

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/03/2025

Direction régionale des Finances Publiques
 Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

Le Directeur régional des Finances publiques

3, rue de la Charité
 69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00

à

Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ

Courriel : marianne.hernandez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 77 21 50 - 06 09 89 72 48

*Monsieur le Maire de la
 Commune de DECINES-CHARPIEU*

Réf DS : 21566432

Réf OSE : 2024-69275-92599-AR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE DROITS DU PRENEUR - RUPTURE D'UN BAIL À CONSTRUCTION

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Tènement bâti, résidence de personnes âgées autonomes

Adresse du bien : 21 rue Nansen, 69150 DÉCINES-CHARPIEU

Valeur vénale : droits du preneur : 685 000 €, assortis d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe 10 « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Coleen DARNAUD , Chargée de foncier et juridique, commune de Décines-Charpieu

2 - DATES

de consultation :	20/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/01/2025
du dossier complet :	28/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition (droits du preneur - rupture anticipée d'un bail à construction).

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Rupture anticipée d'un bail à construction portant acquisition par le bailleur (commune de Décines-Charpieu) des droits du preneur (Grand Lyon Habitat) relatifs au bail à construction (BAC) tel que décrit infra. Prix proposé / négocié communiqué par le consultant : néant.

Pour mémoire, le projet d'acquisition des droits du preneur a déjà fait l'objet d'une évaluation en date du 22/02/2022 sous les références DS 5291294 et OSE 2021-69275-63183. Estimation des droits du bailleur : 2 686 000€ et droits du preneur : 734 000 €.

Bail à construction conclu le 01/07/1975 entre la commune de Décines-Charpieu et l'OFFICE PUBLIC DES HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON (aujourd'hui dénommée Grand Lyon Habitat , le preneur). Les conditions du bail étaient les suivantes :

- « Sur une parcelle de terrain sise à Décines-Charpieu rue Nungesser, rue Nansen figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le n° 257 de la section AZ lieudit « Montaberlet » pour cinquante ares-quatre vingt centiares (50 a 80ca) d'une surface arpentée de 5 044 m² »,... l'OPHLM de la COURLY est autorisée à construire un bâtiment à usage de foyer pour personnes âgées, dont elle conservera la propriété pendant toute la durée du présent bail , les constructions ne devenant la propriété de DECINES-CHARPIEU qu'à la cessation du bail emphytéotique. »
- durée : 65 ans (du 01/07/1975 au 30/06/2040)
- réalisation : construction d'une résidence pour personnes âgées
- droit d'entrée : néant
- redevance annuelle fixée lors de la conclusion du bail (1975) : 1 franc (non versé)
- révision de la redevance : non révisable
- à l'échéance du bail : selon le contrat précité, « A l'expiration du bail, l'OFFICE PUBLIC d'HLM DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON, preneur sera tenu de laisser et abandonner à la commune de DÉCINES-CHARPIEU, bailleur, toutes les constructions et améliorations qu'il aura faites sans pouvoir réclamer aucune indemnité »

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Décines-Charpieu, commune de la Métropole de Lyon, est située dans l'Est lyonnais ; commune dynamique (Groupama Stadium) et bien desservie (axes routiers et tramway : 25 mn de Lyon).

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

Secteur attractif, à dominante habitation mixte, à proximité d'équipements publics et transports en commun (tramway notamment).

4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
DECINES	AZ 257	21 rue Nansen	5 080 m ²	Terrain bâti
	AZ 307 p	21 rue Nansen	2 591 m ²	Terrain bâti
		TOTAL	7 671 m ²	

Particularité : le bail à construction initial porte sur une assiette foncière composée uniquement de la parcelle AZ 257 d'une superficie de 5 080 m².

Or la construction a été édifée pour partie sur la parcelle voisine AZ 307, sur une assiette foncière d'environ 200m², non comprise dans le bail, sans avenant ni autorisation, et appartenant à la commune.

Il est pris parti d'intégrer cette emprise de 200 m² à l'assiette foncière du bail pour prendre en compte cet état de fait.

4.4. Descriptif

Bâtiment construit en 1977 à usage de résidence pour personnes âgées autonomes. (RPA Edouard FLANDRIN) ; résidence close située dans un environnement calme et arboré.

L'immeuble en R+3 se compose ainsi :

- rez-de-chaussée :

- espace seniors avec une entrée indépendante : hall d'entrée, 5 bureaux, dégagement, salle de repos, sanitaires
- locaux de bureaux à usage administratif de la résidence.
- espaces communs: hall d'entrée, salle de restaurant, 2 salles d'activités, bibliothèque, salle polyvalente, sanitaires.
- locaux techniques: chaufferie, transformateur électrique, cuisine, vestiaire du personnel, buanderie, salle de portage.
- salle de bain adaptée aux personnes à mobilités réduites,
- espace de circulation ainsi que 2 ascenseurs, 3 escaliers (un au centre de la résidence et 2 autres en extérieur, aux extrémités des 2 ailes) desservant les 3 étages.

- étages 1, 2 et 3 de même configuration : 21 logements de type T1 et 2 logements de type T2, espace de circulation, 2 petits locaux techniques. Le troisième étage comprend 22 logements de type T1, 1 logement de type T2 et 1 logement réservé aux hôtes de type T1.

10 places de stationnement dont deux places PMR . Chauffage central au gaz.

Un logement de type T1 et un autre de type T2 ont été visités. Ils présentent tous des prestations et éléments de confort comparables : placard mural dans l'entrée, un coin séjour/ cuisine, un espace nuit, une salle d'eau (W.C, douche, lavabo) et un balcon. Les ouvrants sont en aluminium/double vitrages, volets électriques, sols plastiques, VMC, chauffage par radiateur (chauffage central au gaz), climatisation dans la salle de restauration et la bibliothèque.

Une toiture terrasse étanchée gravillonnée sur l'ensemble du bâtiment.

L'état d'entretien des logements visités était correct, avec des prestations simples et majoritairement d'origine. L'immeuble nécessite des travaux d'isolation , notamment le changement des ouvrants et l'isolation des murs extérieurs ainsi que le changement des bacs de douche pas assez adapté au vieillissement des résidents .

4.5. Surfaces du bâti

- Locaux d'habitation et assimilés : la surface habitable globale de **2 280,40 m²** est répartie comme suit :

- 69 Logements : $(64 \times 30 \text{ m}^2) + (5 \times 50,40 \text{ m}^2) = 2 172 \text{ m}^2$
- 1 logement de gardien : 88,00 m²
- 1 chambre d'hôte : 20,40 m²

- Locaux communs :

- RDC (salon+cuisine+restaurant+bureau+accueil+parties communes) : **737 m²**

Soit une surface totale bâtie de 3 017,40 m²

(selon les données communiquées par le consultant, non vérifiées / non certifiées).

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

Le bailleur : Commune de Décines-Charpieu

Le preneur : Office Public d'HLM de la COURLY(aujourd'hui dénommé Grand Lyon Habitat)

5.2. Conditions d'occupation

Convention de location signée le 09/09/1975 entre l'office public d'HLM de la COURLY (aujourd'hui dénommé Grand Lyon Habitat) et le CCAS de Décines Charpieu qui prévoit une redevance comprenant le remboursement des annuités d'emprunts, le remboursement annuel des frais généraux de l'office Public d'H.L.M. de la Courly à concurrence de 0,30 % du prix global de l'opération et du montant de la prime d'assurance incendie de l'immeuble. Pour 2023, le montant du loyer s'élevait à 20 410,05 € HT et l'annuité à 1 896,27 €.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU-h de la Métropole de Lyon, zone URm2c à dominante résidentielle, qui regroupe les tissus urbains où l'ordonnancement du bâti sur rue est homogène, organisé majoritairement en ordre discontinu. À l'arrière de ce bâti sur rue, de volumétrie modeste, se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte. L'objectif poursuivi est de promouvoir une forme urbaine diversifiée de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré, avec des architectures contemporaines s'inscrivant dans ces caractéristiques morphologiques. La zone comprend cinq secteurs (URm2, URm2a, URm2b, URm2c et URm2d) qui se distinguent par une gestion différenciée de la hauteur des constructions et de celle des cœurs d'îlot avec une dominante végétale plus ou moins importante.

Règles : CES : non réglementé - Hauteur façade $\leq 7\text{m}$ – CPT $\geq 35\%$.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

7.1. Évaluation des biens

La valeur vénale est déterminée par la méthode par **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 marché immobilier local.

La méthode par comparaison intègre la méthode de la **charge foncière** qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire, c'est-à-dire la surface de plancher (sdp) qui peut être développée sur la parcelle ou l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme (PLU).

7.2. Rupture de bail à construction : détermination des droits du bailleur et du preneur

En matière de bail emphytéotique, la répartition interne de la valeur pleine du bien entre le bailleur et le preneur évolue dans le temps : la part de la valeur acquise par le bailleur augmente, tandis que celle restant au preneur diminue corrélativement.

Lorsque le bail est résilié avant son terme d'un commun accord entre les parties, la valeur des droits respectifs du bailleur et du preneur est estimée à la date de la rupture.

Au cas d'espèce, le propriétaire bailleur envisage d'acquérir les droits du preneur en cours de bail.

Au regard de l'absence de redevance présentant un caractère suffisamment probant (selon le contrat de bail, 1 franc par an, non révisable et actualisé) et de la nature de l'opération (résiliation du bail au profit du bailleur), les droits du preneur sont ici déterminés selon la méthode classique et par la méthode prorata temporis. En effet, en l'absence de redevance, la méthode financière n'est pas justifiée.

Méthode classique

La valeur des droits du bailleur en cours de bail correspond à la valeur du terrain immobilisé, à laquelle s'ajoute la quote-part (revenant au bailleur) de la valeur en fin de bail des constructions et/ou améliorations (réalisées par le preneur) à la date de résiliation du contrat ; par corrélation, la valeur des droits du preneur correspond à la quote-part lui revenant de la valeur en fin de bail des constructions et/ou améliorations qu'il a réalisées à la date de résiliation du contrat.

La valeur du terrain d'assiette, qui est encombré et indisponible ou immobilisé, correspond à la valeur du terrain nu et libre (valeur pleine) diminuée d'un abattement proportionnel à l'immobilisation du terrain. Cette immobilisation est fonction de la durée de vie des constructions (ou Durée Normale d'Utilisation, DNU), de la densification de la parcelle (encombrement).

Un abattement de 40 % est traditionnellement appliqué à la valeur de la parcelle densifiée à hauteur des possibilités actuelles du PLUH, par un encombrement standard.

Méthode prorata temporis

Dans le cadre de cette méthode, qui ne fait pas appel au principe d'actualisation d'une valeur future, la valeur des constructions seules définie à la date de la rupture est répartie *prorata temporis* entre le bailleur et le preneur. La valeur des droits détenus par le bailleur à la date de la rupture du bail correspond à la valeur du terrain immobilisé à laquelle s'ajoute la valeur des constructions et/ou améliorations x (durée écoulée/durée totale).

Il est précisé que la valeur du terrain immobilisé et la valeur des constructions ou améliorations réalisées par le preneur sont appréciées exclusivement à la date de rupture (sans transposition en fin de bail ni actualisation) selon les mêmes études de marchés et correctifs que la méthode classique. La valeur des constructions seules (à la date de la rupture) est donc égale à la valeur d'ensemble diminuée de celle du terrain encombré. Elle est ensuite répartie *prorata temporis* entre le bailleur et le preneur.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE DES BIENS

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

8.1.1.1. Terrains à bâtir

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, destinés à des projets d'habitat collectif, situés sur la commune de Décines-Charpieu, et présentant des similarités en termes de zonage ont été recensées sur la période 2020/2024. Le prix de cession a été rapporté à la surface de plancher correspondant aux permis de construire accordés.

n° PC	Date de vente	adresse	parcelles du programme	Surface parcelle	Emprise foncière	Prix achat parcelle	Prix Total	SDP-m²	Prix SDP €/m²	Rapport SDP/Emprise foncière
PC 069 275 21 00088	29/09/22	43 rue de la République	AT 442	640	15468	750 000,00 €	7 207 869,51 €	11407	632 €/m²SDP	74 %
	30/11/22	53 rue de la République	AT585-AT86-AT584	2148		962 634,51 €				
	30/11/22	57 rue de la République	AT78-AT79-AT-80-AT83	1983		1 200 000,00 €				
	30/11/22	55 rue de la République	AT81-AT82-AT84	2164		1 050 000,00 €				
	19/11/19	51 rue de la République	AT87-AT88	4096		1 100 000,00 €				
	30/11/22	47 rue de la République	AT89-AT90-AT91	2239		1 195 235,00 €				
PC 069 275 20 00075	30/11/22	45 rue de la République	AT92-AT93-AT94	2198	2387	950 000,00 €	2 000 000	3403	588 €/m²SDP	143 %
	20/12/21	175 avenue Jean Jaurès	AW377	1197		1 000 000,00 €				
	20/12/21	171 avenue Jean Jaurès	AW 378-AW 379	1190		1 000 000,00 €				
PC 069 275 22 00020	19/12/22	53 rue Gorges Bizet	AV 323	8117	8117	4 750 000,00 €	4 750 000,00 €	7115	668 €/m²SDP	88 %
PC 069 275 20 00065	28/07/21	7 rue Michelet	AX 41	420	1914	600 000,00 €	2 440 000	2945	829 €/m²SDP	154 %
	28/07/21	9 rue Michelet	AX 42	408		690 000,00 €				
	28/07/21	13 rue Michelet	AX43 AX 495	1086		1 150 000,00 €				
PC 069 275 20 00062	18/10/21	170 avenue Jean Jaurès	AX53	318	1300	915 000,00 €	1 839 900	2398	767 €/m²SDP	184 %
	18/10/21	168 avenue Jean Jaurès	AX497	982		924 900,00 €				
PC 069 275 22 00008	23/12/21	129 avenue Jean Jaurès	AW446	901	1958	900000	2 150 000,00 €	3864	556 €/m²SDP	197 %
	28/07/22	117 avenue Jean Jaurès	AW65	554		400 000,00 €				
	28/07/22	121 avenue Jean Jaurès	AW 67	503		850 000,00 €				
PC 069 275 22 00010	31/05/22	rue du Repos	AS 602,603,604	4093	4093	1 700 000,00 €	1 700 000	2175	782 €/m²SDP	53 %
PC 069 275 22 00007	05/01/23	277 AV JEAN JAURES	AV116	270	2422	610 000,00 €	2 160 000	2427	890 €/m²SDP	100 %
	05/01/23	279 AV JEAN JAURES	AV319	2152		1 550 000,00 €				
								Moyenne	714 €/m²SDP	124 %
								Médiane	717 €/m²SDP	121 %

8.1.1.2. Bâti à usage d'Ehpad - foyers

Des mutations de biens présentant des caractéristiques similaires au bâti édifié (Ehpad - foyers), sur un périmètre relativement proche de la commune de Décines-Charpieu élargi aux communes du Rhône comparables, à compter de 2019, ont été recensées.

CESSIONS EHPAD – CLINIQUES – FOYERS

références acte	date mutation	Commune	Adresse	ref cadastrales	surface bâti m²	prix de cession €	prix au €/ m²	observations
2019P08284	11/12/2019	VILLEFRANCHE	65-1 rue des Fayette	AI 554-555-548-550	527	750 000	1 423	Foyer personnes âgées – 15 chambres
6904P01-2021P10716	10/11/2021	LYON 5	5 Place Eugène Wernert	AR 236	1 534	3 000 000	1 956	Foyer d'accueil pour adolescents – construction année 80 – 24 chambres
6904P03 2021P10266	30/04/2021	VILLEURBANNE	105 CRS TOLSTOI	266//BP/70//122-18-15-17-123-16	290	540 000	1 862	crèche construction 1991
6904P03 2021P09429	29/04/2021	LYON 8	5 rue des artisans	AO 250-251-252-253	1 307	2 000 000	1 530	Maison des parents – centre anti-cancéreux Lyon Bérard. Construction 1996
6904P03-2022P04928	02/03/2022	Meyzieu	71 rue Joseph Desbois	DR 395/397/391	2631	3800000	1442	Maison d'accueil spécialisée, personnes handicapées
							minimum	1 423
							moyenne	1 646
							médiane	1 530
							maximum	1 956

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

8.2.1. Valorisation du terrain encombré

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la charge foncière qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire, c'est-à-dire la surface de plancher (SDP) qui peut être développée sur la parcelle ou l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme (PLU).

Le terrain étant bien situé, sont retenues les valeurs moyenne/médiane, convergentes, à 700 €/m² SDP arrondis.

Détermination de la SDP potentielle du terrain

L'emprise visée par le bail à construction est de 5 080 m². Le surplus de 200 m² constitué de l'emprise de terrain sur lequel est édifié une partie du bâtiment hors bail sera rajouté à l'assiette foncière du terrain à évaluer soit au total 5 280 m².

Le zonage URm2c regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel, avec pour mémoire les règles suivantes : CES : non réglementé - Hauteur façade ≤ 7m – CPT ≥ 35 %.

Soit une constructibilité potentielle déterminée comme suit :

- 5 280 m² X 65 % (CPT) = 3 432 m²
- 3 432 - 20 % (contraintes alignement et retournements) = 2 745 m²
- 2 745 X 2 (7m de hauteur) = 5 490 m² arrondis.

Prise en compte des éléments de contexte :

L'étude de marché fait ressortir des rapports de surfaces SDP développée / emprise au sol compris entre 53% et 197 %. En ne considérant que les terrains dont la superficie est supérieure à 2 000 m², la moyenne des ratio SDP/Surface au sol s'établit à 90 % arrondi (termes 1,2,3,7 et 8).

De facto, la SDP potentielle sera plafonnée au rapport de 90 % arrondi issu de l'étude de marché.

Au cas d'espèce, la SDP théorique calculée est donc plafonnée à : 5 280 m² x 90 % = **4 750 m² SDP**.

Soit une surface de plancher arrêtée à 4 750 m².

Détermination de la valeur vénale du terrain

En conséquence, la valeur vénale du terrain considéré est estimée comme suit :

4 750 m² x 700 €/m² = 3 325 000 €.

Il est fait application d'un abattement de 40 % conformément à la méthode applicable en matière de rupture de bail pour prise en compte de l'encombrement/immobilisation du terrain :

Soit une valorisation du terrain encombré arrêtée à : 3 325 000 € - 40 % = 1 995 000 € .

8.2.2. Valeur vénale des immeubles terrain intégré

L'étude de marché des EHPAD et des foyers révèle des valeurs allant de 1 423 à 1 956 €/m² de surface bâtie (SB), avec des valeurs moyenne et médiane relativement convergentes, respectivement de 1 646 € et de 1 530 €/m² SB.

Compte tenu des caractéristiques du bien à évaluer (résidence senior autonomie), de son état d'entretien courant correct mais avec des travaux d'isolation à réaliser et de sa superficie supérieure à l'ensemble des termes de comparaison, est retenue la valeur basse de l'étude de marché (terme n°1, par ailleurs très proche de la valeur du terme n°5 situé sur la commune voisine de Meyzieu), soit 1 442 €/m² affecté d'un abattement de 10 % soit **1 300 €/m² SB**. Rappel de la surface bâtie : 3 017,40 m² (cf. § 4.5.)

Soit une valeur vénale déterminée comme suit : 3 017 m² x 1 300 €/m² = 3 920 000 arrondis.

8.2.3. Données de synthèse pour la détermination des droits du bailleur

- Valeur vénale du terrain encombré : 1 995 000 €
- Valeur vénale du bâti terrain intégré : 3 920 000 €
- Valeur des constructions seules : 1 925 000 € (3 920 000 € – 1 995 000 €)

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR

Comme explicité supra (§ 7.2.), en matière de bail emphytéotique/à construction, la répartition interne de la valeur pleine du bien entre le bailleur et le preneur évolue dans le temps : la part de la valeur acquise par le bailleur augmente, tandis que celle restant au preneur diminue corrélativement.

Lorsque le bail est résilié avant son terme d'un commun accord entre les parties, la valeur des droits respectifs du bailleur et du preneur est estimée à la date de la rupture.

Au cas d'espèce, le projet consiste en la résiliation du bail à construction au profit du bailleur : le preneur cède au bailleur, en cours de bail, ses droits correspondants à la quote-part des constructions réalisées par le preneur à la date de la rupture.

Rappel des données :

- durée de bail : 65 ans à partir du 1^{er} juillet 1975 ,
- durée écoulée et durée restante : 50 années écoulées et 15 années restantes,
- valeurs de référence : (cf. § 8.2.3.) :
 - valeur vénale du terrain encombré : 1 995 000 €
 - valeur vénale du bâti terrain intégré : 3 920 000 €
 - valeur des constructions seules : 1 925 000 €

9.1. Application de la méthode classique

La valeur des droits du bailleur en cours de bail est égale à la somme de la valeur du terrain immobilisé du fait de son encombrement et de la quote-part de la valeur des constructions réalisées par le preneur.

Par corrélation, la valeur des droits du preneur est égale à la différence entre la valeur des constructions seules et la valeur des droits du bailleur sur les constructions.

9.1.1. Détermination du taux d'intérêt applicable aux calculs

Le taux retenu pour la présente évaluation sera déterminé comme suit.

Taux sans risque TEC 10 (OAT 10 ans) sur 6 mois : le taux moyen de **3,13 %** est retenu.

Date	Taux moyen du mois (1)
28/02/25	3,20
30/01/25	3,36
31/12/24	3,06
29/11/24	3,14
31/10/24	3,04
30/09/24	2,95
Minimum :	2,95
Maximum :	3,36
Moyenne :	3,13
Médiane :	3,10
<i>Données de référence : site Banque de France - Webstat</i>	
<i>(1) moyenne arithmétique des TEC 10 du mois augmentée d'une marge de 0.05%.</i>	

Ce taux est actualisé selon les écarts moyens constatés des différents taux des OAT :

- pour une durée de 15 ans : + 0,40 %
- pour une durée de 20 ans : + 0,58 %
- pour une durée de 25 ans : + 0,64 %
- pour une durée de 30 ans : + 0,67 %
- pour une durée de 50 ans et plus : + 0,75 %

Soit pour un bail de 65 ans : soit TEC 10 : $3,13 + 0,75 = 3,88 \%$

Pour actualiser le taux retenu, il convient d'ajouter deux primes :

- la prime de risque variant entre 0,2 et 3 % (risque immobilier, risque que l'enrichissement calculé au départ par le bailleur ne se réalise pas). La prime de risque liée à l'immeuble regroupe différents paramètres non exhaustifs comme, la demande générale du marché sur le type de bien, le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché, le risque/avantage lié à la situation géographique, le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble, le risque de défaillance du preneur, le risque lié à l'appréciation du bien en fin de bail. En pratique, le choix de la prime de risque sera fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur.

S'agissant d'une résidence de personnes âgées autonomes, implantée dans une commune où le marché du logement est actif, les risques liés à l'appréciation de sa valeur finale, peuvent être considérés comme limités.

Compte-tenu de la nature du bien, du preneur à bail et de la durée du bail, la prime de risque retenue est de 0,2 %.

- la prime d'illiquidité variant entre 0,2 et 1 ; la liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé sur le marché soit la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements.

Compte-tenu de la nature du bien et de la durée du bail, la prime d'illiquidité retenue est de 0,4 %.

Soit in fine un taux d'actualisation retenu de : $3,88 \% + 0,2 \% + 0,4 \% = 4,48 \%$

9.1.2. Détermination des droits du bailleur et du preneur

Les droits du bailleur correspondent à la valeur du terrain encombré à laquelle est ajoutée la quote-part de la valeur des constructions revenant au bailleur au taux d'actualisation de **4,48 %**.

La quote-part de la valeur des constructions seules revenant au bailleur est estimée par application de la table de violsine (n°2) sur la durée restante (taux moyen France inflation OAT 10 ans), soit **15 ans**.

2- Valeur actuelle d'un capital

valeur en fin de période	C	1 925 000	euros
taux d'actualisation	a	4,48%	%
nombre d'annuités	n	15	ans
Capital initial	C ₀	997 547	euros

En conséquence, la valeur des droits du bailleur est estimée à **2 992 547 €**, décomposée comme suit :

valeur vénale du terrain encombré : 1 995 000 €

+ quote-part de la valeur des constructions : 997 547 €.

Par corrélation, la valeur des droits du preneur est estimée à **927 453 €**, déterminée comme suit :

valeur des constructions seules : 1 925 000 €

- valeur des droits du bailleur sur les constructions : 997 547 €

Corroboration :

2 992 547 € + 927 453 € = 3 920 000 €

(valeur des droits du bailleur) + (valeur des droits du preneur) = (valeur vénale du bâti terrain intégré)

Corroboration sur la base d'un tableur avec données intégrées :

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR – MÉTHODE CLASSIQUE				Durée résiduelle	15	ans
Valeur du terrain nu et libre	3 325 000 €	Évaluation du terrain				
Valeur du terrain intégré (valeur – 40 %)	1 995 000 €	Évaluation du terrain « encombré » à la date de résiliation				
valeur totale (construction terrain intégré)	3 920 000 €	Valeur pleine au jour de la résiliation (Évaluation)				
	1 995 000 €	VV du terrain encombré et immobilisé				
	1 925 000 €	Valeur totale des constructions seules				
taux annuel de croissance de la valeur des constructions	0,00 %	en %/an				
valeur future des constructions	1 925 000 €	en €				
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	3,88 %	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)				
	0,40 %	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)				
	0,20 %	Prime de risque				
	4,48 %	taux d'actualisation				
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions réalisées par le preneur	997 547 €	Table 2 valeur actualisée				
Droits du bailleur	2 992 547 €	Valeur du terrain encombré et immobilisé + valeur actuelle des constructions				
Droits du preneur	927 453 €	Valeur pleine - valeur des droits du bailleur				

En conséquence, les droits du preneur, à céder au bailleur sont estimés à **927 000 €** (arrondis) par application de la méthode classique.

9.2. Application de la méthode prorata temporis

La valeur des droits détenus par le preneur sur les constructions réalisées à la date de la rupture du bail correspond à la valeur des constructions et/ou améliorations au jour de la résiliation x (durée restante/durée totale), soit : $1\,925\,000 \times 15/65 = 444\,231 \text{ €}$.

Corroborations sur la base d'un tableau avec données intégrées :

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR – MÉTHODE PRORATA TEMPORIS				Durée totale	65	ans
				Durée résiduelle	15	ans
Valeur du terrain nu et libre	3 325 000 €	Évaluation du terrain				
Valeur du terrain intégré (valeur – 40 %)	1 995 000 €	Évaluation du terrain encombré et immobilisé à la date de résiliation				
valeur totale (construction terrain intégré)	3 920 000 €	Valeur pleine au jour de la résiliation (Évaluation)				
	1 995 000 €	V du terrain encombré et immobilisé				
	1 925 000 €	Valeur totale des constructions seules				
Droits du bailleur	3 475 769 €	Valeur du terrain encombré et immobilisé + part dans la valeur des constructions				
Droits du preneur	444 231 €	Part dans la valeur des constructions				

La valeur des droits du preneur est ainsi estimée à 444 000 € (arrondis) par application de la méthode prorata temporis.

9.3. Synthèse : détermination de la valeur des droits du preneur

Méthodes appliquées	Valeur des droits du preneur
Méthode classique	927 000 €
Méthode prorata temporis	444 000 €

En conséquence, il est pris parti d'arrêter la valeur vénale des droits du preneur, à la moyenne des résultats des deux méthodes, soit 685 000 € arrondis ($927\,000 \text{ €} + 444\,000 \text{ €} / 2$).

10 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ À VERSER AU PRENEUR - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur des droits du preneur est arbitrée à 685 000 €. Elle est exprimée hors taxe, hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition des droits du preneur sans justification particulière à 753 500 €.

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 acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.

11 - 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'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.

12 - 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.

13 - 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 susceptibles d'être 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.

Pour le Directeur régional et par délégation,
L'Évaluatrice du Pôle d'Évaluation Domaniale



Marianne HERNANDEZ
Inspectrice des Finances publiques