

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale
8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08
mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA
téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72
mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. OSE : 2022-26198-37941

annule et remplace l'avis domanial du 20/05/22

Grenoble, le 20/05/2022

*Le Directeur départemental des
Finances Publiques à*

*Mairie de Montélimar
Hôtel de ville
BP 279
26200 MONTE LIMAR*

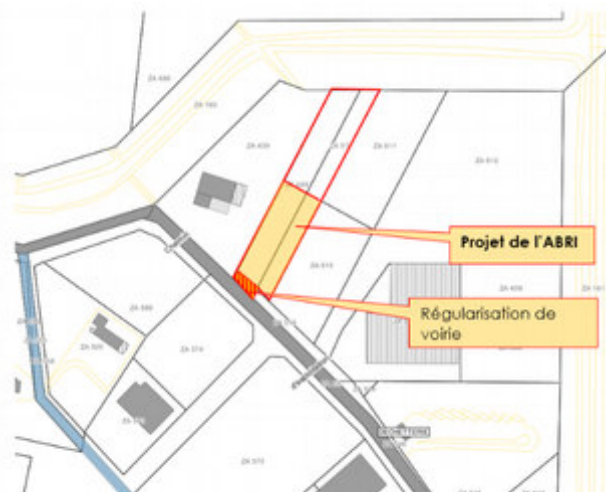
AVIS DU DOMAINE – BAIL EMPHYTEOTIQUE

Désignation du bien : Constructions à usage d'accueil de jour (BEA)

Adresse du bien : Chemin des Léonards - 26200 MONTE LIMAR

Valeur de la Redevance : Nulle

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Montélimar

affaire suivie par : Nelly CONSTANT

2 – DATE

de consultation : 12/05/22

de visite : Néant

de dossier en état : 13/05/22

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Objet de l'opération

Don à bail à construction par la commune de Montélimar à l'Association des Bénévoles pour la relocalisation et l'Insertion (ABRI) d'un terrain d'activités.

Projet envisagé

La commune de Montélimar envisage de donner à bail emphytéotique administratif à l'association ABRI un terrain nu pour l'exercice d'une mission d'accueil de jour de personnes à grande difficulté dans le cadre du plan de relance du Gouvernement et de son programme d'investissement pour l'amélioration et la modernisation des accueils de jour, et la réalisation d'une opération d'intérêt général de construction d'un bâtiment adapté.

Il s'agit d'une opération de régularisation foncière (occupation depuis plus de 20 ans par l'association, mais le terrain n'a été acquis par la commune qu'en 2022).

Modalités de l'opération

Redevance envisagée à 1 €/an

Calendrier : mai 2022 (délibération)

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Section ZA n° 702, 705

Situation géographique

A l'entrée nord de l'agglomération de Montélimar, dans la ZA des Léonards, une emprise à prendre sur 2 parcelles, de forme régulière, accessible par le chemin des Léonards.

Zone d'activités

Consistance

Terrain plat, en nature de lot d'activités.

Ce terrain support une construction légère type algeco, à usage d'accueil de jour actuel, et une serre en très mauvais état.

Surfaces estimées

Emprise foncière à 1 442 m² (selon le consultant)

Etat du bien

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nature du contrat : Bail emphytéotique Administratif

Les clauses de droit commun de l'article L 451-1 et suivants du CRPM (et notamment les constructions devenant propriété du bailleur et sans contrepartie à l'issue du bail) sont rappelées dans le projet de bail.

Bailleur : Commune de Montélimar

Apport du bailleur : Terrain à bâtir d'activités

Preneur (emphytéote) : Association des Bénévoles pour la relocalisation et l'Insertion (ABRI)

Travaux à la charge de preneur : construction d'un bâtiment en dur (nouvel accueil de jour, ERP5) d'une surface de 180 m² SHO. Cette construction a été autorisée par PC du 2/03/22 (SUB 148 m²).

Coût des travaux estimé à 263 800 €ht (selon consultant)

Durée : 45 ans

Conditions particulières : Néant

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 19/05/21 – Zone AUia

Disposition de la zone AU : Zone à urbaniser dédiée au développement des zones d'activités économiques.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Etat des réseaux : Présents

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA REDEVANCE

La valeur de la redevance est déterminée selon la méthode de l'apport net.

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation de l'immeuble apporté par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, les travaux ou constructions apportées par le preneur, entrant en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit être également pris en compte. Pour calculer la redevance annuelle, on applique à l'apport net, le taux de rendement que pourrait raisonnablement espérer le bailleur en louant, sur le marché locatif, l'immeuble ou s'il plaçait à long terme le montant de son apport net.

Une marge d'appréciation de 10 % peut être acceptée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable deux ans.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

A blue ink signature of Emmanuel Valenza, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Emmanuel Valenza
Inspecteur des Finances Publiques,

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.