

**Compte rendu du groupe de travail
« Evaluations domaniales » du 05 mai
2022**



**« Évaluations Domaniales »
Compte-rendu du groupe de travail
du 05 mai 2022**

C'est la DNID (direction nationale d'interventions domaniales) qui a accueilli et piloté ce groupe de travail national.

M. Alain CAUMEIL directeur de la DNID, a souhaité rencontrer les organisations syndicales, à la suite du désaccord exprimé par des évaluateurs concernant la mise en place expérimentale de l'avis-rapport et de l'application d'intelligence artificielle HOMIWO.

Le directeur a déclaré défendre les missions domaniales auprès des services centraux (RH et SPIB), des directions locales et des intervenants extérieurs. Il évoque dans cette perspective l'éventualité d'une transformation de la DNID en PNSR (pôle national de soutien au réseau). Il indique que les missions domaniales sont très diverses et se situent au centre du jeu pour la DGFIP : dès lors, elles doivent être promues et demeurer attractives.

Un chantier majeur, concrétisé par un partenariat avec la DVNSF, concerne le rapprochement fonctionnel, déjà engagé localement avec certains pôles fiscaux, visant à mutualiser des compétences en matière d'évaluation de valeurs vénale et locative. Sa concrétisation exige toutefois de lever certaines difficultés d'ordre technique et juridique.

Service pivot de la DNID, le CSDOM répond ainsi à une nouvelle logique de centre de gestion financière, qui se résume par : « *faire mieux qu'avant, avec moins d'effectifs* » : il en résultera la centralisation du recouvrement des redevances à la DNID.

De même, les ventes mobilières se sont distinguées par plusieurs cessions physiques phares (à Bercy, à Dijon, ou à Marseille avec l'AGRASC) et par le recours généralisé à internet qui garantit désormais un chiffre d'affaires et une meilleure visibilité du service. La direction se réjouit que

des ventes auparavant effectuées en salles privées reviennent maintenant dans les compétences des services domaniaux.

Le département des successions vacantes travaille, lui aussi, à une meilleure efficacité organisationnelle, en cherchant à substituer des procédures administratives à certaines compétences du juge judiciaire, point d'entrée de la mission à ce jour.

Les modifications des conditions de saisine, en attente de validation législative, contribueraient au gain de temps global, espéré aussi grâce à la digitalisation des processus et à la mise en place d'outils d'intelligence artificielle.

L'objectif est de réduire la durée de commercialisation des biens en GPP (gestion des patrimoines privés) et ainsi de limiter la responsabilité pénale du directeur. Des partenariats pour y parvenir sont mis en place avec les notaires, les huissiers et d'autres professions réglementées.

L'activité de GPP, désormais centralisée à la DNID (sauf dans les DOM), exige dès lors des moyens supplémentaires à définir, pour « *accroître son rendement* » (*sic*), afin d'en retirer les « *profits attendus* » (*sic*). Comme les autres métiers de la DNID, elle exige une approche experte.

Les pôles d'évaluation tendent à une meilleure visibilité et efficacité, par la structuration de leurs travaux et la création d'outils informatiques adaptés.

L'avis-rapport et HOMIWO, promu par l'administration, participent de ces objectifs dans la continuité du rapport du député M. Jean-Luc LAGLEIZE, membre de la commission des affaires économiques, auteur de la « *proposition de loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français* ».

La réduction du nombre d'évaluations réalisées annuellement s'accompagne ainsi d'un gain qualitatif qui répond à ces besoins nouveaux. Pour autant, le choix des biens à évaluer doit faire l'objet d'une analyse plus fine en termes de montants et d'enjeux, sur le modèle du CHD (contrôle hiérarchisé de la dépense), afin de garantir la maîtrise des opérations patrimoniales.

La mesure de l'activité des PED doit s'adapter à ces paradigmes modifiés, où l'enjeu des évaluations importe plus que leur nombre.

Le directeur insiste sur le rôle majeur de contrôle - *et non de support* - joué par des évaluateurs et qui les différencie des experts privés.

Confronté à ces diverses transformations, le directeur est d'avis que les gains de productivité entraîneront un progrès qualitatif. Il estime pertinent de confier à des partenaires les tâches qui ne sont pas au cœur du métier domanial. Il assure ne pas vouloir « *rendre des emplois* », mais promouvoir et conforter les missions domaniales, en recherchant la qualité, dans une démarche de confiance : il ne s'agit nullement d'un renoncement. Ainsi, s'il assume ne pouvoir promettre plus d'ETP (équivalents temps plein), il soutient en revanche une revalorisation indemnitaire pour les évaluateurs et la promotion du télétravail.

L'objectif du directeur de la DNID est de favoriser un développement qualitatif et non quantitatif, des diverses fonctions du Domaine. Ce dernier se traduit notamment par le rattachement de la mission directement au directeur général.

L'offre de service renouvelée du Domaine, relayée par les CDL (conseillers aux décideurs locaux), contribuera à réaffirmer l'attractivité et l'image de la DGFIP.

Dans le souci de poursuivre cet objectif de meilleure structuration des services, le directeur précise avoir plaidé pour l'indépendance des PED (pôles d'évaluations domaniales), afin qu'ils ne soient pas rattachés aux RPIE (responsables de la politique immobilière de l'Etat).

En réponse aux questions posées par la CGC et l'UNSA, l'administration a précisé :

- que les évaluateurs domaniaux étaient au nombre de 425 (400 cadres A et 25 cadres B) pour l'ensemble du territoire ;
- que le nombre d'évaluations domaniales était en diminution, soit 90 000, (*en 2005-2006, il y en avait 250 000*) et pour un montant d'environ 50 milliards d'euros.

Les échanges en séance sur l'avis-rapport

Selon l'administration, l'expérimentation de l'avis-rapport répond à des critiques extérieures, synthétisées dans la proposition de loi Lagleize.

Sa finalité est de structurer la construction de la valeur vénale, de mettre en lumière le travail des évaluateurs et d'être pédagogique. Pour cela, l'avis-rapport doit être contextualisé. Le directeur estime nécessaire de prendre appui sur un document qui pourra être défendu en toutes circonstances. La fusion des rapports et de l'avis représenterait un gain de temps non négligeable pour les évaluateurs. Par ailleurs, l'avis-rapport détaille, mieux que l'avis, les différents éléments à porter à la connaissance du consultant, comme les termes de comparaison.

L'appellation d'« avis-rapport » devra laisser progressivement place à celle d'« **avis** ».

La CGC et l'UNSA ont regretté que certaines communes importantes imposent leur prix et que les petites communes n'aient pas voix au chapitre, en raison des seuils et des conditions restrictives pour recourir à la compétence des évaluateurs domaniaux.

La mise en place d'un vrai contrôle hiérarchisé, comme proposé par la DNID, permettrait de résoudre ce problème simplement.

En effet, l'avis-rapport précise aux maires qu'ils ne sont pas liés par le montant indiqué par l'évaluateur ou plutôt qu'ils doivent motiver leurs décisions s'ils s'en écartent.

L'avis-rapport apporte des éléments chiffrés et ne sera communiqué aux tiers qu'après sa complétude et sa finalisation.

Le directeur indique que 20 PED sur 59 ont expérimenté l'avis-rapport et que 7 000 avis-rapports ont déjà été rédigés. Tous les types d'évaluations étaient concernés, des plus simples aux plus complexes. Le directeur fait part d'une grande satisfaction des évaluateurs qui adhèrent à cet avis-rapport.

La CGC et l'UNSA observent que l'administration ne répond pas à la question du périmètre de cet avis rénové, ou avis-rapport. Certaines demandes faites aux PED ne sont pas encadrées réglementairement ou ne répondent pas à la définition juridique de l'avis. Dans la mesure où l'initiative de l'administration résulte de la proposition de loi Lagleize (qui mentionne les points de contrôles obligatoires attendus par les collectivités), le nouveau modèle d'avis-rapport devrait les détailler synthétiquement.

S'agissant des termes de comparaison, aucune instruction n'est donnée sur la base à utiliser, alors que DVF (*demande de valeurs foncières*) se généralise et que HOMIWOO s'ajoute désormais à plusieurs autres applications (ESTIM, PATRIM), complexifiant les sources. Leur fiabilité est constamment remise en cause et la question est régulièrement débattue devant les juridictions par les commissaires du gouvernement.

Si l'avis rénové, ou avis-rapport, constitue certes une avancée en matière de structuration du contrôle attendu des évaluateurs, le gain en temps de travail doit être relativisé, car il impose un saut qualitatif et ne compense pas la disparition des secrétariats, qui a contribué à la désorganisation des PED : l'application OSE, bien que très utile, ne les remplace pas non plus.

La mise en place d'un modèle pérenne mais simple d'avis s'impose. Ce modèle devra être validé par la loi. Il doit être différencié des autres rapports d'évaluation, qui ne répondent pas à une demande de même nature (évaluations comptables, saisines de pôles fiscaux, saisines hiérarchiques, expertise par réquisition, estimations officieuses diverses, SAFER, services fonciers où l'évaluateur représente l'expropriant...).

La CGC et l'UNSA ont rappelé que seul le terme d'« avis du Domaine » avait une existence légale. Il est dès lors nécessaire de le définir clairement, de le structurer. Tous les autres documents n'ont pas de véritable définition juridique.

Le directeur accepte que l'avis-rapport soit appelé AVIS et fait confiance aux évaluateurs.

Les échanges en séance sur l'application d'intelligence artificielle HOMIWOO

Le directeur a confirmé que l'application était un outil de recoupement et ne devrait pas être utilisée à titre principal.

L'objectif de la mission domaniale est le contrôle. Le rapport qui sera transmis au Parlement par l'administration réaffirmera cet objectif.

En réponse aux questions posées par la CGC et l'UNSA, l'administration a précisé :

- que l'application HOMIWOO était facturée 40 000€ : ce montant est quatre fois inférieur au prix demandé à la Caisse des Dépôts et Consignations.

La CGC et l'UNSA ont fait valoir qu'il serait obligatoire de communiquer l'algorithme de l'application HOMIWOO au juge, mais la DNID n'y paraît pas disposée.

Le directeur est d'avis que les assistants digitaux et l'application HOMIWOO feront gagner beaucoup de temps et d'argent à l'Etat. Il s'agit d'un projet foncier innovant. Mais en aucun cas, cela ne remplacera les évaluateurs.

La CGC et l'UNSA estiment que HOMIWOO est un observatoire, mais il manque encore de fonctionnalités : il serait nécessaire qu'il comporte une interface géographique. HOMIWOO ne publie pas son algorithme et ne permet pas de modifier les paramètres de recherche des termes de référence en fonction de leur zonage, ou de leurs caractéristiques. Il ne répond pas à la demande des évaluateurs, même si son rôle d'observatoire peut être utile.

En revanche, la direction a répondu de façon incomplète à la nécessité de structurations juridiques et techniques des différentes applications : ESTIM, PATRIM, DVF, HOMIWOO, OSE...

Alors même que des projets « d'usines digitales » semblent se multiplier au Cadastre et même dans d'autres métiers du domaine, aucun outil SIG (système d'information géographique) n'est planifié pour que les PED puissent répondre aux besoins imposés par la création de l'avis-rapport. Même OSE, qui offre une navigation plus fluide pour gérer l'activité des PED, ne dispose ni d'entrée par parcelle dans son tableau de bord, ni d'outil de visualisation géographique.

Pourtant, des applications libres et gratuites comme QGIS, agréée par l'État, répondent facilement, sans investissement majeur et en interne, à cette nécessité d'unifier sur une interface

les différentes données, de marché (DVF), fiscales (CDIF), géographiques (photos et parcelles cadastrales), urbanistiques (PLU, SAR...), naturelles (PPR, ...).

Alors même que les attaques ciblées contre les avis du domaine reposent sur l'absence d'une base de données fiable, aucune solution n'est proposée par l'administration, sauf à mettre en avant HOMIWO, indéfendable judiciairement. Pourtant, des efforts ont déjà été engagés avec DVF, qu'il suffirait de mutualiser.

La direction ne donne pas d'indication précise sur la création d'outils géomatiques fiables, qui permettraient de répondre au saut qualitatif ambitionné.

Les métiers

L'administration assure que le métier d'évaluateur doit être bien distingué de celui de commissaire du gouvernement. Il sera nécessaire d'avoir une réflexion sur la fonction de commissaire du gouvernement, et notamment sa régionalisation.

S'agissant de l'attribution des « primes direction » aux évaluateurs, le directeur s'engage à plaider en leur faveur auprès de SPIB, afin d'aligner leur régime indemnitaire sur celui des PGD (pôles de gestion domaniale).

La CGC et l'UNSA ont revendiqué la nécessité d'un véritable « *parcours de carrière Domaine* ». Le directeur de la DNID semble acquiescer.

Nos organisations estiment dès lors indispensable de promouvoir davantage d'inspecteurs divisionnaires experts, mais aussi des cadres B particulièrement méritants en catégorie A.

L'administration a précisé que d'ores et déjà, 25 cadres B exercent des missions d'évaluateurs : ceux-ci ont vocation à être promus en catégorie A.

Notre délégation a alerté l'administration sur le fait que les gains de productivité ne justifiaient ni compensaient en aucun cas les suppressions d'emplois.

Les missions domaniales reposent sur l'expertise et la très haute technicité de celles et ceux qui les exercent. Le saut qualitatif envisagé exige un investissement majeur (formation, fonctions support...), afin d'en maîtriser les outils.

Le directeur indique que les gains de productivité feront diminuer la charge de travail et qu'un nombre d'évaluations moins important se traduira par un travail plus serein pour les évaluateurs.

La CGC et l'UNSA s'interrogent sur la question de savoir si la DGFIP pourra jouer un rôle dans les débats parlementaires liés à la proposition de loi et si elle sera entendue, en particulier s'agissant des « points de contrôle », afin que l'avis du Domaine précise les termes de comparaison et les bases consultées (DVF-ESTIM). Ces précisions sont seules de nature à protéger l'évaluateur de contestations inopportunes ou infondées.

L'administration rappelle que les immeubles retenus pour les termes de comparaison ne sont pas visités par les évaluateurs ; un constat est fait, sans jugement de valeur. Des critères fiables de sélection (par zone d'urbanisme, proximité géographique, PPR...) doivent donc être définis pour les justifier.

Les particularismes juridiques des Départements d'Alsace et de Moselle ont aussi été évoqués : ils feront l'objet d'une étude et d'un examen par la DNID et les services centraux.

**La CGC Finances Publiques vous informe, sans polémique
mais sans compromis.**

**Elle vous représente, vous soutient et vous défend au
mieux de vos intérêts.
Soutenez-la ! Adhérez !**

***Consultez toutes nos informations sur le site :
www.cgc-dgfip.info***