

NOMENCLATURE : 3-3-4

VILLE DE LENS
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20241218-DLB10_18122024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2024

RENOUVELLEMENT URBAIN – CITE 12/14 -
POLITIQUE EN FAVEUR DES PERSONNES AGEES -
NOUVELLE RESIDENCE AUTONOMIE -
AUTORISATION DE SIGNATURE DU BAIL A
CONSTRUCTION

Rapporteur : Monsieur Thierry DAUBRESSE

Notre assemblée a approuvé l'acquisition auprès de Maisons et Cités de terrains situés rues de la bourdonnais et Newton afin de permettre la construction d'une nouvelle résidence autonomie pour personnes âgées.

AXENTIA est une entreprise sociale pour l'habitat (ESH), spécialiste du médico-social et du logement thématique. Aux côtés des acteurs du non lucratif depuis 2007, elle développe des projets (financement, construction, réhabilitation, acquisition) dédiés à l'hébergement des séniors, personnes en situation de handicap, étudiants, jeunes actifs et personnes en situation de précarité. « Société à mission » depuis mai 2024, elle a choisi d'affirmer son ambition, son impact sociétal et environnemental ainsi que son engagement vis-à-vis de ses parties prenantes.

Le futur établissement proposé, qui sera géré par l'Association Hospitalière Nord Artois Clinique, met ainsi l'accent sur :

- La volonté d'ouverture de l'établissement sur l'extérieur, dans le cadre d'un projet de tiers-lieux basé sur l'intergénérationnalité. Ce tiers-lieu consiste en l'aménagement d'une micro-crèche qui se verra animée par des temps de rencontres entre les résidents de la structure, les seniors qui vivent aux alentours de l'établissement et les petits enfants et parents de cette crèche.
- La co-construction d'un plan de prévention personnalisé en complémentarité du projet d'accompagnement personnalisé de la personne accompagnée : pratiques d'activités physiques adaptées, lutte contre la sédentarité, promotion d'une alimentation favorable à la santé, prévention des troubles de la mémoire, promotion de l'estime de soi et du bien-être, inclusion au numérique...

- La mise en place d'expérimentations, d'innovations et de projets en lien avec le « bien-vieillir » au sein de la structure et du quartier en partenariat avec les caisses d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT), les différentes caisses de retraite complémentaires, les partenaires locaux et l'Association Hospitalière Nord Artois Cliniques (AHNAC) future gestionnaire.
- Le développement du parcours résidentiel de la personne âgée sur la commune de LENS et la Cité du 12 / 14 entre le domicile et les structures d'hébergement (béguinage de SIA HABITAT, résidences autonomie, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)...

Le projet de résidence autonomie sera réalisé sur l'emprise foncière en cours d'acquisition par la ville sur LENS (62300), Cité 12/14, à l'angle des rues de la Bourdonnais et Newton et figurant au cadastre sous la section AT numéros 442 à 457 inclus pour une contenance cadastrale totale de 8 146 m² (annexe 1).

Le bâtiment serait en R+3 et comprendrait 33 places de stationnement et 88 logements répartis comme suit :

- En rez-de-jardin : 14 logements,
- En rez-de-chaussée :
 - Une salle de restauration et cuisines,
 - Une micro-crèche,
 - Locaux d'activités à l'usage des résidents,
 - Cafétéria ouverte aux résidents et au public,
 - Locaux à l'usage du personnel (administration et logistique),
 - 15 logements.
- En R+1 : 29 logements,
- En R+2 : 17 logements,
- En R+3 : 13 logements.

Dans un souci permanent de valorisation de son patrimoine et dans le cadre de sa politique envers les seniors, la ville de LENS souhaite répondre favorablement à ce projet en consentant à la société AXENTIA un bail à construction d'une durée de 52 années moyennant un loyer de CENT VINGTS EUROS (120,00 €) par an, eu égard à l'intérêt général du projet et en contrepartie de la remise des constructions à la ville de LENS - sans indemnité - en fin de bail.

Il est ici toutefois rappelé que les collectivités locales sont tenues, conformément aux dispositions de l'article L. 1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), de consulter le service du Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et ce, préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières.

La redevance annuelle a été arbitrée par le service du Domaine à UN EURO (1,00 €), dans son avis rendu le 24 septembre 2024 (annexe 2).

Aussi, il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser Monsieur le Maire à donner à bail à construction à la société AXENTIA les parcelles non bâties et libres d'occupation sises à LENS (62300), Cité 12/14, à l'angle des rues de la Bourdonnais et Newton et figurant au cadastre sous la section AT numéros 442 à 457 inclus pour une contenance cadastrale totale de 8 146 m², pour une durée de 52 années et moyennant une redevance annuelle de CENT VINGTS EUROS (120,00 €), eu égard à l'intérêt général du projet et en contrepartie de la remise des constructions à la ville de LENS - sans indemnité - en fin de bail.
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique de bail ainsi que tous les documents nécessaires à la régularisation de cette opération immobilière, les frais liés à celle-ci étant à la charge du preneur.

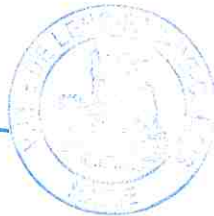
Les Commissions Finances et Travaux ont émis des avis favorables.

→ Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.

Le Maire,



Sylvain ROBERT



Le Secrétaire de Séance,



Hervé LEFEBVRE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

AFFICHE EN MAIRIE LE 19 DECEMBRE 2024

=====

SEANCE DU MERCREDI 18 DECEMBRE 2024

=====

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 décembre, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est assemblé à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 11 décembre 2024.

Etaient présents : MM. ROBERT, HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, MM. MAZURE, GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mme LEFEBVRE, M. OUDJANI, Mmes LAGNIEZ, MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes CHOCHOI, MAZEREUW, MM. CUGIER, DAUBRESSE, Mme MASSET, MM. HOJNATZKI, LEFEBVRE, Mmes GLEMBA, BRAET, MM. LOURDEL, NYCZ, Mme LEROY, M. WATTIER.

Etaient excusés : Mme BOURDON ayant donné pouvoir à Mme CORRE, M. BOUKERCHA ayant donné pouvoir à Mme MEPHU NGUIFO, Mme NION ayant donné pouvoir à Mme MASSET, Mme VAIRON ayant donné pouvoir à M. ROBERT, M. REAL ayant donné pouvoir à M. DAUBRESSE, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, Mme JACKOWSKI ayant donné pouvoir à M. DESOUTTER, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, Mme LAUWERS ayant donné pouvoir à Mme LEROY, M. PACH n'ayant pas donné pouvoir, M. CLAVET n'ayant pas donné pouvoir, Mme VINCENT n'ayant pas donné pouvoir.

Etaient absents : M. DESMARETZ, Mme DAVID.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Monsieur Hervé LEFEBVRE, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, a été désigné à l'unanimité des Conseillers présents, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

ANNEXE 1



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 04/11/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

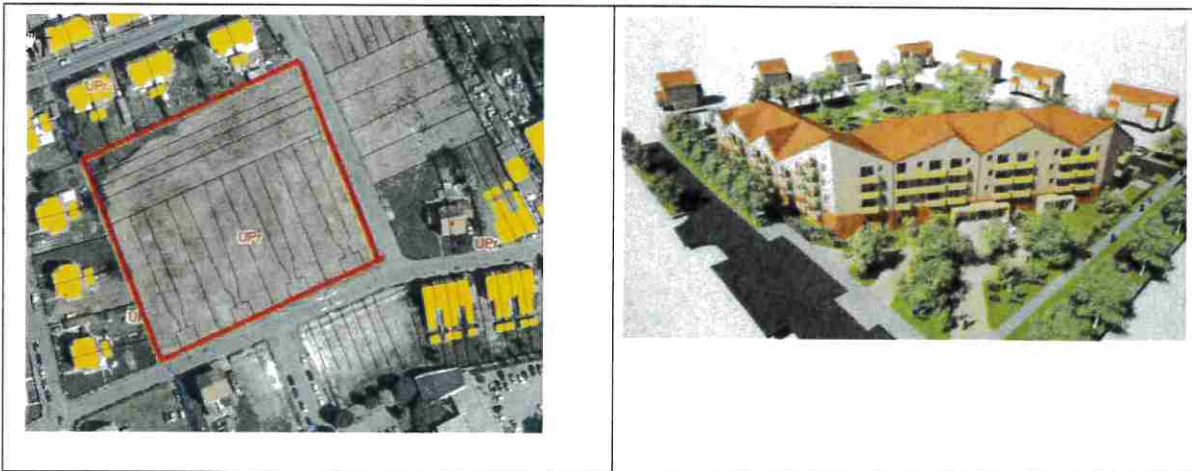
Affaire suivie par : S.CLABAUX
Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0321212743

Monsieur le Maire
de Lens

Réf DS:20370529
Réf OSE : 2024-62498-73180

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR D'UNE REDEVANCE D'UN BAIL A 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



Nature du bien : Terrains à bâtir

Adresse du bien : Rue de la Bourdonnais, rue Newton, 62 300 Lens

Valeur : **1€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.Di Giacomo.

vos réf : MG/TDG_Cité 12 / 14_Résidence autonomie

2 - DATES

de consultation :	07/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Redevance bail à construction

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Estimation de la redevance dans le cadre d'un bail à construction à conclure entre la ville de Lens et la société Axentia pour une résidence autonomie pour personnes âgées.
Pour rappel, un premier avis domanial référencé 2024-62498-60453-19423573 émis le 24/09/2024 pour un montant de 1 € a été rendu dans le cadre d'un bail à construction de 40 ans (+clause revoyure).

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

La saisine présente porte sur une modification de la durée du bail et le montant de la redevance fixée entre le bailleur et le preneur.

Dans la mesure où l'état de vétusté de la résidence Louis Voisin sise à Lens, rue Alfred JACQUEMART impose sa démolition et compte tenu de l'obsolescence programmée de la résidence Jean MOULIN sise à LENS (62300), 05 rue Prosper Mérimée, un projet de résidence autonomie pour personnes âgées regroupant ces deux établissements et proposant 88 logements et 33 places de stationnement est porté par la société Axentia, promoteur, et l' Association Hospitalière Nord Artois Clinique (AHNAC), future gestionnaire. Compte-tenu de la modicité des ressources des résidents, les logements à créer ont été fléchés en PLUS de manière à pouvoir proposer un niveau de redevance plus adapté aux profils socio-économiques des résidents :

⇒ Sur les 46 occupants actuels de Jean Moulin, 32 ont un niveau de ressource inférieur au PLUS (21139 € par an).

⇒ Sur les 50 occupants actuels de Louis Voisin, 46 ont un niveau de ressource inférieur au PLUS. Aujourd'hui, d'après les revenus des résidents des deux foyers, sur 96 résidents, près de 78 relèvent donc du plafond PLUS. Ce projet serait réalisé sur l'emprise foncière sise à Lens, cité du 12/14, à l'angle des rues de la Bourdonnais et Newton et figurant au cadastre sous les numéros 442 à 457 inclus de la section AT pour une contenance cadastrale totale de 8.146 m².

La collectivité donnerait à bail à construction à la société Axentia pour une durée de 52 années (clause de revoyure : 3-4 ans avant la fin du bail pour convenir du sort du bien) :

⇒ Soit retour des constructions dans le patrimoine ville en fin de bail sans indemnité,

⇒ Soit avenant au bail.

- pour un coût de construction estimé à 93.000,00 € HT/logement,

- pour une surface de plancher de 4.773 m². Les surfaces de plancher sont les suivantes :

⇒ ERP : 818 m²

⇒ Micro-Crèche : 162 m²

⇒ Logement : 3.793 m² (en prenant en compte les 10% déductibles pour les logements collectifs).

Le plan de financement de la résidence autonomie est établie principalement à partir de subventions du Département. Les montants de subventions indiqués correspondent aux montants nécessaires pour proposer à l'AHNAC un niveau de loyer compatible avec les prix de journées fixés par le Conseil Départemental. Ces simulations sont réalisées sans loyer pour le bail à construction. Toute valorisation d'un loyer se traduirait par un impact à la hausse sur la redevance de transparence et donc la nécessité d'identifier de nouvelles sources de subventions pour la neutraliser et rester dans le prix de journée du Conseil Départemental.

Compte tenu de l'intérêt général de ce projet, la ville de Lens et la société Axentia ont convenu d'un loyer minoré de 120€/an.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Lens se situe dans le département du Pas de Calais, en région Hauts de France. Elle est bordée par l'A21. La commune de Lens est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (CALL) qui regroupe 36 communes pour une population de 241 268 habitants.

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

Le bien se situe dans une zone à dominante d'habitations et de quelques commerces en périphérie du centre urbain de Lens. Il est accessible par les rues Newton et de la Bourdonnais et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 150m environ).

La saisine du consultant ne mentionne pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Lens	AT454	Rue Newton	983m ²	Terrains nus avec une très légère déclivité comprenant deux façades à rue de 85m et 96m.
	AT455		465m ²	
	AT456		450m ²	
	AT457		811m ²	
	AT442	Rue de la Bourdonnais	545m ²	
	AT443		340m ²	
	AT444		566m ²	
	AT445		470m ²	
	AT446		385m ²	
	AT447		501m ²	
	AT448		495m ²	
	AT449		353m ²	
	AT450		452m ²	
	AT451		497m ²	
	AT452		378m ²	
	AT453		455m ²	
	TOTAL			

4.4. Descriptif

Le projet consiste en la création d'une Résidence Autonomie de 88 logements (à destination de personnes âgées autonomes). Ainsi, le bâtiment est implanté en léger retrait le long des rues de la Bourdonnais et Newton. Une place est créée à l'angle des 2 rues, face à l'arrêt de bus prévu, servant de parvis à l'entrée principale.

Le bâtiment sera en R+3 et comprendra 88 logements (Logements-Foyers) ainsi qu'une partie ERP, répartis comme suit :

- Rez de Jardin : 14 logements
- Rez de Chaussée (Accueil public)
 - . Une salle de restauration + cuisines
 - . Une micro-crèche
 - . Locaux d'activités à l'usage des résidents
 - . Cafétéria ouverte aux résidents et au public
 - . Locaux à l'usage du personnel (administration et logistique)
- Rez de Chaussée Logements : 15 logements
- R+1 : 29 logements
- R+2 : 17 logements
- R+3 : 13 logements

L'ensemble des 88 logements seront considérés comme Logements-Foyers. La salle de restauration, la micro-crèche, les salles d'activités et la cafétéria constitueront un ERP unique.

Pour rappel par courriel du 09/09/24 relatif au dossier 2024-62498-60453-19423573, le consultant avait indiqué qu'il n'existait pas de projet de bail à ce jour. Dans le cas présent, la nouvelle durée du bail est envisagée pour 52 années (clause de revoyure 3-4 ans) et la redevance versée annuellement s'élèverait à 120€. Le consultant avait également joint à son courriel initial les deux bilans financiers.

Pour la micro crèche, le prix de revient global est de 607 881€ dont 501 600€ pour le coût des travaux.

Pour le foyer, le prix de revient global est de 13 322 088€ dont 11 244 159€ pour le coût des travaux.

Pour le projet envisagé, le coût total des constructions s'établit à 11 745 759€ (11 244 159+501 600).

4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces de plancher sont les suivantes: ERP (818 m²)-Micro-Crèche (162 m²), Logements (3 793m² en prenant en compte les 10% déductibles pour les logements collectifs), soit une surface de plancher totale de 4 773m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Ville de Lens pour les terrains et société Axentia pour les constructions.

Origine de propriété : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Occupée.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Zone UP : il s'agit d'une zone urbaine de faible densité et d'habitat de type individuel(zone urbaine pavillonnaire). Cette zone correspond aux quartiers périphériques du centre-ville et se compose entre autres des anciennes cités minières qui pour certaines ont le caractère de cité jardin. Elle joue ainsi le rôle de ceinture verte au centre-ville. L'objectif est de conserver l'aspect végétal de ces cités.

Cette zone comprend également la Cité 12/14 qui fait l'objet d'une intervention en renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPN-RU) sous l'impulsion de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'objectif sur cette cité est d'y améliorer l'habitat, le cadre de vie, rénover les équipements publics, permettre une ouverture sur les autres quartiers et enfin, amorcer le lien avec la restructuration du site du Centre Hospitalier de Lens suite au déménagement de celui-ci au nord du quartier.

Cette zone comprend également la Cité 4 repérée au titre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, qui a pour objectif de réhabiliter un grand nombre de logements miniers qui aujourd'hui, ne répondent plus aux attentes et aux besoins des habitants.

Servitudes administratives, publiques ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

Concernant l'évaluation des terrains à bâtir, la valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Elle 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.




Le calcul de la redevance du bail à construction est déterminé par la méthode de l'apport net. Cette approche repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain 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. Il convient donc de déterminer qu'elle est la part de l'apport du bailleur qui n'est pas «compensée» par l'appropriation des constructions en fin de bail. Seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance. Les montants des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés. L'apport du preneur est actualisé sur la durée du bail. En effet cette valeur ne sera perçue par le bailleur qu'à l'issue du bail. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux montants ainsi déterminés est dénommé apport net du bailleur. Il s'agit d'un écart positif. En présence d'un écart négatif, aucune redevance ne doit être calculée.



8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir destinés à des opérations d'aménagement de logements et/ou de locaux tertiaires, entre janvier 2022 et août 2024, situés sur la commune de Lens, ont été recherchées.

<i>Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale</i>								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	surface de plancher (SDP)	urbanisme	Prix €	Prix/m² SDP	Observations
1	15/12/22	Lens, rue E.Bollaert 	AC417-419-421-423-425-427-429 (2 697m²)	5 817,50m² (3 495,30m² + 1 815,80m² + 506,40m²)	UCV1	440 000€	75,63€	Centre urbain Constructions -résidence étudiante (109 chambres) -immeuble de bureaux en R + 5 -un rez-de-chaussée commercial
2	10/06/22	Lens, rue Alfred Maes 	A1770-771-773-777-779-780+A1775-772+A1776+A1774-778 (25 354m²)	SDP maximale 19 245m² (SDP utilisé au regard du 1 ^{er} permis : 8 141m²)	UCV	1 000 000€	51,96€ si SDP totale utilisée	Axe routier principal très proche centre urbain Projet : résidence de standing de 90 logements(T2+T3+T4+T5) + résidence mutigénérationnelle de 80 logements+résidence seniors en R+4
3	19/04/22	Lens, rue Jean Letienne 	AC431-435-436 (1 704m²)	5 749m²	UCV1	620 892€	108,00€	Centre urbain Construction d'un bâtiment de bureau en structure bois de hauteur variant de R+2 à R+6 sur un niveau RDC le long de la rue Jean Letienne et un niveau de parking enterré. Le sous-sol sera occu-

								<p>pé par un niveau de parking privé, accessible aux véhicules depuis une rampe donnant sur la rue Urbain Cassan.</p> <p>Le RDC comprendra un restaurant (ERP, 5ème catégorie type N), une cellule commerciale Tadao (ERC, 5ème catégorie type M, deux halls d'accès aux bureaux (code du travail).</p> <p>Des bureaux (code du travail) occuperont les étages selon une géométrie en escalier de hauteurs variant de R+2, R+4 et R+6. Les toitures du bâtiment seront en partie accessibles aux usagers et en partie végétalisées.</p>
4	17/12/21	<p>Lens, rue Jean Letienne</p> 	AC411-414-415 (984m ²)	4 629m ²	UCV1	620 000€	133,94€	<p>Centre urbain</p> <p>Terrain destiné à la construction d'une résidence étudiante de 111 logements avec espaces communs (salle de sport, foyer, espace de co-working, salle de réunion), un logement de concierge. Immeuble sur 8 niveaux dont un rdc bas-un rdc haut, 6 niveaux R+1 à R+6</p>
5	29/10/21 et 05/09/22	<p>Lens, rte d'Arras</p> 	AD184 (1 615m ²)	1 711m ²	UCV	224 000€	130,92€	<p>Très proche centre urbain</p> <p>Terrain anciennement à usage de station service sur lequel a été construit 23 logements (3T2-13T3-7T4) + 23 places de stationnement pour une SH de 1 574,19m² soit une SDP de 1711m²</p>
							MOYENNE	100,09€
							DOMINANTE	108,00€

8.1.2. Autres sources

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il ressort des critères retenus une sélection de cinq mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 52,00€/m² SDP et 134,00€/m² SDP en fonction du nombre de m² SDP utilisé pour le programme immobilier.

Le terrain évalué se situe en périphérie du centre urbain de Lens. Le projet immobilier envisagé comprendra une SDP de 4 773m² sur une superficie de terrains de 8 146m². Aussi, compte tenu

de ces caractéristiques, la valorisation est fixée sur une valeur basse de marché soit 52,00€/m² SDP. La valorisation s'établit à **248 196€** (4 773x52).

-Détermination du montant de la redevance annuelle :

Bail d'une durée de 52 ans + clause de revoyure 3-4 ans avant la fin du bail pour convenir du sort du bien

Apport du bailleur (ville de Lens) : La valorisation des terrains a été fixée à 248 196€.

Apport du preneur (société Axentia) : Le coût global des constructions s'élève à 11 745 759€.

Dans le cas présent, la différence entre l'apport du bailleur et l'apport du preneur est trop importante pour permettre de dégager une redevance annuelle positive au profit du bailleur. En conséquence, la redevance est fixée à un euro symbolique.

9 - DÉTERMINATION 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.

Le montant de la redevance est arbitré à **1€**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de la redevance sans justification particulière à 1€ arrondie.

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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

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.

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 et par délégation,



Sonia CLABAUX
Inspectrice des Finances Publiques