



## CONSEIL MUNICIPAL

**SEANCE DU 27 JUIN 2023**

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**DEL01\_2023\_0067**

#### **Résiliation par anticipation du bail du 217, avenue Roger Salengro avec Hauts-de-Seine Habitat**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept juin à dix-huit heures et six minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le vingt-et-un juin deux mille vingt-trois à se réunir, s'est assemblé dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire.

#### **Présents au début de la séance :**

M. GUILLET, M. LIEVRE, M. ERNEST, Mme CHEVRIER, M. BES, Mme MESADIEU, M. BISSON, Mme CHAYÉ-MAUVARIN, M. PANISSAL, Mme LE VAVASSEUR, M. TARDIEU, Mme FOURNIER, M. TRUELLE, Mme RE, Mme SAVARY, M. MAUVARIN, Mme DORISON, M. FEGHALI, M. GIRONDOT, Mme LALLEMENT, M. ANTONIO, Mme SCHWEITZER, Mme COUTEAUX, Mme FRESCO, M. BESANÇON, M. BARBIER, M. TURINI, M. DENUIT

#### **Absents ayant donné procuration :**

Mme TILLY, a donné procuration à M. LIEVRE  
M. DUBARRY DE LA SALLE, a donné procuration à M. MAUVARIN  
M. CHENU, a donné procuration à M. ERNEST  
Mme PRADET, a donné procuration à Mme LE VAVASSEUR  
Mme ACKERMANN, a donné procuration à M. BARBIER

#### **Arrivées en cours de séance :**

Entre l'approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 27 mars 2023 et l'examen de la délibération n°DEL01\_2023\_0050 : Mme NICODEME-SARADJIAN (18h13) et Mme COSTE (18h23)  
Mme TILLY, 19h35, lors de l'examen du projet de délibération n°DEL01\_2023\_0066

#### **Départ en cours de séance :**

M. BES, 20h28, lors des questions orales

#### **Désignation du secrétaire de séance :**

Mme FOURNIER, désignée à l'unanimité par l'assemblée communale, a procédé à l'appel nominal

Publication le : 5 juillet 2023

**Objet : Résiliation par anticipation du bail du 217, avenue Roger Salengro avec Hauts-de-Seine Habitat**

Aux termes d'un acte notarié du 9 et 11 décembre 1997, la SEMEAC (société d'économie mixte de Chaville) a consenti au profit du GIE GRAAL 92 un bail emphytéotique portant sur un immeuble de 11 logements sis 217, avenue Roger Salengro destiné à l'insertion des familles sortant de l'habitat insalubre.

Ce bail a été cédé à l'Office Public Départemental des Hauts-de-Seine (devenu Hauts-de-Seine Habitat) par acte administratif signé le 21 décembre 2004, jusqu'au terme du bail, soit le 16 mars 2031. Lors de la dissolution de la SEMEAC en 2010, la Ville s'est substituée à la SEM.

Dans le cadre du projet de requalification de la RD 910, le Département a notifié à la Ville et à l'Office, l'intégration de la parcelle cadastrée section AD n°505 sur laquelle est édifié le bâtiment, dans l'emprise du projet d'aménagement de la RD 910 et lui a demandé de mettre en œuvre les dispositions du bail d'origine de 1997, prévoyant expressément la résiliation anticipée de plein droit dudit bail en cas de réalisation de l'alignement départemental impliquant la démolition de l'immeuble.

La Ville en sa qualité de propriétaire du foncier et Hauts-de-Seine Habitat preneur à bail emphytéotique, se sont rapprochés afin d'engager la procédure aboutissant à la résiliation dudit bail, en vue de la cession par la Ville au profit du Département, de la totalité de l'immeuble cadastré section AD n°505, d'une superficie de 230 m<sup>2</sup>, libre de toute location et de toute occupation.

L'antenne de Hauts-de-Seine Habitat de Chaville travaille en étroite collaboration avec le service Logement de la Commune depuis quelques mois pour reloger l'ensemble des locataires.

Sur les 11 logements, 4 sont en situation de vacance technique. Pour les 7 familles à reloger, 4 personnes ont été relogées dont 3 sur Chaville et 1 sur Boulogne-Billancourt à sa demande. Les 3 dernières situations sont en cours de traitement.

Une fois l'ensemble des locataires relogés, il sera procédé à la résiliation du bail par acte notarié et le Département des Hauts-de-Seine pourra ensuite procéder à son acquisition.

Le Pôle d'évaluation domaniale a rendu son avis le 23 mars 2023, et a estimé l'indemnisation du bail à hauteur de 316 000 € hors taxes, droits et charges.

Il est convenu que le Département se charge de la démolition de l'immeuble puis rétrocède à la Commune la partie du terrain non nécessaire à l'aménagement de la RD910.

Le Conseil municipal est donc invité à donner son accord pour procéder à la résiliation anticipée du bail emphytéotique et au versement de l'indemnité de résiliation au profit de Hauts-de-Seine Habitat, dès que l'ensemble des relogements seront effectués.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 15 juin 2023.

**Le Conseil municipal,  
après en avoir délibéré,  
au scrutin public et à l'unanimité moins 4 abstentions,**

**DECIDE** de la résiliation par anticipation du bail emphytéotique conclu avec Hauts-de-Seine Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Vanoverschelde, 45 rue Paul Vaillant Couturier - 92532 Levallois-Perret, concernant l'immeuble situé au 217, avenue Roger Salengro.

**AUTORISE** le versement d'une indemnisation au profit de Hauts-de-Seine Habitat de 316 000 € (trois cent seize mille) euros hors taxes, droits et charges.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches administratives qui seront requises et à signer l'ensemble des actes administratifs et contractuels nécessaires à l'exécution de cette délibération, dès la libération totale de l'immeuble.

Il est précisé que la dépense correspondante sera inscrite au budget 2023 de la Commune (fonction : 518 – compte : 2115)



Jean-Jacques GUILLET  
Maire de Chaville



Julie FOURNIER  
12<sup>ème</sup> maire adjointe  
Secrétaire de séance

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publicité et sa transmission aux services de l'Etat.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 05/07/2023  
Reçu en préfecture le 05/07/2023  
Publié le  
ID : 092-219200227-20230627-DEL01\_2023\_067-DE



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de  
Seine**

Le 23/03/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie  
92013 NANTERRE

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Laurent LECLAIR, évaluateur.

Courriel : laurent.leclair1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone professionnel fixe : 01.40.97.33.67

Téléphone portable : 06.58.56.66.18

Réf DS : n° 2022-92022 - Chaville/10289870

Réf OSE: CHA 2022-92022-78273

La Directrice départementale des Finances  
publiques des Hauts de Seine

à

OPH Hauts-de-Seine Habitat

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Bail emphytéotique.

*Adresse du bien :*

217 avenue Roger Salengro à Chaville (92370).

*Valeur locative annuelle :*

49 900 €/HT/an, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Elisabeth ZEMMER, Adjointe au Directeur des Affaires Foncières et Immobilières de l'OPH Hauts-de-Seine Habitat.

L'OPH Hauts-de-Seine Habitat, 45 rue Paul Vaillant Couturier, Levallois-Perret (92300).

## 2 - DATES

de consultation :	19 octobre 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite extérieure de l'immeuble :	10 mars 2023
du dossier complet :	10 mars 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"/> Rupture de bail emphytéotique entre le bailleur, la ville de Chaville et le preneur, l'OPH Hauts-de-Seine Habitat.
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La SEMEAC a consenti au profit du GIE GRAAL 92 un bail emphytéotique portant sur un immeuble de 11 logements destinés à l'insertion des familles sortant de l'habitat insalubre sis 217, avenue Roger Salengro sur la commune de CHAVILLE. Ce bail a été cédé à l'Office Public Départemental d'HLM des Hauts-de-Seine (devenu l'OPH Hauts-de-Seine Habitat) par acte administratif signé le 21 décembre 2004, jusqu'au terme du bail, soit le 16 mars 2031. Par la suite, en 2010, la Ville est venue aux droits de la SEMEAC. Dans le cadre du projet de requalification de la RD 910, le Département a notifié à la Ville et à l'Office, l'intégration de la parcelle cadastrée section AD n° 505

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

sur laquelle est édifié le bâtiment, dans l'emprise du projet d'aménagement, a demandé de mettre en œuvre les dispositions du bail d'origine de 1997, prévoyant expressément la résiliation anticipée de plein droit dudit bail en cas de réalisation de l'alignement départemental impliquant la démolition de l'immeuble. La Ville, en sa qualité de propriétaire du foncier et l'OPH Hauts-de-Seine Habitat, preneur au bail emphytéotique, se sont rapprochés afin d'engager la procédure aboutissant à la résiliation anticipée dudit bail, en vue de la cession, par la Ville au profit du Département, de la totalité de l'immeuble cadastré section AD n° 505 pour 230 m<sup>2</sup>, libre de toute location et de toute occupation. Le Département se chargera ensuite de la démolition du bâtiment. A ce jour, sur les 11 logements locatifs sociaux, 7 sont encore occupés. L'OPH Hauts-de-Seine Habitat procède au relogement des locataires restants en partenariat avec les services de la Ville en vue d'une libération totale de l'immeuble à la fin de l'année 2022.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Située en banlieue parisienne, la ville de Chaville est une commune qui dispose d'un riche patrimoine naturel constitué par la forêt de Meudon d'une part et par la forêt de Fausses Reposes d'autre part, héritage des chasses des rois de France, représentant approximativement 45 % du territoire.

Cette commune est entourée des communes de Meudon au Sud-Est, de Sèvres au Nord et à l'Est, de la ville d'Avray au Nord-Ouest, de Viroflay à l'Ouest et Vélizy-Villacoublay au Sud-Ouest. La ville de Chaville est traversée par l'ancienne RN 10 (actuelle RD 910) reliant Paris à Versailles, qui constitue l'artère principale de la ville nommée l'avenue Roger Salengro.

Dans le prolongement de cette avenue sont situés notamment la Mairie, un centre commercial, un lieu cultuel, le centre culturel l'Atrium, une des trois écoles primaires de la ville, ainsi qu'un collège privé.

Chaville fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest qui regroupe 329 000 habitants, réunissant 7 autres communes du sud du département : Meudon, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Marnes la Coquette, Sèvres, Vanves, Ville d'Avray.

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

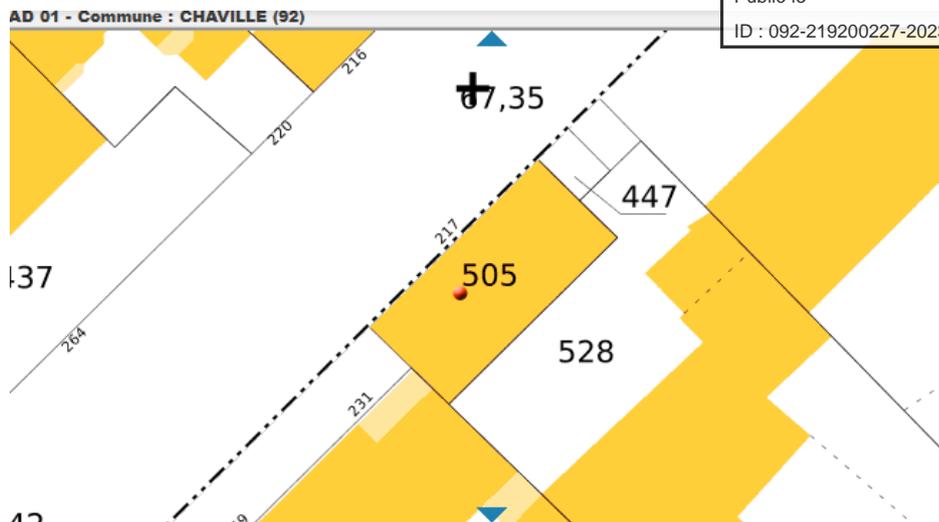
Immeuble d'habitation en R+3 sous combles sur sous-sol carré de caves situé dans le prolongement de l'avenue Roger Salengro à Chaville, dans un secteur mixte d'habitats résidentiels avec quelques grands collectifs d'habitation majoritairement composé de petits immeubles résidentiels avec quelques commerces en rez-de-chaussée.

Ce bien immobilier est à proximité relative de la gare SNCF de « Chaville Rive-Droite », à proximité immédiate des lignes de bus n° 171 et n° 526 et dispose, en outre, d'espaces verts avec les forêts domaniales des « Fausses Reposes » et de « Meudon ».

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie parcelle	Nature réelle
Chaville	AD 505	217 avenue Roger Salengro	230 m <sup>2</sup>	Immeuble de rapport
TOTAL			230 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Résidence implantée sur une parcelle cadastrée section AD parcelle n° 505, édifiée en 1999 selon le cadastre, élevée sur sous-sol carré de caves en R+3 sous combles sur une parcelle d'une contenance de 230 m<sup>2</sup> selon le cadastre, avec une façade en parement pierres et ciment décoratif comprenant 11 logements dont 6 logements de type T1 bis, 2 logements de type T1, 2 logements de type T2 et un logement de type T3, pour une superficie habitable totale de 398 m<sup>2</sup> selon le consultant.

*Etat général, entretien du bien :* Cet immeuble d'habitation, est dans un état d'usage très avancé avec quelques fissures apparentes, des infiltrations visibles à plusieurs endroits, des huisseries doubles vitrages anciennes, une isolation faible, des sols gondolés à certains endroits et présente un état extérieur très moyen.

*Prestations :* Ce bâtiment dispose de caves en sous-sol dont certaines légèrement inondées. Murs peints. Sols recouverts selon les pièces, de carrelage, de parquets stratifiés ou de carreaux de linoléum. Huisseries PVC anciennes équipées de double-vitrage. Chauffage au gaz et production d'eau chaude sanitaire. Tableau de bord électrique non conforme.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface : 398 m<sup>2</sup> selon le consultant par courriel.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la ville de Chaville.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé en situation de libre occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : Bien situé en zone UA du PLU de la ville de Chaville arrêté par délibération du Conseil municipal le 4 juillet 2011, approuvé par délibération du Conseil municipal le 5 avril 2012 et modifié le 17 décembre 2015, le 15 février 2018 et le 18 décembre 2019.

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 9.1.1 de bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

L'article 9.1.2 de cette zone indique que dans le cas de terrains de plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions sur l'ensemble du terrain est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur **locative** correspond au prix le plus probable auquel pourrait se louer un bien ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

Il ne peut être envisagé de recourir à une méthode comparative en raison de la difficulté à identifier des mutations portant sur des droits comparables, relatives à des baux d'une durée analogue et portant sur des biens à la situation, aux caractéristiques et aux revenus similaires.

Faute de données de marché comparatives exploitables, il sera utilisé la méthode financière.

La méthode usuelle pour le calcul d'une redevance dans le cadre d'une prolongation de bail pour rénovation, est de simuler la rupture du précédent bail, et de déterminer une nouvelle redevance pour le temps restant à courir, auquel on ajoute le temps de la prolongation.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Application de la méthode financière

La méthode financière consiste à évaluer les droits actuels du bailleur grâce à la formule suivante :

$$Co = Cn \times (1+a)^{-n}$$

Co = Droits du bailleur à la date de la résiliation

n = nombre d'années restant à courir avant la fin du bail

Cn = Valeur vénale du bien en fin de bail (bâtiment + terrain intégré)

a = taux d'actualisation

Ainsi, il s'agira premièrement d'estimer la valeur vénale du bien puis de construire un taux d'actualisation réaliste et cohérent.

#### 8.1.1 Détermination du taux de rendement.

L'immeuble est cédé à la démolition après rupture du bail emphytéotique en cours à Hauts-de-Seine Habitat.

Les taux s'établissent dans une fourchette de 2,10 % à 5,66 % selon les taux usuellement constatés par le service, suivant le type de conventionnement, avec une moyenne de 3,80 %. Ces taux correspondent à des opérations sociales.

Compte tenu de la typologie de l'immeuble, de son état et de sa situation, un taux de **5,50 %** est arbitré.

### 8.1.2 Détermination de la valeur vénale des droits du bailleur à la date

La valeur de droits du bailleur est liée à la durée restante du bail. En effet, le bailleur aura la pleine propriété à l'échéance sans versement d'indemnité tel que prévu dans le bail.

La méthodologie utilisée dans ce cadre consiste dans un premier temps à déterminer la valeur vénale du bien à la date de la détermination des droits. Dans un deuxième temps, il convient de déterminer la valeur actualisée de la valeur précédente en prenant comme durée d'actualisation la durée résiduelle du bail.

Au cas particulier, s'agissant de cet immeuble de logements en état d'usage très avancé, une évaluation en date du 4 janvier 2022 a déterminée sa valeur vénale à 1 393 000 €/HT. Par ailleurs, le consultant ayant communiqué l'absence de travaux futurs, l'option choisie est de retenir un taux de rendement correspondant à un immeuble en voie de démolition.

### 8.1.3 Détermination de la valeur des droits du bailleur.

La durée résiduelle du bail est de 8 ans.

Pour les mêmes raisons que retenues pour le taux de rendement (chiffage de travaux) le taux d'actualisation sera modéré. En effet, la durée résiduelle est très courte, le taux des OAT pour cette durée est relativement bas, l'actif correspond à une classe d'actif sûr, la détention de ce type d'actif est longue et hors marché ce qui rend inopérant le démembrement.

Ce taux comprend trois niveaux :

**1- Le taux sans risque** qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marche des emprunts d'Etat (OAT). En l'espèce le taux de placement (i) est déterminée à partir des taux des obligations assimilables du Trésor indexées (**OAT 10 ans**), soit 2,60 % pour la période des six derniers mois afin de tenir compte de la hausse amorcée depuis la moitié de l'année 2022.

Aussi afin d'être le plus à jour possible, il sera arrêté un taux de **2,60 %**, en accord avec les taux quotidiens récents publiés sur le site de l'agence France Trésor.

**2- Une prime de secteur immobilier ou de liquidité** qui prend en compte :

- la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple) ;
- le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers ;

La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé sur le marché. Le niveau de cette prime est délicat à fixer. Il est habituellement contenu dans une fourchette de 0,50 % à 2,00 %, selon la doctrine administrative et l'observation des taux du marché.

Il est proposé de retenir le taux de **0,50%** compte tenu de la durée limitée du bail restant à courir et par conséquent, d'une liquidité moyenne à échéance des engagements des parties.

**3- Une prime de risque liée à l'immeuble** (généralement comprise entre 0,2 % et 3%) qui regroupe :

- la demande générale du marché sur le type de bien faisant l'objet du bail,
- 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 de la valeur du bien en fin de bail.

Compte tenu de la localisation du bien, de son état et de ses caractéristiques, il sera arbitré un taux de 2,40 %.

Au global, il sera retenu un taux de 5,50 % (2,60% + 0,50 % + 2,40 %).

(1) Taux indice TEC_65 retenu	2,60%
Durée du bail / d'utilisation de l'actif	8 ans
(2) Prime de secteur immobilier	0,50%
(3) Prime de risque liée à l'immeuble	2,40%
<b>Taux d'actualisation = (1) + (2) + (3)</b>	<b>5,50%</b>

Calcul effectif.

Valeur actuelle d'un capital (rupture de bail)			
valeur en fin de période	C <sub>n</sub>	1 393 000 €	C <sub>n</sub> = C <sub>0</sub> x (1+a) -n
taux d'intérêt	a	5,50%	
nombre d'annuités	n	8 ans	
Capital initial	C <sub>0</sub>	907 677 €	

#### 8.1.4 Création de la nouvelle redevance.

La redevance initiale a été calculée selon la méthode de l'apport net.

Pour cela, il a été pris pour base :

**-La valeur du bien apporté par le bailleur** (ici le bailleur apporte la part à laquelle il a droit en cas de rupture de bail) : **907 677 € HT.**

**-La durée du bail** (ici les 8 années restant à courir) : **8 ans**

**-Le taux d'actualisation.** Dans le cas présent TEC 10 disponible par l'Agence France Trésor sur les six derniers mois indique ici aussi une tendance haussière. Il sera ici aussi arrêté un taux moyen de **2,60 %.**

Ce taux sera corrigé par une prime pour non liquidité du placement (majoration **0,50%**), par une prime pour risque liée à l'opération (**2,40%**), soit un taux total de **5,50 %.**

**-Le taux de rendement habituellement constaté pour le type d'opération immobilière est : 5,50 %.**

La redevance arrondie issue de ce calcul est de 49 900 €/HT/an, ou une redevance capitalisée arrondie de 316 000 €/HT.

Valeur vénale de l'immeuble apporté	907 026 €	Redevance à verser annuellement pendant la durée du bail	49 886 €
Valeur future des investissements apportés	0 €	Redevance annuelle (arrondie)	49 900 €
Durée du bail ou de l'AOT	8 ans	Redevance capitalisée	316 009 €
Taux d'actualisation (en %)	5,50 %	Redevance capitalisée (arrondie)	316 000 €

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Compte tenu de tout ce qui précède, il a été calculé une redevance annuelle de 49 900 €/HT/an ou une redevance capitalisée de 316 000 €/HT dans le cadre d'un bail emphytéotique, pour les raisons suivantes :

- bail de courte durée,
- tendance haussière des taux Tec 10,
- situation de la résidence moyenne.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 locative du bien, dans le cadre du bail emphytéotique susvisé, est arbitrée à **49 900 €/an ou une redevance capitalisée de 316 000 €/HT. Elle est exprimée hors taxe et hors charges.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de 54 890 €/HT/an ou une redevance capitalisée d'un montant maximal de 347 600 €/HT.

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

## 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.

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.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Laurent LECLAIR  
Inspecteur des Finances publiques