

3 Comment ? se déroule l'évaluation

Une fois votre dossier réceptionné, le Domaine rend son avis dans un délai d'un mois. Ce délai peut cependant être aménagé en cas de projet important ou complexe. Il ne court qu'à compter de la réception par le Domaine d'un dossier complet.

Les évaluateurs du Domaine procèdent à l'évaluation en utilisant la méthode adaptée à votre projet (par comparaison, par le revenu, par le compte à rebours, etc.) et des outils spécifiques (données internes et externes) en s'appuyant sur les mêmes références de transactions que les experts immobiliers privés. Pour plus d'informations sur les méthodes et outils d'évaluation, vous pouvez consulter la Charte de l'évaluation.

Quand la valeur vénale ou locative du bien est établie, vous recevez un avis du Domaine comportant la désignation et la valeur du bien, la méthode utilisée, etc.

Attention, la valeur vénale d'un bien est probable et non certaine, à la différence du prix qui valide un accord entre deux parties.

Vous n'êtes pas tenu de suivre l'avis du Domaine. En revanche, vous devrez obligatoirement viser cet avis dans la délibération autorisant la transaction envisagée.

4 Quels sont les engagements ? du Domaine

Une évaluation indépendante et objective

Les évaluateurs du Domaine sont soumis aux règles déontologiques des fonctionnaires.

Une évaluation de qualité, claire et compréhensible

Le Domaine vous garantit une prestation de qualité, centrée sur les enjeux de votre collectivité.

Une mission d'évaluation menée en toute confidentialité

Les conditions de saisine, les méthodes utilisées, les conséquences de l'évaluation sont détaillées dans la Charte de l'évaluation du Domaine.

Une réponse dans un délai d'un mois

à compter de la réception du dossier complet, sauf complexité particulière du dossier.

immobilier-etat.gouv.fr

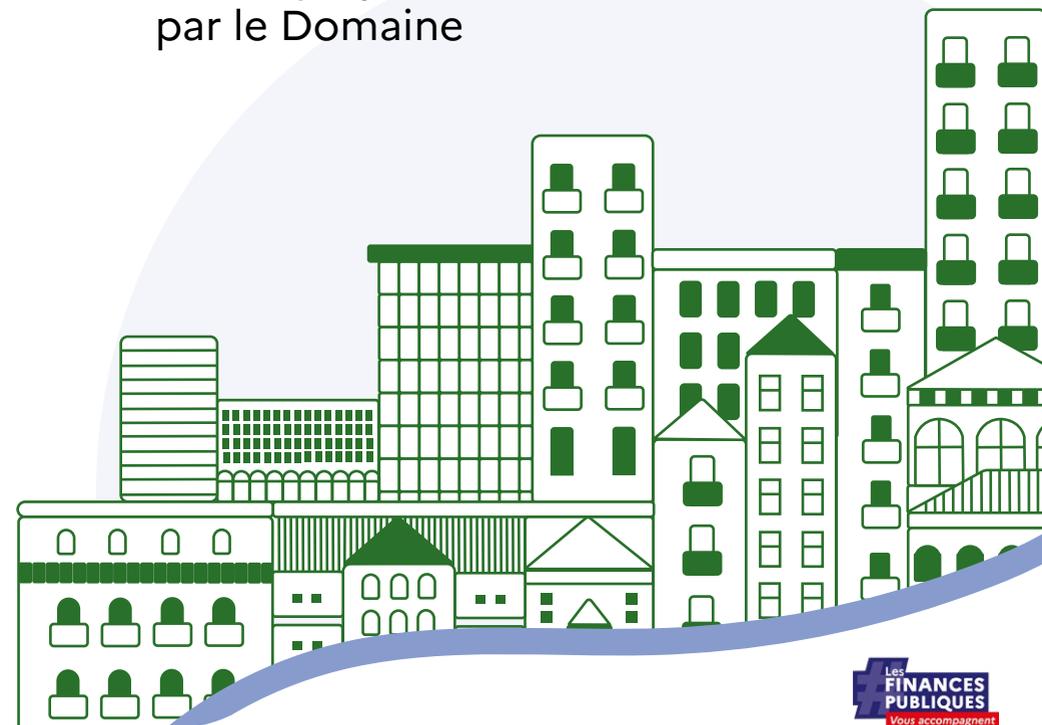
Retrouvez la direction de l'Immobilier de l'État sur 

Direction générale des Finances publiques - novembre 2023

4 QUESTIONS

Collectivités locales

pour comprendre l'évaluation
de vos projets immobiliers
par le Domaine



Le domaine,

vos interlocuteur privilégié pour vos opérations immobilières

Projet d'acquisition (amiable, droit de préemption, expropriation) ou de prise à bail immobilière, opération de cession... La gestion du patrimoine immobilier de votre collectivité est un enjeu essentiel.

Le Domaine est votre interlocuteur privilégié lors de vos opérations immobilières.

Connaissez-vous les différents aspects de l'évaluation domaniale ?

La Charte de l'évaluation du Domaine répond à vos interrogations et constitue le cadre partenarial dans lequel s'inscrivent les consultations des collectivités.

⊕ Consultez la Charte de l'évaluation du Domaine sur le site collectivites-locales.gouv.fr.

1 Pourquoi ? saisir le Domaine

Dans certains cas, la collectivité est tenue de consulter le Domaine pour connaître la valeur d'un immeuble qu'elle envisage d'acquérir, de prendre à bail ou de céder.

La consultation du Domaine répond aux objectifs d'une plus grande transparence de l'action publique en matière immobilière et d'un meilleur contrôle de la dépense publique.

⊕ Retrouvez plus d'informations sur le fichier DVF sur collectivites-locales.gouv.fr.

Les cas de saisine obligatoire du Domaine sont précisés dans la Charte de l'évaluation du Domaine.

En dehors des cas de saisine obligatoire, le Domaine ne fournit pas d'évaluation à titre officieux, sauf dans certaines situations dérogatoires strictement limitées (cf. notice du dossier de saisine du Domaine).

Dans les autres situations, vous pouvez recourir au service Demande de valeurs foncières (DVF), qui permet d'obtenir des termes de comparaison pour l'estimation de la valeur des biens.

Seuils de consultation obligatoire du Domaine

Acquisition amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption (immeubles, fonds de commerce, servitudes, droits sociaux)



À partir de
180 000 €
(hors droits et taxes)

Acquisition par voie d'expropriation ou réalisée en zone d'aménagement différée, ou par exercice du droit de préemption urbain renforcé



Aucun seuil
(consultation dès le 1^{er} euro)

Prise à bail (uniquement) : baux de tous types, renouvellement, avenant modifiant les conditions d'un bail initial, location-vente



À partir de
24 000 €
de loyer annuel (charges comprises)

Cession d'immeubles par les communes > 2000 habitants, les départements, les régions, les EPCI et les syndicats mixtes



Aucun seuil
(consultation dès le 1^{er} euro ou cession gratuite)

2 Comment ? saisir le Domaine

Le pôle d'évaluation du Domaine, au sein de la direction régionale ou départementale des Finances publiques, est votre interlocuteur.

⊕ Vous pouvez saisir le pôle d'évaluation domaniale en ligne sur : demarches-simplifiees.fr/commencer/consultation-du-domaine

Vous y décrirez le bien et le projet envisagé dans toutes ses composantes et joindrez obligatoirement les pièces nécessaires.

Il convient de saisir le Domaine suffisamment en amont de l'opération, dès lors que votre projet est suffisamment défini et avancé pour permettre d'instruire utilement la demande.