



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



Envoyé en préfecture le 25/05/2023 7302 - SD
Reçu en préfecture le 25/05/2023 S²LOW
Publié le
ID : 063-216300699-20230524-23_05_24_003-DE

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme
Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand
2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND
Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Hervé PRONONCE

Le 12 mai 2023

Le Directeur Départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme

à

Monsieur le Maire
Commune du Cendre
7 Rue de la Mairie
63670 LE CENDRE

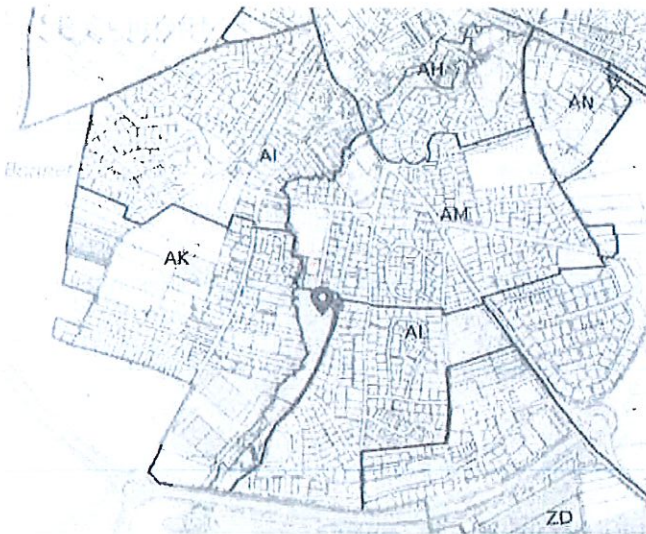
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean MIGNON
Courriel : jean.mignon@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 73 98 31 95 / 06 17 84 45 27

Réf. DS : 10895082
Réf. OSE : 2022-63069-93814

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Espace Naturel (parcelle AK 260)
Adresse du bien :	Rue des anciens combattants d'Afrique du Nord, 63760 LE CENDRE
Valeur :	Redevance de 472 €/an pour une période de 50 ans (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).



1 - CONSULTANT

COMMUNE DU CENDRE

affaire suivie par : M Ludovic PERRIN

2 - DATES

de consultation :	16/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	11/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Mise à disposition de la SCIC Ceinture Verte Clermont Auvergne par un bail emphytéotique de 50 ans d'une grande parcelle pour un projet d'activité de maraîchage.

Le consultant indique que les investissements prévus par la SCIC seraient de l'ordre de 192 000 €.

Le montant de la redevance convenu entre les parties est de 150 € TTC sur une durée de 50 ans.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé entre le centre-ville et les quartiers résidentiels à l'ouest de la commune.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrain en espace naturel, longé par la rivière Auzon sur son côté Ouest.

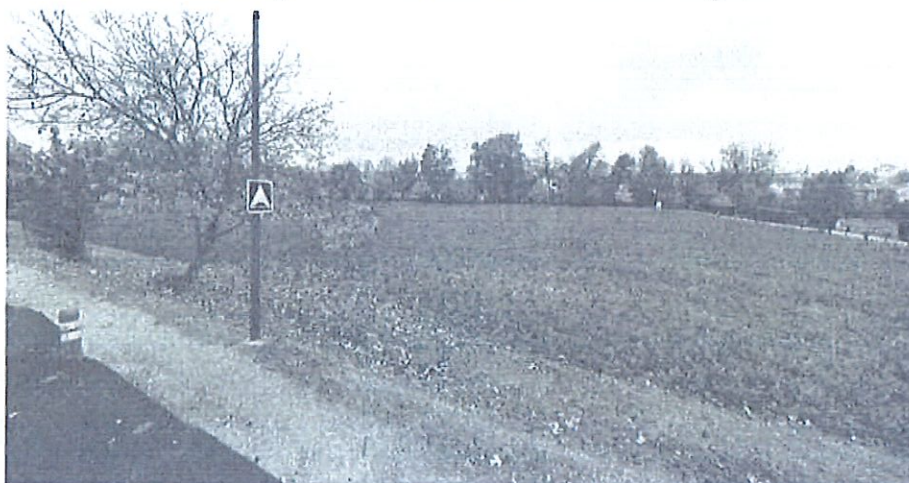
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LE CENDRE	AK 260	Le Verger du Caire	20 032m ²	Terre

4.4. Descriptif

Parcelle de 300 à 315 mètres de longueur et de 30 à 110 mètres de largeur.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

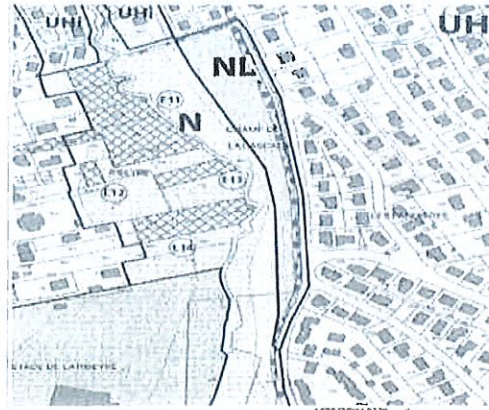
Commune du Cendre (après rétrocession par l'EPF Auvergne).

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre à la vente

6 - URBANISME

Bien situé sur les zones classées N (zone naturelle et forestière) et NL (zone naturelle de loisirs) au PLU, zones naturelles limitant fortement les constructions (sauf exceptions).



En outre une grande partie de la parcelle est située en zone d'aléas fort sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Bassin de l'Auzon), ce qui accroît les limitations ou interdictions de construction.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale sera déterminée par la méthode de la comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le secteur immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les ventes des 3 dernières années de terrains non bâtis situées sur la commune du Cendre et son périmètre proche.

Les terrains constructibles ont été écartés, car ils ne répondent ni au projet envisagé par le consultant, ni au règlement du zonage PLU pour la parcelle étudiée.

Le Stade de la Ribeyre, situé sur la parcelle voisine, a fait l'objet d'une demande d'évaluation, ayant abouti à une valeur de 0,50 €/m². Par ailleurs, les ventes de terrains agricoles sur les secteurs alentours se situent à une valeur similaire de 0,50 €/m².

Néanmoins, la parcelle AK 260, objet de la présente étude, a fait l'objet d'une mutation en 2006 (acte 2006P9137), au prix de 6,05 €/m².

D'autre part, une vente du 03/11/2020 d'un terrain situé en zone N, et cadastré ZB 852 sur la commune d'Orcet, à 500 mètres de la parcelle à évaluer, a été réalisée au prix de 6,84 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La précédente vente de la parcelle constitue habituellement un terme de comparaison privilégié. Néanmoins cette vente est assez ancienne.

En conséquence, la transaction sur la commune d'Orcet sera retenue comme terme de comparaison privilégié. Toutefois, la parcelle à évaluer est située en zone inondable ZRC1 du PPRNPi du bassin de l'Auzon, restreignant le potentiel de constructibilité.

Dès lors un abattement de 50 % sera appliqué, soit une valeur de 3,42 €.

La valeur unitaire de référence est donc arbitrée à 3,42 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE



9.1. Détermination de l'immeuble apporté :

- Le calcul de la redevance se base tout d'abord sur l'évaluation de la valeur vénale des biens apportés. La valeur vénale du terrain nu est estimée à 68 509,44 € (soit 20 032m² x 3,42 €) arrondie à 68 500 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.
- Le bail prévoit un investissement immobilier d'amélioration et d'aménagement d'un montant de 192 000 €, portant sur les travaux et investissements nécessaires (foncier, bâtiment d'exploitation, tunnels, irrigation et frais annexes d'ingénierie).

9.2. Détermination du taux d'actualisation :

Le taux d'actualisation se compose de 3 éléments distincts :

- Le taux sans risque : basé sur le niveau des obligations TEC du Trésor sur 30 ans. Au 12/05/2023 ce taux est de 3,25 %.
- Une prime de secteur immobilier (ou prime d'illiquidité) : cette prime prend en compte la relative « illiquidité » de l'investissement immobilier, c'est-à-dire la difficulté à l'échanger sur le marché, à la différence d'un placement obligataire. La prime de risque ressort de la différence entre les taux de rendement immobiliers et le niveau de l'OAT. Cette prime est fixée à 0,5 %.
- Une prime de risque liée à l'immeuble : le niveau de cette majoration est fonction de l'appréciation du risque pris dans la transaction envisagée, en lien à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur.

Le risque lié à une éventuelle défaillance du preneur est faible, mais la valorisation future des constructions doit être considérée au regard de leur nature et de leur localisation. Au cas d'espèce, les investissements envisagés ne portent pas sur des constructions sur un très large marché, mais ne présentent pas un risque excessif de dévalorisation. En conséquence, un taux de 1 % sera retenu.

Le taux d'actualisation est ainsi porté à 4,75 %, arrondi à **4,5 %**.

Concernant le taux de rendement attendu par le bailleur : dans le cadre de baux emphytéotiques portant sur des terrains nus et en l'absence de marché locatif, il est d'usage de retenir un taux de 1 à 3 %. Au cas d'espèce, il est proposé de retenir un taux minimal de 1 %.

9.3. Calcul de la redevance :

1	Valeur de l'immeuble apporté	68 500 €
	Valeur future des constructions	192 000 €
	Durée du bail ou de l'AOT	50
	taux d'actualisation	4,5
2	Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	21 256 €
	1 - 2	47 244 €
	Valeur de l'apport net	47 244 €
	Taux de rendement attendu par le bailleur	1,00
	Redevance	472 €

Au vu de ce qui précède, le montant de la redevance peut être estimé à **472 €/an** pour une durée de 50 ans.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % au titre de la redevance sans justification particulière jusqu'à une valeur minimale de **400 €/an**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours fixer une redevance plus élevée sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour fixer une redevance plus basse.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023

Reçu en préfecture le 25/05/2023

Publié le


ID : 063-216300699-20230524-23_05_24_003-DE

S²LOW

Certaines des informations fondant la présente évaluation professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Jean MIGNON

Inspecteur des Finances publiques