



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances publiques

Le 03/12/2024

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie GINET

Courriel : stephanie.ginet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 12 84 88 27

Madame la Présidente du Conseil
départemental de la Creuse

Réf. DS : 20738377

Réf. OSE : 2024-63038-79112

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



Nature du bien :

Centre de vacances

Adresse du bien :

7, route de Chambouguet
63610 BESSE-ET-SAINT-ANASTAISE

Valeur :

19 900€/an pour une durée de 20 ans assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Lydia FROMONTEIL BEAU / lfromonteilbeau@creuse.fr

Responsable service gestion domaniale

2 - DATES

de consultation :	28/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	03/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Conclusion d'un bail emphytéotique administratif entre le département de la Creuse et la Fédération des Œuvres Laïques de la Creuse, à partir du 01/07/2025, pour une durée de 20 ans.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le centre se situe sur la commune de Besse-et-Saint-Anastaise, commune rurale du département du Puy-de-Dôme. La commune compte 1 461 habitants répartis sur 72,38 km². Elle se situe hors d'attraction des villes.

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

Le centre de vacances se situe à l'ouest de la commune, du côté de la station de ski de Super-Besse.

4.3. Références cadastrales

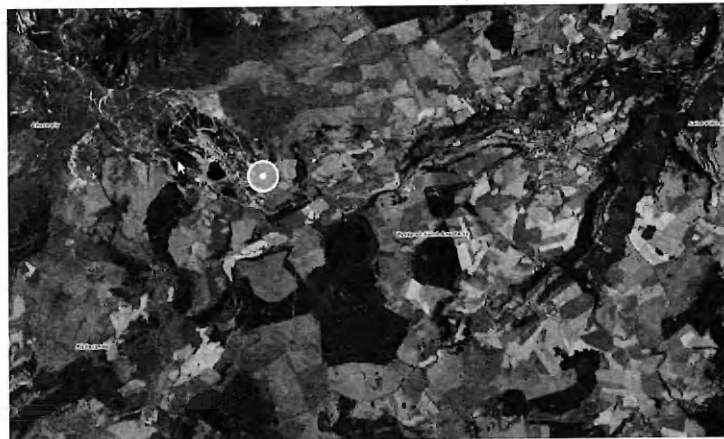
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m ²)	Nature réelle
BESSE	AC 136	7 rue du Chabourget	40 000	Pré/Sol

4.4. Descriptif

Le centre propose des séjours pour tous les âges (classe verte, classe de neige, colonie, séminaires, mariage/réceptions particuliers, vacances particuliers).

Le nombre de lits est de 170.



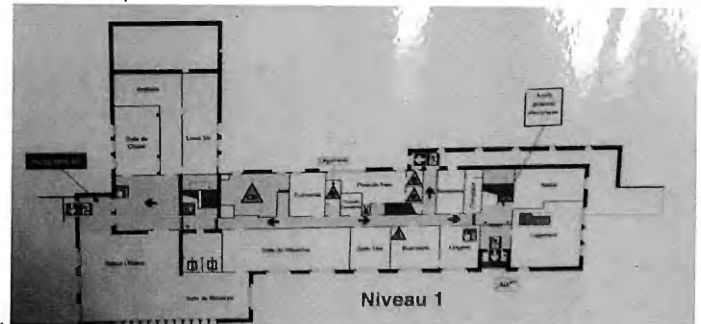
Sur une parcelle de 40 000 m², le centre se compose d'un bâtiment principal qui regroupe salle de réception/réfectoire/chambres/salle d'eau/WC, etc, un garage et une maison de fonction pour le directeur. A l'extérieur, un grand parking, un terrain de basket et un terrain de jeu herbeux. Les espaces extérieurs présentent un fort dénivelé dans l'ensemble. En bas de la parcelle, quelques arbres.





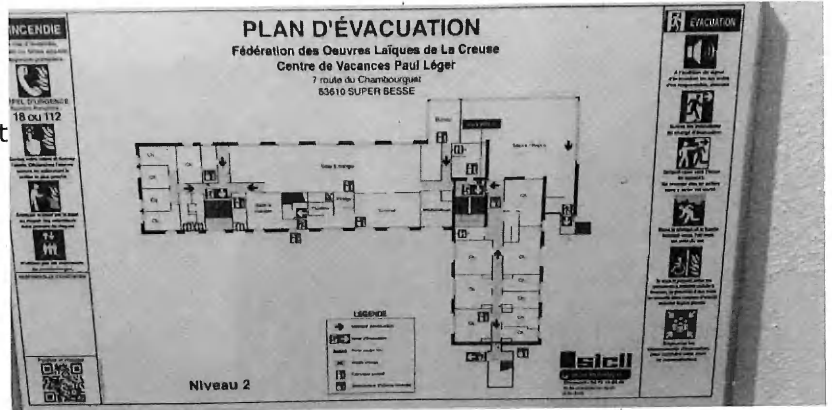
Niveau 1 : entrée surélevée qui comprend :

- salle de réunion avec grande cheminée condamnée, sol en pierre de Volvic
- vestiaire à chaussures
- salles de classe/réunions
- salle TV
- buanderie et lingerie
- stockage alimentation (économat/produits frais)
- local technique
- un logement de fonction à l'arrière du bâtiment réservé aux cuisiniers de permanence.



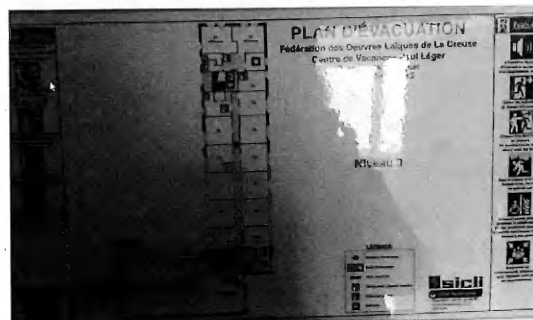
Niveau 2 :

- bureau administratif
- salle ordinateur/bibliothèque
- salle de réception (avec un accès direct sur l'extérieur)
- réfectoire 150 couverts
- cuisine
- salle de repos pour le personnel
- chambres avec lavabo
- WC/salle d'eau communs



Niveau 3 :

- salle de classe
- chambres
- WC/salle d'eau



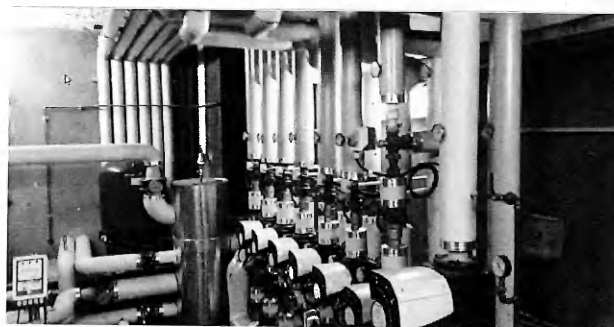
Niveau 4 :

- chambres
- sanitaires
- salle de classe



Niveau 0 :

- chaufferie
- locaux techniques



L'ensemble est en bon état général, le sol est en carrelage ou en linoléum.

Toutes les fenêtres sont récentes, en triple vitrage pvc. Le système de chauffage a été remplacé en 2022, le système fioul/ gaz a été remplacé par un système chaudière à granulés/gaz.

4.5. Surfaces du bâti

La surface au sol (hors cage d'escalier et de secours) est d'environ 970 m², soit 2 910 m² pour les 3 niveaux. Cette surface correspond à la surface déclarée lors de la visite de 2 914 m² (surface développée déclarée à l'assurance).

Il sera retenu une surface de plancher de 2 490 m² (surface id évaluation).

5 – SITUATION JURIDIQUE

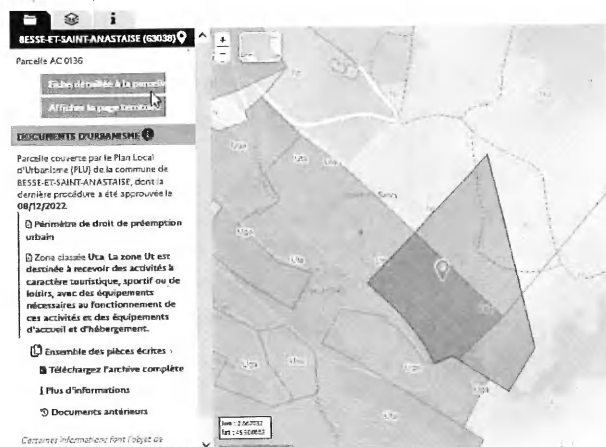
5.1. Propriété de l'immeuble

Département de la CREUSE

5.2. Conditions d'occupation

Prêt à usage au profit de la Fédération des Œuvres Laïques de la Creuse conclu le 11/05/2015.

6 - URBANISME



Le centre de vacances se situe en zone Uta (42%), en zone N (18%) et en zone Np (40%) selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besse-et-Saint-Anastaise dont la dernière procédure a été approuvée le 08/12/2022.

La zone Uta est destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs, avec des équipements nécessaires au fonctionnement de ces activités et des équipements d'accueil et d'hébergement.

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone Np est une zone naturelle à protéger strictement en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Toute construction à quelque usage que ce soit y est interdite.

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

La redevance sera établie par la méthode de l'apport net du bailleur qui est égale à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail (terrain, bâtiment, droits à construire portant sur des volumes) et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées ou des aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

Cette méthode implique de connaître la valeur vénale du bien au jour de la signature du bail.

La valeur vénale, quant à elle, est établie par la méthode de 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 secteur immobilier local.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8.1. Précédentes évaluations

- Évaluation pôle d'évaluation domaniale du 06/07/2021 (dossier OSE-2021-63038-27320) valeur estimée de 900 000€ (avec une marge d'appréciation de 15%).
- Évaluation pôle d'évaluation domaniale du 28/03/2024 (dossier OSE 2024-63038-01530) valeur estimée 940 000€ (avec une marge d'appréciation de 15%)

Ces deux avis ont été rendus en mettant en œuvre la méthode par comparaison.

- Expertise immobilière : JM2C situé 45 rue des 9 Soleils à Clermont-Ferrand a, dans son expertise du 06/06/2024 (réf 20240606/02), estimé le bien à 1 260 000€.

Cette expertise a été réalisée selon la méthode dite « hôtelière » qui consiste à « déterminer un loyer théorique considérant une occupation complète du bien sur une année, pondéré d'un coefficient d'occupation de l'ensemble des établissements équivalents sur le secteur géographique, ramené à une catégorie d'établissement selon la qualité des prestations (classification hôtelière), à partir duquel est appliqué un coefficient de rentabilité locative patrimoniale. »

8.2 Avis et analyse du service – Terme de référence retenu

On retient la valeur la plus récente estimée par le pôle d'évaluation domaniale soit 940 000€.

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

9.1 Détermination de l'apport net au bailleur :

Le calcul de la redevance se base tout d'abord sur l'évaluation de la valeur vénale des biens apportés.

La valeur vénale (V) est estimée à 940 000€. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La valeur en fin de bail des constructions est estimée en se fondant sur le coût de construction, soit 725 000€ (montant des travaux envisagés par le preneur), auquel est appliqué un taux d'actualisation.

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

9.2 Détermination du taux d'actualisation

Le taux d'actualisation se compose de 3 éléments distincts :

A – le taux sans risque

B – la prime de risque dite de « secteur immobilier » ou « d'illiquidité »

C – la prime de risque « immeuble »

A/Le taux sans risque : basé sur le niveau des obligations assimilables du Trésor sur 10 ans (3,288 % au 28/06/2024), augmenté de l'écart moyen constaté après étude des différents taux des OAT sur une longue période d'observation. Le correctif est de + 0,58 % pour une durée de 20 ans.

Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 28 Juin 2024

Mise en ligne le 2 Juillet 2024

Les dernières parutions		Taux quotidiens				
		Les historiques, réunis en un seul fichier, sont accessibles ici W				
		24/06/2024	25/06/2024	26/06/2024	27/06/2024	28/06/2024
Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 27 Juin 2024	1 mois	3,7180	3,7570	3,7640	3,7670	3,7760
Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 26 Juin 2024	3 mois	3,7010	3,6910	3,7090	3,6950	3,7080
Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 25 Juin 2024	6 mois	3,6410	3,6300	3,6310	3,6300	3,6360
	9 mois	3,4540	3,4570	3,4650	3,4570	3,4720
	1 an	3,4590	3,4380	3,4540	3,4600	3,4730
	2 ans	3,1063	3,0958	3,1275	3,1160	3,1422
	5 ans	2,9384	2,9193	2,9798	3,0093	3,0212
	10 ans	3,1504	3,1235	3,1896	3,2680	3,2880
	30 ans	3,6440	3,6100	3,6760	3,7070	3,7370

Mise à jour le 2 Juillet 2024

Au cas d'espèce, pour un bail d'une durée de 20 ans, le taux sans risque est arrêté à 3,868%

B/ La prime de secteur immobilier ou « illiquidité » :

S'agissant d'un centre de vacances, il sera retenu un taux de 0,5 %.

C/La prime de risque « immeuble » : le niveau de cette majoration est fonction de l'appréciation du risque pris dans la transaction envisagée, en lien à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur.

Au cas d'espèce, il sera retenu une prime de 1 %.

Le taux d'actualisation est ainsi porté à : 5,368 % (3,868 % + 0,5 % + 1%)

9.3 Taux de rendement attendu par le bailleur

À défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de biens comparables, il peut être retenu un taux financier établi à partir du taux des placements sans risques à long terme à savoir 2,901 % (Soit un abattement de 25 % sur le taux de 3,868%).

9.4 Calcul de la redevance

La redevance résulte de la formule suivante : $\text{Redevance} = (V-S) \times t$

V est la valeur vénale du bien donné à bail, à la date de conclusion du contrat soit 940 000€.

S est 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 soit 254 778,79€

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

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET

Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	940 000 €
Valeur des constructions		725 000 €
évolution de la valeur des constructions		0,00 % en % par an
durée du bail		20 en années
Valeur future des constructions		725 000,00 € Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	254 778,79 € Table 2 valeur actuelle d'un capital
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		3,8680% taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)
		0,500% taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		1,000% Prime de risque
		5,37% taux d'actualisation
Apport net du bailleur		685 221,21 €
T, taux de rendement net		2,901% taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		19 878,27 € apport net x taux de rendement net

La redevance est fixée à 19 878,27 € arrondie à 19 900€/an pour une de 20 ans.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % autorisant le consultant à fixer une redevance sans justification particulière jusqu'à une valeur minimale de 16 915€/an.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible, 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 fixer une redevance plus élevée 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 fixer une redevance plus basse.

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 la 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.

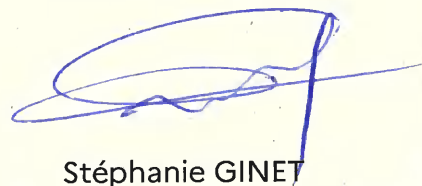
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Stéphanie GINET

Inspectrice des Finances publiques

