

Nous reviendrons vers vous sur d'autres sujets concernant les collectivités locales et leur relation avec la DGFIP et nous sommes à votre disposition pour tout avis, précision ou informations utiles.

Recevez, Madame, Monsieur, nos plus sincères salutations.

Olivier Vadebout

Secrétaire Général  
CGT-Finances Publiques