

## L'expérimentation de la démarche de confiance en matière d'évaluation immobilière

Depuis quelques mois, les services du domaine expérimentent ce qui a été dénommé la démarche de confiance en matière d'évaluation. Cette expérimentation conduite dans quelques départements<sup>1</sup> avec des grandes collectivités, des établissements publics fonciers et des SAFER (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) est fondée, comme son nom l'indique, sur la confiance entre ces consultants et le service du domaine.

La confiance dont il s'agit porte sur les valeurs que les consultants sont en capacité de fournir et sur la qualité de l'évaluation proposée.

Le préalable à la démarche de confiance tient, tout d'abord, à la faculté de produire une valeur.

Les besoins des consultants du domaine ne sont pas les mêmes selon que ces derniers ont ou non des services en capacité de produire une valeur. Dans le premier cas une valeur est proposée (ou est susceptible d'être produite) alors que dans le second, il est demandé au domaine de produire une valeur que le consultant n'est pas en principe en mesure de produire.

C'est ce simple constat de la capacité de certains organismes publics à proposer une valeur qui fonde la démarche de confiance.

Pour leurs propres besoins, des établissements publics fonciers, les SAFER mais aussi des collectivités importantes se sont dotés de compétences leur permettant de réaliser des évaluations. Dans le cadre de la démarche de confiance il s'agit de manière pragmatique de prendre en compte cette faculté de produire une valeur et d'éviter au domaine de refaire un travail qui a déjà été fait.

Le service du domaine continue à être consulté mais dans un logique différente. Il ne s'agit plus de procurer au consultant une valeur qu'il a déjà mais d'obtenir une sorte de validation de la valeur proposée.

Dans un premier temps le périmètre retenu pour l'expérimentation concerne de manière privilégiée des biens standards (parcelles agricoles, appartements, maisons) et les procédures d'acquisition amiable y compris les préemptions simples pour les SAFER

Si la capacité à produire une valeur est une condition nécessaire, ce n'est pas néanmoins une condition suffisante pour s'engager dans la démarche de confiance. L'autre condition à remplir tient à la qualité des valeurs proposées.

Habituellement pour vérifier la qualité, le contrôleur doit refaire ce qui a été fait par le contrôlé, c'est-à-dire que le domaine devrait refaire l'évaluation réalisée par le consultant.

Tout l'enjeu de la démarche de confiance est de s'assurer de la qualité de l'évaluation sans devoir refaire une évaluation. Cette nouvelle approche du contrôle correspond aux nouvelles pratiques développées depuis maintenant de nombreuses années à la DGFiP, en particulier en matière de contrôle des dépenses publiques avec le CHD (contrôle hiérarchisé de la dépense) ou bien le CAP (contrôle allégé en partenariat)<sup>2</sup>.

Dans ces différentes approches le contrôle ne consiste plus pour le contrôleur à refaire ce qui a déjà été fait par le contrôlé *a priori* et de manière exhaustive.

<sup>1</sup> Liste des expérimentateurs : Île-de-France, départements de la région Grand Est, le Calvados, l'Hérault, les Bouches-du-Rhône et Mayotte.

<sup>2</sup> Voir article Alain Caumeil Revue du Trésor Février 2006 p 99 Qualité comptable et contrôle interne comptable

Il s'agit davantage de s'intéresser à l'écosystème du contrôlé pour s'assurer qu'il permet de donner une assurance raisonnable sur la qualité de ses pratiques. En matière de démarche de confiance, l'écosystème dont il est question tient aux compétences des évaluateurs, à l'organisation retenue, au dispositif de supervision en vigueur, en un mot à la qualité du dispositif de contrôle interne qui doit garantir de manière structurelle la qualité des évaluations.

Dans ce cadre la démarche de confiance peut se décliner de manière différente.

Il peut s'agir d'un contrôle hiérarchisé. Dans ces conditions, le domaine ne va contrôler (ie réaliser une évaluation) que des opérations à risques (en fonction de la nature des opérations) et à enjeux (en fonction du montant). Ces évaluations peuvent être réalisées *a priori* ou *a posteriori*. L'objectif de ces contrôles est double: d'une part, valider ponctuellement une évaluation, d'autre part, s'assurer que l'écosystème continue d'être en capacité de produire une évaluation de qualité.

L'autre manière de décliner la démarche de confiance est plus ambitieuse et consiste pour l'organisme public et le domaine à s'accorder *a priori* sur des valeurs partagées.

Il s'agit sur tout ou partie d'un territoire de définir un barème qui servira de référence pour les évaluations proposées au domaine. Le champ ainsi couvert peut concerner un périmètre plus ou moins large selon la possibilité de définir un barème. Le barème pour être opérationnel doit en effet comporter des fourchettes de valeur ni trop étroites ni trop larges.

La démarche de confiance ainsi mise en oeuvre repose en amont sur un dialogue entre les services. Ce dialogue est une nécessité quelle que soit la formule retenue. Il est indispensable pour définir un barème, il est également crucial pour s'accorder sur les risques et les enjeux. Dans les deux cas, il s'agit d'un investissement pour les différentes parties prenantes mais l'investissement est très vite rentabilisé. Le fameux gagnant /gagnant des relations partenariales se retrouve naturellement dans la démarche de confiance.

Les gains attendus bénéficient à toutes les parties et sont à la fois quantitatifs et surtout qualitatifs.

Les gains quantitatifs proviennent de la diminution du nombre d'évaluations réalisées pour les services du domaine et de la réduction des délais de délivrance des avis pour les collectivités (dans le cadre d'un barème le délai de production de l'avis est ramené de 1 mois à 3 jours). Ensuite, en réduisant mécaniquement la charge de travail des évaluateurs du domaine, la démarche de confiance permet de redéployer les ressources d'évaluations sur des évaluations complexes comme celles devant être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de promotions immobilières. La réalisation de ces évaluations se trouvera ainsi facilitée et leur qualité améliorée.

Les gains qualitatifs sont dus à la fiabilité accrue des travaux d'évaluation en raison du dialogue qu'impose la démarche de confiance. Trop souvent les désaccords sur les valeurs viennent d'un travail en silo des services alors qu'un échange aurait permis de mieux se comprendre. Le travail en commun que nécessite la démarche de confiance implique d'expliquer les méthodes retenues, de mutualiser les données disponibles utiles aux travaux et au final de justifier les valeurs retenues. Chacun doit demeurer dans son rôle sans renoncer à ses convictions mais les compétences et les sensibilités de toutes les parties doivent pouvoir s'exprimer. L'évaluation n'est pas une science exacte et comme tous les évaluateurs le savent, c'est la confrontation de la subjectivité des jugements qui permet d'objectiver une valeur.

La démarche de confiance n'est pas simplement un changement de méthode mais correspond à un changement d'état d'esprit dans les relations entre les consultants et les

services du domaine. De nombreux consultants du domaine ont une vraie expertise en matière d'évaluation et cette compétence doit être reconnue et mieux valorisée.

C'est cette logique et cet état d'esprit qui animent les expérimentateurs de la démarche de confiance. Il est trop tôt pour tirer à ce stade de quelconques conclusions mais d'ores et déjà tous les expérimentateurs reconnaissent le bon sens du dispositif et tous sont confiants dans la démarche !

ALAIN CAUMEIL  
Directeur de la DNID