



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/01/2023

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nancy Xiangwen PARRIAUD et Céline FAURE

Courriel : xiangwen.parriaud@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 77 21 59 - 06 26 99 27 79 / 20 79

OPH

Métropole de Lyon

Réf DS : 10328982

Réf OSE : 2022-69299-79710-AR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE 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, logements sociaux

Adresse du bien : 9, 11 et 13 rue de la Pagère 69500 BRON

Valeur : Droits du bailleur :
1 070 000 €, assortis d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Sandrine Mba-Nallet

2 - DATES

de consultation :	24/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	13/01/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02/12/2022
du dossier complet :	07/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Rupture anticipée de bail à construction.

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Rupture anticipée d'un bail à construction au profit du preneur avec rachat par ce dernier de l'assise foncière du bail à construction.

Selon le consultant, il a été négocié une indemnisation du bailleur à hauteur de 1 300 000 € : soit 520 000 € pour le rachat du terrain encombré et 780 000 € de redevances restant dues par le preneur.

3.4. Précisions complémentaires apportées par le consultant

Bail à construction conclu le 29/09/1988 entre la ville de Bron (le Bailleur) et l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Département du Rhône (OPAC ; le preneur).

Conditions du bail :

- durée : durée de 99 ans
- réalisation : construction de 40 logements et divers locaux pour une SHON de 5 116 m² et divers aménagements
- droit d'entrée : néant
- redevance annuelle fixée lors de la conclusion du bail (1988) : 40 325 francs ; la redevance actualisée est de 12 000 €/an selon l'information transmise par le consultant.
- révision de la redevance : révision triennale sur la base de l'ICC
- fin du bail : « à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause (...) tous les éléments réalisés (...) ainsi que toutes les améliorations (...) deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans indemnité à sa charge et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte » (page 27 du bail).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Bron

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

Au nord-est de la commune, zone d'habitation dont des immeubles collectifs et des maisons individuelles, groupe scolaire à proximité, desservi en bus, l'accès facile à la périphérie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Bron	B 1594	9, 11 et 13 rue de la Pagère	7 093 m ²	Parcelles bâties
	B 1595*		1 316 m ²	
TOTAL			7 751 m ²	

* Le bail à construction visait la moitié indivise de la parcelle B 1595, soit 658 m² ; cf. infra (§ 4.4.).

4.4. Descriptif

L'assiette foncière du présent bail à construction est constituée de la parcelle B 1594 et de la moitié indivise de la parcelle B 1595.

Sur la parcelle B 1594, le programme de construction vise :

- le volume 10 : un tréfonds, des espaces verts et l'accès aux parkings sous-sol ;
- le volume 20 : selon les informations transmises par le consultant, un ensemble immobilier construit en 1989 comprenant 42 logements, dont 1 T2, 15 T3 et 26 T4 pour une surface habitable totale de 3 300 m² répartis sur 3 allées (n° 9, 11 et 13), 40 stationnements en sous-sol et un commerce de 80 m² (à vocation d'entrepôt). Certains logements sont en duplex, certains ont un balcon.

La parcelle B 1595 est à usage de place commune, espace vert et parking extérieur.

Vu de la rue de la Pagère, l'ensemble des bâtiments décrit forme un demi-cercle. Deux portails coulissants automatiques pour l'entrée et la sortie des véhicules. Un petit portail pour accès piétons.

Deux allées sur trois sont équipées d'un ascenseur. Les plafonds des halls d'entrées sont en béton brut, les sols en béton, présence d'inter-phones et de boîtes aux lettres. Les sols des couloirs dans les étages sont en linoléum. Les parties communes sont en état correct.

Travaux réalisés selon les consultant : ascenseurs en 2009 ; façades, équipement des appartements et chaudières à gaz individuelles en 2015 ; sols et peintures des parties communes en 2017.

Trois appartements dont un T3 et deux T4 ont été visités le 02/12/2022. Ils présentent tous des prestations et éléments de confort comparables. VMC. Ensemble des ouvrants en PVC d'origine, avec occultation par store déroulant. Majorité des sols en linoléum d'origine (état d'usage). Cuisines peu aménagées. Salles de bains avec baignoire ou douche et vasques d'origine, murs demi-carrelés.

L'état d'entretien des appartements visités est correct, avec des prestations simples et majoritairement d'origine.

4.6. Surfaces des bâtis

La surface habitable des logements est de 3 300 m², plus un local commercial de 80 m².

Sur données transmises par le consultant, sont recensés : 1 T2 de 50 m², 15 T3 de 56 à 75 m², 26 T4 de 76 à 98 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé de l'immeuble

Bailleur : commune de Bron

Preneur : OPAC Département du Rhône

5.2. Conditions d'occupation

Immeuble occupé (appartements loués)

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage : URm1c au PLU-H

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

En matière de bail emphytéotique, la répartition interne de la valeur pleine du bien entre le bailleur et le preneur évolue au fil du déroulement du bail : 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 au stade de déroulement du contrat.

Au cas d'espèce, le propriétaire bailleur vend, en cours de bail, au preneur le terrain encombré par les constructions, avec les droits qui lui sont conférés par le contrat, à savoir l'accession aux constructions en fin de bail.

Au regard de la durée du bail restant à courir, les droits du bailleur sont ici déterminés selon la méthode classique, autrement dit la valeur des droits détenus par le bailleur en cours de bail. Cette valeur est constituée par la valeur du terrain, immobilisé et encombré, à laquelle s'ajoute une quote-part de la valeur des constructions ou améliorations réalisées par le preneur.

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 une parcelle densifiée à hauteur des possibilités données par le PLU, par un immeuble en bon état au niveau du gros œuvre.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

8.1.1.1. Études de marché sur les valeurs de surface de plancher (SDP) « logements » à Bron

N	date de vente	Adresse à BRON	Urbanisme	SDP totale/m ²	Parcelles	prix d'acquisition	Prix €/m ² sdp	Observation
1	30/03/2021	124 rue de la Pagère	URm2a	1 571	F 1098	1 827 936	1 164	LE JARDIN DE DIANE
2	16/04/2021	32 avenue du bois		1 489	E 81/959	1 300 000	873	VILLA FLORA
3	28/06/2021	130 avenue Franklin Roosevelt	URi2b	1 754	E 180 – E 850	950 000	542	
4	08/10/2021	46 avenue Gambetta	AURm2a	1 691	A 1051	1 083 912	641	
5	17/12/2020	RUE MARCEL BRAMET	Upr	5 950	B/3183/3187	1 465 232	246	ZAC TERRAILLON
6	14/09/2021	Bd Laurent Bonnevey	Upr	3 841	A 1154-1155-1156	1 555 605	405	
7	26/05/2021	Bld Laurent Bonnevey	Upr	9 055	A/1152/1153	3 592 777	407 pour logements et 220 pour commerce	ZAC Les Terrasses
8	17/11/2021	Bld Laurent Bonnevey	Upr	3 012	A/1164	697 626	234 pour logement et 220 pour la crèche	
MOYENNE :							564	
MÉDIANE :							474	

8.1.1.2. Appartement T3 (stationnement inclus) :

Des mutations à titre onéreux d'appartements T3 de 55 à 75 m², édifiés entre 1965 et 2015, situés à moins de 300 mètres de l'adresse du bien à évaluer et sur une période de novembre 2019 à novembre 2022, ont été recherchées.

N	Date mutation	Commune et Adresse	Cadastre	Surface Utile	Prix €	Prix/m ²	Année construct.
1	15/09/2021	BRON, 15 RUE DE LA BATTERIE	A/869//115	74	317 400	4289	1995
2	10/10/2022	BRON, 11 RUE CHRISTIAN LACOUTURE	A/636//26	71	163 000	2295	1966
3	11/07/2022	BRON, 350 B RTE DE GENAS	B/3122//24	66	165 000	2500	1995
4	09/07/2021	BRON, 2 AV PIERRE BROSOLETTTE	B/2066//117	59	158 000	2677	2011
5	12/10/2021	BRON, 2 AV PIERRE BROSOLETTTE	B/2066//34	66	223 500	3386	2011
6	17/02/2022	BRON, 2 AV PIERRE BROSOLETTTE	B/2066//48	59	157 000	2661	2011
7	28/10/2020	BRON, 12 AV PIERRE BROSOLETTTE	B/2787//14	64	187 850	2935	2013
						Moyenne	2963
						Médiane	2677

8.1.1.3. Appartement T4 (stationnement inclus) :

Des mutations à titre onéreux d'appartements T4 de 80 à 100 m², édifiés entre 1965 et 2015, situés à moins de 500 mètres de l'adresse du bien à évaluer et sur une période de novembre 2019 à novembre 2022, ont été recherchées.

N	Date mutation	Commune de BRON et Adresse	Cadastre	Surface Utile	Prix €	Prix/m ² (surf. utile)	Année construct.
1	19/05/2022	11 RUE CHRISTIAN LACOUTURE	A/636//21	81	205 000	2530	1966
2	31/03/2022	298 RTE DE GENAS	A/861//202	78	151 750	1945	1972
3	30/09/2022	298 RTE DE GENAS	A/861//315	80	188 250	2353	1972
4	17/03/2021	318 RTE DE GENAS	A/680//4	82	270 000	3292	2013
5	03/12/2020	320 RTE DE GENAS	A/680//39	80	241 400	3017	2013
6	05/10/2021	14 RUE DE LA PAGERE	A/219//129	82	223 400	2724	1968
7	30/09/2022	16 RUE DE LA PAGERE	A/219//177	81	231 750	2861	1968
8	17/11/2021	28 RUE DE LA PAGERE	A/592//25	91	193 900	2130	1971
9	27/06/2022	28 RUE DE LA PAGERE	A/592//41	87	241 000	2770	1971
10	26/07/2022	30 RUE DE LA PAGERE	A/592//4	87	239 750	2755	1971
11	08/11/2019	12 AV PIERRE BROSSOLETTE	B/2787//11	83	218 184	2628	2013
						Moyenne	2637
						Médiane	2724

8.1.1.4. Local commercial :

Des mutations à titre onéreux de locaux commerciaux de 70 à 90 m², situés à moins d'un kilomètre de l'adresse du bien à évaluer et sur une période de novembre 2019 à novembre 2022, ont été recherchées.

N	Date mutation	Commune et Adresse	Cadastre	Surface Utile	Prix €	Prix/m ²	Année construct.
1	22/10/2020	BRON, 15 RUE DE LA MARNE	29//A/179//21	75	90 000	1200	1965
2	10/02/2021	BRON, 15 RUE DE LA MARNE	29//A/179//21	75	145 600	1941	1965
3	26/10/2021	BRON, 121 AV PIERRE BROSSOLETTE	29//B/2495//126	80	180 000	2250	
4	14/10/2022	VILLEURBANNE, 26 ALL DES CEDRES	266//CA/88//2171	73	80 000	1095	1966
5	29/11/2021	VILLEURBANNE, 251 T RTE DE GENAS	266//CE/409//2	80	80 000	1000	1927
						Moyenne	1497
						Médiane	1200

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

L'étude de marché des terrains à bâtir révèle une moyenne de 564€/m² SDP pour des valeurs allant de 234 à 1 164€. Les terrains recensés ne sont pas tous destinés à l'accession sociale, notamment les termes de n° 1 et 2. Par conséquent, ces deux termes sont écartés.

S'agissant d'un terrain sis sur la commune de Bron et de la politique de développement du logement social, il sera retenu une valeur basse de SDP parmi les termes de comparaison.

Soit une valeur unitaire retenue de 234 €/m² SDP.

Constructibilité du terrain : est retenue la SHON/SDP prévue initialement, soit 5 116 m² (cf. §4.4.)

Valeur vénale du terrain à bâtir : 5 116 m² x 234 €/m² = 1 197 144 arrondis à 1 200 000 €.

Application d'un abattement de 40 % conformément à la méthode applicable en matière de rupture des baux pour prise en compte de pour l'encombrement/immobilisation du terrain :

Soit une valorisation du terrain encombré arrêtée à : 1 200 000 € - 40 % = 720 000 €.

8.2.2. Valeur vénale des immeubles terrain intégré

Sont retenues les valeurs moyennes suivantes (stationnement inclus) : 2 963 €/m² pour un T2/T3, 2 637 €/m² pour un T4 et 1 497 €/m² pour un local commercial. Est appliqué un abattement de 15 % sur les trois moyennes respectives pour évaluation en bloc et prise en compte des travaux à réaliser (problèmes d'isolation et d'infiltration d'eau), soit 2 500 €/m² pour un T2/T3, 2 200 €/m² pour un T4 et de 1 200 €/m² pour un local commercial.

Soit une valeur vénale déterminée comme suit :

- 1 T2 de 50 m² + 15 T3 de 1 070 m² = 1 120 m² x 2 500 €/m² = 2 800 000 €

- 26 T4 de 2 180 m² x 2 200 €/m² = 4 796 000 €

- 1 local commercial de 80 m² x 1 200 €/m² = 96 000 €

Soit une valeur vénale totale de 7 692 000 € (2 800 000 + 4 796 000 + 96 000).

L'immeuble étant entièrement occupé et les loyers si situant en dessous des prix du marché, une décote de 20 % est appliquée, soit 7 692 000 € - 20 % = 6 153 600 € arrondis à **6 150 000 €**.

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

- Valeur vénale du terrain encombré : **720 000 €**

- Valeur vénale du bâti terrain intégré : 6 150 000 €

- Valeur des constructions seules : 5 430 000 € (6 150 000 – 720 000)

9 - MÉTHODE CLASSIQUE

Au cas d'espèce, le projet consiste en la résiliation du bail à construction au profit du preneur : le bailleur vend au preneur en cours de bail le terrain encombré et immobilisé par les constructions édifiées.

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.

Rappel des données :

- durée de bail : 99 ans à partir de 1988,

- durée écoulée et durée restante : 35 années écoulées et 64 années restantes,

- valeurs de référence : (cf. § 8.2.3.) :

valeur du terrain encombré : 720 000 €

valeur du bâti terrain intégré : 6 150 000 €

valeur des constructions seules : 5 430 000 €

9.1. 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) : 2,82 % au 04/01/2023.

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 99 ans : soit TEC 10 : 2,82 + 0,75 = 3,57 %

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 l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur.

S'agissant d'un immeuble locatif social, implanté dans un secteur où le marché du logement est actif, les risques liés à l'appréciation de sa valeur finale, peuvent être considérés comme limités.

Il sera retenu un taux de 0,2 % au regard du preneur à bail et de la situation du bien.

- 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 durée du bail, la prime retenue est de 0,6.

Soit in fine un taux d'actualisation retenu de : $3,57\% + 0,2\% + 0,6\% = 4,37\%$

9.2. Détermination des droits du bailleur

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 4,37 %.

La quote-part de la valeur des constructions revenant au bailleur est estimée par application de la table de viols sur la durée restante (taux moyen France inflation OAT 10 ans), soit 64 ans :

2- Valeur actuelle d'un capital

valeur en fin de période	C	5 430 000	euros
taux d'intérêt	a	4,37%	%
nombre d'annuités	n	64	ans
Capital initial	C ₀	351 525	euros

La quote-part de la valeur des constructions revenant au bailleur de 351 525 €, arrondis à 350 000 €.

En conséquence, la valeur des droits du bailleur est estimée à 1 070 000 € décomposés comme suit :

- valeur vénale du terrain encombré : 720 000 €,

- quote-part de la valeur des constructions : 350 000 €.

10 - DÉTERMINATION DES DROITS DU BAILLEUR

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 bailleur est arbitrée à 1 070 000 € (arrondis).

Elle est exprimée hors taxe, hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur des droits du bailleur à 1 180 000 arrondis.

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

11 - 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.

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.

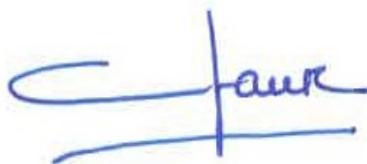
13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,
Le responsable du Pôle d'Évaluation domaniale

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Céline Faure', with a stylized flourish at the end.

Céline FAURE
Inspectrice principale des Finances publiques