

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/04/2025

Direction départementale des Finances Publiques de l'Ain

Pôle d'évaluation domaniale 01

11 boulevard Maréchal Leclerc

01 012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX

Courriel : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Ain

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Elodie LAMBERT

Courriel : elodie.lambert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 26 37 70 19

COMMUNE DE MONTMERLE-SUR-SAÔNE

Réf DS: 18510885

Réf OSE : 2024-01263-46845

AVIS DU DOMAINE RECTIFICATIF SUR LA VALEUR D'UNE REDEVANCE DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

*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 : Immeuble bâti comprenant 20 logements et 19 garages

Adresse du bien : 35 avenue des Maisons Neuves 01090 MONTMERLE-SUR-SAÔNE

Redevance totale sur la durée de prorogation : **449 923,56 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Vanessa FAYOLLE, adjointe à la DGS (contact : v.fayolle@mairie-montmerle.fr)

2 - DATES

de consultation :	20/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/07/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Calcul de la redevance d'un bail emphytéotique dans le cadre d'une prorogation de bail.

3.2. Nature de la saisine

A titre réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La commune est propriétaire d'un terrain sis parcelle AH 590 qui a donné lieu à la signature d'un bail à construction avec la SEMCODA pour l'édification d'un immeuble comprenant 20 logements et 19 garages. Ce bail de 42 ans a débuté le 27/03/1987 moyennant le versement d'un supplément de loyer de 490 769,61 F et une redevance annuelle de 1 F.

Ces logements font aujourd'hui l'objet d'un projet de travaux de réhabilitation d'un coût prévisionnel de 1 119 374,83 € TTC (998 666,67 € HT) programmés pour 2025. La SEMCODA souhaite donc proroger son bail jusqu'au 27/03/2054.

La commune y est favorable et souhaite connaître la nouvelle redevance.

Ce dossier a fait l'objet d'un premier avis le 11/07/2024 mais les informations communiquées étaient imprécises. S'en sont suivis plusieurs échanges avec le preneur qui nécessitent de reprendre l'avis précédemment établi.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - Environnement - Accessibilité - Voirie et réseau

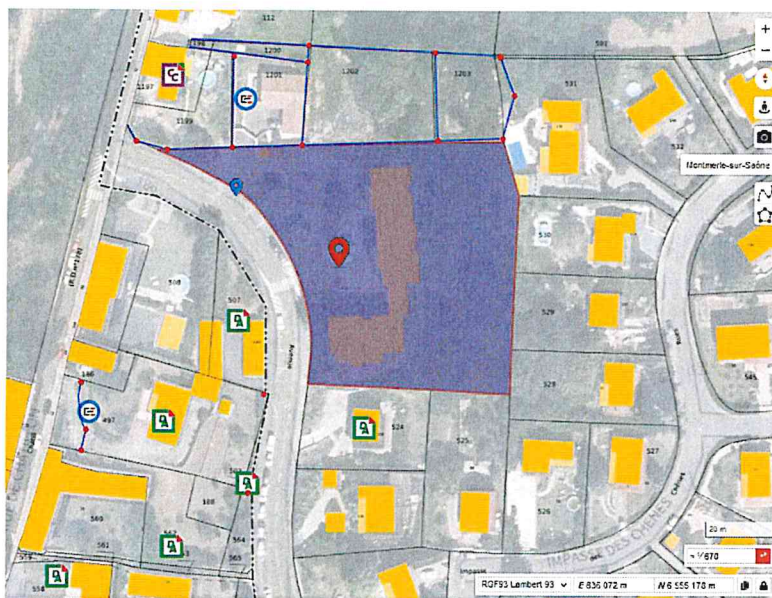
Le tènement se situe près du centre-ville de la commune, à l'Ouest du Département, à la frontière avec le département du Rhône.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
MONTEMERLE-SUR-SAÔNE	AH 590	35 avenue des Maisons Neuves	4 940 m ²

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026



4.3. Descriptif et surfaces du bâti

La ville est propriétaire d'un grand terrain nu sur lequel la SEMCODA a édifié en 1987 un programme neuf constitué de deux bâtiments R+2 de 12 et 8 logements collectifs ainsi que 19 garages (2 garages situés entre les 2 bâtiments et une batterie souterraine de 17 garages). Les bâtiments sont composés comme suit :

- bâtiment de 12 collectifs :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements T1 bis et 2 appartements T2
 - au 1^{er} étage : 2 appartements T3 et 2 appartements T4
 - au 2^{ème} étage : 2 appartements T3 et 2 appartements T4
- bâtiment de 8 collectifs :
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement T2 et 1 appartement T3
 - au 1^{er} étage : 1 appartement T2 et 2 appartements T3
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement T2 et 2 appartements T3

La SEMCODA a prévu de réaliser des travaux de réhabilitation :

- ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur
- remplacement des menuiseries extérieures et des occultants
- mise en sécurité électrique des logements et des parties communes
- remplacement des VMC
- remplacement des sols minces dans les pièces humides et les parties communes
- éclairage des communs
- isolation des sous-faces des logements des rez-de-chaussée
- réfection des salles de bains et des cuisines

L'enveloppe de cette réhabilitation est estimée à 1 119 374,83 € soit 998 666,67 € HT.

BILAN FINANCIER - Version N°

Mis à jour le : 21/11/2024

N° Opération

ARAVIS :

N° PROG :

493

NOM DE

L'OPERATION :

Résidence du Parc - 35 Avenue des Maisons
Neuves
01090 MONTMERLE-SUR-SAONE

Tranche INV N° :

Tranche GE N° :

Date valid CENG : Ex : Prev avril 2021

OS :

Ex : Prév septembre 2021

RT prévi :

FINANCEMENT	
Type de prêt	PAM
Montant en euros	839 600
Nom de la Banque	CDC Banque des Territoires
Taux (%)	2,6
Durée en année	25
Différé mois	0
Subvention	0,00
Total financements	839 600
Fonds Propres	279 775

Désignation des travaux :

Réfection de façade ITE (selon résultats études thermiques) + Remplacement des menuiseries extérieures et occultations + Mise en sécurité électrique + remplacement VMC + remplacement sols minces + électricité et éclairage des communs + Isolation des sous-faces des logements des rdc +

Nb de logements : 20

55 968,74 Ratio € TTC / log

M² shab réhabilités

1292,31

866,18 Ratio € TTC / m²

ou m² aménagés :

Affaire suivie par

(nom chargé

opération +

assistante)

N° LOT	LIBELLE - TRAVAUX INV (hors GE)	MONTANT HT	TAUX TVA	MONTANT TTC	DUREE DE VIE COMPOSANT
1. Charges foncières					
30 010	TOTAL 1 - Charges foncières	0,00		0,00	
2. Travaux réhab	TCE Réfection de façade ITE (selon résultats études thermiques) + Remplacement des menuiseries extérieures et occultations + Mise en sécurité électrique + remplacement VMC + remplacement sols minces + électricité et éclairage des communs + Isolation des sous-faces des logements des rdc + Cuisine et sdb et sanitaires	837 724,40	10 %	921 496,84	50 ans
30 990	TOTAL 2 - Travaux réhab	837 724,40		921 496,84	
30 960	TOTAL 3 - Frais annexes	2 350,00		18 863,40	
30 750	TOTAL 4 - Honoraires	124 820,94		145 243,25	
30 880	Conduite d'opération 3,5%	33 771,34		33 771,34	
	PRP OPERATION	998 666,67		1 119 374,83	

Surfaces indiquées par le consultant : 1 292,31 m² répartis comme suit :

- T1 bis : 33,29 m², 33,84 m²
- T2 : 53,57 m², 53,14 m², 52,11 m², 52,76 m², 52,76 m²
- T3 : 68,39 m², 68,39 m², 69,19 m², 69,19 m², 68,74 m², 69,82 m², 69,18 m², 69,82 m², 69,18 m²
- T4 : 85,26 m², 85,26 m², 84,21 m², 84,21 m²

Surfaces indiquées au cadastre : 1 284 m² répartis comme suit :

- T1 bis : 33 m², 33 m²
- T2 : 53 m², 53 m², 52 m², 52 m², 52 m²
- T3 : 68 m², 68 m², 69 m², 69 m², 68 m², 69 m², 69 m², 69 m², 69 m²

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026

- T4 : 85 m², 85 m², 84 m², 84 m²

Les surfaces indiquées par le consultant et déclarées au cadastre sont très proches. Les surfaces communiquées par le consultant seront retenues car elles sont plus précises, les surfaces déclarées au cadastre étant arrondies.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Commune de Montmerle-sur-Saône (bailleur).

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé en valeur libre de toute occupation au jour du transfert de propriété.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

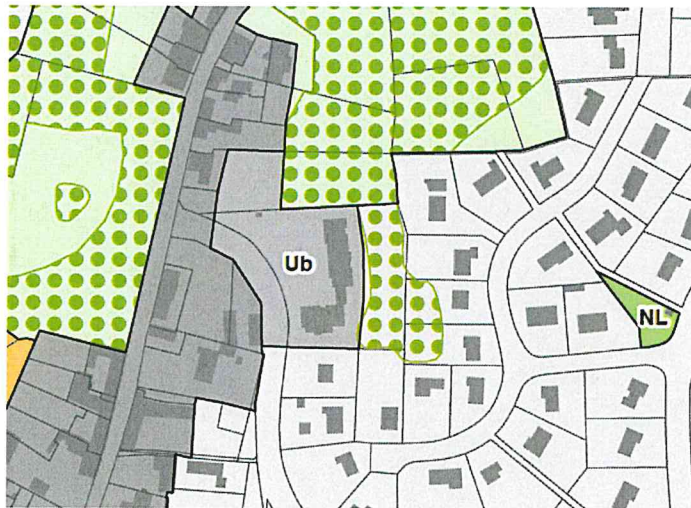
PLU approuvé le 02/07/2019 et modifié le 07/07/2021.

Zonage : UB et UC 1.

La zone UB est un secteur de centralité à conforter.

La zone UC1 est un secteur à dominante pavillonnaire.

Une partie du tènement supporte des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de l'emprise boisée située à l'arrière de l'immeuble.



La parcelle est classée en zone blanche selon le PPR Inondations de la Saône approuvé le 28/06/2012.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

La prorogation d'un bail emphytéotique n'entraîne pas systématiquement une modification de la redevance annuelle. En effet, le changement du montant de la redevance doit s'envisager au

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026

regard de l'équilibre de la relation entre le bailleur et le preneur en tenant compte des paramètres suivants :

- le bien immobilier bâti (ou non bâti) a été apporté à la date de signature du bail, il n'y a donc pas de nouvel apport du bailleur mais une prolongation de la durée de jouissance de cet apport
- la prorogation de la durée du bail portera effet dans l'avenir, la prorogation n'entraîne donc aucun effet immédiat sur la jouissance des droits réels par le preneur

Le preneur d'un bail emphytéotique dispose, sauf clause contraire expresse, du droit de construire et de réaliser des travaux durant toute la durée du bail. Ce simple exercice d'un droit déjà acquis et connu dès l'origine du bail, ne peut, à lui seul, justifier d'une modification du montant de la redevance.

Trois méthodes sont envisageables :

- méthode financière avec rupture fictive du bail : les prolongations des durées des baux constitutifs de droits réels sont causées par le projet de réalisation de travaux par le preneur. Ces travaux s'opèrent alors avec l'aval de bailleur qui consent, pour les besoins du preneur mais également dans son intérêt propre, à repousser le terme. L'intérêt du bailleur réside dans l'amélioration apportée au bien par les travaux et dans l'accession sans indemnité devant s'opérer, en sa faveur, au nouveau terme du bail. La méthode consiste à redéfinir la redevance comme si le bail en cours était rompu puis un nouveau bail était signé. Il s'agit donc de calculer la redevance de ce nouveau bail. La rupture du bail en cours et la création d'un nouveau bail sont fictifs.
- méthode financière sans rupture fictive du bail : la prorogation de la durée initiale du bail procure un avantage nouveau au preneur en augmentant la durée de jouissance de la quasi-propriété qu'il détient sur le bien et défavorise le bailleur en repoussant dans le temps le moment de l'entrée des constructions en pleine propriété dans son patrimoine. La redevance devrait donc être soit :
 - inchangée, si la perception de la redevance déjà en vigueur pendant la durée de la prorogation est suffisante au maintien de l'équilibre bailleur/preneur
 - en hausse, si la simple perspective de perception de redevances annuelles inchangées (pendant la période de prorogation est insuffisante à maintenir cet équilibre

En pratique, les prolongations des durées de baux constitutifs de droits réels sont causées par le projet de réalisation de travaux par le preneur. Ces travaux s'opèrent alors avec l'aval du bailleur qui consent, pour les besoins du preneur mais également dans son intérêt propre, à repousser le terme. L'intérêt du bailleur réside dans l'amélioration apportée au bien par les travaux et dans l'accession sans indemnité devant s'opérer, en sa faveur, au nouveau terme du bail. Le bailleur et le preneur modifient l'équilibre initial pour se replacer dans un autre équilibre des intérêts de chacun. Dans les deux phases, l'accession du bailleur à la propriété des constructions est un paramètre essentiel de cet équilibre.

- méthode basée sur le business plan ou la marge brute du preneur : en 2011, la mairie de Paris et son opérateur social, la SGIM (devenue Elogie-Siemp) ont conclu un accord visant à proroger les baux consentis, portant sur 93 immeubles, afin de mieux répartir la charge financière résultant des travaux de réhabilitation que le preneur a dû réaliser. Afin de s'adapter à la situation de chaque immeuble, les nouvelles redevances perçues par la ville seront déterminées non sur la base d'une valeur locative de marché, mais sur celle d'un équilibre financier. La fixation de la méthode de calcul de la nouvelle redevance a suivi plusieurs étapes :

- analyse des recettes et dépenses de chaque immeuble
- fixation de la redevance au solde restant disponible (par immeuble)
- choix d'uniformiser la méthode sur l'ensemble des baux par l'application d'un ratio commun correspondant au taux d'effort moyen ressortant de ces études : soit 35 % pour le social et 45% pour le secteur libre avec un minimum de redevances égal à 50 % de la redevance calculée au titre de l'année de prorogation du bail.

Les ratios de 35 % et 45 % résultaient d'une étude générale des comptes relatifs à chaque immeuble figurant dans le tableau de synthèse suivant :

RECETTES	Total des recettes locatives des logements	Loyers quittancés
	Total des recettes annexes (garages, locaux commerciaux etc)	Loyers quittancés
DÉPENSES	Impôts et taxes non refacturés aux occupants	Taxe foncière
	Entretien	Entretien courant hors immobilisations (maintenance du système de chauffage, nettoyage, remise en état, etc)
	Frais de gestion	Gardiennage Contentieux, recouvrement des impayés Gestion locative (attribution, entrée, sortie, quittancement, communication) etc
	Remboursement du capital emprunté	Néant (au cas particulier)
	Frais financiers sur emprunts	Financements de travaux, Néant (au cas particulier)
Marge brute	Recettes - Dépenses	
CAF	Capacité d'autofinancement net restant acquise au preneur environ 21% des loyers à Paris <i>Commentaire : Cette somme :</i> • rémunère le risque en constituant une marge de sécurité, • elle permet également de d'absorber des charges de structure (14% des loyers quittancés) • couvre les loyers perdus (1% environ des loyers quittancés)	
REDEVANCE	$R = RECETTES - DÉPENSES - CAF$	

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Remarque liminaire : il faut dans un premier temps valoriser l'ensemble du tènement immobilier en pleine propriété. La valeur vénale sera déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

L'étude réalisée en 2024 étant très récente, elle a été reprise.

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026

8.1. Étude de marché

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Valeur vénale de l'ensemble immobilier

Etude n°1 : cessions d'immeubles de rapport

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 06/2019 et 06/2024 d'immeubles de rapport dans un rayon de 20 km autour de Montmerle-sur-Saône.

<i>Biens bâtis : Immeuble de rapport - valeur vénale</i>								
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface	Urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	28/10/2022 2022P24953	BEAUREGARD	AA 96	229,71 m²	UB	140 000 €	609,46 €	Dans un immeuble en copropriété, achat de 4 appartements, 1 garage et une partie de cour sur laquelle sont édifiés 4 garages. Immeuble ancien.
2	14/04/2023 2023P08917	MONTMERLE-SUR-SAÔNE	AD 54	255 m²	UA	230 000 €	901,96 €	Immeuble composé de 4 appartements, caves et grenier et garage.
3	01/12/2021 2021P11870	AMBERIEUX-EN-DOMBES	AD 4	235,70 m²	UA	400 000 €	1 697,07 €	Immeuble comprenant 5 appartements et 5 garages.
4	28/10/2019 2019P07054	TREVOUX	AH 283	1 053 m²	U, densité 3, secteur résidentiel	2 200 000 €	2 089,27 €	Immeuble de standing réhabilité en 2005 édifié sur sous-sol et deux étages composé de 26 logements, 10 garages, 16 parkings.
Moyenne							1 324,44 €	
Médiane							1 299,52 €	

Les surfaces sont soit issues des actes, soit issues de MAJIC.

En complément de cette 1^{ère} recherche, une seconde étude basée sur les cessions d'appartements a été menée.

Etude n°2 : cessions d'appartements

Critères de recherche PATRIM : cessions entre 01/2019 et 06/2024 d'appartements à Montmerle-sur-Saône.

<i>Biens bâtis : appartements - valeur vénale</i>								
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface	Urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	30/08/2021 2021P05625	MONTMERLE-SUR-SAÔNE	AD 534	71,99 m²	UA	160 000 €	2 222,53 €	Appartement T3 dans une résidence de 1997 avec garage, grenier et place de parking.
2	26/07/2022 2022P17860	MONTMERLE-SUR-SAÔNE	AD 534	89,66 m²	UA	240 800 €	2 685,70 €	Appartement T4 avec jardin, grenier, parking et garage. Résidence de 1997.
3	27/09/2023 2023P21793	MONTMERLE-SUR-SAÔNE	AD 534	85,04 m²	UA	214 000 €	2 516,46 €	Appartement T4 avec grenier, parking et garage. Résidence de 1997.
4	02/02/2021 2021P00935	MONTMERLE-SUR-SAÔNE	AD 534	86,18 m²	UA	183 200 €	2 125,78 €	Appartement T4 avec grenier, parking et garage. Résidence de 1997.
Moyenne							2 387,62 €	
Médiane							2 369,50 €	

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

Valeur vénale de l'ensemble immobilier :

- d'après l'étude de marché sur les immeubles de rapport : la fourchette de prix est comprise entre 609,46 € et 2 089,27 € avec une moyenne de 1 324,44 € et une médiane de 1 299,52 €. Le terme n°4 est le plus comparable au niveau de la surface. Cependant, il ne s'agit pas d'une résidence à caractère social mais de logements de standing. Par conséquent, il est proposé de retenir la valeur du terme n°4, soit 2 089,27 € puis d'appliquer un abattement de 20 % pour tenir compte du caractère social des appartements.

Valeur vénale : $2\,089,27\,€ \times 0,80 \times 1\,292,31\,m^2 = 2\,159\,987,61\,€$

- d'après l'étude de marché sur les appartements : la fourchette de prix est comprise entre 2 125,78 € et 2 685,70 € avec une moyenne de 2 387,62 € et une médiane de 2 369,50 €. Etant donné que le bâtiment évalué est plus ancien que les termes de comparaison, il est proposé de retenir la valeur médiane, plus faible que la moyenne, puis d'appliquer :
 - un abattement de 20 % pour tenir compte du caractère social des logements évalués
 - un abattement de 15 % pour vente en bloc

Valeur vénale : $2\,369,50\,€ \times 0,80 \times 0,85 \times 1\,292,31\,m^2 = 2\,082\,247,41\,€$

Les deux approches permettent d'obtenir deux valeurs : 2 159 987,61 € et 2 082 247,41 €. Il est proposé d'en faire la moyenne afin de fixer la valeur vénale du bien.

Valeur vénale de l'immeuble : $(2\,159\,987,61\,€ + 2\,082\,247,41\,€) / 2 = 2\,121\,117,51\,€$, arrondie à **2 100 000 €.**

Justification des abattements :

- pour logements sociaux : chronique du 28/01/2013 : auteur, Marie PELLEFIGUE : « quelle décote négocié lors de l'achat d'un logement ou d'un terrain ? », admission d'une décote variant de 5 % à 30 % en fonction de la réunion d'un ou plusieurs critères constitutifs d'éléments de moins-value)*
- pour vente en bloc : chronique du 11/06/2013 : auteur Anne Dayraut site le figaro.fr : « acheter et gérer un immeuble entier » (décote de 10 % à 20 % retenue en fonction de l'importance des surfaces acquises), fiche 3035 sur impots.gouv : pratique d'un abattement pour vente "en bloc" et "immédiate" d'un immeuble sans pouvoir excéder 30%, revue de l'habitat français : mars 2015 : chronique de Me DEMIRTAS, notaire : décote d'au moins 15 % pour prendre en compte l'hétérogénéité des lots composant l'ensemble immobilier, Traité de l'évaluation des biens M HUYGHE (12ème édition, page 205) : pratique d'un abattement pour grande superficie de 5 à 20 % en fonction de l'importance des biens acquis, charte de l'évaluation du domaine (annexe 4, page 19) : « les ventes en bloc font ressortir des valeurs vénales unitaires inférieures aux valeurs obtenues de la cession « par lots » de biens comparables. »*

Méthode n°1 : méthode financière avec rupture fictive du bail

Etape 1 : rupture du bail

La valeur en pleine propriété du bien sous bail est évaluée à la date de signature de l'avenant (date de l'évaluation). Cette estimation porte sur le bien en l'état, avant travaux.

L'immeuble a été évalué précédemment à 2 100 000 €.

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026

Les valeurs additionnées des droits du bailleur et du preneur forment la valeur pleine du bien.

Valeur pleine avant travaux = valeur des droits du bailleur + valeur des droits du preneur

La valeur des droits du preneur est égale à la valeur pleine diminuée de la valeur des droits du bailleur déterminée par la méthode financière.

Valeur des droits du bailleur = valeur actualisée du bien avant travaux sur la durée résiduelle avant prorogation + somme des redevances actualisées, même durée

Valeur des droits du preneur = valeur pleine – valeur des droits du bailleur

La durée d'actualisation est la durée résiduelle du bail avant prorogation. Le bail initial a débuté le 27/03/1987 pour une durée de 42 ans soit jusqu'au 26/03/2029. L'évaluation est traitée au mois de mars 2025 ; la durée résiduelle est donc de 4 ans.

La redevance est la redevance annuelle en cours à la date de l'évaluation. Au cas présent, la redevance annuelle est de 1F. Elle sera donc considérée comme nulle.

Les calculs ont été effectués grâce aux tables de Violine fournies par la DNID.

MÉTHODE FINANCIÈRE CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE MODIFIÉE				
1 Valeur vénale pleine de l'immeuble avant travaux	V V	2 100 000 €	Valeur pleine en n du bien terrain compris avant travaux	
2 durée résiduelle du bail avant prorogation	d	4 ans		
3 évolution de la valeur du bien avant travaux	i	0,00 %	en % par an	
4 Valeur avant travaux et au terme initial du bail		2 100 000 €	Table 1 valeur acquise	
5 taux d'actualisation sur la durée résiduelle	a	2,4400%	% par an	
6 Valeur vénale pleine actualisée de l'immeuble avant travaux	Va	1 906 958 €	Table 2 valeur actuelle	
7 montant de la redevance en N		0 €	Montant de la redevance annuelle	
8 taux d'indexation prévisionnel de la redevance annuelle		0,00 %	% par an	
9 somme des redevances actualisées		0,00 €	Table 4 bis valeur actuelle d'une suite de redevances indexées	
10 total des droits du bailleur en N		1 906 958 €	(ligne 6 + ligne 9)	
11 valeur des droits du preneur en N		193 042 €	(ligne 1 – ligne 10)	

A l'issue de cette première étape, les données obtenues sont :

- la valeur pleine du bien avant travaux à la date de l'évaluation (2 100 000 €)
- la valeur des droits du bailleur (1 906 958 €) et du preneur (193 042 €) à la date de l'évaluation

Précisions concernant les taux retenus :

- (3) – évolution de la valeur du bien avant travaux : le taux retenu est de 0 % car cela repose sur le postulat que la vétusté et l'éventuelle obsolescence sont compensées par l'inflation
- (4) – taux d'actualisation sur la durée résiduelle. Le taux d'actualisation permet de tenir compte de 3 paramètres économiques : le coût du temps, la liquidité, les risques. En pratique, le taux d'actualisation est la somme de :
 - un taux sans risque qui couvre le coût du temps dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État, OAT. Ainsi, il a été fait la moyenne lissée sur 4 ans de l'indice TEC10 (données publiées par la Banque de France) du 01/03/2021 au 01/03/2025. Le taux obtenu est de 2,04 %.
 - une prime d'illiquidité qui prend en compte la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements et le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers détenus en pleine propriété. Les experts proposent de retenir à ce titre une prime de 0,20 % à 0,50 %. Plus le bien est cessible facilement (plus il se relouera facilement), plus le risque est

faible et proche de 0,20 %. Au regard du bâtiment, la prime d'illiquidité sera fixée à 0,20 %.

- une prime de risque immeuble : la prime de risque dépend de la qualité du bien (appréciation qualitative, de situation, technique et physique de l'immeuble). Elle va de 0,20 % à 3 %. Pour le cas présent, cette prime sera fixée 0,20 %.

Etape 2 : calcul de la nouvelle redevance

Le calcul porte sur la nouvelle redevance sur dès la signature de l'avenant (à la date de l'évaluation) par le preneur en lieu et place de l'ancienne redevance. Le calcul doit prendre en compte la valeur des droits dont disposait le preneur dans l'ancien bail. Cette valeur a été déterminée à l'étape 1 et est égale à **193 042 €**.

La nouvelle redevance est estimée selon la méthode financière.

- calcul de l'apport du bailleur : l'apport du bailleur est égal à la valeur de ses droits avant l'avenant déterminée à l'étape 1 soit **1 906 958 €**
- calcul de l'apport du preneur après avenant (valeur actualisée de la valeur finale du bien à l'issue du bail prorogé) : il s'agit de la valeur pleine après travaux actualisée sur la nouvelle durée résiduelle du bail (durée résiduelle avant prorogation + durée de prorogation)

Les calculs ont été effectués grâce aux tables de Violeine fournies par la DNID.

12 Valeur vénale du bien en pleine propriété en N et avant travaux	V V	2 100 000 €	Report de la ligne 1
13 Valeur vénale après travaux (en pleine propriété)		3 098 667 €	évaluation
14 évolution de la valeur de l'immeuble après travaux et en pleine propriété		0,00 %	en % par an
15 durée de la prorogation		25 ans	
16 taux d'actualisation pour la nouvelle durée résiduelle		3,0800%	% par an
17 nouvelle durée résiduelle		29 ans	(ligne 2 + ligne 14)
18 Valeur du bien après travaux et au terme du bail prorogé		3 098 667 €	Table 1 valeur acquise
19 Valeur actualisée en N		1 285 633 €	Table 2 valeur actualisée
20 RC en N (ligne 12 – (ligne 11 + ligne 19))		621 325 €	redevance capitalisée à verser lors de l'avenant en N
21 Nouveau montant de la redevance annuelle constante non indexée		32 707 €	par an, ne pas indexer
ou :			
22 Taux d'indexation de la redevance		0,00 %	% par an
23 Nouveau montant de la redevance annuelle indexée en année N		32 707	la première année (N), à indexer chaque année, table 5 bis

Précisions concernant les taux retenus :

- (13) – valeur vénale après travaux : on considère que la valeur des améliorations est égale à leur coût en partant du postulat que ce coût représente la plus-value apportée par le preneur. Comme indiqué précédemment, le preneur s'est engagé à réaliser des travaux d'améliorations pour 998 666,67 € HT. Ce montant a été ajouté à la valeur vénale avant travaux
- (14) – évolution de la valeur du bien avant travaux : le taux retenu est de 0 % car cela repose sur le postulat que la vétusté et l'éventuelle obsolescence sont compensées par l'inflation
- (16) – taux d'actualisation sur la durée résiduelle. Le taux d'actualisation permet de tenir compte de 3 paramètres économiques : le coût du temps, la liquidité, les risques. En pratique, le taux d'actualisation est la somme de :
 - un taux sans risque qui couvre le coût du temps dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État, OAT. Ainsi, il a été fait la moyenne lissée sur 4 ans de l'indice TEC10 (données publiées par la Banque de France) du 01/03/2021 au 01/03/2025. Le taux obtenu est de 2,04 %. Etant donné que le bail est prorogé

jusqu'en 2054, soit 29 ans, il est préconisé d'ajouter au taux trouvé + 0,64 % pour tenir compte de la durée du bail soit un taux de 2,68 %

- une prime d'illiquidité qui prend en compte la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements et le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers détenus en pleine propriété. Les experts proposent de retenir à ce titre une prime de 0,20 % à 0,50 %. Plus le bien est cessible facilement (plus il se relouera facilement), plus le risque est faible et proche de 0,20 %. Au regard du bâtiment, la prime d'illiquidité sera fixée à 0,20 %.
- une prime de risque immeuble : la prime de risque dépend de la qualité du bien (appréciation qualitative, de situation, technique et physique de l'immeuble). Elle va de 0,20 % à 3 %. Pour le cas présent, cette prime sera fixée 0,20 %.

Méthode n°2 : méthode financière sans rupture fictive du bail

L'onglet dédié de la table de Violeine a été utilisé pour réaliser les calculs.

MÉTHODE FINANCIÈRE CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE MODIFIÉE			
1 Valeur vénale pleine de l'immeuble avant travaux	V V	2 100 000 €	Valeur pleine en N du bien terrain compris avant travaux
2 Durée résiduelle du bail avant prorogation	d	4 ans	
3 évolution de la valeur avant travaux	i	0,00 %	en % par an
4 Valeur avant travaux au terme initial du bail non prorogé		2 100 000 €	Table 1 valeur acquise
5 taux d'actualisation sur la durée résiduelle non prorogée	a	2,4400%	% par an
6 Valeur vénale pleine actualisée de l'immeuble avant travaux	Va	1 906 958 €	Table 2 valeur actuelle en N
7 Montant de la redevance		0 €	Montant de la redevance annuelle
8 Taux d'indexation de la redevance		0,00 %	% par an
9 taux d'actualisation des redevances sur la durée résiduelle		1,0000%	% par an
10 Somme des redevances actualisées		0,00 €	Table 4 bis valeur actuelle d'une suite de redevances indexées
11 Total des droits du bailleur avant prorogation		1 906 958 €	valeur vénale des droits du bailleur ligne 6 + ligne 10
12 Valeur vénale pleine de l'immeuble après travaux		3 098 667 €	Valeur pleine en N du bien terrain compris après travaux
13 durée de prorogation en années		25 ans	
14 durée résiduelle du bail après prorogation	d'	29 ans	
15 évolution de la valeur après travaux		0,00 %	en % par an
16 Valeur après travaux à la fin du bail prorogé		3 098 667 €	Table 1 valeur acquise
17 taux d'actualisation sur la durée prorogée		3,0800%	% par an
18 Valeur vénale pleine actualisée de l'immeuble après travaux	Va'	1 285 633 €	Table 2 valeur actuelle
19 montant de la redevance annuelle aujourd'hui (N)		0 €	par an
20 VA des redevances pendant la nouvelle durée résiduelle		0,00 €	Table 4 bis valeur actuelle d'une suite de redevances indexées
21 Total des droits du bailleur après prorogation sans changement de redevance		1 285 633 €	valeur revenant au bailleur en N sans modification de la redevance
22 Montant de RC (ligne 11 – total 21)		621 324 €	redevance capitalisée à verser lors de l'avenant en N
23 Nouveau montant de la redevance annuelle constante non indexée		32 707 €	par an, ne pas indexer
ou :			
24 Taux d'indexation de la redevance		0,00 %	en % par an
25 Nouveau montant de la redevance annuelle indexée en année N		32 707 €	la première année, redevance à indexer chaque année, table 5 bis

Précisions concernant la table de Violeine :

- (1) – valeur vénale pleine de l'immeuble avant travaux : la valeur vénale a été déterminée selon la méthode par comparaison et a été fixée à 2 100 000 €
- (3) – évolution de la valeur du bien avant travaux : le taux retenu est de 0 % car cela repose sur le postulat que la vétusté et l'éventuelle obsolescence sont compensées par l'inflation
- (5) – taux d'actualisation sur la durée résiduelle non prorogée : il a été déterminé précédemment et est de 2,44 %
- (12) – valeur vénale pleine de l'immeuble après travaux : il s'agit d'évaluer la valeur vénale de l'immeuble en pleine propriété qui est placé sous bail emphytéotique dans son état futur après travaux de construction, d'extension et/ou de rénovation à la date de

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026

l'évaluation. Cette nouvelle valeur vénale peut résulter d'une estimation du bien dans sa consistance après travaux ou, par défaut, par l'addition des coûts des travaux à la valeur vénale avant travaux. C'est cette dernière option qui a été choisie dans ce dossier

- (17) – taux d'actualisation sur la durée prorogée : il a été déterminé précédemment et est de 3,08 %

Méthode n°3 : méthode basée sur le business plan

Afin d'appliquer la méthode utilisée par la ville de Paris, la SEMCODA a envoyé un tableau avec ses chiffres. Cependant, il y a deux différences notables avec le cas parisien :

- la SEMCODA prévoit de réaliser des travaux financés par emprunt
- la SEMCODA n'a pas calculé précisément sa capacité d'autofinancement mais a appliqué le même taux que la ville de Paris. Par conséquent, il est impossible de vérifier la cohérence de cette valeur. En revanche, la SEMCODA a indiqué que : *« ce taux paraît pertinent et en cohérence avec les enjeux du logement social et notamment à l'exigence imposée aux bailleurs sociaux de reconstituer leur CAF afin de permettre le financement de nouvelles opérations de logements locatifs sociaux, particulièrement sur le pays de Gex et sur le Val de Saône. »*

Ainsi, deux approches ont été retenues :

- appliquer la redevance calculée selon les deux premières méthodes et vérifier l'équilibre financier de l'opération
- appliquer le taux de CAF retenu par la SEMCODA

1^{ère} approche : application de la redevance calculée précédemment

0493 MONTMERLE 20L

Taux actualisation loyer 2,00 %
Taux actualisation charges 2,10 %

	Loyer	Autre loyer	Réduction loyer de solidarité	Fonds propres	Emprunt	Maintenance / Entretien	Gestion et charges locatives	Redevance calculée selon les 2 autres méthodes	Solde	Ratio solde/recettes
2025	111 617,23 €	7 050,79 €	3 227,32 €		0,00 €	11 465,81 €	39 985,95 €	32 707,00 €	31 281,94 €	27,10 %
2026	113 849,57 €	7 191,81 €	3 291,87 €	279 775,00 €	46 092,92 €	11 706,59 €	40 825,65 €	32 707,00 €	-293 357,65 €	-249,14 %
2027	116 126,57 €	7 335,64 €	3 357,70 €		46 092,92 €	11 952,43 €	41 682,99 €	32 707,00 €	-12 330,84 €	-10,27 %
2028	118 449,10 €	7 482,35 €	3 424,86 €		46 092,92 €	12 203,43 €	42 558,34 €	32 707,00 €	-11 055,09 €	-9,02 %
2029	120 818,08 €	7 632,00 €	3 493,35 €		46 092,92 €	12 459,70 €	43 452,06 €	32 707,00 €	-9 754,96 €	-7,81 %
2030	123 234,44 €	7 784,64 €	3 563,22 €		46 092,92 €	12 721,36 €	44 364,55 €	32 707,00 €	-8 429,97 €	-6,61 %
2031	125 699,13 €	7 940,33 €	3 634,49 €		46 092,92 €	12 988,51 €	45 296,21 €	32 707,00 €	-7 079,66 €	-5,45 %
2032	128 213,11 €	8 099,14 €	3 707,18 €		46 092,92 €	13 261,26 €	46 247,43 €	32 707,00 €	-5 703,54 €	-4,30 %
2033	130 777,37 €	8 261,12 €	3 781,32 €		46 092,92 €	13 539,75 €	47 218,63 €	32 707,00 €	-4 301,12 €	-3,18 %
2034	133 392,92 €	8 426,35 €	3 856,95 €		46 092,92 €	13 824,09 €	48 210,22 €	32 707,00 €	-2 871,90 €	-2,08 %
2035	136 060,78 €	8 594,87 €	3 934,09 €		46 092,92 €	14 114,39 €	49 222,63 €	32 707,00 €	-1 415,37 €	-1,01 %
2036	138 782,00 €	8 766,77 €	4 012,77 €		46 092,92 €	14 410,79 €	50 256,31 €	32 707,00 €	68,98 €	0,05 %
2037	141 557,64 €	8 942,11 €	4 093,02 €		46 092,92 €	14 713,42 €	51 311,69 €	32 707,00 €	1 581,69 €	1,08 %
2038	144 388,79 €	9 120,95 €	4 174,88 €		46 092,92 €	15 022,40 €	52 389,24 €	32 707,00 €	3 123,30 €	2,09 %
2039	147 276,56 €	9 303,37 €	4 258,38 €		46 092,92 €	15 337,87 €	53 489,41 €	32 707,00 €	4 694,35 €	3,08 %
2040	150 222,10 €	9 489,44 €	4 343,55 €		46 092,92 €	15 659,97 €	54 612,69 €	32 707,00 €	6 295,41 €	4,05 %
2041	153 226,54 €	9 679,22 €	4 430,42 €		46 092,92 €	15 988,83 €	55 759,55 €	32 707,00 €	7 927,04 €	5,00 %
2042	156 291,07 €	9 872,81 €	4 519,03 €		46 092,92 €	16 324,59 €	56 930,50 €	32 707,00 €	9 589,83 €	5,93 %
2043	159 416,89 €	10 070,26 €	4 609,41 €		46 092,92 €	16 667,41 €	58 126,05 €	32 707,00 €	11 284,37 €	6,84 %
2044	162 605,23 €	10 271,67 €	4 701,60 €		46 092,92 €	17 017,42 €	59 346,69 €	32 707,00 €	13 011,27 €	7,74 %
2045	165 857,33 €	10 477,10 €	4 795,63 €		46 092,92 €	17 374,79 €	60 592,97 €	32 707,00 €	14 771,13 €	8,61 %
2046	169 174,48 €	10 686,65 €	4 891,54 €		46 092,92 €	17 739,66 €	61 865,43 €	32 707,00 €	16 564,58 €	9,47 %
2047	172 557,97 €	10 900,38 €	4 989,37 €		46 092,92 €	18 112,19 €	63 164,60 €	32 707,00 €	18 392,26 €	10,31 %
2048	176 009,13 €	11 118,39 €	5 089,16 €		46 092,92 €	18 492,55 €	64 491,06 €	32 707,00 €	20 254,83 €	11,13 %
2049	179 529,31 €	11 340,75 €	5 190,94 €		46 092,92 €	18 880,89 €	65 845,37 €	32 707,00 €	22 152,94 €	11,93 %
2050	183 119,90 €	11 567,57 €	5 294,76 €		46 092,92 €	19 277,39 €	67 228,12 €	32 707,00 €	24 087,27 €	12,72 %
2051	186 782,29 €	11 798,92 €	5 400,66 €		-0,00 €	19 682,22 €	68 639,91 €	32 707,00 €	72 151,43 €	37,35 %
2052	190 517,94 €	12 034,90 €	5 508,67 €		0,00 €	20 095,54 €	70 081,35 €	32 707,00 €	74 160,28 €	37,64 %
2053	194 328,30 €	12 275,60 €	5 618,84 €		0,00 €	20 517,55 €	71 553,06 €	32 707,00 €	76 207,44 €	37,92 %
2054	198 214,87 €	12 521,11 €	5 731,22 €		0,00 €	20 948,42 €	73 055,67 €	32 707,00 €	78 293,66 €	38,19 %
									149 593,95 €	3,19 %

En retenant une redevance annuelle de 32 707 € (981 210 € sur la durée totale), l'opération présente un solde positif de 149 593,95 € soit 3 % des recettes.

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026

2^{ème} approche : application du taux de CAF de 21 %

0493 MONTMERLE 20L

Taux actualisation loyer 2,00 %
Taux actualisation charges 2,10 %

	Loyer	Autre loyer	Réduction loyer de solidarité	Fonds propres	Emprunt	Maintenance / Entretien	Gestion et charges locatives	CAF 21 %	Redevance = Recette - Charges - CAF	Redevance retenue	Recettes - Charges - Redevance
2025	111 617,23 €	7 050,79 €	3 227,32 €		0,00 €	11 465,81 €	39 985,95 €	24 242,55 €	39 746,39 €	39 746,39 €	24 242,55 €
2026	113 849,57 €	7 191,81 €	3 291,87 €	279 775,00 €	46 092,92 €	11 706,59 €	40 825,65 €	24 727,40 €	-285 378,05 €	0,00 €	-260 650,65 €
2027	116 126,57 €	7 335,64 €	3 357,70 €		46 092,92 €	11 952,43 €	41 682,99 €	25 221,95 €	-4 845,78 €	0,00 €	20 376,16 €
2028	118 449,10 €	7 482,35 €	3 424,86 €		46 092,92 €	12 203,43 €	42 558,34 €	25 726,38 €	-4 074,48 €	0,00 €	21 651,91 €
2029	120 818,08 €	7 632,00 €	3 493,35 €		46 092,92 €	12 459,70 €	43 452,06 €	26 240,91 €	-3 288,87 €	0,00 €	22 952,04 €
2030	123 234,44 €	7 784,64 €	3 563,22 €		46 092,92 €	12 721,36 €	44 364,55 €	26 765,73 €	-2 488,70 €	0,00 €	24 277,03 €
2031	125 699,13 €	7 940,33 €	3 634,49 €		46 092,92 €	12 988,51 €	45 296,21 €	27 301,05 €	-1 673,70 €	0,00 €	25 627,34 €
2032	128 213,11 €	8 099,14 €	3 707,18 €		46 092,92 €	13 261,26 €	46 247,43 €	27 847,07 €	-843,60 €	0,00 €	27 003,46 €
2033	130 777,37 €	8 261,12 €	3 781,32 €		46 092,92 €	13 539,75 €	47 218,63 €	28 404,01 €	1,88 €	1,88 €	28 404,01 €
2034	133 392,92 €	8 426,35 €	3 856,95 €		46 092,92 €	13 824,09 €	48 210,22 €	28 972,09 €	863,01 €	863,01 €	28 972,09 €
2035	136 060,78 €	8 594,87 €	3 934,09 €		46 092,92 €	14 114,39 €	49 222,63 €	29 551,53 €	1 740,10 €	1 740,10 €	29 551,53 €
2036	138 782,00 €	8 766,77 €	4 012,77 €		46 092,92 €	14 410,79 €	50 256,31 €	30 142,56 €	2 633,42 €	2 633,42 €	30 142,56 €
2037	141 557,64 €	8 942,11 €	4 093,02 €		46 092,92 €	14 713,42 €	51 311,69 €	30 745,41 €	3 543,28 €	3 543,28 €	30 745,41 €
2038	144 388,79 €	9 120,95 €	4 174,88 €		46 092,92 €	15 022,40 €	52 389,24 €	31 360,32 €	4 469,98 €	4 469,98 €	31 360,32 €
2039	147 276,56 €	9 303,37 €	4 258,38 €		46 092,92 €	15 337,87 €	53 489,41 €	31 987,53 €	5 413,83 €	5 413,83 €	31 987,53 €
2040	150 222,10 €	9 489,44 €	4 343,55 €		46 092,92 €	15 659,97 €	54 612,69 €	32 627,28 €	6 375,13 €	6 375,13 €	32 627,28 €
2041	153 226,54 €	9 679,22 €	4 430,42 €		46 092,92 €	15 988,83 €	55 759,55 €	33 279,82 €	7 354,22 €	7 354,22 €	33 279,82 €
2042	156 291,07 €	9 872,81 €	4 519,03 €		46 092,92 €	16 324,59 €	56 930,50 €	33 945,42 €	8 351,42 €	8 351,42 €	33 945,42 €
2043	159 416,89 €	10 070,26 €	4 609,41 €		46 092,92 €	16 667,41 €	58 126,05 €	34 624,33 €	9 367,05 €	9 367,05 €	34 624,33 €
2044	162 605,23 €	10 271,67 €	4 701,60 €		46 092,92 €	17 017,42 €	59 346,69 €	35 316,81 €	10 401,45 €	10 401,45 €	35 316,81 €
2045	165 857,33 €	10 477,10 €	4 795,63 €		46 092,92 €	17 374,79 €	60 592,97 €	36 023,15 €	11 454,98 €	11 454,98 €	36 023,15 €
2046	169 174,48 €	10 686,65 €	4 891,54 €		46 092,92 €	17 739,66 €	61 865,43 €	36 743,61 €	12 527,97 €	12 527,97 €	36 743,61 €
2047	172 557,97 €	10 900,38 €	4 989,37 €		46 092,92 €	18 112,19 €	63 164,60 €	37 478,48 €	13 620,78 €	13 620,78 €	37 478,48 €
2048	176 009,13 €	11 118,39 €	5 089,16 €		46 092,92 €	18 492,55 €	64 491,06 €	38 228,05 €	14 733,78 €	14 733,78 €	38 228,05 €
2049	179 529,31 €	11 340,75 €	5 190,94 €		46 092,92 €	18 880,89 €	65 845,37 €	38 992,62 €	15 867,33 €	15 867,33 €	38 992,62 €
2050	183 119,90 €	11 567,57 €	5 294,76 €		46 092,92 €	19 277,39 €	67 228,12 €	39 772,47 €	17 021,81 €	17 021,81 €	39 772,47 €
2051	186 782,29 €	11 798,92 €	5 400,66 €		0,00 €	19 682,22 €	68 639,91 €	40 567,92 €	64 290,51 €	64 290,51 €	40 567,92 €
2052	190 517,94 €	12 034,90 €	5 508,67 €		0,00 €	20 095,54 €	70 081,35 €	41 379,28 €	65 488,00 €	65 488,00 €	41 379,28 €
2053	194 328,30 €	12 275,60 €	5 618,84 €		0,00 €	20 517,55 €	71 553,06 €	42 206,86 €	66 707,58 €	66 707,58 €	42 206,86 €
2054	198 214,87 €	12 521,11 €	5 731,22 €		0,00 €	20 948,42 €	73 055,67 €	43 051,00 €	67 949,66 €	67 949,66 €	43 051,00 €
									147 330,38 €	449 923,56 €	680 880,39 €

Précisions concernant les calculs :

- les calculs ont été effectués pour la période 2025 à 2054 (pas d'effet rétroactif)
- le taux de 21% a été appliqué à la somme des colonnes Loyer + Autre Loyer – Réduction loyer de solidarité soit l'ensemble des recettes
- lorsque la redevance était négative d'après les calculs, elle a été ramenée à 0 €

En retenant le taux de CAF de 21 %, le montant total de la redevance est de 449 923,56 € et l'opération présente un solde positif de 680 880,39 € soit 14,54 % des recettes.

Conclusion des 3 méthodes : face à l'enjeu de ce dossier et la nécessité de trouver une méthode d'évaluation fiable et applicable à d'autres dossiers, les résultats des études de marché ont été adressés au service Info Service Evaluation de la DNID pour avis.

Dans une réponse du 02/04/2025, ISE préconise de retenir la 2^{ème} approche de la 3^{ème} méthode, c'est-à-dire de conserver le taux de CAF de 21 % et une redevance variable car cette méthode a l'avantage de déterminer un montant qui suit le rythme de croissance des loyers et la réalité du plan de financement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA REDEVANCE – 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 de la redevance totale est arbitrée à 449 923,56 €.

Les valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2026

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 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 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.

Par délégation du Directeur départemental des Finances publiques de l'AIN
Aline LECHARTIER



Responsable du pôle d'évaluation domaniale de l'AIN

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.

Accusé de réception en préfecture
001-210102638-20261001-DB2026-10-01-02-DE
Date de dépôt : 01/10/2026

