

Fiche technique

Réorganisation des services chargés des missions domaniales et de la politique immobilière de l'État

L'évolution de l'organisation de la fonction immobilière de l'État a été engagée afin de mieux incarner l'État propriétaire.

À ce titre, le décret du 19 septembre 2016 érige l'ex-service France Domaine de l'administration centrale de la DGFIP en direction de l'immobilier de l'État (DIE), au sein de la DGFIP.

Tout en conservant l'intégralité du périmètre de missions relatives à la politique immobilière de l'État (PIE) et à la gestion et à l'évaluation domaniales, la direction de l'immobilier de l'État définit et s'assure de la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État et de ses opérateurs et est chargée de sa gouvernance. Elle élabore la législation et la réglementation domaniales et veille à la mise en œuvre des missions de gestion et d'évaluation domaniales.

Cette évolution doit s'accompagner d'une adaptation de l'organisation des services déconcentrés de la DGFIP en charge de la politique immobilière et des missions domaniales en vue de favoriser le renforcement de l'expertise.

Le projet de réorganisation intervient conjointement à la réforme de la consultation du domaine entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017 (cf. instruction 2016-12-3565 du 13 décembre 2016).

Le rehaussement des seuils de consultation obligatoire en matière de projets d'acquisition et de prises à bail, devenus obsolètes, l'encadrement plus normé des saisines des consultants et la fin des saisines dites « officieuses » (sauf exceptions strictement prévues), doivent permettre de renouer avec les objectifs légaux de contrôle en prenant en charge un volume d'affaires plus conforme à cette finalité.

En tenant compte de l'allègement de la charge actuelle d'évaluation domaniale produit par la réforme précitée et en redéployant les emplois correspondant au sein du réseau dédié à la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État (PIE) / Domaine de la DGFIP, le projet de réorganisation se traduira par un renforcement global de ce réseau et une spécialisation de ses services, désormais dotés de la taille (emplois) et en charge de la masse (nombre de dossiers de tous types) critiques nécessaires. Le projet se traduit notamment par :

- le maintien d'un service local du Domaine (SLD) dans l'ensemble des directions régionales et départementales des finances publiques ;
- la création de 59 pôles dédiés à l'évaluation domaniale (PED) et de 11 pôles de gestion domaniale (PGD) spécialisés sur les dossiers complexes ;
- le renforcement des équipes des responsables régionaux de la politique immobilière de l'État (RRPIE) en charge de la stratégie immobilière régionale et meilleure articulation avec les RDPIE, dont les fonctions sont fusionnées avec celle de responsable du SLD.

Pour le département d'Indre-et-Loire, la réforme de la gouvernance de la politique immobilière de l'État, qui entrera en vigueur au 1^{er} septembre 2017, se déclinera ainsi qu'il suit :

1. Missions

La DDFiP d'Indre-et-Loire comprendra un service local du domaine et un pôle d'évaluation domaniale. La compétence de ce dernier s'exercera sur les départements de l'Indre et d'Indre-et-Loire.

1.1 Service local du domaine (SLD)

L'organisation du SLD n'évoluera pas par rapport à celle en vigueur. Sa compétence juridique, exercée par délégation du préfet, persiste pour tous les actes de gestion portant sur les biens domaniaux.

Le SLD sera appuyé par le pôle de gestion domaniale de la région Centre Val-de-Loire et du département du Loiret (5 emplois) auquel il confiera les dossiers identifiés comme les plus complexes (dossiers d'acquisition, de cession, de prise à bail de locaux professionnels ou mixtes, les montages complexes, baux emphytéotiques, PPP... et dossiers contentieux).

1.2 Pôle d'évaluation domaniale (PED)

Le PED sera en charge de la totalité des dossiers d'évaluation dans son ressort de compétence géographique. Ses attributions comprendront, notamment :

- les évaluations :
 - des immeubles de l'État (acquisitions, prises à bail, cessions, évaluation pour la comptabilité patrimoniale...) ;
 - domaniales pour le compte des différents consultants du Domaine (collectivités territoriales et leurs groupements, EPN, EPL, HLM...) ;
 - au profit de certains services (comptables DGFIP, pôles GPP...) ;
 - pour les besoins des SLD, lorsque l'expertise du PED est nécessaire (détermination du montant de certaines redevances domaniales dues au titre de l'occupation du domaine public ou privé de l'État, loyers budgétaires, redevances des concessions de logement, etc.) ;
 - ponctuelles à la demande du RRPIE ou du PGD sur des projets immobiliers de l'État ;
- les fonctions de commissaire du Gouvernement auprès du juge de l'expropriation ;
- les missions diverses (notamment le traitement des contestations liées aux travaux du PED).

Si les consultants du Domaine restent inchangés (État, opérateurs et collectivités locales), la révision des seuils de consultation entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017 (inchangés depuis 15 ans) réduira sensiblement le nombre d'évaluations demandées, estimé à un tiers du nombre des évaluations 2016.

Rappel des nouvelles règles de consultation :

Acquisition	La collectivité achète à l'amiable	OBLIGATOIRE si montant acquisition > 75 000 € HT ⇒ nouveau seuil 180 000 € HT
		Si montant acquisition < 180 000 € HT → PAS de consultation nécessaire
	La collectivité achète par exercice du droit de préemption urbain sous déclaration d'utilité publique (DUP) en zone d'aménagement différé (ZAD)	OBLIGATOIRE quel que soit le montant

Cession	La collectivité vend	OBLIGATOIRE pour toute commune de + de 2 000 habitants et EPCI
		Commune de - de 2 000 habitants → PAS de consultation nécessaire

Location	La collectivité prend à bail	OBLIGATOIRE si montant loyer annuel > 12 000 € avec charges ⇒ nouveau seuil 24 000 €
		si montant loyer annuel < 24 000 € charges comprises → PAS de consultation nécessaire
	La collectivité donne à bail	PAS de consultation nécessaire sauf transfert de droits réels (bail emphytéotique)

Les nouveaux seuils s'accompagnent de la suppression des évaluations non prévues par la réglementation, dites « officieuses ». Les dérogations sont strictement limitées en ce qui concerne les projets de cession des communes dont la population est inférieure à 2 000 habitants, des EPCI dont la compétence porte sur une population inférieure à 15 000 habitants ou des syndicats mixtes à 2 saisines par an au maximum.

Il est précisé que le nombre de communes des deux départements susceptibles de solliciter le PED, dont la population est supérieure à 2 000 habitants, est de 70 (53 communes dans le département d'Indre-et-Loire et 17 communes dans celui de l'Indre).

En 2016, la DDFiP d'Indre-et-Loire a instruit 800 dossiers de demandes d'évaluation réglementaires, soit 1 238 évaluations réglementaires traitées en valeur vénale et en valeur locative. La DDFiP de l'Indre a effectué 819 évaluations dont 639 réglementaires.

2. Impact sur les ressources humaines

2.1 Emplois et effectifs

En termes d'effectifs, le SLD, dont les emplois sont compris de ceux de la direction, est actuellement pourvu de 3 agents, 1 de catégorie A et 2 de catégorie B. Le schéma cible sera de 2 ETP, soit 1 agent de catégorie A et 1 agent de catégorie B. Le SLD sera encadré par un agent de catégorie A+.

La dotation en emplois du PED est inchangée au TAGERFiP. Le PED comprend :

- 1 emploi de catégorie A+ (*encadrant*) ;
- 5 emplois de catégorie A (*évaluateurs*) .

1 agent de catégorie C sera également affecté au PED pour assurer le secrétariat.

2.2 Situation individuelle des agents

En conséquence de la réorganisation des missions de gestion et d'évaluation domaniales, les inspecteurs évaluateurs qui ont souhaité intégrer le PED ont été tenus de déposer une demande de mutation nationale en raison du changement de mission/structure et du recrutement « au profil ». Tous les inspecteurs concernés avaient priorité sur ces postes.

S'agissant des agents de l'actuelle gestion domaniale, leur affectation est demeurée « services de direction ».

Le CHSCT sera saisi, dans sa prochaine séance, pour avis, du projet de réorganisation des missions domaniales dans le département.

4. Organisation

Pour la définition de la réorganisation des missions domaniales, la DDFiP d'Indre-et-Loire pourra s'appuyer sur l'instruction élaborée par la DIE, laquelle devrait comprendre plusieurs annexes thématiques traitant de l'organisation, de l'environnement et du fonctionnement interne des services, des liaisons entre les services, du dispositif de formation et les travaux à réaliser au sein des SLD pour évoluer vers la cible organisationnelle du 1^{er} septembre 2017 (gestion des dossiers papier et informatiques, gestion des archives, protocole inter services ou inter directionnels...).

En outre, un audit du service du Domaine, réalisé en avril 2017 et dont les conclusions seront rendues prochainement, permettra d'éclairer les réflexions et travaux sur les pratiques en cours et les évolutions organisationnelles souhaitables en vue de l'entrée en service du PED.

Afin d'améliorer la qualité des évaluations et de maintenir les délais de production (1 mois à compter de la complétude du dossier) et d'éviter des déplacements excessifs, la nouvelle organisation pourra impliquer une modification des méthodes de travail.

5. Communication

5.1 En interne

Une première réunion de présentation de la réorganisation du Domaine s'est tenue à Tours, le 23 janvier 2017 en présence de directrice de la DNID, du chef du bureau Gouvernance et maîtrise d'ouvrage applicative de la DIE et de son adjointe. La DDFiP de l'Indre était également représenté par la responsable du Domaine.

Une nouvelle réunion de travail est prévue en juin avec l'ensemble des agents des futurs SLD et PED.

Un protocole local sera signé entre la DDFiP d'Indre-et-Loire (PED) et la DDFiP de l'Indre (bénéficiaire des prestations du PED) afin de mettre en oeuvre, à compter du 1^{er} septembre 2017, les directives nationales en fonction du contexte local (niveau d'information souhaité par le DDFiP destinataire, délais de transmission par le DDFiP des éléments de contexte, modalités de saisine du PED...).

5.2 En externe

Les consultants ont été informés des nouvelles règles d'évaluation par courrier du DDFiP en janvier 2017. De même, en partenariat avec l'Association des Maires d'Indre-et-Loire, 3 réunions d'arrondissement ont été organisées au printemps (Tours, Chinon et Loches). Elles ont permis d'informer les élus du département d'Indre-et-Loire des réformes touchant l'organisation des missions domaniales. Une campagne d'information sera lancée dès cet été à destination des consultants du département de l'Indre.