



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

— RÉPUBLIQUE FRANÇAISE —  
\* \* \* \*  
**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 839/2024

**SEANCE DU 16 DECEMBRE 2024**

Nombre de membres

- En exercice : 35
- Présents : 27
- Votants : 35

- Pour : 35
- Contre : 00
- Abstention : 00

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication*

Acte publié le :

**17/12/2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre à neuf heures, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le dix décembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Yann BOMPARD, Maire.

**Étaient présents**

*M. Yann BOMPARD, M. Denis SABON, Mme Marie-Thérèse GALMARD, M. Jonathan ARGENSON, Mme Joëlle EICKMAYER, Mme Muriel BOUDIER M. Xavier MARQUOT, Mme Marcelle ARSAC, Mme Catherine GASPA, M. Patrice DUPONT, M. Armand BEGUELIN, M. Michel BOUYER, Mme Christine JOUFFRE, Mme Chantal GRABNER, M. Jean-Michel BOUDIER, Mme Joëlle CHALANDON, Mme Valérie ANDRES, M. Patrick PAGE Mme Aline LANDRIN M. Nicolas ARNOUX Mme Céline BEYNEIX M. Jean-Pierre PASERO, M. Patrick SAVIGNAN, Mme Fabienne HALOUI, Mme Frédérique VIDAL, M. Bernard VATON Mme Carole NORMANI*

**Absents représentés**

*M. Claude BOURGEOIS représenté par Mme Catherine GASPA  
Mme Christiane LAGIER représentée par Mme Christiane JOUFFRE  
M. Pierre MARQUESTAUT représenté par M. Xavier MARQUOT à 11h01  
M. Cédric ARCHIER représenté par M. Jonathan ARGENSON  
M. Jean-Dominique ARTAUD représenté par M. Denis SABON  
M. Ronan PROTO représenté par M. Bernard VATON  
M. Christian GASTOU représenté par Mme Carole NORMANI  
Mme Marie-France LORHO représentée par Mme Frédérique VIDAL à 10H04*

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. Xavier MARQUOT est nommé secrétaire de séance à l'unanimité.



N° 839/2024

Rapporteur : M. Denis SABON

**CREATION D'UNE UNITE DE TRAITEMENT ET DE VALORISATION DES DECHETS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'ORANGE - BAIL A CONSTRUCTION CONSENTI PAR LA VILLE AU PROFIT DE LA SOCIETE PLANCHER SERVICES**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2241-1 ;

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L1111-1 ;

**VU** les articles L. 215-1 à L. 251- 9 et R. 251-1 à R. 251- 3 du Code de la construction et de l'habitation ;

**VU** l'avis des domaines n° 2133 4519 du 6 décembre 2024 ;

Par courrier en date du 18 juillet 2024, la société PLANCHER SERVICES, domiciliée à LAVILLEDIEU (07170), a manifesté sa volonté de développer, un nouveau projet global de valorisation circulaire du déchet à l'électricité, sur la commune d'Orange, au sein de la zone de l'Ecopôle (O.A.P. à vocation environnementale identifiée au PLU en vigueur).

La création d'une unité de traitement et de valorisation des déchets aura pour but de valoriser en électricité 30.000 t/an de résidus de tri industriel et d'OMR, en les transformant annuellement en 11.000 MWh d'électricité verte (après autoconsommation de l'unité globale). Dans un deuxième temps, l'unité pourrait accueillir jusqu'à 20.0000 t/an supplémentaires d'OMR et DIB.

A cet effet, l'opérateur susvisé se propose d'édifier et d'exploiter, à ses frais exclusifs, ladite unité de traitement et de valorisation des déchets, sous la forme d'un BAIL A CONSTRUCTION consenti, suivant les termes des articles L. 215-1 à L. 251- 9 et R. 251-1 à R. 251- 3 du Code de la construction et de l'habitation, sur les terrains communaux désignés ci-après :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
P	435	lieudit le Crozes	0	45	60
P	439	lieudit le Crozes	0	00	25
P	776	lieudit le Crozes	0	52	25
P	1129	lieudit le Crozes	0	39	68
P	1131	lieudit le Crozes	0	29	63
P	1132	lieudit le Crozes	0	03	66
P	1133	lieudit le Crozes	0	00	44
P	429	Croze et Peyron Nord	0	19	70
P	430	Croze et Peyron Nord	0	01	60
P	436	Croze et Peyron Nord	0	13	50
P	1105	Croze et Peyron Nord	0	44	37
P	1130	Croze et Peyron Nord	0	18	54
P	1529 <b>pour partie</b>	Croze et Peyron Nord	1	96	22

Cet ensemble de parcelles de terrain, d'une surface approximative de 33.000m<sup>2</sup> environ, figure cerclée en teinte sur le plan ci annexé.

Après négociations, un accord amiable est intervenu quant à la signature d'une promesse de bail à construction aux conditions suivantes :

- Bail à construction consenti pour une durée de 30 ans,
- Loyer annuel de base fixé à 20 000,00 € HT, indexé sur l'indice national du coût de construction publié par l'INSEE. Au-delà de 30.000 tonnes/an de déchets traités, le preneur s'engage à verser au bailleur un complément de loyer dont le montant est fixé à la somme de 0,50€ par tonne supplémentaire.
- Prise en charge, par le preneur, s'il y a lieu, du déplacement de la voirie centrale existante et du dévoiement des accès et réseaux existants.
- Prise en charge, par le preneur, de l'entretien des futures constructions édifiées, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil.
- Signature d'une promesse de bail à construction soumise aux conditions suspensives suivantes :  
Obtention par le preneur de toutes les autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation dudit projet, purgées de tout recours (permis de construire, autorisation environnementale ICPE, loi sur l'eau...) ;  
Obtention par l'acquéreur du financement bancaire, s'il y a lieu.
- Prise en charge par le preneur des frais de notaire (rédaction du bail à construction et publication aux hypothèques).

A l'unanimité,

## DECIDE

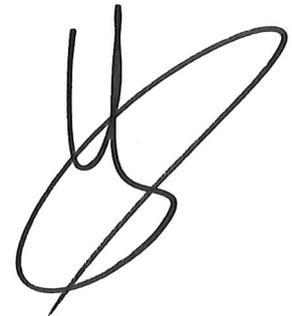
**Article 1** : de conclure une promesse de bail à construction, relative à la création d'une unité de traitement et de valorisation des déchets, sur les terrains communaux susdésignés, au profit de la société PLANCHER SERVICES (ou toute personne morale agréée par la Ville pouvant s'y substituer), aux conditions susmentionnées ;

**Article 2** : d'autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tous les actes et pièces relatifs à ce dossier.

Le Secrétaire de séance  
Xavier MARQUOT



Le Maire  
Yann BOMPARD



Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 084-218400877-20241217-DL\_839\_FONC-DE

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

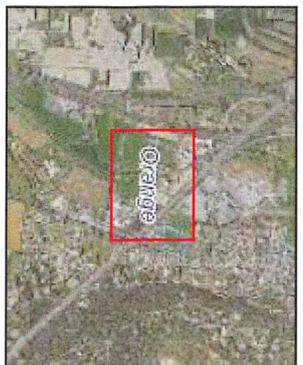
Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 084-218400877-20241217-DL\_839\_FONC-DE



Service Direction de la Donnée Territoriale  
sig@ccpro.fr - 04 90 03 01 70  
Document non-contractuel et non-opposable.



### Légende

Cadastre 2023

Parcelle

### Commentaires :

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

AVIGNON, le 6 décembre 2024

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : [ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER  
[lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 06.34.66.11.95  
Réf DS : 2133 4519  
Réf. OSE : 2024-84019-88811

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

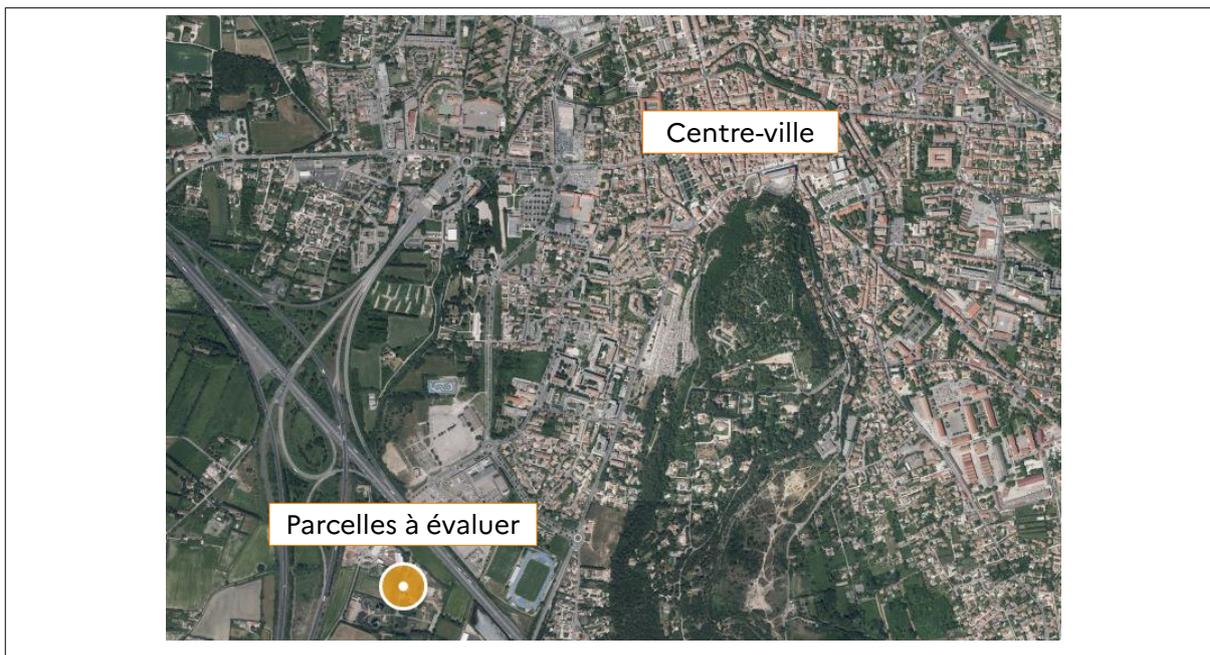
COMMUNE D'ORANGE

SERVICE FONCIER

307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE  
84102 ORANGE CEDEX

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Désignation du bien :

Terrains à bâtir – Création d'une unité de traitement des déchets par bail à construire

Adresse du bien :

Lieux-dits « Le Crozes » et « Croze et Peyron Nord » – 84100  
ORANGE

Redevance annuelle :

19 550 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur vénale" - voir page 8)

**1 - SERVICE CONSULTANT – COMMUNE D'ORANGE**

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice du service foncier

**2 - DATE**

Date de réception du dossier	05/12/2024
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	05/12/2024
Délai supplémentaire	Exclus
Date d'échéance	05/01/2025

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ****3.1. Nature de l'opération**

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

**3.2. Nature de la saisine**

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

**3.3. Projet et prix envisagé**

La commune d'Orange (futur bailleur) est propriétaire des terrains sur lesquels la SAS PLANCHER SERVICES (N° SIREN : 754 091 866 - futur preneur), souhaite édifier une usine globale de tri avec une unité de valorisation énergétique, en vertu d'un bail à construction d'une durée de 30 ans.

La commune d'Orange sollicite l'estimation de la valeur de la redevance annuelle pour la conclusion du bail à construire.

La création de l'unité de traitement aura pour but de valoriser en électricité 30.000 t/an de résidus de tri industriel et d'OMR, en les transformant annuellement en 11.000 MWh d'électricité verte (après autoconsommation de l'unité globale). Dans un deuxième temps, l'unité pourrait accueillir jusqu'à 20.0000 t/an supplémentaires d'OMR et DIB.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).

Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale. Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Ayguel, et le quartier Regent saint Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

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

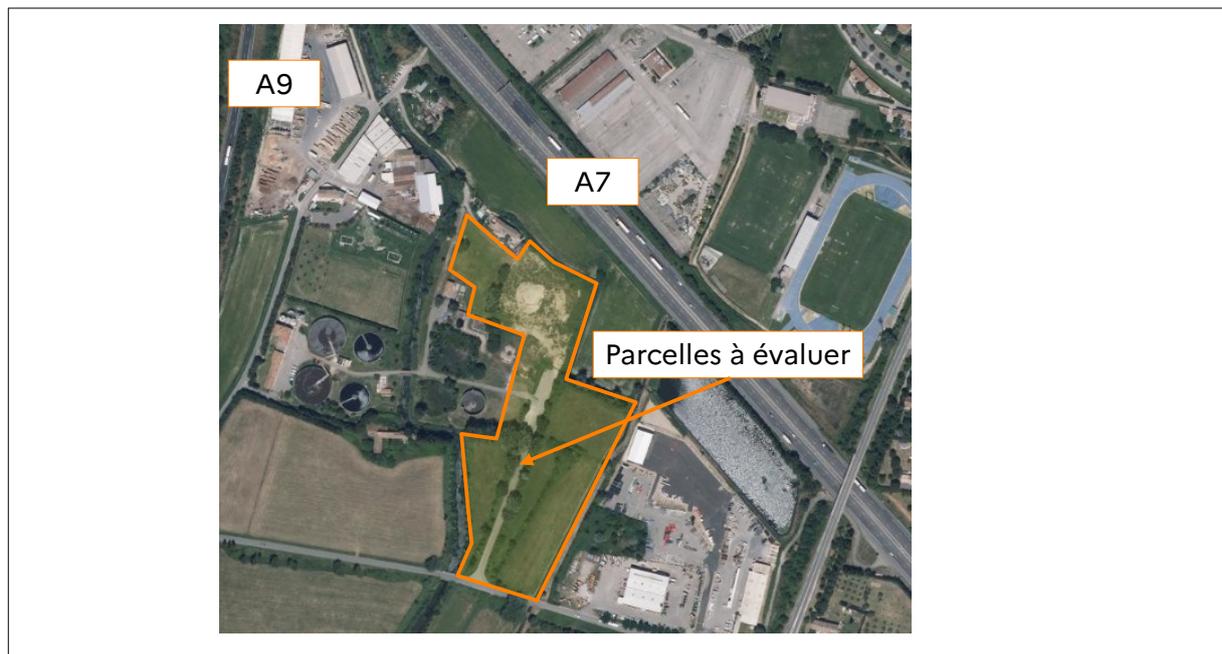
Les biens sont situés dans les lieux dits Le Croze et Croze et Peyron, au Sud-Ouest du centre-ville entre les autoroutes A7 et A9, le long de la rivière de La Meyne. Zone Écopole (OAP à vocation environnementale identifiée au PLU en vigueur).

Les parcelles sont accessibles depuis le chemin de Courtebotte au Sud.

#### 4.3. Références Cadastrales

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

Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Emprise	Nature réelle
P 435	Le Crozes	4 560 m <sup>2</sup>	4 560 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
P 439		25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	
P 776		5 252 m <sup>2</sup>	5 252 m <sup>2</sup>	
P 1129		3 968 m <sup>2</sup>	3 968 m <sup>2</sup>	
P 1131		2 963 m <sup>2</sup>	2 963 m <sup>2</sup>	
P 1132		366 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	
P 1133		44 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	
P 429	Croze et Peyron Nord	1 970 m <sup>2</sup>	1 970 m <sup>2</sup>	
P 430		160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	
P 436		1 350 m <sup>2</sup>	1 350 m <sup>2</sup>	
P 1105		4 437 m <sup>2</sup>	4 437 m <sup>2</sup>	
P 1130		1 854 m <sup>2</sup>	1 854 m <sup>2</sup>	
P 1529		19 622 m <sup>2</sup>	6 577 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>		<b>46 571 m<sup>2</sup></b>	<b>33 526 m<sup>2</sup></b>	



#### 4.4. Descriptif

Le bail à construire porte sur des terrains désignés au paragraphe 4.3, en vue de l'installation d'une unité de traitement et de valorisation des déchets.

Le preneur s'engage à édifier et exploiter, à ses frais exclusifs, ladite unité de traitement et de valorisation des déchets d'une surface maximum de plancher d'environ **16 000 m<sup>2</sup>**.

Le bail à construction sera consenti et accepté pour une durée de 30 ans qui commencera à courir à compter de la signature de l'acte.

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées à ses frais et sous sa responsabilité.

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

Source : Consultant : 16 000 m<sup>2</sup> de surface maximum de plancher dédiée à l'unité de traitement des déchets.

### 5 - SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange en sa qualité de bailleur.  
SAS PLANCHER SERVICES en sa qualité de preneur.

Origine de propriété : 03/02/2023 : Acquisition à Marcelle DEVINE et Yvonne BOURELLY des parcelles ( P 435, P 439, P 776, P 1229, P 1131, P 1132 et P 1133), pour un montant de 428 775 €

Ancienne pour le reste des parcelles (P 429, P 430, P 436, P 1105, P 1130 et P 1529).

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les biens feront l'objet d'un bail à construction à compter de la date de signature de l'acte entre la commune d'Orange (bailleur) et la SAS PLANCHER SERVICES (preneur) pour une durée de 30 ans.

### 6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 15/02/2019.

Les parcelles à évaluer sont :

- classées en zone à urbaniser (1AUc) à court terme (Ecopôle).
- soumise à l' OAP N°7, visant à permettre le développement d'un Ecopôle dans la continuité des installations et des équipements existants sur la zone, afin de promouvoir le développement de filières de traitement et d'encourager l'installation d'activités à vocation environnementale (compost, recyclage des matériaux, ...).
- dans le périmètre de protection de la station d'épuration des eaux usées industrielle,
- dans le périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (A9),
- en zone jaune et orange du PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Le régime du bail à construction ressort des articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit d'un bail emphytéotique assorti d'une obligation de construire faite au preneur, à ses frais.

Sauf disposition contraire, à l'échéance du bail, les constructions édifiées par le preneur reviennent au propriétaire du terrain sans indemnité. L'article L 251-1 du code de la construction et de l'habitation dispose ainsi : « Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ».

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction

Aux termes de l'article L 255-5 du CCH, tel que modifié à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 par l'ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 : « Le prix du bail (la redevance) peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance d'immeubles ». De ce fait, la redevance ne peut être tenue pour nul ou vil (ce qui rendrait nul le contrat de bail – nullité relative 13) dès lors qu'il est établi que des constructions sont édifiées et qu'elles reviennent effectivement au bailleur en fin de bail.

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

#### 7.1.1. Valeur de l'unité de traitement

Critères : Bâtiments professionnels de type industriel de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface, dans un rayon de 20 kilomètres autour de la commune d'Orange sur une période de recherche comprise entre janvier 2022 et novembre 2024.

Les mutations suivantes ont été détectées :

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Gruppe
1	8404P01 2023P00949	87//AR/56 et s.	ORANGE (84)	RUE DU PORTUGAL	30/11/2022	16 490	5 908 500 €	358 €	Entrepôts en zone industrielle
2	2604P01 2023P01669	324//CH/3//	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX (26)	10 ALL DU BOIS DES LOTS	17/01/2023	7 500	770 000 €	103 €	Bâtiment industriel avec entrepôts et bureaux
3	8404P01 2023P05643	78//ZI/330//	MONDRAGON (84)	LE CAIRON	10/03/2023	2 210	1 300 000 €	588 €	Bâtiment industriel avec ateliers et bureaux
4	2604P01 2023P05448	235//X/1766 et s	PIERRELATTE (84)	RUE DU GARDON (Z.I)	15/03/2023	1 384	622 040 €	449 €	Hangars en zone industrielle
5	8404P01 2024P10715	87//AR/19//	ORANGE (84)	RUE D IRLANDE	14/06/2024	4 160	580 000 €	139 €	Hangars en zone industrielle

Prix moyen	328 €
Prix médian	358 €

Le prix au m<sup>2</sup> pour ce type de bien est compris entre 139 € et 588 €.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 328 € et le prix médian à 358 €.

Les termes de références issus de l'étude de marché sont essentiellement des biens situés dans des zones d'activités économiques à proximité d'axes passants.

Les terrains communaux accueilleront à terme un ensemble industriel de valorisation des déchets, dans une zone écopôle à vocation environnementale et non économique.

À ce titre il est retenu la fourchette basse des termes de références soit **100 €/m<sup>2</sup>**.

#### 7.1.2 Valeur du terrain

Critères : Terrains à bâtir en zone 1AUC de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur la commune d'Orange dans un rayon d'un kilomètre autour des parcelles à évaluer, sur une période de recherche comprise entre janvier 2022 et novembre 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf terrain (m <sup>2</sup> )	Prix	Prix/m <sup>2</sup>
1	8404P01 2023P03952	87//P 435 et s.	CROZE ET PEYRON NORD	03/02/2023	17 151	428 775 €	25 €
2	8404P01 2023P12261	87//P/1567 et 1570	CROZE ET PEYRON NORD	21/06/2023	7 807	175 500 €	22 €

Prix moyen	24 €
Prix médian	24 €

Pour ce type de bien, le prix au m<sup>2</sup> est compris entre 22 € et 25 €.

Le prix moyen et médian s'établissent à 24 €/m<sup>2</sup>.

Il est retenu la valeur moyenne et médiane des termes de référence ; soit **24 €/m<sup>2</sup>**.

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

### 7.2.1 Valeur actuelle des biens – Méthode par comparaison

- Valorisation de l'ensemble immobilier est de **1 600 000 €**

(Prix /m<sup>2</sup> étude de marché x Surface habitable)

$$100 \text{ €} \times 16\,000 \text{ m}^2 = 1\,600\,000 \text{ €}$$

- Valorisation du terrain est de **805 000 €**.

(Prix /m<sup>2</sup> l'étude de marché x Superficie des terrains)

$$24 \text{ €} \times 33\,526 \text{ m}^2 = 804\,624 \text{ € arrondi à } 805\,000 \text{ €}$$

Ensemble immobilier terrain intégré	2 405 000 €
Terrain immobilisé	805 000 €
Constructions seules	1 600 000 €

### 7.2.2 Fixation du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

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

**3-** La prime de secteur immobilier (3)

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

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

Il sera retenu un taux de **0,40 %**.

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

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

Il est choisi une valeur de **0,70 %**.

Détermination du taux d'actualisation	
Moyenne TEC 10 sur 1 an (1)	3,01 %
Durée du bail en années	30
Écart de taux (2)	+ 0,80
TEC 10 + écart de taux	3,81 %
Prime de secteur immobilier (3) (entre 0,2 % et 0,5%)	+ 0,40 %
Prime de risque immobilière (4) (entre 0,2 % et 3%)	+ 0,70 %
<b>Taux d'actualisation</b>	<b>4,91 %</b>

Le taux d'actualisation appliqué pour ce bien est de **4,91 %**.

## 8 - MÉTHODE FINANCIÈRE

Cette valeur est déterminée par comparaison, au moyen d'une étude de marché de biens sis dans la même zone géographique ou dans une zone à marche équivalent, en fonction de la nature du foncier apporté en bail :

- terrains à bâtir ou à aménager similaires, disposant de droits à construire comparables (zonage PLU),
- ou terrains présentant des constructions comparables (dans leur nature et dans leur importance) et/ou des droits à construire résiduels comparables.

- **Calcul de la redevance annuelle selon la méthode financière**

Valeur vénale de l'apport du bailleur (terrain)	805 000 €
Valeur pleine du bien après construction terrain intégré	2 405 000 €
Durée du bail	30 ans
Taux d'actualisation	4,91 %
<b>Redevance annuelle</b>	<b>15 069 €</b>

La redevance annuelle selon la méthode financière est de **15 069 €**.

## 9 - MÉTHODE CLASSIQUE (APPORT NET)

Cette méthode correspond à la différence entre :

- l'apport du terrain (et des éventuelles constructions préexistantes) par le bailleur ou apport brut,
- et l'apport du preneur (constructions, aménagements, équipements, améliorations qui reviendront au bailleur en fin de bail et valoriseront son patrimoine).

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

Valeur vénale de l'apport du bailleur (terrain)	805 000 €
Valeur des constructions	1 600 000 €
Evolution de la valeur des constructions	0,40 %/an
Durée du bail	30 ans
Taux d'actualisation	4,91 %
Apport net du bailleur	376 821,60 €
Taux de rendement net (Taux de rendement brut - 25%)	6,375 %
<b>Redevance annuelle</b> (apport net x taux de rendement net)	<b>24 022 €</b>
Taux d'indexation prévisionnel de la redevance	1 %
Redevance capitalisée	<b>417 787 €</b>

La redevance annuelle selon la méthode de l'apport net est de **24 022 €**.

## 10 - RÉCAPITULATIF

	Méthode financière	Méthode classique
<b>Redevance annuelle</b>	15 069 €	24 022 €

Il est proposé de retenir la valeur calculée selon, la moyenne des deux méthodes ; soit une redevance annuelle de 19 545,5 €, arrondi à **19 550 €**.

## 11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 vénale des droits du bailleur est arbitrée à 19 550 €**

Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.

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

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

## 12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas 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 de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

### 13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant. Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulé par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances  
Publiques de Vaucluse,  
par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER