

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



**« Évaluations Domaniales »  
GT du 05 mai 2022 : Synthèse**

M. Alain CAUMEIL directeur de la DNID, a rencontré les organisations syndicales, à la suite d'une pétition nationale des évaluateurs concernant la mise en place expérimentale de l'avis-rapport et de l'application d'intelligence artificielle HOMIWOO.

► Les ventes mobilières se sont distinguées par plusieurs cessions physiques phares et par le recours généralisé à internet qui garantit désormais un chiffre d'affaires et une meilleure visibilité du service.

► Le département des successions vacantes travaille à une meilleure efficacité et substitue des procédures administratives à certaines compétences du juge judiciaire. L'objectif est de réduire la durée de commercialisation des biens. Des partenariats sont mis en place avec les notaires, les huissiers et d'autres professions réglementées.

► La gestion des patrimoines privés, centralisée à la DNID (sauf dans les DOM), exige une approche experte, comme tous les métiers domaniaux.

► L'avis-rapport et HOMIWOO résultent 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 ».

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

► L'objectif du directeur de la DNID est de favoriser un développement qualitatif et non quantitatif, des diverses fonctions du Domaine. Cela se traduit par le rattachement de la mission

au directeur général. L'offre de service rénovée 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, le directeur précise avoir plaidé pour l'indépendance des 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. 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'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 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.

**La CGC et l'UNSA observent que l'administration ne répond pas à la question du périmètre de cet avis rénové, ou avis-rapport.**

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.

**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. 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.

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 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 » se multiplient au Cadastre et même dans d'autres métiers du domaine, aucun outil SIG (système d'information géographique) n'est planifié pour que les évaluateur puissent répondre aux besoins imposés par la création de l'avis-rapport. Même OSE, qui offre une navigation plus fluide, 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 sans investissement majeur, à cette nécessité d'unifier 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 HOMIWOO, indéfendable judiciairement.**

**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 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 indispensable de promouvoir davantage d'inspecteurs divisionnaires experts, mais aussi des cadres B particulièrement méritants en catégorie A.**

**L'administration a précisé que 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 qu'en aucun cas, les gains de productivité ne justifiaient ni ne compensaient 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, 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.**

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](http://www.cgc-dgfip.info)**