



DEMANDE D'AVIS DOMANIAL

FORMULAIRE EN LIGNE – NOTICE EXPLICATIVE

Vous êtes une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales, un établissement public, un organisme public ou privé dépendant de l'État ou des collectivités territoriales (ou soumis à leur contrôle).

Vous avez un projet immobilier pour lequel vous devez demander au préalable un avis du Domaine.

Cette notice rappelle quelles sont les opérations soumises à consultation obligatoire du Domaine, vous donne des explications sur les informations à fournir dans le formulaire en ligne demarches-simplifiees.fr de saisine du Domaine et précise les documents à communiquer obligatoirement.

La Charte de l'évaluation, accessible sur le site collectivités locales (<http://www.collectivites-locales.gouv.fr/domaine-au-service-des-collectivites-locales>) vous donne également des informations sur le cadre réglementaire de la consultation domaniale, les conditions de saisine du Domaine, les méthodes d'évaluation, la portée de l'avis domanial, les engagements de qualité de service du Domaine et fournit des précisions sur certaines opérations particulières (expropriation, préemption, baux emphytéotiques et à construction).

QUELLES SONT LES OPÉRATIONS SOUMISES A CONSULTATION OBLIGATOIRE ?

La consultation du Domaine est **obligatoire** dans les cas suivants :

| Opérations concernées Personnes concernées (liste non exhaustive) | Cessions d'immeubles | Acquisition amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption hors ZAD | Acquisition poursuivie par voie d'expropriation ou par exercice du droit de préemption en ZAD | Prises à bail : Tous types de baux (y compris avenants et renouvellements, location-vente...) |
|--|--|---|--|--|
| Services de l'État et ses établissements publics, personnes et organismes dépendant de l'État et de ses établissements publics | | Tous les biens dont la valeur vénale est égale ou supérieure à 180 000 €, hors droits et taxes | | |
| Collectivités territoriales et groupements ainsi que leurs établissements publics | Aucun seuil : Communes > 2000 habitants, départements, régions, EPCI, syndicats mixtes | | | |
| Personnes privées dépendant des collectivités locales, de leurs groupements et de leurs établissements publics | | | Aucun seuil : consultation obligatoire pour tous les biens | A partir de 24 000 € de loyer annuel, charges comprises |
| Sociétés et offices HLM | Aucun seuil : Attention : ne sont pas soumises à consultation : - les opérations réalisées entre deux organismes HLM ou entreprises en vue de l'accession à la propriété - les cessions de logements à leurs occupants ou à d'autres bénéficiaires (art. L 443-11 du CCH) | | | |

En dehors des cas visés ci-dessus, vous n'avez pas à consulter le Domaine.

Certaines collectivités territoriales peuvent, à titre dérogatoire, solliciter une évaluation facultative du Domaine si les 3 conditions suivantes sont cumulativement respectées :

1/ Conditions liées aux caractéristiques du bien à évaluer

La dérogation porte uniquement sur les acquisitions, prises à bail ou les cessions portant :

- soit sur des immeubles affectés à un usage professionnel (locaux commerciaux, bureaux, locaux de production artisanale ou industrielle, entrepôts ou logistiques, fonds de commerce,...) ;
- soit sur des immeubles non bâtis (terrains nus, terrains agricoles, bois ou espaces naturels, terrains à bâtir ou à aménager, terrains d'agrément, tréfonds,...).

2/ Condition liée à la collectivité consultante

La dérogation est ouverte aux acquisitions ou prises à bail des communes de moins de 2 000 habitants, des EPCI de moins de 15 000 habitants ou des syndicats mixtes.

Elle est également ouverte aux cessions des communes de moins de 2 000 habitants, (les EPCI ou syndicats mixtes restent soumis à consultation obligatoire pour toutes leurs cessions dès le 1^{er} euro).

3/ Condition liée au nombre de consultations officielles

Les demandes facultatives des collectivités visées ci-dessus seront limitées à 2 saisines par an et par collectivité concernée.

A QUEL MOMENT CONVIENT-IL DE CONTACTER LE DOMAINE ?

La saisine du Domaine (Pôle d'évaluation domaniale - PED) doit être préalable à la réalisation de l'opération. Il est fortement recommandé de saisir le service le plus en amont possible, dès lors que le projet envisagé est suffisamment certain et précis.

La durée de validité de l'avis est habituellement d'un an, mais peut être portée à 18 mois voire 2 ans si le marché immobilier est très statique ou que les caractéristiques du bien le rendent difficilement cessible.

Une désignation précise du bien à estimer et du projet envisagé par la collectivité est indispensable pour permettre au Domaine de rendre son avis dans les meilleures conditions. Elle porte sur les éléments substantiels suivants (cf. rubriques du formulaire dématérialisé).

QUE DOIT CONTENIR LE FORMULAIRE ENVOYÉ PAR LE CONSULTANT AU DOMAINE ?

Consignes générales pour l'utilisation du formulaire en ligne et du tableur à annexer le cas échéant :

Il est recommandé, pour optimiser les délais de traitement de votre dossier par le service, **de renseigner de la manière la plus précise possible les différentes rubriques du formulaire et de joindre l'ensemble des pièces nécessaires ou utiles à la réalisation de l'évaluation.**

L'utilisation du tableur annexé au formulaire est **strictement réservée aux situations de demandes d'évaluation globales portant sur plus de trois biens distincts** (cas des demandes d'estimation sommaire et globale – ESG - dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou des demandes d'évaluation portant sur plus de trois biens ruraux non bâtis au sein d'une même commune, et toutes autres demandes pour lesquelles le dépôt d'autant de formulaires de demande d'évaluation que de biens à évaluer s'avérerait objectivement difficile).

Dans tous les cas, il convient de servir dans le formulaire le détail de l'un des biens, les informations relatives aux autres biens constitutifs de la demande devront figurer dans le tableur.

De manière générale, il est fortement recommandé, pour faciliter et accélérer le traitement de votre dossier, de compléter un formulaire par bien à évaluer

0. Le pôle d'évaluation domaniale (PED) compétent

Vous devez tout d'abord sélectionner le service d'évaluation compétent pour le traitement de votre demande à l'aide du menu déroulant.

La sélection du PED compétent est importante pour orienter votre demande vers le bon service d'évaluation, les demandes étant automatiquement transférées à chaque PED en fonction de cette sélection.

Il est rappelé que le PED compétent dépend du lieu de situation du bien objet de la demande. Les départements de compétence des PED pluri-départementaux sont précisés entre parenthèses dans le menu déroulant.

S'agissant de la DNID, il est précisé que pour les demandes d'évaluation portant sur des biens situés en dehors de la région d'Ile-de-France, il convient de ne pas sélectionner la DNID dans le menu déroulant.

Pour les demandes d'évaluation relatives à des biens situés en région Ile-de-France, la DNID est compétente dans les cas suivants :

- La DNID traite les demandes portant sur des grands projets d'aménagement comme ceux menés par les établissements publics d'aménagement, la Société du Grand Paris (SGP), Grand Paris Aménagement, l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF). Elle est saisit directement par les opérateurs.

- Elle traite également les demandes de certaines communes situées dans le périmètre d'EPAMARNE et de l'EPA SENART ainsi que les demandes d'évaluations des pôles GPP des DR/DFiP. **En dehors de ces situations, ne pas sélectionner la DNID dans la liste déroulante.**

1. Coordonnées de la personne à contacter

Il est indispensable d'indiquer vos coordonnées ou celles d'un interlocuteur avec lequel le service se mettra en relation, pour organiser la visite du bien (lorsqu'elle est nécessaire) ou, le cas échéant, obtenir des précisions sur le dossier.

L'adresse courriel demandée correspond soit à l'adresse de la BALF du consultant utilisée pour les échanges avec le Domaine (PED) au moyen de la messagerie intégrée à l'outil démarches.simplifiées.fr (DS) - Consultation du Domaine soit à une autre adresse courriel lorsque l'interlocuteur ne dispose pas d'un accès à l'outil DS.

Si votre dossier relève du protocole d'évaluation (« relation de confiance ») signé avec le PED, merci de cocher la case « Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance ». Cela assurera un traitement plus rapide.

2. Description de l'opération envisagée

→ *Nature de l'opération et modalités particulières*

- Sélectionner la nature de l'opération à l'aide du menu déroulant.

→ *Motif et contexte de l'opération et modalités particulières*

- Les demandes d'avis du Domaine qui ne comportent pas les éléments de nature à attester de l'existence d'un projet immobilier suffisamment précis ou abouti ne donneront pas lieu à examen.

Il convient d'exposer le contexte dans lequel s'inscrit l'opération projetée (*par exemple : description de l'opération d'aménagement urbain nécessitant l'acquisition envisagée / prise à bail de locaux nécessaires au fonctionnement de vos services / cession d'un bien devenu inutile ou nécessaire à la réalisation, par un opérateur, d'un équipement public ou d'un aménagement urbain...*).

Si vous envisagez la réhabilitation ou la construction d'un immeuble, précisez la surface de plancher existante et prévue, ainsi que sa répartition par types d'usage (*habitation : collective ou privée, à vocation sociale ou privative / activités ou commerce / équipement public...*), les prévisions de recettes et de dépenses de l'opérateur. Si l'opérateur a fourni un bilan de l'opération, le joindre.

- Apporter par ailleurs les précisions suivantes à la même en fonction de la nature de l'opération :

| Nature de l'opération | Nature d'opération | Modalités de l'opération |
|-----------------------|--------------------|---|
| Acquisition | - amiable | - conditions ou clauses particulières (<i>conditions suspensives, travaux à la charge de l'acquéreur, différé de jouissance, paiement fractionné ou conditionné aux résultats de l'opération, démembrement de propriété...</i>) |

| | | |
|---------------------|---|--|
| | - par expropriation | - préciser l'état de la procédure |
| | - par exercice du droit de préemption | - indiquer la date de réception en mairie de la DIA et joindre la copie de la DIA à la saisine (cf. rubrique PJ du formulaire). |
| Prise à bail | - bail commercial - autres baux (habitation, etc.) | - indiquer la durée du bail, la date prévue pour la signature - préciser les éventuelles remises de loyer proposées ou les travaux à réaliser par le bailleur ou par vos soins. |
| Cession | | - conditions ou clauses particulières (<i>conditions suspensives, travaux à la charge du vendeur, différé de jouissance, paiement fractionné ou conditionné aux résultats de l'opération, démembrement de propriété...</i>). |

→ ***Opération d'ensemble***

Précisez de manière obligatoire si l'opération envisagée s'inscrit dans une opération d'ensemble.

Ces opérations concernent en général de grands projets se rapportant à la réalisation d'équipements publics ou des opérations moins importantes conduites en plusieurs temps et portant sur des biens dont la valeur globale est égale ou supérieure aux seuils de consultation du Domaine.

→ ***Calendrier prévisionnel***

Indiquez le délai ou la période prévisionnelle de réalisation de l'opération.

→ ***Etat des négociations sur le prix et justificatifs***

Précisez si des négociations ont été engagées et joindre le ou les justificatifs.

Pour les acquisitions et cessions : Précisez si un prix a déjà été fixé et par quels éléments contractuels (*joindre ces documents à la saisine*).

En cas de prise à bail, indiquez, si le bailleur a fait connaître ses prétentions, le montant du loyer, des taxes et des charges.

Attention : Il est précisé que les prétentions des parties sont un élément d'information important mais ne lient pas le pôle d'évaluation domaniale qui détermine la valeur vénale ou locative du bien, en toute indépendance et en fonction des méthodes et éléments exposés notamment dans la Charte de l'évaluation.

3. Identification et description du bien

→ ***Adresse précise***

Il convient de préciser le lieu de situation du bien, la rue et le numéro, l'étage (dans la rubrique complément d'adresse pour l'étage) et de joindre un plan de situation (qui peut être un extrait cadastral), avec indication de la surface d'emprise.

Pour les biens ruraux pour lesquels le consultant ne dispose pas d'une adresse précise, indiquer le lieudit si possible, la commune uniquement à défaut et renseigner le champ « complément d'adresse ».

→ ***Parcelles cadastrales***

Saisissez directement la ou les parcelle(s) d'assise du bien dans la zone relative aux parcelles cadastrales. Cette zone étant obligatoire, en cas de bien non cadastré et uniquement dans ce cas, précisez simplement « NC » dans la zone.

→ **Numéro(s) de lot(s)**

Pour les biens en copropriété, précisez le ou les lots concernés

→ **Département et commune du bien à évaluer**

Précisez le département et la commune du bien à évaluer.

→ **Nature du bien**

Sélectionnez une nature de bien dans le menu déroulant. Si vous avez sélectionné « Autre bien », apportez les précisions nécessaires sur la nature du bien dans la rubrique suivante.

→ **Description du bien**

Les plans, les superficies par type de biens et/ou photos que vous pouvez nous communiquer, constituent une aide précieuse pour le traitement de votre demande dans les meilleurs délais.

| | | |
|---|--|--|
| Immeuble non bâti | - nature et usage | Par exemple : terrain à bâtir, bois, jardin, terre agricole... |
| | - configuration et situation au regard des voies et réseaux | - parcelle pentue, marécageuse... - parcelle enclavée, desservie ou non par les réseaux... |
| Immeuble bâti | - nature des bâtiments | - bâtiments agricoles, à usage d'activités ou d'équipement, immeubles d'habitation (individuels ou collectifs, du secteur social ou pas)... |
| | - consistance des locaux | - surface des différents types de locaux, surface globale |
| | - caractéristiques et état des bâtiments | - type de construction (<i>époque, matériaux...</i>) - état d'entretien apparent (<i>le cas échéant, vous pouvez joindre les diagnostics ainsi que l'état des travaux réalisés ou envisagés</i>). |
| Fonds de commerce ou locaux d'activité | - nature, caractéristiques et état des locaux - usage antérieur | <i>Il peut être utile pour l'évaluation, de connaître l'usage antérieur des locaux ainsi que la nature et l'importance des travaux à réaliser pour l'usage futur envisagé par la collectivité.</i> |

→ **Précédente évaluation par le Domaine**

Précisez si le bien dont l'évaluation est demandée a déjà fait l'objet d'une évaluation par le Domaine et, dans l'affirmative, joindre le précédent avis d'évaluation.

4. Situation juridique du bien

→ **Identité des propriétaires du bien**

Noms et adresses du ou des propriétaires ou de leurs mandataires.

D'une manière générale, si le bien nécessite une visite, il vous sera demandé d'en informer les intéressés et d'assister à cette visite.

→ **Situation locative du bien**

Préciser si le bien est libre ou loué.

Si le bien est loué, joindre le bail en vigueur, les avenants et le montant du loyer actuel.

5. Urbanisme

Réglementation d'urbanisme applicable

Les règles d'urbanisme applicables au secteur dans lequel se situe le bien constituent un facteur déterminant de la valeur du bien

L'avis du Domaine est établi en fonction des règles d'urbanisme existantes au moment de la saisine. En cas de modification du règlement d'urbanisme, il faut solliciter un nouvel avis.

| | Précisions à fournir | Documents à joindre |
|--|--|--|
| - la commune est dotée d'une carte communale ou d'un PLU/PLUi | - date de la dernière approbation et des principales révisions (notamment celle qui a affecté la zone où se trouve le bien) - zone où est situé le bien | - plan d'urbanisme (a minima, plan de la zone où est situé le bien) - règlement d'urbanisme de la zone (vous pouvez également nous indiquer le lien permettant la consultation en ligne du PLU) |
| - la commune est soumise au RNU | - implantation géographique du bien | |
| Pour les terrains en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) | - préciser si le bien est suffisamment desservi (voies et réseaux) - préciser la surface de plancher potentiellement constructible | - si possible, fournir un plan des réseaux desservant le bien |
| Bien situé dans le périmètre d'une ZAC (préciser les coordonnées de l'aménageur ou du promoteur pressenti) | - date de création (ou de modification) et objet de la ZAC | - dossier de création ou, a minima, le programme des équipements et constructions, les plans et le bilan prévisionnel de l'opération. |
| | - date et modalités de la concession d'aménagement ou de promotion immobilière | - contrat de concession - projet d'aménagement, avec plans et bilan prévisionnel |
| Bien situé dans le périmètre d'une ZAD | - acte de création de la ZAD ou de la pré-ZAD ou acte de renouvellement de la ZAD | - plan du périmètre provisoire ou définitif |
| | - identité du titulaire du droit de préemption | |
| Bien situé dans un périmètre de protection | - nature du plan ou du périmètre de protection - date d'entrée en vigueur | - si possible, fournir le/les plans |
| Servitudes | - nature des servitudes | - si possible, fournir un plan des servitudes affectant le bien |
| Droit de préemption (pour tous les droits de préemption : droit de préemption urbain ou renforcé, ZAD, zone de protection, SAFER...) | - nature et date d'application du droit en vigueur - périmètre d'application - titulaire du droit de préemption | |

| | | |
|---------------------------|---|--|
| Procédure d'expropriation | - ouverture de l'enquête préalable, déclaration d'utilité publique, ordonnance d'expropriation. | |
|---------------------------|---|--|

6. Précisions complémentaires

Cette rubrique vous permet de nous communiquer tous les éléments particuliers qui vous paraissent utiles à la bonne compréhension de votre dossier.

7. Autres documents joints à la demande

Votre saisine doit comporter, à l'appui de vos précisions, tous les documents permettant de procéder à l'évaluation demandée. A défaut, il pourra vous être demandé de compléter votre dossier.

Les principaux documents que nous vous demandons de joindre à votre demande sont récapitulés ci-après:

| Documents nécessaires | Documents utiles |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - copie de la DIA, - si vous avez entamé des négociations avec le vendeur, acquéreur ou bailleur pressenti : courriers ou projets (d'acte ou de bail) recensant les prétentions des parties - plan de situation et/ou extrait cadastral - documents d'urbanisme (plan et règlement de zone, plans des réseaux, servitudes, périmètres de protection...), - dossier de création (plan, programme, bilan prévisionnel) des opérations d'aménagement. | <ul style="list-style-type: none"> - plans, mesurages (et si possible photos) du bien, - traités de concession, d'aménagement ou de promotion immobilière, conventions d'intervention foncière ou toute autre convention conclue ou en cours de négociation avec vos partenaires, - bail en vigueur en cas d'acquisition d'un bien loué ou bail antérieur en cas de prise à bail d'un bien. - expertises déjà réalisées (par un expert privé ou le Domaine) sur le bien. - devis éventuels (<i>notamment pour les démolitions ou la dépollution</i>). |

QUEL EST LE DÉLAI DE RÉPONSE DU DOMAINE ?

Sous réserve des situations dans lesquelles ce délai ne s'applique pas (demandes officieuses réalisées à titre dérogatoire notamment, cf. supra), l'avis doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la réception du formulaire de demande d'avis comportant l'ensemble des pièces et renseignements nécessaires à la réalisation de l'évaluation. Ce délai peut être prorogé à la demande du Domaine auprès de la collectivité consultante et en accord avec cette dernière. Le report de délai est formalisé par un écrit (mail ou éventuellement courrier).

Lorsque le dossier n'est pas complet lors de son envoi, le délai d'un mois court à compte de la réception par le service de l'ensemble des pièces et renseignements nécessaires à l'évaluation.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois ou dans le délai négocié, l'organe délibérant peut valablement délibérer aux conditions financières qu'il estime fondées.

QUE COMPORTE L'AVIS DU DOMAINE ?

L'avis porte essentiellement sur les conditions financières de l'opération, mais aussi sur les restrictions éventuelles (servitudes d'accès, conditions d'expropriation...).