

Coordonnées du service des Domaines dans l'Indre

Monsieur Philippe LUNEAU
 Chef de Division SPL - Domaines
 Direction Départementale des Finances Publiques
 10 rue Albert 1er - BP 595
 36019 CHATEAUROUX Cedex
 Tél : 02.54.60.34.50
 Mail : philippe.luneau@dgfip.finances.gouv.fr

Tableau récapitulatif

Acquisition amiable	Si montant < 75 000 € ⇒ PAS de consultation nécessaire
	Si montant global > 75 000 € ⇒ Consultation OBLIGATOIRE
Acquisition - par DPU - en ZAD - sous DUP	Quel que soit le montant ⇒ Consultation OBLIGATOIRE
Prise à bail	Si montant loyer annuel > 12 000 € ⇒ Consultation OBLIGATOIRE
	Si montant loyer annuel < 12 000 € ⇒ PAS de consultation nécessaire
Vente	Commune de + de 2 000 habitants ⇒ Consultation OBLIGATOIRE
	Commune de - de 2 000 habitants ⇒ PAS de consultation nécessaire

A G E N D A

Deux réunions auront lieu avec démonstration d'un professionnel sur le thème :
« Problèmes d'entretien et d'altération de vos bâtiments et espaces publics »
 (humidité, tâches d'huile, graffitis...)
 - MARDI 13 DÉCEMBRE 2011 à Obterre (pour les communes Ouest du département)
 - DÉBUT 2012, lieu à définir (pour les communes Est du département)

A VOTRE DISPOSITION SUR SIMPLE DEMANDE :

- « Nouveau protocole SACEM - AMF » - Document AMF (Octobre 2011)
- « Statut de l'Elu local » - Document AMF (Octobre 2011)
- « Recrutement d'agents contractuels pour les emplois permanents ou vacants des collectivités locales » - Document AMF (Septembre 2011)
- A télécharger gratuitement : « Abrégé de dépannage administratif à l'usage des maires ruraux » - Document AMRF
- « Memento du maire pour l'accessibilité, petites et moyennes communes » - Document AMF (Septembre 2011)

CONTACTS :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre
 Centre Colbert - 1 place Eugène Rolland - 36000 CHATEAUROUX - Tél : 02.54.27.50.85 - Fax : 02.54.08.64.71 - e-mail : caue.36@free.fr
 Association des Maires de l'Indre et Union Départementale des Maires Ruraux
 Hôtel du Département - BP 639 - 36020 CHATEAUROUX - Tél : 02.54.08.36.97 - Fax : 02.54.07.13.33 - e-mail : ami36@wanadoo.fr



NUMÉRO 19 OCT / NOV 2011

SOMMAIRE

- PRÉSENTATION DE FRANCE DOMAINES P.1
- MISSION DOMANIALE P.2
- MODALITÉS DE SAISINE / CONTRÔLE P.3
- TABLEAU RÉCAPITULATIF.... P.4
- A DISPOSITION / AGENDA P.4

LE SERVICE DES DOMAINES

Rappel de la notion de domaine public

Appartiennent au domaine public :
 - les immeubles et biens immobiliers directement affectés à l'usage du public (voies et places publiques affectées à la circulation, marchés communaux où le public est admis à circuler librement, fontaines publiques et lavoirs ainsi que l'eau qui s'y trouve, cimetières, musées, bibliothèques ainsi que les livres contenus, campings appartenant à la commune affectés à l'usage du public et comportant un aménagement spécial).
 - les immeubles et biens immobiliers sans usage direct du public mais affectés à un service public (mairies, tribunaux, bureaux de poste...).

Mission domaniale

En sa qualité d'expert des collectivités publiques, le service des Domaines est appelé à émettre des avis sur la valeur vénale ou locative des biens immobiliers pour garantir la transparence de l'action publique et mieux contrôler la dépense publique.

Il intervient pour :

1) Les acquisitions

- **Acquisitions à l'amiable**
 Les dispositions de la loi du 11 décembre 2001 prévoient que toute acquisition à l'amiable d'immeubles, de droits réels immobiliers (servitudes), de fonds de commerce et de droits sociaux par les collectivités territoriales soit précédée de l'avis du service des Domaines dès lors que le montant est supérieur ou égal à 75 000 € HT.
Attention : Il en est de même pour les tranches d'acquisition d'un montant inférieur si celles-ci font partie d'une opération d'ensemble d'un montant supérieur ou égal.

- **Acquisitions par exercice du droit de préemption⁽¹⁾ ou d'expropriation⁽²⁾**

Les acquisitions à réaliser par exercice du droit de préemption doivent faire l'objet d'une consultation obligatoire du service des Domaines quel que soit le prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner⁽³⁾. Cette disposition est valable dans les zones de droit de préemption urbain, les espaces naturels sensibles et dans les espaces naturels boisés classés.

Les acquisitions, cessions, prises à bail de biens immobiliers sont autant d'opérations qui rythment la vie des communes.

Les lois de décentralisation ont renforcé le rôle des collectivités territoriales avec l'instauration d'une simple obligation de délibérer au vu de l'avis du service des Domaines sur les conditions financières de leurs projets d'opérations immobilières. Les évaluations du service des Domaines permettent aux collectivités de fixer un prix conforme à celui du marché.

Qu'est-ce-que France Domaines ?

France Domaines est un service à compétence nationale du Ministère du Budget, des Comptes Publics et de la Fonction Publique. Ce service a été créé, par arrêté du 23/12/2006, lors du rattachement des missions domaniales auparavant exercées par la Direction Générale des Impôts (DGI), à la Direction Générale de la Comptabilité Publique (DGCP). Aujourd'hui, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) scelle la fusion de la DGI et de la DGCP.

Cette réorganisation est intervenue dans le cadre d'une volonté de dynamisation de la politique de l'Etat visant à recenser précisément les biens détenus, à établir un bilan et à revendre les biens immobiliers les plus valorisés.

Ce service est chargé de :

- L'acquisition, la gestion et la cession des biens domaniaux
- L'établissement de l'assiette et le contrôle des redevances domaniales
- Le recouvrement des produits domaniaux de toute nature

Rappel de la notion de domaine privé

Appartiennent au domaine privé, les biens que leur affectation et leur nature ne font pas entrer dans le domaine public (bien patrimoniaux dont une commune est propriétaire dans les mêmes conditions qu'un particulier, biens communaux dont la jouissance directe est laissée aux habitants, chemins ruraux).

- **Acquisitions réalisées en zone d'aménagement différé (ZAD).** Elles sont soumises à la consultation obligatoire de France Domaines quel que soit le montant de l'opération.

- **Acquisitions à réaliser sous déclaration d'utilité publique⁽⁴⁾**
Une évaluation sommaire et globale doit être demandée dès le début du projet.

Dans un premier temps, le service des Domaines évalue l'enveloppe financière de l'opération mais il ne s'agit que d'une estimation globale et la commune ne pourra pas s'en prévaloir auprès des particuliers.

Dans un deuxième temps, une évaluation, propriétaire par propriétaire, des indemnités principales et accessoires sera réalisée.

L'avis des Domaines a une durée de **validité de 1 an** ; au delà, il convient de demander une réactualisation.

2) Les prises à bail

Lorsque le montant annuel du loyer est **supérieur ou égal à 12 000 €** (charges comprises), la consultation du service des Domaines pour les conditions financières de l'opération est requise.

La consultation du service des Domaines est possible en dessous de ces seuils ; elle revêt alors un caractère facultatif et officieux.

3) Les cessions

Les dispositions de la loi du 8 février 1995 prévoient que les communes de plus de 2 000 habitants, les départements, les régions et les établissements de coopération intercommunale sont tenus de solliciter l'avis du service des Domaines avant toute cession d'immeubles et de droits réels immobiliers, quel qu'en soit le montant.

La consultation des Domaines s'applique même si les immeubles dont la cession est envisagée sont d'un faible coût.

Les communes de moins de 2 000 habitants n'ont pas besoin de délibération motivée pour décider de la cession d'immeubles. Elles doivent néanmoins délibérer et peuvent consulter le service des Domaines sans qu'il s'agisse d'une obligation.

4) L'échange

L'opération d'échange s'analyse juridiquement comme l'acquisition d'un bien fourni contre l'aliénation d'un bien cédé. Il conviendra donc pour la collectivité de respecter à la fois les dispositions relatives aux acquisitions amiables et celles applicables aux ventes.

Exemple : une commune décide d'échanger avec un particulier une parcelle de terre agricole.

La valeur de la parcelle est inférieure à 75 000 € ; donc pas lieu de consulter le service des Domaines.

Par contre, la population de la commune est supérieure à 2 000 habitants ; elle a donc obligation de consulter le service des Domaines pour cet échange.

⁽¹⁾ Rappel de la notion de droit de préemption (DPU)

Egalement appelé droit de préférence.

Il permet à une collectivité locale d'acheter un bien par priorité à toute autre personne lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général.

Une commune peut exercer son droit de préemption sur tous les biens immobiliers achevés depuis au moins 10 ans.

Sont exclus du droit de préemption :

- les biens immobiliers faisant l'objet d'une donation ou succession

- les immeubles appartenant aux organismes HLM

- les lots de copropriété portant sur un seul local

- les biens cédés dans le cadre d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire

Par contre, il s'exerce de plein droit dans :

- les périmètres urbains (zone U)

- les zones d'urbanisation future (zone NA)

- les espaces naturels sensibles couverts par un plan de sauvegarde

- les zones d'aménagement concerté (ZAC)

⁽²⁾ Rappel de la notion d'expropriation

C'est une procédure qui permet à une personne publique (État, collectivité territoriale...) de contraindre une personne privée (particulier) ou morale (entreprise) à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité juste. Cette procédure pour cause d'utilité publique ne peut pas constituer un mode habituel d'intervention foncière publique.

⁽³⁾ Rappel de la déclaration d'intention d'aliéner

Si le bien est situé dans une zone couverte par le droit de préemption, il faut adresser au maire une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) indiquant le prix et les conditions de vente. La mairie a 2 mois pour faire connaître sa réponse. Si la commune souhaite entamer une procédure de préemption, elle doit transmettre une copie de la déclaration au service des Domaines afin qu'il se prononce sur le prix.

⁽⁴⁾ Rappel sur la déclaration d'utilité publique (DUP)

Elle est utilisée pour la réalisation d'opérations d'aménagement (infrastructure de communication, école, lotissement...) sur des terrains privés, en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique.

Elle est obtenue à l'issue d'une enquête publique.

Elle doit être compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur.

Modalités pour saisir le service des Domaines

Pour permettre au service des Domaines de se prononcer sur l'opération immobilière, il faut fournir par courrier :

- Les motifs et la nature du projet ainsi qu'un aperçu « concret » de ce qui est envisagé.

- La situation du bien au regard des règles d'urbanisme (PLU, terrain constructible ou non...).

- L'identification précise (lieu, rue, références cadastrales...) et la description sommaire des biens à évaluer (superficie des terrains, constructions ou appartements...).

- La situation juridique du bien (nature du bail pour location, terme, montant des loyers...).

- Les noms, adresses et prétentions des propriétaires ou acquéreurs si elles sont connues.

- La situation locative et le nom des éventuels occupants.

- L'utilisation ou non par la commune de son droit de préemption urbain.

- Si l'expropriation est envisagée, la date de la déclaration d'utilité publique ou de l'ouverture de l'enquête préalable.

- Les jours de permanence de la collectivité et la personne à rencontrer pour la visite des lieux.

Le service des Domaines se prononce alors sur les conditions financières de l'opération, mais en aucun cas sur l'opportunité de l'acquisition ou de la cession.

L'avis est rendu **un mois après la saisine** de cette autorité. Si le dossier est incomplet, le délai d'un mois court à compter de la date de réception des informations manquantes.

L'avis donné par le service des Domaines n'a pas de limite de validité dans le temps. Cependant, un nouvel avis devrait être demandé en cas de changement de circonstances de droit ou de fait concernant les conditions financières de l'opération (évolution du marché immobilier, dépréciation du bien suite à un événement particulier...).

QUAND LES COMMUNES DOIVENT-ELLES DEMANDER L'AVIS DU SERVICE DES DOMAINES ?

La consultation est obligatoire pour les projets d'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers ainsi que pour les prises à bail. Les seuils sont fixés à **75 000 €** pour les acquisitions / **12 000 €** pour les locations.

REMARQUE

Les opérations relatives aux biens mobiliers du domaine privé communal (véhicule, matériel informatique...) ne nécessitent pas de consultation préalable du service des Domaines. La collectivité en fixe librement le prix de cession ou d'acquisition.

Le contrôle du respect de l'avis du service des Domaines

L'obtention de l'avis du service des Domaines est obligatoire (dans les cas énumérés ci-dessus) et doit être expressément visé dans les délibérations.

Si un prix différent de celui évalué par le service des Domaines est retenu par la collectivité, les services chargés du contrôle de légalité vérifient que le montant arrêté n'est pas disproportionné au regard de la valeur vénale du bien (ce contrôle est assuré par le Préfet).

1) En matière d'acquisition immobilière

Il est envisageable de retenir un prix différent de celui déterminé par le service des Domaines mais un prix anormalement bas ou excessivement élevé est susceptible d'être sanctionné par le juge.

Dans le cas où la collectivité s'éloigne de l'avis des Domaines, elle doit prendre une décision motivée sur les conditions de l'acquisition et ses caractéristiques essentielles.

2) En matière de cession immobilière

Le CGCT prévoit que toute cession d'immeuble donne lieu à une délibération motivée et que le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Si un prix différent de celui indiqué par le service des Domaines est retenu, la collectivité doit impérativement détailler les raisons de son choix dans la délibération correspondante.

3) En matière de cession immobilière au profit de personnes privées

L'organe délibérant est, en principe, libre de vendre le bien suivant la procédure de son choix mais il doit veiller à ce que le prix corresponde à la valeur du bien si c'est au profit de personnes ayant des intérêts privés.

La cession d'un élément du patrimoine d'une collectivité ou le rabais sur une location à une entreprise à un prix inférieur à la valeur estimée par le service des Domaines est identifié comme une aide économique qui est légale sous certaines conditions.

Si une collectivité passe outre l'avis du service des Domaines, elle devra justifier dans sa délibération de l'écart de prix et respecter les conditions fixées par l'art.L1511-3 du CGCT relatives aux aides à l'immobilier d'entreprise.

Exemple : vente d'un bien du domaine privé communal à un prix inférieur à sa valeur vénale dans le but de favoriser l'accession à la propriété des locataires.

4) En matière de cession immobilière au profit de personnes publiques

Il est possible de céder des biens à un prix inférieur à la valeur estimée par le service des Domaines si cette cession est justifiée par des motifs d'intérêt général.

Exemple : vente de parcelles entre 2 communes à un prix réduit dès lors qu'un intérêt communal s'attache à la cession.