



AVIS

sur le rapport d'activité de la commission pour la transparence et la qualité des opérations immobilières de l'État en 2011

Vu le décret n°2012-203 du 10 février 2012 relatif à la commission pour la transparence et la qualité des cessions du domaine immobilier de l'Etat (CTQ),

Vu l'article 1 du décret n°2011-1388 du 28 novembre 2011 modifiant le décret n°2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant le Conseil de l'immobilier de l'Etat prévoyant que le président de la CTQ rend compte de son activité au Conseil de l'immobilier de l'Etat,

Vu l'avis n°9 du Conseil de l'immobilier de l'État du 24 novembre 2010 sur le rapport d'activité en 2009 ;

Vu le courrier du 10 janvier 2012 adressé à la ministre en charge du domaine sur le rapport d'activité de la CTQ de 2010 ;

Vu le rapport d'activité pour 2011 de la commission pour la transparence et la qualité des opérations immobilières de l'Etat, en date du 2 juillet 2012 ;

Après avoir entendu M Yves BONNET lors de sa séance du 14 novembre 2012, le Conseil de l'Immobilier de l'État approuve l'ensemble des recommandations contenues dans le rapport d'activité 2011 et, à la suite des échanges entre ses membres, souligne particulièrement les points suivants :

1. Le Conseil soutient le principe d'une double évaluation préalable en cas de cession afin de mieux garantir les intérêts de l'État. Le Conseil est aussi favorable à l'enregistrement systématique des écarts entre montant de l'évaluation initiale et prix de vente et, lorsque le manque à gagner pour l'État est substantiel, à la motivation du projet de transaction.
2. Le Conseil relève que les modalités de vente sans clauses suspensives représentent un enjeu majeur pour l'État qui, en faisant peser sur le preneur la totalité des risques, limitent l'intérêt des candidats potentiels et n'optimisent pas les produits de cessions. L'intégration de clauses liées à l'obtention des autorisations d'urbanisme par le futur acquéreur doit être étudiée au cas par cas et acceptées en fonction de la recette complémentaire qu'elles représentent et du risque encouru.

3. Le Conseil préconise que, lorsque l'État introduit dans les textes (cahiers des charges et actes de cession) des clauses de complément de prix et de sauvegarde, les modalités pratiques de suivi de ces clauses soient également fixées pour en assurer le respect à long terme.
4. Le Conseil recommande que le service France Domaine établisse des procédures de cession partagées et appliquées uniformément par chaque représentant de l'État propriétaire sur l'ensemble du territoire français. Une pratique commune fondée sur des règles publiques tendrait à la fois à sécuriser les procédures et à optimiser les résultats en élargissant le marché potentiel .
5. Enfin, le Conseil relève les moyens importants que le service France Domaine consacre à l'évaluation pour le compte de collectivités locales et par ailleurs le nombre élevé de cessions au profit de ces collectivités, sur la base des évaluations de France Domaine . Ces deux points appellent aux yeux du Conseil une séparation plus nette des fonctions et une distinction accrue entre évaluation professionnelle et modalités financières consenties, recommandation que le Conseil développera dans un autre cadre.

Pour le Conseil,



son Président

Jean-Louis DUMONT