

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Sommaire

- Fiche n° 1 **Fusion des SPF/SPFE**
- Fiche n° 2 **Obligation réglementaire « Télé@ctes »**
- Fiche n° 3 **Allègement des tâches en publicité foncière : dispositif « Accès des notaires au fichier immobilier »**
- Fiche n° 4 **Allègement des tâches en publicité foncière : réflexions en cours**
- Fiche n° 5 **Allègement des tâches en publicité foncière : réforme des textes**
- Fiche n° 6 **Allègement des tâches en enregistrement : projet de téléservice Enregistrement**
- Fiche n° 7 **Allègement des tâches en enregistrement : projets de conventionnement avec le Conseil supérieur du notariat**
- Fiche n° 8 **Évolution du soutien et de l'organisation de la BNIPF**

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Fiche n° 1 – Fusion des SPF/SPFE

Le maillage territorial des services chargés de la publicité foncière est composé de 354 SPF/SPFE. Cette organisation ne correspond pas à une nécessité au regard des attentes des usagers. Elle ne facilite pas l'harmonisation des pratiques et un pilotage plus homogène de la mission. Le dynamisme du marché immobilier et donc de la charge des services n'est pas le même sur l'ensemble du territoire.

Le projet de fusions des SPF/SPFE a pour objet de renforcer le pilotage métier pour une plus grande mutualisation des savoirs et des savoir-faire, la publicité foncière étant une matière très technique.

L'évolution de l'application Fidji pour permettre ces fusions est désormais en cours de finalisation. Une expérimentation est prévue à l'été 2018.

D'un point de vue métier, quatre pré-requis doivent être traités avant toute fusion : convergence des délais de publication, indexation des fiches des personnes morales, traitement des radiations et apurement des comptes débiteurs.

Une première fusion des bases Fidji sera expérimentée¹ à partir de juin 2018 par les agents des SPF de Lons-le-Saunier 1 et 2 (Jura). Après une période d'observation en mode « double-commande », l'opération juridique et définitive de fusion des deux SPF aurait lieu en octobre 2018.

Cinq autres opérations de fusions (sans expérimentation), en novembre et décembre 2018, sont également prévues : SPF Troyes 1 et 2 (Aude), SPF Châteauroux 1 et 2 (Indre), Montauban 1 et 2 (Tarn-et-Garonne), Blois 1, 2 et 3 (Loir-et-Cher), Alençon 1, 2, 3 et 4 (Orne). Il s'agit de tester sur d'autres services le processus mis en place.

Si l'ensemble de ces opérations se déroule de manière satisfaisante, les fusions pourront prendre un rythme et une ampleur nouvelle. Elles seraient mises en œuvre selon les principes directeurs suivants :

- sauf pour les plus gros départements, cible d'une structure par département, selon le modèle retenu pour le rattachement de l'enregistrement, et ainsi que cela existe déjà dans une douzaine de départements mono-SPF. Les SPF d'un même département fusionneraient en une seule opération (et non en plusieurs opérations étalées dans le temps) ;
- dans la limite d'un nombre maximum d'une cinquantaine d'agents ;
- possibilité de créer, à titre exceptionnel, un SPF/SPFE avec une antenne pour tenir compte de certaines contraintes locales (immobilières, géographiques...) ;
- un calendrier articulé avec celui du dispositif « Accès des notaires au fichier immobilier » (ANF).

¹ Vérification des résultats de la fusion des bases et test du bon fonctionnement de la base fusionnée à partir d'un échantillon de demandes de renseignements et d'autres formalités.

Afin d'accompagner ces opérations, un soutien continu sera mis en œuvre :

- assistance par l'administration centrale des opérations-tests et de l'ensemble des opérations sur la période 2018-2021, dans toutes leurs dimensions (métier, comptable, RH, informatique...),
- diffusion d'une feuille de route « Fusion » pour les directions,
- intégration dans Fidji d'un tableau de bord du chef de service,
- création d'un vade-mecum et d'une base de connaissance (BACO ; foire aux questions interactive) permettant d'échanger sur les modalités de mise en œuvre des préconisations entre l'administration centrale et les directions notamment.

Les règles habituelles en matière de restructuration de service (règles de priorité RH et régimes indemnitaires) seront mises en œuvre. Elles seront récapitulées dans ce vade-mecum qui concernera tous les agents des SPF (chefs de poste, adjoints et chefs de contrôle, cadres A, B et C).

Par ailleurs, une organisation du travail à distance permettra à la plupart des équipes actuelles des SPF fusionnés de continuer à travailler, à titre transitoire, à partir de leur résidence actuelle pour le compte du siège absorbant lorsque ce dernier se situe dans une autre ville.

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Fiche n° 2 – Obligation réglementaire « Télé@ctes »

Instituée par le décret n° 2017-770 du 4 mai 2017, l'obligation de dématérialisation des échanges des notaires avec les services chargés de la publicité foncière (SPF/SPFE) est précisée par l'arrêté du 2 juin 2017.

L'obligation de dématérialisation porte sur les actes de vente, les actes de constitution de servitude, les actes et attestations rectificatifs, les attestations immobilières après décès, les conventions de rechargement et les actes de mainlevée et de radiation.

Depuis mai 2017, la DGFIP, le Conseil Supérieur du Notariat (CSN), les chambres départementales et les éditeurs de logiciels de rédaction d'acte (LRA) ont œuvré de concert pour faciliter la mise en œuvre de cette obligation. Des actions de formation et de promotion ont été menées tant par le notariat que par les directions locales. Des mises à jour et optimisations logicielles ont été effectuées par les éditeurs de LRA. Un dispositif d'accompagnement des SPF/SPFE a été mis en place par le bureau GF-3B au travers de plusieurs circulaires² et d'un appui technique par la direction locale ou le bureau GF-3B.

La sanction du dépôt « papier » est le refus.

L'obligation concernant les actes signés à compter du 1^{er} janvier 2018. Un premier bilan peut être tiré :

- le taux qui mesure le respect de l'obligation réglementaire s'établit à 92 % en avril 2018 (contre 57 % en avril 2017) et près de 97 % en extournant les actes qui, relevant de l'obligation réglementaire, seront prochainement télé@ctables suite aux dernières évolutions des LRA en cours (exonérations CSI, actes rectificatifs et servitudes) ;
- pour 1 % des notaires, ce taux reste inférieur à 50 %. Sur un ensemble de 15 000 refus de dépôt d'actes prononcés par les services en avril 2018, moins de 400 (3 %) l'ont été au motif que l'obligation réglementaire de dématérialisation n'était pas respectée.

Une « foire aux questions » (FAQ) a été mise en ligne chaque semaine sur Ulysse et transmise au CSN, avec lequel les échanges sont quotidiens et constructifs.

Au-delà des sujets juridiques, de nombreuses questions ont été le fait d'informations parfois erronées des SSII sur les documents qui sont ou non télé@ctables, et qui relèvent ou non du cadre de l'obligation réglementaire.

² Circulaire n° 2017-10-1236 du 7 novembre 2017 relative à la mise en œuvre et à l'accompagnement des études notariales et des SPF/SPFE. Instruction n° 2017-11-3139 du 8 décembre 2017 relative aux indisponibilités techniques.

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Fiche n° 3 – Allègement des tâches en publicité foncière : dispositif « Accès des notaires au fichier immobilier »

Une expérimentation ANF d'automatisation des réponses aux demandes de renseignements est en cours depuis juillet 2017 dans sept départements³, auprès d'un panel de notaires, auxquels s'est jointe en décembre dernier la Haute-Corse.

Au-delà des aspects informatiques déterminants, l'enjeu principal de cette expérimentation réside dans la capacité des notaires à s'approprier la matière et à maîtriser la recherche des fiches hypothécaires à l'aide du moteur de recherche mis à leur disposition (Fidji-Stock).

Le Conseil Supérieur du Notariat (CSN) a choisi d'étendre ANF à l'ensemble des études notariales (plus de 400) de ces huit départements⁴ expérimentateurs dans le dispositif en juin 2018, au moment de la livraison du lot relatif au dernier type de demande de renseignements à expérimenter⁵.

Le déploiement d'ANF-Actes, qui permet aux études notariales de disposer des actes publiés correspondant à leurs demandes de renseignements et de faciliter ainsi les recherches dans le fichier, planifié en septembre 2018, devrait achever la période d'expérimentation.

La fin de la double commande devrait intervenir pour ces huit départements en septembre 2018. Ce même mois, serait concomitamment engagé le mouvement de généralisation, département par département, d'ANF dans les conditions suivantes :

- deux mois d'apprentissage en mode « double-commande », durant lesquels les notaires du département recevraient à la fois un état-réponse Télé@ctes (qui fera foi juridiquement) et une réponse ANF ;
- à l'issue de ces deux mois d'initiation, les notaires recevraient uniquement une réponse ANF (fin de la double commande). Ainsi les SPF du département pourraient se consacrer davantage à la tenue du fichier immobilier⁶, ce qui devrait permettre de réduire sensiblement le stock d'actes en attente et donc les délais de publication.

Après concertation avec le CSN, prise en compte des contraintes informatiques⁷ et sous réserve de l'achèvement de l'indexation des fiches hypothécaires, 13 départements devraient intégrer le dispositif en 2018, 45 départements supplémentaires en 2019 et les 39 derniers en 2020.

Les allègements de tâches significatifs liés à la suppression progressive du traitement des demandes de renseignements dans le cadre du projet ANF permettront aux services de se consacrer davantage à la résorption des stocks des formalités à publier.

³ Corse-du-Sud, Haute-Garonne, Gironde, Loiret, Nièvre, Sarthe et Seine-Maritime.

⁴ Compte tenu du nombre de notaires des départements de Corse-du-Sud, de Haute-Corse et de la Nièvre, l'ensemble des notaires participent déjà à l'expérimentation.

⁵ Demande de renseignements hors formalité réelle personnelle avec croisement optionnel.

⁶ Il ne restera en effet plus que 10 % du volume actuel des demandes de renseignements à traiter.

⁷ Qui seront résorbées fin 2018 avec l'extraction différentielle des flux de données pour l'alimentation quotidienne de la base « miroir » d'ANF, en lieu et place d'une copie complète chaque jour.

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Fiche n° 4 – Allègement des tâches en publicité foncière : réflexions en cours

La réduction des délais de publication au fichier immobilier passe par de multiples actions d'allègements de tâches. Les évolutions dans les outils applicatifs se poursuivent. L'organisation du travail doit continuer à évoluer vers une organisation davantage intégrale facilitée par la dématérialisation croissante des dépôts. Les méthodes de travail doivent également toujours être mieux adaptées aux enjeux (cf. les différentes notes et outils mis en ligne sur Nausicaa en la matière).

Afin de continuer à alléger la charge des services, deux nouvelles pistes sont expertisées.

1. La publication unitaire au fichier immobilier

Juridiquement, la date de publication d'une formalité au fichier immobilier s'entend de la date de son inscription au registre des dépôts⁸ et non de la date de l'arrêté de publication de cette journée dans Fidji. L'étiquette de publication apposée sur les formalités porte la date du registre des dépôts.

Pour que les formalités soient prises au registre des dépôts à la date de leur dépôt, les travaux (création du dossier comptable puis enregistrement) sont réalisés le jour même ou en J+2 maximum. En l'absence de refus, la formalité est alors inscrite au registre des dépôts avec une date de publication (au sens juridique du terme) égale à celle de la date de réception du dépôt. Il est ensuite procédé aux tâches matérielles d'intégration au fichier immobilier (publication puis vérification), indispensables pour remettre l'acte à l'utilisateur.

Actuellement, les actes peuvent ne pas être traités dans l'ordre des dépôts, la réserve d'immeuble permettant de s'assurer de l'existence ou non des formalités en instance. En revanche, les actes ne sont restitués que lorsque toutes les formalités de la journée du registre des dépôts sont publiées (principe de l'arrêté de publication) conformément aux dispositions de l'article 2453 du code civil. Il en résulte un stock important de formalités traitées en instance de publication.

Passer ainsi d'un arrêté de publication à une publication unitaire permettrait de publier immédiatement les actes traités et de restituer rapidement les actes aux notaires et à leurs clients. La mise à jour de Majic serait plus rapide et plus fluide. Le délai de publication correspondrait aux affaires réellement traitées et serait réduit à hauteur du « traité masqué » puisqu'il ne serait plus attendu que toutes les formalités d'une journée soit traitées pour publier les formalités de la journée de dépôt puis les journées suivantes.

Cette réforme valoriserait davantage le travail « intégral » préconisé.

La délivrance des renseignements continuerait de s'appuyer sur le registre des dépôts et la réserve d'immeuble.

Cette réforme nécessite une expertise, et le cas échéant des évolutions, juridique, en particulier de l'article 2453 du code civil, et des évolutions techniques de Fidji également en cours d'examen, pour déterminer la faisabilité de cette évolution.

⁸Article 2453 du code civil.

2. Le contrôle allégé en partenariat (CAP)

Le contrôle hiérarchisé désigne la méthode consistant à proportionner les contrôles exercés aux risques et aux enjeux.

En matière de publicité foncière, le contrôle allégé en partenariat (CAP) avec des études notariales porte sur les formalités à publier.

Ce partenariat doit apporter des solutions tant aux études notariales qu'aux SPF en termes d'organisation de travail et de qualité des travaux dans un environnement dématérialisé. Pour les études notariales, il vise à améliorer la qualité des actes rédigés et à limiter le coût en moyens humains et financiers générés par les refus et rejets prononcés par les SPF. Pour les SPF, il contribue à accélérer le traitement des publications au fichier immobilier. La réduction du délai de publication qui en résultera concourra à un meilleur service aux usagers et à la baisse du contentieux d'attribution en matière de taxe foncière.

L'expérimentation du CAP, lancée ou sur le point de l'être dans quelques départements en concertation avec les chambres départementales ou interdépartementales des notaires, repose sur une convention agréée par les deux parties qui s'appuie sur les principes suivants :

– l'étude s'engage à mettre en place sur les actes visés par la convention un contrôle qualité garantissant une assurance mesurable que les risques d'erreurs pour la mise à jour du fichier immobilier sont inexistantes (très bien maîtrisés) en raison des bonnes conditions de rédaction et de visa des formalités avant envoi au SPF ;

– les SPF s'engagent à mettre en place un contrôle simplifié des actes labellisés par cette procédure en réduisant le temps consacré à la publication des formalités déposées par l'étude.

Sont essentiellement concernées les études qui garantissent une rédaction fiable de leurs actes, un taux de refus/rejet faible et de bonnes relations avec les services.

Dans un département, un audit mixte DRFiP/Office notarial est réalisé pour valider les processus de travail au sein de l'étude.

Dans d'autres, le contrôle qualité des actes prend appui sur une « grille qualité » rédigée par la DRFiP puis validée par la chambre des notaires, grille qui liste les points à vérifier pour le traitement de l'acte. Les études signalent, par la saisie des lettres « CAP » par exemple, à un endroit précis et toujours identique sur les actes, qu'ils relèvent du contrôle allégé pour en informer les agents du SPF. Pendant une durée déterminée avec l'étude, le SPF procède à un examen complet des actes qu'il reçoit, afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre du dispositif. À la fin de cette période, un point d'étape est effectué entre les deux partenaires, afin soit de reconduire une période test, soit de passer à un contrôle allégé si les résultats sont concluants. L'objectif à terme est de vérifier uniquement l'effet relatif et la taxation opérée par l'étude.

Un bilan des expérimentations sera réalisé fin 2018.

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Fiche n° 5 – Allègement des tâches en publicité foncière : réforme des textes

Présidée par le professeur de droit Laurent AYNÈS, une commission⁹ réunit depuis novembre 2017 la chancellerie, la DGFIP et des représentants qualifiés (Conseil Supérieur du Notariat, anciens conservateurs, avocats...).

Elle a pour objet la révision et la simplification des textes datant de 1955. Ces échanges doivent permettre d'adapter le droit à la numérisation des échanges. Le projet initial de création d'un code de la publicité foncière ne devrait pas être retenu – son format serait insuffisant – et les dispositions nouvelles seraient donc insérées dans le code civil.

La DGFIP propose que soit étudiée l'extension de la dématérialisation (des refus et des rejets par exemple) et la publication unitaire des actes (« à la formalité ») et non plus par journée de dépôt (cf. [fiche n° 4](#) - Allègement des tâches en publicité foncière : réflexions en cours).

Les premières propositions de la commission sont attendues au cours de l'été 2018.

⁹ Répondant à la lettre de mission co-signée par le directeur général des finances publiques et le directeur des affaires civiles et du sceau le 02 novembre 2017.

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Fiche n° 6 – Allègement des tâches en enregistrement : projet de téléservice Enregistrement

Le projet « Télé-enregistrement » vise à proposer aux usagers le dépôt dématérialisé des actes et déclarations, l'auto-liquidation des droits, le paiement en ligne et le retour automatisé de ces documents portant la mention d'enregistrement aux usagers.

1. Une amélioration du service rendu aux usagers

La mission de l'enregistrement n'offre actuellement aucun service en ligne. En 2017, 2,4 millions d'actes et de déclarations ont été déposés papier auprès des services chargés de l'enregistrement avec un paiement associé supérieur à 13 milliards d'euros.

Le projet « Télé-enregistrement » bénéficierait à tous les usagers – particuliers, professionnels du droit ou encore représentants de société – car ils seraient tous susceptibles d'utiliser à terme ce service (déclarations de successions, déclarations de dons manuels, cessions de parts sociales de sociétés...). Outre la simplification de la démarche en ligne via un guichet numérique unique, la dématérialisation permettra de supprimer les frais d'affranchissement et de transport supportés par les usagers dans le cadre d'un dépôt au format papier. La dématérialisation permettra aussi de réduire le délai d'exécution de la formalité de l'enregistrement et donc de retourner les documents plus rapidement aux usagers.

Il permettra également une rationalisation du parc immobilier facilitée par l'archivage numérique natif, à savoir la constitution d'une archive dématérialisée versée dans le silo DGFIP « Atlas » et la disparition de la numérisation de documents papiers à la charge de la DGFIP.

2. Une meilleure valorisation de la mission et du savoir-faire des agents

Le projet « Télé-enregistrement » sera constitué de deux interfaces.

L'interface « Usager » à disposition des usagers pour télétransmettre les documents soumis à la formalité de l'enregistrement entraînera de facto la suppression des tâches de saisie. En effet, les informations seront automatiquement intégrées dans le système d'information de la DGFIP.

L'interface « Agent » à disposition des agents permettra de traiter et de suivre les dossiers non dématérialisés (situation des paiements différés et/ou fractionnés par exemple) et de réduire sensiblement les tâches de saisie grâce à une aide à la saisie et une fiabilisation des informations obtenue des référentiels de la DGFIP. Les agents pourront ainsi recentrer leur travail sur l'expertise des documents les plus complexes.

Le service en ligne « Télé-enregistrement » permettra d'exploiter plus rapidement l'exhaustivité des documents déposés à la formalité de l'enregistrement et offrira ainsi une meilleure valorisation du renseignement pour le contrôle fiscal.

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Fiche n° 7 – Allègement des tâches en enregistrement : projets de conventionnement avec le Conseil supérieur du notariat

En partenariat avec les instances notariales, la DGFIP souhaite alléger les tâches d'enregistrement relatives aux dépôts et paiements des actes et déclarations effectués par les notaires auprès des services chargés de l'enregistrement. Ces simplifications seraient encadrées par deux conventions partenariales signées par la DGFIP et le Conseil supérieur du notariat (CSN).

1. Extension de l'obligation de paiement par virement dématérialisé aux documents relevant de l'enregistrement

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les paiements effectués ou reçus par les notaires pour les actes donnant lieu à publicité foncière doivent obligatoirement être effectués par virement au-delà d'un seuil fixé à 3 000 € par le [décret en Conseil d'État n° 2013-232 du 20 mars 2013](#) pris en application de l'[article L.112-6-1 du code monétaire et financier](#).

Dans l'attente d'une modification législative, une convention est envisagée pour étendre cette obligation de paiement par virement aux dépôts des actes et déclarations présentés par les notaires à la formalité de l'enregistrement, en lieu et place du paiement par chèque.

2. Abandon du bordereau récapitulatif des actes présentés à la formalité de l'enregistrement

Aux termes de l'[article 853](#) du code général des impôts, les notaires, huissiers, greffiers et autorités administratives sont tenus, chaque fois qu'ils présentent des actes, jugements ou arrêts à la formalité de l'enregistrement, de déposer au service de la DGFIP un bordereau récapitulatif de ces actes, jugements ou arrêts établi par eux, en double exemplaire, sur des formules imprimées qui leur sont fournies gratuitement par l'administration. À défaut, la formalité de l'enregistrement est refusée.

Une convention partenariale DGFIP-CSN est envisagée pour exempter les notaires du dépôt de ce bordereau récapitulatif. Au plan pratique, les notaires déposeraient un moyen de paiement par acte ou déclaration, ce qui ne nécessiterait plus de reporter ces actes ou ces déclarations sur un bordereau destiné à valider un paiement pour plusieurs actes ou déclarations.

Groupe de travail du 30 mai 2018

Évolution des missions de la publicité foncière et de l'enregistrement

Fiche n° 8 – Évolution du soutien et de l'organisation de la BNIPF

Le pilotage de la BNIPF a été confié au SDNC en 2017.

Parallèlement, les modalités d'attribution des renforts ont été adaptées en vue de réduire davantage les délais de publication et de favoriser la diffusion dans les SPF aidés des organisations et méthodes de travail plus en phase avec les orientations nationales.

Forte d'un effectif de 94 agents, cette brigade est ainsi utilisée pour renforcer certains SPF pour lesquels les directions se sont engagées à mettre en œuvre un plan d'action destiné à réduire leur délai de publication. À titre subsidiaire, la BNIPF est requise pour tester les évolutions des applications informatiques avant leur déploiement dans les services (3 agents en moyenne chaque mois).

Il est proposé de faire évoluer l'organisation de la BNIPF afin de renforcer son soutien.

– Mise en œuvre dès 2018 du travail à distance sur une part croissante de l'activité de la BNIPF

Le transfert de l'ensemble des fichiers immobiliers sur un serveur national unique ainsi que l'obligation faite aux notaires de dématérialiser leurs échanges avec les SPF permettent désormais à tous les agents d'accéder à distance aux formalités à traiter. Après une expérimentation au 1^{er} semestre 2017, le dispositif d'entraide à distance a été validé ([note du 25 octobre 2017](#)).

Il n'est donc plus techniquement indispensable que les brigadiers de la BNIPF rejoignent physiquement les SPF aidés pour traiter les formalités. Cette mesure permettrait d'améliorer les conditions de vie au travail des agents de la BNIPF tout en concentrant davantage l'appui de la brigade en dédiant sur un même SPF plus de brigadiers sur une période plus courte.

Différents modes opératoires de soutien à distance des SPF sont en cours d'examen au SDNC.

– Création à compter de 2019 d'une ou plusieurs résidences sur le territoire

Une réflexion est engagée afin de doter la BNIPF d'antennes dans une ou plusieurs résidences sur le territoire national, en vue d'une généralisation du travail à distance des brigadiers. Ce point fera l'objet d'un groupe de travail spécifique à la rentrée 2018.