

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Fd

Mél. : [ddfip63.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip63.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jacques CHERRI

Téléphone : 04 73 98 31 95

courriel : jacques.cherri@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2880095

Réf Lido : 2020-63178L1062

Réf OSE : 2020-63178-00375

AGGLO PAYS D'ISSOIRE
20, RUE DE LA LIBERTÉ
63500 ISSOIRE

Clermont-Ferrand, le 12 mars 2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien : Mise à bail emphytéotique de parcelles non bâties

Adresse du bien : Mondoury 63500 ISSOIRE

Redevance : L'€ symbolique

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

- Service consultant : Agglo Pays d'Issoire
- Affaire suivie par : Leslie ROBERT

2 – DATE

- de consultation : 05/11/2020
- de réception : 05/11/2020
- de visite : Sur pièces
- de dossier en état : 10/03/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Mise à disposition de parcelles de terrain à un porteur de projets par le biais d'un bail emphytéotique de 25 ans.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

– Commune : ISSOIRE

– Référence cadastrale :

-ZM 2.....	30 240 m ²
-ZM 4.....	8 940 m ²
-ZM 5.....	1 150 m ²
-ZM 6.....	2 650 m ²
-ZM 191.....	119 m ²
-ZM 192.....	43 m ²
-ZM 193.....	5 335 m ²
-ZM 194.....	47 m ²
-ZM 195.....	220 m ²
-ZM 196.....	46 m ²
-ZM 197.....	69 m ²
-ZM 198.....	12 m ²

Soit un total de 48 871 m².

– Description du bien : parcelles de terrain nu, adjacentes à l'A 75.

5 – SITUATION JURIDIQUE

– Nom du propriétaire : Agglo Pays d'Issoire

– Situation d'occupation : biens estimés libres.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

PLU

- ZM 2 : zone Nli (86%) et UF (14%)
- ZM 4, 5 : Nli
- ZM 6 : Nli (72%) et NI (28%)
- ZM 191, 192, 193, 194 : UF
- ZM 195, 196 : NI
- ZM 197 : NL (91 %) et UF (9%)
- ZM 198 : N (25%) , NL (50%) et UF (25%)

La zone UF est une zone d'extension urbaine mixte à vocation principale d'habitat à dominante pavillonnaire dans laquelle sont insérés des équipements et services publics et privés et des activités. Le règlement confirme cette vocation mixte en favorisant les efforts de densification et de structuration de l'espace urbain.

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

- Le secteur NI destiné à l'accueil d'activités à caractère sportif, de loisirs, de détente et d'agrément et au développement d'équipements à vocation touristique. Il intègre la gravière dont le réaménagement à vocation d'espace de loisirs est programmé. Le règlement doit permettre la mise en œuvre des actions de revalorisation de l'espace naturel. Le secteur est destiné à être aménagé mais les possibilités de construction y sont fortement limitées compte-tenu du risque d'inondation.

L'indice « i » indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Le projet consiste à aménager un large terrain aux abords de l'autoroute A75, en installant un établissement de restauration de qualité (rapide ou pédagogique), une ferme pédagogique, ainsi qu'un lieu de rencontres destinés aux acteurs économiques locaux (ateliers grand public et co-working).

AGGLO PAYS D'ISSOIRE (bailleur) restera propriétaire du terrain et le porteur de projet « Landestini » (preneur) réalisera un investissement de l'ordre de 2 000 000 €. Le consultant (API) indique qu'il n'effectuera aucun aménagement sur les parcelles objet du présent bail emphytéotique.

Calcul de la redevance :

L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport des immeubles donnés à bail (terrain) et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions et aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

La redevance résulte de la formule suivante : $R = (V-S) \times t$

R : redevance

V : valeur du terrain donné à bail à la date de conclusion du contrat

S : la valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions édifiées par le preneur.

V-S : apport net du bailleur.

t : taux permettant le calcul d'une redevance annuelle.

Le bailleur profitera de l'investissement du preneur au terme du bail de 25 ans. En présumant l'obligation d'un bon entretien des installations par le preneur, il est possible de considérer la valeur du bien au terme du bail comme équivalente à celle d'origine, l'augmentation des prix compensant peu ou prou la vétusté.

Valeur du terrain en apport (V) : 395 000 €

Améliorations apportées par le preneur en fin de bail 2 000 000 €. Valeur actualisée à la date de signature du bail en fonction d'un taux d'actualisation arbitré à 3,60 % : 826 000 € (S)

Dans le cadre de baux emphytéotiques portant sur des terrains nus, 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 %.

Au vu de ce qui précède, la redevance est estimée à l'€ symbolique.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 19/03/2021

Reçu en préfecture le 19/03/2021


Affiché le

SLOW

ID : 063-200070407-20210319-DEL20210201-DE

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Jacques CHERRI
Inspecteur des Finances Publiques