

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20230928-010****du 28 septembre 2023****n°010****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (28) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Amine MESSAOUDENE, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Isabelle MIGUET, Stéphane VERDIER, David SIMON

POUVOIRS (10) : Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
 Isabelle DUCHET donne pouvoir à Maryse LAVRARD
 Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Yasin ERGÜL
 Elsa FARHAT donne pouvoir à Evelyne AZIHARI
 Flavy FRUCHON donne pouvoir à Thomas BAUDIN
 Séverine BART donne pouvoir à Jeannie MARECOT
 Gilles MAUDUIT donne pouvoir à Jacques MELQUIOND
 Béatrice ROUSSENQUE donne pouvoir à Laurence RABUSSIER
 Patricia BAZIN donne pouvoir à Pierre BARAUDON
 Michel FRESNEAU donne pouvoir à Jean-Michel MEUNIER

EXCUSES (1) : Françoise BRAUD

Nom du secrétaire de séance : Jeannie MARECOT

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Bail emphytéotique portant sur un terrain situé sur le site de l'aérodrome Châtellerault – Targé**

Messieurs GAUTHIER, BOUTIN et MOREL, membres de l'association les Ailes Châtelleraudaise, ont manifesté auprès de l'agglomération et de la commune de Châtellerault, leur souhait de bénéficier de la mise à disposition, par bail emphytéotique, d'un terrain sur le site de l'aérodrome de Châtellerault -Targé, afin d'y implanter un atelier de réparation d'avions privés.

Ces porteurs de projet souhaitent construire un hangar d'environ 2 000 m² avec une toiture constituée de panneaux photovoltaïques, sur une partie de la parcelle cadastrée section 267 HT n°150, située au lieu-dit Le Pautron à Châtellerault, sur une emprise d'environ 3 750 m².

Les activités prévues seront l'entretien d'aéronefs, le passage des visites périodiques et calendaires, les réparations, la vente de pièces détachées, la vente et la location d'aéronefs pour particuliers et aéroclubs, la formation, le stockage et le gardiennage d'avions.

Le site de l'aérodrome est de compétence communautaire depuis le 1^{er} mars 2010 mais appartient à la commune de Châtellerault. Il s'agit donc du domaine public communautaire. Ce site est soumis au contrôle de la Direction de l'Aviation Civile : protocole d'accord en date du 19 janvier 2012 pour la fourniture de données et renseignements aéronautiques et convention du 23 avril 2012 fixant les conditions d'aménagement, d'entretien et de gestion de l'aérodrome. Plusieurs conventions d'occupation sont en cours avec des associations qui disposent de hangars sur le site (Les Ailes Châtelleraudaises, Chat'Ailes ULM, Chatel Aéro, l'Aéroclub de Châtellerault). Une gardienne est également présente sur le site depuis 1991. Toutes ces conventions sont sous forme d'AOT (autorisations d'occupation temporaire) non constitutives de droit réel.

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20230928-010

du 28 septembre 2023

n°010

page 2/3

Lors du bureau communautaire de Grand Châtellerault du 11 septembre 2023, le terrain en question a été désaffecté et restitué à la commune de Châtellerault. Précédemment, lors de la présente séance en conseil municipal, il a été déclassé du domaine public communal. Aussi, il est dorénavant possible d'envisager la mise à disposition du terrain par bail emphytéotique, pour une durée de 50 ans et moyennant une redevance annuelle de 1200 euros hors taxes.

Une servitude ou une convention pour l'accès au terrain devra également être constituée entre les porteurs de projet et la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault gestionnaire du site de l'aérodrome.

Il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur la conclusion de ce bail emphytéotique.

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

VU les articles L 451-1 à L 451-13 du code rural et de la pêche maritime, relatifs au bail emphytéotique de droit commun,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeuble poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU la délibération n°16 du bureau communautaire de Grand Châtellerault du 11 septembre 2023, relative à la désaffectation d'un terrain situé sur le site de l'aérodrome Châtellerault-Targé,

VU la délibération n°9 du conseil municipal du 28 septembre 2023, relative au déclassement d'un terrain situé sur le site de l'aérodrome Châtellerault-Targé,

VU l'estimation du service du Domaine en date du 8 septembre 2023,

CONSIDERANT que ce terrain n'a pas d'utilité pour la commune,

CONSIDERANT que la présence d'une activité de maintenance pour les avions privés fait actuellement défaut sur le territoire,

CONSIDERANT la logique d'implantation de cet atelier sur le site de l'aérodrome de Châtellerault – Targé,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20230928-010****du 28 septembre 2023****n°010****page 3/3**

- de conclure un contrat de bail emphytéotique d'une durée de 50 ans avec :
 - Monsieur Olivier BOUTIN, domicilié au 9 rue Pauline Kergomard à Châtellerault (86100),
 - Monsieur Elie MOREL, domicilié au 8 rue des Mortiers à Montamisé (86360),
 - Monsieur Engherrand GAUTHIER, domicilié 6 place de la Liberté à Thuré (86540),
- ou avec toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement,
- sur une partie de la parcelle cadastrée section 267 HT n°150 pour une surface d'environ 3 750 m², moyennant une redevance annuelle de 1200 € hors taxes,
- d'autoriser les preneurs à bail à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur ce terrain,
- d'autoriser le président, ou son représentant, à signer le contrat de bail emphytéotique, qui sera passé en la forme authentique, aux frais du Preneur qui s'y engage expressément, en l'étude de Maître Edwige LAURENT, notaire à Châtellerault.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICoud


La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télerecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

Département :
VIENNE

Commune :
CHATELLERAULT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLI

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

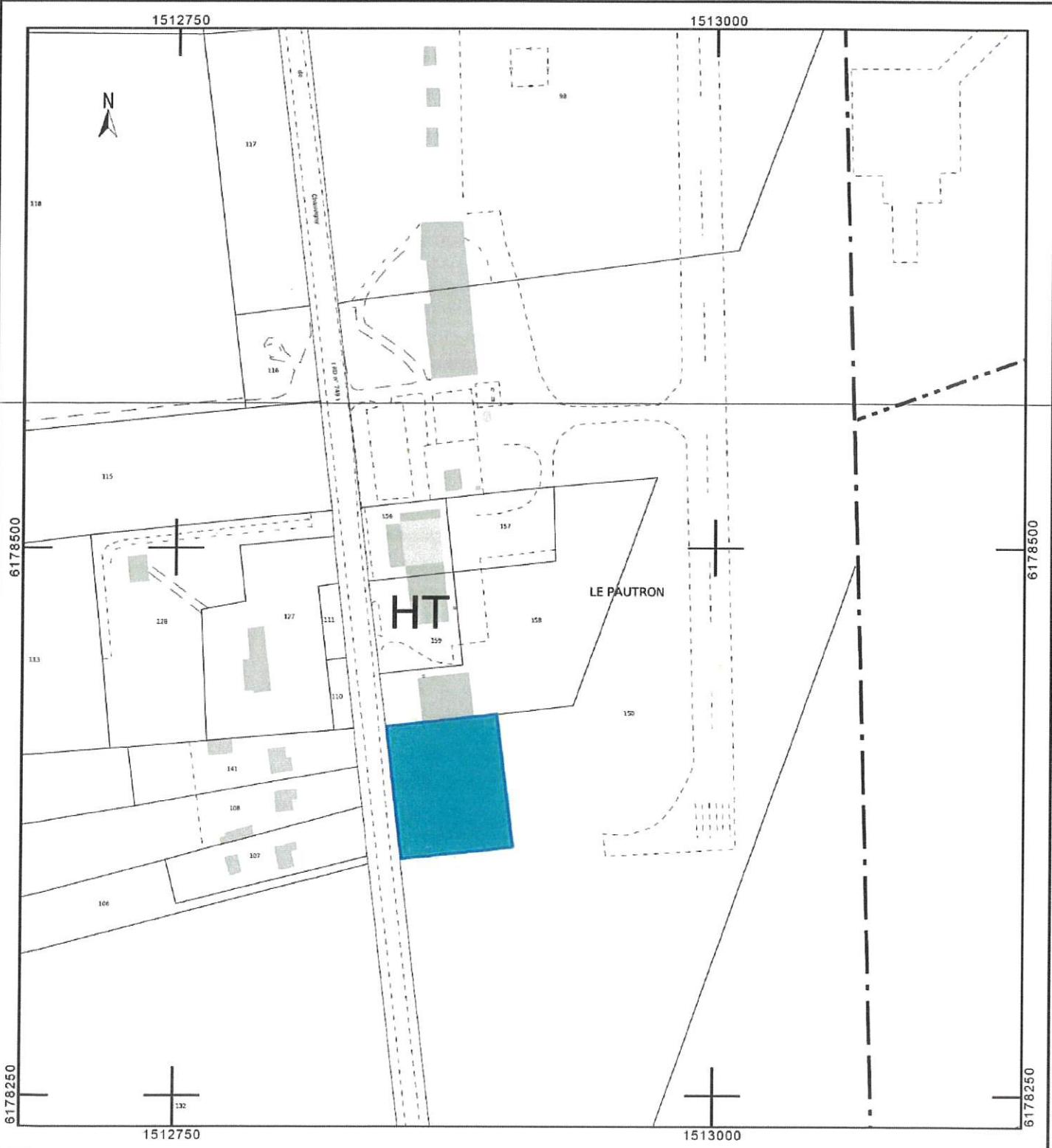
Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le

³ SLOW

ID : 086-218600666-20230928-CM 20230928 010-DE

Section HT
terrain mis à disposition par bail emphytéotique



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
L'Etat
Égalité
Française

FINANCES PUBLIQUES
S
f

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11, rue Riffault CS 70549

86020 POITIERS

Courriel : ddfip86.pdp.domanie@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

Courriel : isabelle.aime@dgfp.finances.gouv.fr

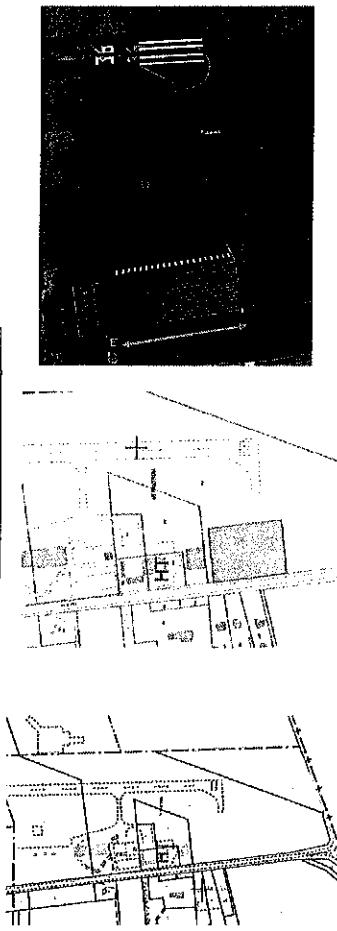
Téléphone : 05 49 00 85 74 / 06 35 25 20 55

Ref DS : 15964403

Ref OSE : 2023-86066-65034

**BAIL EMPHYTÉTIQUE : AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR DE LA
 REDEVANCE**

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



Nature du bien :
 terrain

Adresse du bien :

Lieu dit Le Pautron 86100 CHÂTELLERAULT

Valeur :

1 200 € / an
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1-CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Nina PORTEIL

2 - DATES

Le 8 septembre 2023

La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne
 à
 Commune de Châtellerault

de consultation : 05/04/2023

le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :

le cas échéant, de visite de l'immeuble :

du dossier complet : 10/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :

Acquisition : amiable par voie de préemption par voie d'expropriation

Prise à bail :

Autre opération : Bail emphytéotique calcul de la redevance

3.2. Nature de la saisine

Réglementsaire :

Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ :

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)

3.3. Projet et prix envisagé

Des porteurs de projet ont sollicité la collectivité pour bénéficier de la mise à disposition d'un terrain d'environ 3750 m², situé sur le site de l'aérodrome de Châtellerault, afin de construire un hangar d'environ 2000 m² avec une toiture constituée de panneaux photovoltaïques. Les activités prévues seront l'entretien d'aéronefs, le passage des visites périodiques et calendaires, les réparations, un magasin de pièces détachées, la vente et la location d'aéronefs pour particuliers et aéroclubs. La durée du bail emphytéotique souhaité est 50 ans. Le coût global de l'opération est estimé à 200 000 € (hors redevances pour le bail). Le site de l'aérodrome étant de compétence communautaire, mais appartenant à la commune de Châtellerault, c'est la commune qui établira le BE après désaffection et déclassement du terrain.

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

2023-86066-69034

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châtellerault est une commune du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne en région Nouvelle Aquitaine. Deuxième ville du département derrière Poitiers, elle compte 31 809 habitants et est à la tête d'une unité urbaine de 41 505 habitants (2010) et d'une aire urbaine de 70 145 habitants (2015). Située aux confins du Poitou et de la Touraine, sur les bords de la Vienne, Châtellerault est une des deux sous-préfectures du département.

4.2. Situation particulière - environnement - voirie et réseau

La ville de Châtellerault est située au nord de la Vienne, sur l'axe routier et ferroviaire Bordeaux-Paris, à mi-chemin entre ces deux villes. Elle est également proche du parc du Futuroscope. L'autoroute A10 ((Aquitaine)) passe par le territoire communal ainsi que les routes départementales : 1, 9, 14, 21, 38, 43, 79, 131, 161, 725, 749, et 910 (ex RN 10). La commune dispose d'un échangeur sur l'A10 numéroté 26. Un deuxième échangeur, numéroté 27 et situé sur la commune de Naintré, dessert la ville par le sud.

La commune possède une gare ferroviaire qui est située sur la ligne Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean, desservie par le TGV ainsi que par les lignes régionales.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Empreinte partielle	Nature réelle	Parcelle de terre
CHATELLERAULT	267 HT 150	LE PAULTRON	72 043 m ²	de 3750 m ²		
	TOTAL		72 043 m ²	3 750 m ²		

4.4. Descriptif

Parcelle de terre en zone N3 au nord de la parcelle une partie des hangars de l'aérodrome sont implantés et une maison d'habitation de 74 m². Cette parcelle reçoit aussi une partie de la piste d'atterrissement. L'entreprise concernée par la projet de bail emphytéotique est une partie actuellement enherbée de la parcelle.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Châtellerault.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation pour l'entreprise à céder.

6 - URBANISME

La zone N inconstructible, comprend les secteurs de la commune, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la qualité particulière des sites et des paysages, en particulier la continuité des vallées et des coteaux qui structurent le territoire communal.

Elle comprend notamment les espaces de vallées de la Vienne, de l'Orion, de l'Envigne et du vallon du ruisseau des Planches, ainsi que la forêt domaniale de Châtellerault dont l'unité de massif boisé est à préserver.

N3 correspond au site d'exploitation de l'aérodrome de Châtellerault – Targé.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque. De même, ce droit peut être cédé ou saisi.

En raison de la durée de ces baux, comprise entre 18 et 99 ans, ils ne peuvent se reconduire par tacite reconduction.

De plus, ils prévoient généralement que les constructions, améliorations et réhabilitations, qui deviendront propriété du bailleur à l'expiration du contrat doivent être maintenues en bon état d'entretien jusqu'à la fin du bail.

L'évaluation d'un tel bail intervient dans trois occasions :

- fixation de la redevance demandée par le bailleur au preneur,
- cession du bail par le preneur à un tiers,
- cession de l'immeuble grevée d'un tel bail.

Au cas présent, la fixation de la redevance a été demandée par la commune de Châtellerault.

Des porteurs de projet ont sollicité la collectivité pour bénéficier de la mise à disposition d'un terrain d'environ 3750 m² situé sur le site de l'aérodrome de Châtellerault afin de construire un hangar d'environ 2000 m² avec une toiture constituée de panneaux photovoltaïques. Les activités prévues seront l'entretien d'aéronefs, la passage des visites périodiques et calendaires, les préparations, un magasin de pièces détachées, la vente et la location d'aéronefs pour particuliers et aeroclubs. La durée du bail emphytéotique souhaité est 50 ans. Le coût global de l'opération est estimé à 200 000 € (hors redevances pour le bail).

Méthode de fixation de la redevance:

(Documentation Dossiers Pratiques Francis Lefebvre et Titre 7 du guide de l'évaluateur)

Outre que la méthode classique d'évaluation par comparaison est souvent difficile à mettre en œuvre, puisqu'elle nécessite une étude de marché de tels contrats pour des immeubles similaires ou autorisant des constructions similaires dans un secteur semblable et pour une durée analogue, ces conditions se rencontrent rarement sur un marché local. C'est pourquoi les praticiens ont recours plus généralement à une méthode indirecte appelée *méthode de l'apport net*, qui sera utilisée au cas présent.

Cette méthode consiste à déterminer le montant de l'apport net réalisé par le bailleur et à lui appliquer un taux de rentabilité, compatible avec la rémunération du capital ainsi apporté par le

bailleur. Elle repose donc sur le postulat que « le coût des constructions ou améliorations apportées par le preneur est égal au prix des constructions à la fin du bail ».

- D^et^ermination de l'apport net :

Ce postulat traduit le fait que le preneur est tenu par le contrat de conserver les constructions et améliorations en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. On obtient ainsi :

Apport net = Valeur actuelle de l'immeuble donné à bail - Valeur actuelle du coût des constructions à l'échéance du bail

Il est donc procédé comme habituellement à l'évaluation de l'immeuble apporté afin ensuite de déterminer la valeur actualisée du coût des constructions à l'échéance du bail.

Cette dernière se calcule comme suit : Van = $\frac{1}{(1+a)^n}$

où : I = investissement réalisé,
 a = taux d'actualisation,

n = durée du bail

Le taux d'actualisation prend en compte :

- le **taux sans risque** qui couvre le taux d'inflation et le coût du temps. En général sont retenus comme valeur de référence les taux de marché des emprunts d'un Etat solvable (exemple OAT à 30 ans) Au cas présent le taux des OAT à 30 ans et bons du Trésor indiqués par la Banque de France au 11/05/2023 sera retenu pour l'estimation soit : un taux de 3,32%..

- la **prime de risque** qui couvre les incertitudes liées aux anticipations de revenus futurs, ou plus précisément le prix de l'aversion à ces incertitudes. Le choix de cette prime de risque est délicat puisqu'il ne répond à aucune règle particulière. Elle est déterminée au cas par cas par l'expert. Au cas présent, le risque est relativement faible. Il sera donc appliquée de **prime de risque de 1%**. Au Soit un taux d'actualisation de : 3,32 % + 1 % = 4,32 %.

Apport net du preneur : $\frac{200\ 000\ €}{(1+0,0432)^{50}} = 24\ 135,21\ €$ arrondi à 24 135 €

- D^et^ermination du taux de rentabilité :

Le propriétaire de l'immeuble apporté est en droit d'attendre de son « apport net » une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble. On applique donc un taux de rentabilité constaté sur le marché déterminé comme suit : Tr = $\frac{\text{Loyer constaté}}{\text{Valeur des immeubles}}$

S'il n'existe pas de marché locatif, ce qui est souvent le cas, notamment pour les terrains, le taux de rentabilité peut être déterminé de façon indirecte. Si la rentabilité d'un investissement immobilier se répartit de façon égale sur les terrains et les constructions, il convient de prendre en compte que les constructions s'amortissent et non le terrain. On déduira donc du taux constaté pour les immeubles bâtis une part correspondant à l'amortissement des constructions

Au cas d'espèce l'immeuble apporté par le bailleur est un immeuble non bâti.

Dans ce cas Tr = $\frac{\text{Montant des loyers perçus}}{\text{Valeur d'ateliers ou de lieux de stockage}}$ x 75 %

Valeur d'ateliers ou de lieux de stockage

Pour la détermination du Taux de rentabilité (Tr) :

Par comparaison :

- Pour la détermination du taux de rentabilité, les termes retenus sont issus des applications internes à la DGFiP récapitulant les ventes publiées auprès du service de publicité foncière pour des biens similaires, soit des ventes d'ateliers et de dépôts couverts dans un rayon de 10 km autour du bien à évaluer.

- Détermination des loyers : à partir des déclarations 6660-REV auprès du service du cadastre pour les immeubles issus des cessions ci-dessus indiquées. Les loyers ont été revérifiés à partir de l'indice des loyers commerciaux. L'indice de départ correspond à la dernière déclaration mise à disposition 2023 / 126,05

La valeur du terrain mis à disposition par la commune de Châtellerault sera elle aussi déterminée par comparaison des applications internes à la DGFiP récapitulant les ventes publiées auprès du service de publicité foncière pour des biens similaires

8 - ETUDE DE MARCHÉ

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche - Termes de comparaison

Les termes retenus sont issus des applications internes à la DGFiP récapitulant les ventes publiées auprès du service de publicité Foncière.

• Pour la détermination du taux de rendement:

Les termes de comparaison retenus sont les mutations à titre onéreux d'ateliers ou de dépôts couverts, ayant une surface utile comprise entre 500 et 3 000 m², entre novembre 2019 et novembre 2022 dans un rayon de 10 km autour du bien à évaluer :

DATE DE L'ACTE	COMMUNE	REF CADASTRALE ES	SURFACE UTILE	PRIX DE VENTE EN €	PRIX EN € AU M ²	LOYER / AN EN €	LOYER EN € AU M ²	TR EN %
08/07/2020	CHATELLERAULT	EL 280	1.535	600.000	390,88	61.747	40,23	10,29
29/04/2022	CHATELLERAULT	AN 71	1.531	600.000	391,90	64.776	42,31	10,80
10/12/2021	CHATELLERAULT	EN 385	750	240.000	320,00	28.775	38,37	11,99
05/08/2021	CHATELLERAULT	EN 394	851	85.000	99,88	13.774	16,19	16,20
						TR MOYEN EN %	12,32	
						TR MEDIAN EN %	11,39	

- Pour la valeur du terrain mis à disposition par la commune :

Les termes de comparaison retenus sont des cessions de terrains en zone d'activité économique, ayant une surface utile comprise entre 1 000 m² et 5 000 m², entre novembre 2019 et novembre 2022.

BIENS NON BATIS – VALEUR VENALE						OBSERVATIONS	
N°	DATE	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE TERRAIN	PRIX	PRIX/M ²	
1	17/12/2021	CHATELLERAULT	EL 429	4.107	Uy	102 675	25
2	08/11/2020	CHATELLERAULT	AX 605 607	2.431	Uy	72 000	29,62
3	01/08/2022	INGRANDES	C 230 233	3.126	Uh	59 915	19,17
4	07/10/2021	NANTRE	BY 59	2.239	Uh	48 000	21,44
5	10/03/2022	ANTRAN	ZK 163	1.144	Uy	11 440	10
6	16/06/2022	CHATELLERAULT	EL 434	1.484	Uy	14 340	10
					MOYENNE	19,21	
					DOMINANTE	23	

SIGMA

2023-86066-69034

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

Concernant le taux de rendement, au cas présent, le taux médian arrondi à 12 % sera retenu pour le calcul de la prime de rendement, soit : $12\% \times 75\% = 9\%$

Concernant la valeur du terrain mis à disposition par la collectivité, s'agissant d'un terrain sur une zone très déterminée correspondant au site d'exploitation de l'aérodrome de Châtellerault. C'est pourquoi, pour tenir compte de cette spécificité, la valeur basse de l'étude de marché supra sera retenue soit 10 € HT/m², soit une valeur totale HT de : $3 750 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €} = 37 500 \text{ €}$

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

- Détermination de la redevance :

Elle s'obtient en appliquant le taux de rentabilité à l'apport net.

$$R = (V - a) \times Tr = (37 500 \text{ €} - 24 135 \text{ €}) \times 9\% = 1202,85 \text{ € arrondie à } 1200 \text{ €}$$

R = Rentabilité

V = Valeur de l'immeuble

I = Montant de l'investissement de l'emphytéose

a = taux d'actualisation réel

n = durée du bail

Tr = taux de rentabilité

La redevance annuelle est arrondie à 1 200 € soit un montant mensuel de 100 €

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord⁸ 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 insuffisances 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.

SIGMA

2023-86066-69034

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'armantes, 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.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret 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.

R = Rentabilité

V = Valeur de l'immeuble

I = Montant de l'investissement de l'emphytéose

a = taux d'actualisation réel

n = durée du bail

Tr = taux de rentabilité

Florence COUTON

Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques