

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7^{ÈME} GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

AVIGNON, le 30 décembre 2024

Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddfip84.pole-evaluation @dgfip.finances.gouv.fr

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf DS : 2130 1846
Réf. OSE : 2024-05046-88212

COMMUNE D'EMBRUN
PLACE BARTHELON
05200 EMBRUN

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Désignation du bien : Locaux d'activité type bureaux – Bail emphytéotique

Adresse du bien : La ville – 05200 EMBRUN

Redevance annuelle : 0 €

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur vénale" - voir page 6)

1 - SERVICE CONSULTANT – COMMUNE D'EMBRUN

Affaire suivie par Véronique TOUCHE – Secrétaire

2 - DATE

Date de réception du dossier	04/12/2024
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	04/12/2024
Délai supplémentaire	Exclus
Date d'échéance	04/01/2025

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

3.1. Nature de l'opération

Cession	
Acquisition amiable	
Acquisition par exercice du droit préemption	
Acquisition par voie d'expropriation	
Prise à bail	
Autre opération	X

3.2. Nature de la saisine

X	Réglementaire
	Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016
	Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local ...)

3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Embrun souhaite mettre à disposition de la communauté de communes de Serre-Ponçon (CCSP) via un bail emphytéotique, un plateau à aménager dans un bâtiment communal pour l'implantation des futurs bureaux de la CCSP.

La communauté de communes est en charge de réaliser les travaux d'aménagement ; démolition de cloisons, aménagement du plateau avec la création d'une trentaine de bureaux, d'une salle de repas et d'une salle de réunion. Ces travaux sont estimés à 1,5 millions d'euros HT et devraient débiter en 2025.

Au regard de l'apport financier de la communauté de commune pour la réalisation des travaux, la commune d'Embrun souhaite connaître la valeur locative de ce plateau, pour imaginer une durée de bail suffisante pour appliquer un loyer à '0' euros et permettre à la CCSP de compenser son investissement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Embrun est une commune d'altitude située dans la vallée de la Durance au pied du lac de Serre-Ponçon à 39 km à l'Est de Gap et 47 km au Sud de Briançon.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon dont elle est le siège et compte 6 350 habitants.

La ville bénéficie d'un climat parmi les plus secs et ensoleillés des Alpes
« Nice des Alpes ».

Elle est dotée d'une forte attractivité touristique par sa proximité avec le lac de Serre-Ponçon et des stations de sports d'hiver présentes dans le parc national des Écrins.

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

Le bien à évaluer est situé à proximité du cœur de ville et de toutes les commodités.

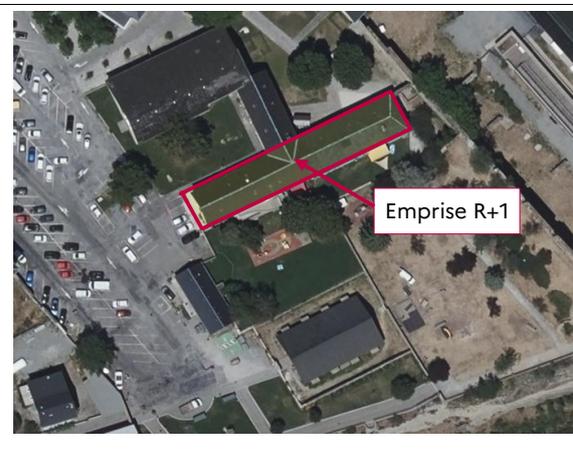
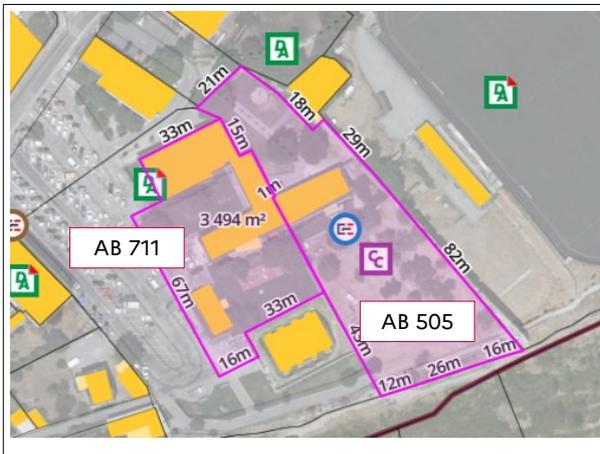
Il se trouve entre le commissariat de police et le stade municipal de la commune, dans un bâtiment accueillant au rez-de-chaussée la maison de la petite enfance (crèche).

En face du bâtiment présence d'un grand parking municipal gratuit nommé « Parking Delaroché ».

4.3. Références Cadastrales

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

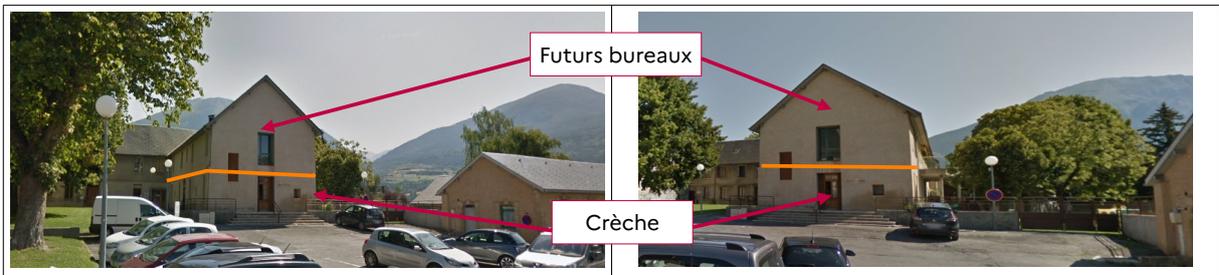
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Emprise	Nature réelle
Embrun	AB 505	La ville Espace Delaroché	4 900 m ²	455 m ²	Locaux d'activités avec terrain attenant
	AB 711		2 930 m ²		



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier avec terrains attenants composé de plusieurs bâtiments accueillant en outre une crèche, un centre d'art contemporain, un CCAS. Les locaux situés au-dessus de la crèche sont inoccupés et sont amenés sous couvert de travaux à accueillir via la signature d'un bail emphytéotique, les futurs locaux de la communauté de communes de Serre-Ponçon.

L'étage objet de l'évaluation est aménagé pour partie en bureaux (4 lots) et le reste de la surface est un plateau nu avec une dalle bétonnée. Le futur preneur la communauté de commune est en charge de la réalisation des travaux d'aménagement du plateau.



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Source consultant : 455 m² de surface à aménager.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Embrun

Origine de propriété : 15/11/2005 : Acquisition à l'État des parcelles AB 505, AB 689, AB 711 et AB 713 pour un montant total de 300 000 €.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le bien à évaluer est libre de toute occupation.

Il fera l'objet d'un bail emphytéotique, à compter de la date de signature de l'acte entre la commune d'Embrun (bailleur) et la communauté de communes de Serre-Ponçon (preneur), courant 2025

6 - URBANISME

La commune d'Embrun est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière procédure a été approuvée le 07/11/2023.

Les parcelles à évaluer sont classées en zone urbaine (2UA) du PLU. Secteur qui comprenait autrefois les fortifications de la ville qui ont été démolies ou enfouies sous des remblais même si certaines sont encore debout. Recouvre le secteur 2 de la ZPPAUP

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

7.1. Études de marché – Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères : Bâtiments professionnels type bureaux de plus de 90 m² de surface, dans un rayon de 10 kilomètres autour de la commune d'Embrun sur une période de recherche comprise entre janvier 2022 et novembre 2024.

Les mutations suivantes ont été détectées :

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	0504P01 2022P04439	46//AO/196//654	EMBRUN	23 RUE DE LA LEVEE	08/04/2022	92	77 000 €	837 €
2	0504P01 2023P05468	46//AB/674//18	EMBRUN	6 RUE EMILE GUIGUES	17/05/2023	98	118 000 €	1 204 €
3	0504P01 2023P09237	46//AH/30 et 31	EMBRUN	21 RUE EDOUARD PRZYBYLSKI	12/09/2023	590	800 000 €	1 356 €
4	0504P01 2023P11550	46//AB/352//12	EMBRUN	12 RUE VICTOR MAUREL	29/11/2023	107	135 000 €	1 262 €
5	0504P01 2024P09717	36//ZA/287//	CHATEAUROUX LES ALPES	CHAMP BELLON	12/10/2024	203	250 000 €	1 232 €

Prix moyen	1 178 €
Prix médian	1 232 €

Le prix au m² pour ce type de bien est compris entre 837 € et 1 356 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 178 € et le prix médian à 1 232 €.

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

Le régime du bail emphytéotique ressort des articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bail emphytéotique est un bail immobilier conclu pour une longue durée, entre dix-huit et quatre-vingt-dix ans, entraînant un transfert de droit réel au profit du preneur en contrepartie du paiement d'une redevance.

Le bailleur confie son bien au preneur afin que ce dernier le mette en valeur en réalisant des investissements visant à améliorer ledit bien de façon durable.

7.2.1 Valeur actuelle des biens – Méthode par comparaison

Le bien à évaluer est un plateau brut à aménager, dont la valeur des travaux est estimée à 1,5 millions d'euros.

Au regard de l'état d'entretien réel du bien, il est retenu la fourchette basse des termes de référence ; soit **850 €/m²**.

$$\begin{aligned} & (\text{Prix /m}^2 \text{ étude de marché} \times \text{Surface habitable}) \\ & 850 \text{ €} \times 455 \text{ m}^2 = \mathbf{386\ 750 \text{ €}} \end{aligned}$$

L'ensemble immobilier est évalué à hauteur de **386 750 €**

7.2.2 Fixation du taux d'actualisation

Le taux d'actualisation est déterminé en fonction de quatre critères :

1- Le taux sans risque qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État (OAT) (1) .

Il est habituellement calculé l'OAT TEC 10 lissé sur les 12 derniers mois. Le taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux d'Échéance Constaté) retenu pour 2024 a été calculé à **3,01 %**.

2- Ajustement en fonction de la durée du bail (2)

Il faut consulter les écarts de taux par rapport au TEC 10, soit :

Durée du bail (en année)	5	15	20	25	30	50
Écart en pourcentage	- 1	0,45	0,65	0,75	0,80	0,85

Pour adapter la durée du placement sans risque à la durée du bail, il est retenu l'écart de taux constaté par rapport au TEC 10 pour le bail de 30 ans, soit **0,80**.

Le TEC 10 actualisé est donc de **3,81 %** (3,01 % + 0,80).

3- La prime de secteur immobilier (3)

Cette prime dépend de la liquidité du bien. Plus le bien est facilement cessible, plus il se relouera aisément.

Plus le risque est faible et proche de 0,2 %, plus le risque est fort et proche de 0,5 %.

Il sera retenu un taux de **0,50 %**.

4- La prime de risque liée à l'immeuble (4)

La prime de risque dépend de la qualité du bien. Elle repose sur l'appréciation qualitative du bien sur son marché, de sa situation géographique, des qualités techniques et physiques de l'immeuble et du risque de défaillance du preneur. Elle est comprise entre 0,2 % et 3 %

Il est choisi une valeur de **0,30 %**.

Détermination du taux d'actualisation	
Moyenne TEC 10 sur 1 an (1)	3,01 %
Durée du bail en années	30
Écart de taux (2)	+ 0,80
TEC 10 + écart de taux	3,81 %
Prime de secteur immobilier (3) (entre 0,2 % et 0,5%)	+ 0,50 %
Prime de risque immobilière (4) (entre 0,2 % et 3%)	+ 0,30 %
Taux d'actualisation	4,61 %

Le taux d'actualisation appliqué pour ce bien est de **4,61 %**.

8 - MÉTHODE DE L'APPORT NET

La méthode dite de « l'apport net » est retenue.

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du bien apporté par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux apports est dénommé apport net du bailleur. L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées réalisés par le preneur en cours de bail.

- **Calcul de la redevance annuelle selon la méthode de l'apport net**

Valeur vénale de l'apport du bailleur	386 750 €
Valeur des travaux	1 500 000 €
Durée du bail	30 ans
Taux d'actualisation	4,61 %
Redevance annuelle	- 83,30 €

La redevance annuelle à compter de 30 ans de bail s'avère négative.

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE

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 redevance annuelle est arbitrée à 0 €

Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.

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

12 - 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 dans le délai prévu. Cette opération n'est 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.

13 - 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.

14 - 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 formulé 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 de Vaucluse,
par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER