

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Calvados
Pôle d'évaluation domaniale
7 Boulevard Bertrand ; BP 40532
14034 CAEN Cedex 1
Courriel : ddfp14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 2 février 2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Bernard Zamparutti
Courriel : bernard.zamparutti@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de Condé en Normandie

Réf DS: 9965665
Réf OSE : 70524

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

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

<i>Nature du bien :</i>	Terrain à bâtir activité (ancienne friche industrielle)
<i>Adresse du bien :</i>	Rue Jean Monnet 14110 Conde-en-Normandie
<i>Redevance annuelle :</i>	43 000 €/an , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Marion LECONTE

mleconte@condenormandie.fr

2 - DATE

de consultation : 21/09/2022

de dossier en état : 30/09/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Bail emphyteotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Bail emphyteotique d'une durée de 31 ans portant sur l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol : construction des deux centrales photovoltaïques susvisées sur une superficie de 70 200m².

Redevance annuelle de 76 500 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Condé en Normandie

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

Le site concerne est localisé rue Jean Monnet dans la Zone Industrielle Est de Conde-en-Normandie, Calvados, France, à 40 km au sud-sud-ouest de Caen. Le site est implanté sur une surface plane d'environ 8,5 hectares sur la rive Sud de la rivière Noireau à une altitude moyenne de 76 m NGF1 en limite Est de la commune.

Le site est situé dans une zone industrielle, entouré par :

- au Nord, la rivière Noireau et son versant Nord. Les habitations les plus proches sont situées au sommet du versant à environ 150m des limites du site ;
- à l'Est, la station d'épuration de la ville et des champs agricoles ;
- au Sud, une route et une ligne de chemin de fer, puis des terrains agricoles et les villages de Grand-Samoy et Saint-Pierre-du-Regard ;
- à l'Ouest, d'autres installations industrielles dont l'usine Filix

Un récapitulatif des contraintes est proposé ci-dessous :

- Le site du projet est localisé en amont d'un site Natura 2000 : connexion hydraulique directe par le ruisseau Le Noireau.

- Le site est borde au sud par une ZNIEFF
- Quelques especes vegetales invasives sont presentes et seront a eliminer dont la renouee du Japon.
- Actuellement, aucun dispositif de gestion des eaux pluviales n'est en place sur les lieux. Un separateur a hydrocarbures etait present pour le traitement qualitatif des eaux avant rejet dans le Noireau
- Le projet est localise dans une zone soumise a risque de remontee de nappe (risque d'inondation), Les piezometres poses dans le cadre des etudes de pollution indiquent un niveau de nappe entre -0,8m et -4,4m.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Condé en Normandie	CM 55	Rue Jean Monnet	80 987 m2

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir activité (ancienne friche industrielle)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Condé en Normandie

(Sous réserve de cession par l'Epfn)

(Le site est aujourd'hui propriété de l'EPF Normandie dans le cadre d'une convention de portage avec la Ville. L'EPF cèdera le site à la Ville avant la signature du bail emphytéotique)

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone Ue ((Zone urbaine équipée principalement affectée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Par comparaison puis par capitalisation

8 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Valeur des terrains à bâtir activité :

Nature : 02/02/2023	Terrain à bâtir activité Consultant : Mairie de Condé en Normandie			ÉTUDE DE MARCHÉ	Commune : Condé en Normandie		
Adresse	Références mutation	Références cadastrales	Superficie terrain en m ²	Descriptif	Prix	Valeur unitaire /m ² de terrain	Urbanisme
Condé en normandie		CM 55	80 987	terrain à bâtir activité			Zone Ue
Condé en normandie ; St germain du crioult	1404P312021P00122 ; 18/01/2021	585 ZO 57	2313	terrain à bâtir activité	18 041,00 €	8 €	Parc d'activités du Mont Martin
Saint Rémy	27/03/2017 ; 1404P012017P03540	AD 79	7 000	terrain à bâtir activité	77 000 €	11 €	zone Ue
Les Monts d'Aunay , la grande coquerie	2019P01840 , 17/10/2019	ZE 35	4086	terrain à bâtir activité	61 000,00 €	15 €	zone Uec
Vire Normandie ; rue des beurriers	1404P312019P02331 ; 23/12/2019	AY 74	3516	TAB activité ; ZI est	60 000 €	17 €	Zone Ux
				Médiane : 13 €/m ²			

8.1.2. Autres sources

Taux de capitalisation du secteur industriel

(location de terrains ou de batiments en zone d'activité) :

Taux habituellement utilisé : 8 %

Taux moyen sur termes de comparaison : 9,59 % (source : moyenne des batiments industriels de moins de cinq ans vendus loués)

Taux retenu : 9 %

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

En l'absence de termes de comparaison spécifiques au projet concerné (baux emphytéotiques pour l'implantation de panneaux photovoltaïques) , une approche générale , sans projet , par la valeur locative annuelle , d'un terrain à bâtir activité , a été retenue

Il ressort de l'étude de marché ci-dessus , que les terrains à batir activité , ont une valeur médiane de 13 €/m²

La valeur de 6 €/m² est retenue (très grande superficie de type Macrolot , contraintes liées à l'ancienne friche industrielle , risques remontées de nappe , valeur inférieure à la valeur la plus basse des terrains à batir activité de moins de 10 000 m² : 8 €/m²)

la valeur vénale du terrain à batir activité est estimée à 485 922 € (80 987 * 6)

Valeur Locative = Valeur Vénale * taux de capitalisation

Valeur locative = 485 922 * 9/100 = 43 733 arrondi à 43 000 €/an

La valeur locative de 43 000 €/an est retenue

La redevance annuelle de 43 000 €/an est retenue

(Apport du bailleur : terrain ; Pas d'apport du preneur , les installations étant démontées pour restitution du terrain à l'issue du bail emphytéotique

Au cas d'espèce de bail emphytéotique , la redevance annuelle retenue est la valeur locative annuelle du terrain)

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE – MARGE D'APPRÉCIATION

Bail emphytéotique (redevance annuelle)

La redevance annuelle du bien est arbitrée à **43 000 €/an**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

- **minimale de redevance annuelle sans justification particulière à 38 700 €/an .**

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent **donner à bail à un prix plus élevé .** Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour **donner à bail à un prix plus bas .**

La redevance annuelle est exprimée hors taxe, hors charges et hors frais .

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

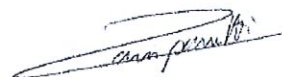
L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine 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.

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

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados et par délégation,
L'évaluateur du pôle d'évaluation domaniale de
Basse Normandie



Bernard Zamparutti
Inspecteur des Finances publiques