

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20230911-014****du 11 septembre 2023****n°014****page 1/3****EXTRAIT:****GRAND
CHATELLERAULT**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION**membres en exercice : 26****PRESENTS (22) :** M. ABELIN, M. PICHON, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. MATTARD, Mme DE COURREGES, Mme BOURAT, M. JUGE, M. CHAINE, Mme LAVRARD, M. PREHER, M. CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. AURIAULT, M. MEUNIER, M. BONNARD, M. BRAGUIER, Mme BRAUD, M. TARTARIN**POUVOIRS (1) :** M. DROIN donne pouvoir à M. ABELIN**EXCUSES (3) :** Mme GODET, M. MICHAUD, M. BAILLY

Nom du secrétaire de séance : Alain PICHON

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Conclusion d'un bail emphytéotique administratif sur un terrain de tennis du site de la Nautique à Châtellerault**

Le site sportif de la Nautique situé rue Henri Boucher à Châtellerault est déclaré d'intérêt communautaire depuis 2001. Cet équipement, constitué notamment de terrains de tennis, d'un club House et d'un bâtiment accueillant le club d'aviron, a fait l'objet d'un procès-verbal de mise à disposition au profit de l'agglomération en 2003 et d'un avenant modifiant ce PV en 2016.

Le Tennis Club Châtelleraudais La Nautique (TCCN) souhaite construire deux terrains de PADEL, non couverts, en lieu et place de l'un des terrains de tennis du site de La Nautique actuellement non utilisé car nécessitant des travaux de remise en état.

Aussi, le TCCN a sollicité la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault pour bénéficier d'un bail emphytéotique administratif sur ledit terrain, correspondant à une emprise d'environ 750 m² issue de la parcelle cadastrée section DE n°454.

La durée souhaitée est de 20 ans moyennant une redevance annuelle de 1 euro.

Il est proposé au bureau communautaire de se prononcer au sujet de la conclusion de ce bail emphytéotique administratif.

* * * * *

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,

VU l'article L.1321-1 du code général des collectivités territoriales relatif aux modalités de mise à disposition des biens en cas de transfert de compétences,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la possibilité de recourir aux actes en la forme administrative,

VU l'article L.1311-13 du code général des collectivités territoriales relatif à l'habilitation donnée notamment aux maires et présidents d'établissements publics à recevoir et authentifier les actes passés en la forme administrative,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20230911-014****du 11 septembre 2023****n°014****page 2/3**

VU les articles L.1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales relatifs au bail emphytéotique administratif,

VU la délibération n°3 du conseil communautaire du 22 juillet 2020, déléguant une partie des attributions du conseil au bureau,

VU la délibération n°6 du conseil communautaire du 12 novembre 2001 définissant les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,

VU la délibération n°4 du bureau communautaire du 29 août 2016 relatif à la restitution d'une partie du site de La Nautique à la commune de Châtellerault,

VU le procès-verbal de mise à disposition des biens meubles et immeubles du complexe sportif de La Nautique en date des 7 et 9 juillet 2003,

VU l'avenant n°1 au procès verbal de mise à disposition des biens meubles et immeubles du complexe sportif de La Nautique en date du 30 septembre 2016 et du 3 octobre 2016,

VU le courrier du Tennis Club Châtelleraudais "La Nautique" en date du 17 mai 2023,

VU l'estimation du service du Domaine en date du 21 août 2023 évaluant la redevance mensuelle du bail emphytéotique administratif à 1 euro,

CONSIDERANT que la construction de terrains de PADEL participe au développement de nouvelles disciplines sportives sur le territoire de l'agglomération,

CONSIDERANT que le terrain de tennis qui sera mis à disposition pour ce projet est actuellement en mauvais état et nécessiterait d'être refait pour que le tennis puisse continuer à y être pratiqué,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération foncière,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'autoriser le Président, ou son représentant, à conclure un bail emphytéotique administratif (BEA) au profit du Tennis Club Châtelleraudais La Nautique (TTCN), dont le siège est situé 7 rue Henri Boucher à Châtellerault (86100), représenté par sa présidente Mme Stéphanie Saint-Marc, ou à toute personne morale ou physique qui s'y substituerait, pour la construction de deux terrains de PADEL non couverts en lieu et place d'un terrain de tennis situé sur le site de La Nautique rue Henri Boucher à Châtellerault, correspondant à une emprise d'environ 750 m² de la parcelle cadastrée section DE n°454. Ce BEA sera d'une durée de 20 ans, moyennant une redevance annuelle de 1 euro.
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir qui sera passé en la forme administrative aux frais de la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, qui s'y engage expressément,

Envoyé en préfecture le 12/09/2023

Reçu en préfecture le 12/09/2023

Publié le

ID : 086-248600413-20230911-BC_20230911_014-DE

S²LOW

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLE RAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20230911-014

du 11 septembre 2023

n°014

page 3/3

- d'autoriser le TCCN à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur la parcelle cadastrée section DE n°454,

Vote : Adopté à l'unanimité

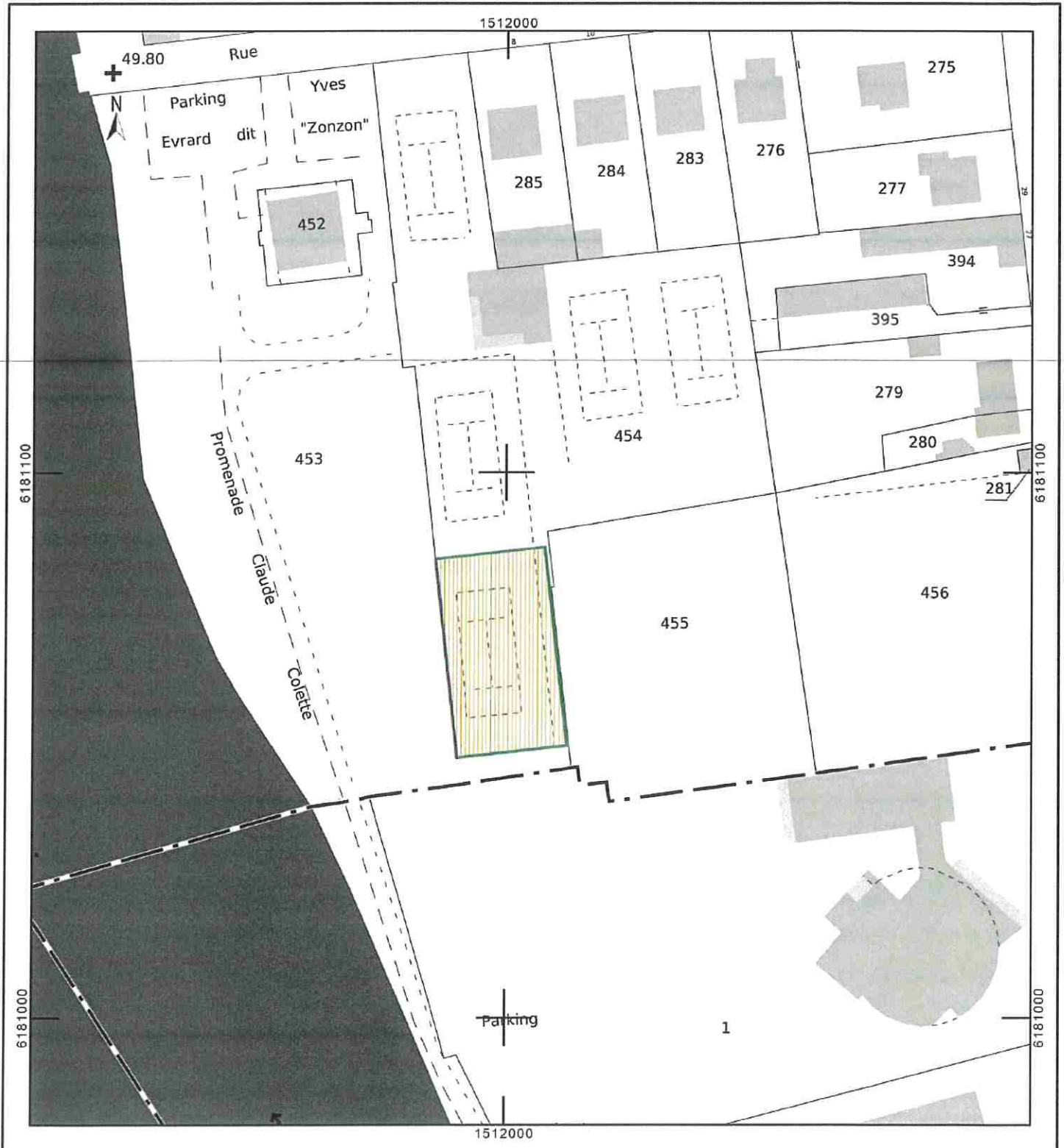
**Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOUD**



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr



Terrain mis à disposition au profit du TCCN par BEA





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 12/09/2023

Reçu en préfecture le 12/09/2023

Publié le

ID : 086-248600413-20230911-BC_20230911_014-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/08/2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11 rue Riffault

CS 70 549

86020 POITIERS CEDEX

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération
de Grand Châtelleraut

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

Courriel : isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 74

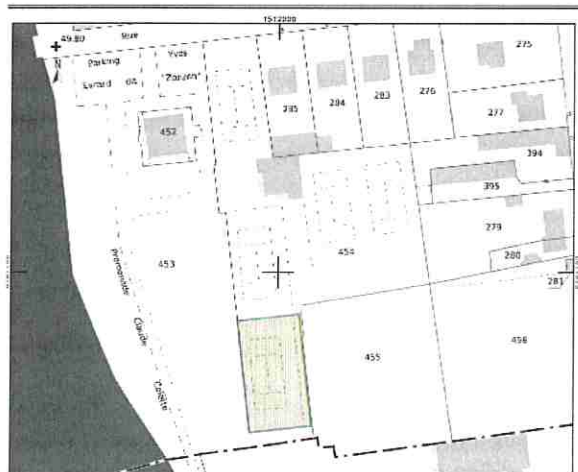
Réf DS : 12856055

Réf OSE : 2023-86066-45385

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR DE LA REDEVANCE ANNUELLE

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



Nature du bien :

Parcelle de terre en zone N et U2

Adresse du bien :

Rue Henri Boucher 86100 CHATELLERAULT

Redevance annuelle:

l'euro symbolique

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nina PORTEIL

2 - DATES

de consultation :	08/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/08/2023

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 :	Bail emphytéotique – redevance

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

Le Tennis Club Châtelleraudais Nautique (TCCN) a pour projet de réaliser deux terrains de Padel non couverts sur un terrain de tennis actuellement en mauvais état et destiné à être refait. Ce terrain est situé sur le site de La Nautique à Châtellerault, faisant partie d'un équipement sportif d'intérêt communautaire. L'emprise souhaitée est d'une surface d'environ 750 m² issue de la parcelle cadastrée section DE n°454. Cette parcelle appartient à la commune de Châtellerault mais fait l'objet d'un procès verbal de mise à disposition au profit de l'agglomération au titre de la compétence liée aux équipements sportifs d'intérêt communautaire. Un bail emphytéotique administratif devra donc être établi entre l'agglomération et le TCCN.

Le montant des travaux de l'opération portée par le TCCN est de 100 000 € TTC, soit 83 333,33 € HT, la durée du bail est de 20 ans.

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



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châtellerault est une commune du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne en région Nouvelle Aquitaine.

Deuxième ville du département derrière Poitiers, elle compte 31 809 habitants et est à la tête d'une unité urbaine de 41 505 habitants (2010) et d'une aire urbaine de 70 145 habitants (2015).

Située aux confins du Poitou et de la Touraine, sur les bords de la Vienne, Châtellerault est une des deux sous-préfectures du département.

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

La ville de Châtellerault est située au nord de la Vienne, sur l'axe routier et ferroviaire Bordeaux-Paris, à mi-chemin entre ces deux villes. Elle est également proche du parc du Futuroscope.

L'autoroute A10 (l'Aquitaine) passe par le territoire communal ainsi que les routes départementales : 1, 9, 14, 21, 38, 43, 79, 131, 161, 725, 749, et 910 (ex RN 10). La commune dispose d'un échangeur sur l'A10 numéroté 26. Un deuxième échangeur, numéroté 27 et situé sur la commune de Naintré, dessert la ville par le sud.

La commune possède une gare ferroviaire qui est située sur la ligne Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean, desservie par le TGV ainsi que par les lignes régionales.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CHATELLERAULT	DE 454	Rue Henri Boucher	4 658 m ²	Emprise de 750 m ²
TOTAL			4 658m ²	

4.4. Descriptif

En partie en zone U2 et en partie en zone N.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

En partie en zone U2 et en partie en zone N.

Les zones U2 correspondent aux tissus urbains mixtes et diversifiés des quartiers, issus à la fois de l'extension de la ville au cours des XIX^e et XX^e siècles, et à la fois correspondant aux extensions pavillonnaires des villages et agglomérations de la commune. Ce sont des secteurs principalement d'habitat, qui acceptent activités, services, commerces (sous conditions) et bâtiments annexes d'habitation. Le bâti, généralement de densité moyenne, pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

La zone N inconstructible, comprend les secteurs de la commune, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la qualité particulière des sites et des paysages, en particulier la continuité des vallées et des coteaux qui structurent le territoire communal.

Elle comprend notamment les espaces de vallées de la Vienne, de l'Ozon, de l'Envigne et du vallon du ruisseau des Planches, ainsi que la forêt domaniale de Châtellerault dont l'unité de massif boisé est à préserver.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque. De même, ce droit peut être cédé ou saisi.

En raison de la durée de ces baux, comprise entre 18 et 99 ans, ils ne peuvent se reconduire par tacite reconduction.

De plus ils prévoient généralement que les constructions, améliorations et réhabilitations, qui deviendront propriété du bailleur à l'expiration du contrat doivent être maintenues en bon état d'entretien jusqu'à la fin du bail.

L'évaluation d'un tel bail intervient dans trois occasions :

- fixation de la redevance demandée par le bailleur au preneur,
- cession du bail par le preneur à un tiers,
- cession de l'immeuble grevé d'un tel bail.

Méthode de fixation de la redevance :

(Documentation Dossiers Pratiques Francis Lefebvre)

Outre que la méthode classique d'évaluation par comparaison est souvent difficile à mettre en œuvre, puisqu'elle nécessite une étude de marché de tels contrats pour des immeubles similaires ou autorisant des constructions similaires dans un secteur semblable et pour une durée analogue, ces conditions se rencontrent rarement sur un marché local. C'est pourquoi les praticiens ont



recours plus généralement à une méthode indirecte appelée méthode utilisée au cas présent.

Cette méthode consiste à déterminer le montant de l'apport net réalisé par le bailleur et à lui appliquer un taux de rentabilité, compatible avec la rémunération du capital ainsi apporté par le bailleur. Elle repose donc sur le postulat que « le coût des constructions ou améliorations apportées par le preneur est égal au prix des constructions à la fin du bail ».

- Détermination de l'apport net :

Ce postulat traduit le fait que le preneur est tenu par le contrat de conserver les constructions et améliorations en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. On obtient ainsi :

Apport net = Valeur actuelle de l'immeuble donné à bail – Valeur actuelle du coût des constructions à l'échéance du bail

Il est donc procédé comme habituellement à l'évaluation de l'immeuble apporté afin ensuite de déterminer la valeur actualisée du coût des constructions à l'échéance du bail.

Cette dernière se calcule comme suit :
$$V_n = \frac{I}{(1+a)^n}$$

où : I = investissement réalisé,

a = taux d'actualisation,

n = durée du bail

Le taux d'actualisation prend en compte :

- le taux sans risque qui couvre le taux d'inflation et le coût du temps. En général sont retenus comme valeur de référence les taux de marché des emprunts d'un Etat solvable (exemple OAT à 30 ans) Au cas présent le taux des OAT à 30 ans et bons du Trésor indiqués par la Banque de France au 17/08/2023 sera retenu pour l'estimation soit : un taux de 3,6630% arrondi à 3,66 % .

- la prime de risque qui couvre les incertitudes liées aux anticipations de revenus futurs, ou plus précisément le prix de l'aversion à ces incertitudes. Le choix de cette prime de risque est délicat puisqu'il ne répond à aucune règle particulière. Elle est déterminée au cas par cas par l'expert. Au cas présent, s'agissant de la mise à disposition d'un ancien terrain de tennis, le risque est relativement faible voir inexistant. Il ne sera donc pas appliqué de prime de risque.

Apport net du preneur :
$$\frac{83\,333\text{€}}{(1+0,0366)^{20}} = 40\,606,41 \text{ € arrondi à } 40\,600 \text{ €}$$

- Détermination du taux de rentabilité :

Le propriétaire de l'immeuble apporté est en droit d'attendre de son « apport net » une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble. On applique donc un taux de rentabilité constaté sur le marché déterminé comme suit :
$$Tr = \frac{\text{Loyer constaté}}{\text{Valeur des immeubles}}$$

Valeur des immeubles

S'il n'existe pas de marché locatif, ce qui est souvent le cas, notamment pour les terrains, le taux de rentabilité peut être déterminé de façon indirecte. Si la rentabilité d'un investissement immobilier se répartit de façon égale sur les terrains et les constructions, il convient de prendre en compte que les constructions s'amortissent et non le terrain. On déduira donc du taux constaté pour les immeubles bâtis une part correspondant à l'amortissement des constructions

Au cas présent, la collectivité souhaite mettre un terrain de tennis à disposition pour la création de deux terrains de padel non couverts. Pour ce type d'infrastructure le taux de rentabilité est compris entre 3 % et 7 % comme indiqué dans un article de la Dépêche publié en 2016 et un exemple chiffré trouvé sur le site <https://europadel66.com/wp-content/uploads/2019/10/rentabilit%C3%A9-padel-1.pdf>. Au cas présent, le taux moyen, soit 5 % sera retenu.

La valeur du terrain sera déterminé par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les termes retenus sont issus des applications internes à la DGFIP récapitulant les ventes publiées auprès du service de publicité foncière.

Les valeurs s'entendent HT.

BIENS NON BATIS – VALEUR VENALE									
N°	DATE MUTATION	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE TERRAIN	URBANISME	PRIX	PRIX/M ²	OBSERVATIONS	
1	23/05/2022	CHATELLERAULT	CK 516, 517	3 623	U2	79 500	21,94	TAB non viabilisé	
2	16/06/2022	CHATELLERAULT	EL 434	1 434	Uy	14 340	10,00		
3	14/09/2022	CHATELLERAULT	AH 458, 459, 462, 463	751	U2	18 000	23,97	TAB non viabilisé	
4	16/03/2022	CHATELLERAULT	AL 32	823	U2	18 000	21,87		
5	08/06/2022	CHATELLERAULT	AP 7	1 748	U2	21 000	12,01	TAB non viabilisé	
6	05/10/2022	CHATELLERAULT	CD 120	736	N	15 000	20,38		
							MOYENNE	18,36	
							DOMINANTE	22	

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

Pour l'évaluation du terrain la valeur de 20 € HT au m² sera retenue, soit une valeur vénale de :

- 750 m² x 20 € = 15 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE

Elle s'obtient en appliquant le taux de rentabilité à l'apport net.

$$R = \frac{(V - I)}{(1+a)^n} \times Tr$$

R = Redevance

V = Valeur de l'immeuble

I = Montant de l'investissement de l'emphytéote

a = taux d'actualisation réel

n = durée du bail

Tr = taux de rentabilité

$R = (15\,000 - 40\,600 \text{ €}) \times 5\% = -1\,280 \text{ €}$ annuelle Cette valeur étant négative, une redevance annuelle à l'euro symbolique est envisageable.

La valeur de la redevance annuelle est arbitrée à **1 €**.

Le consultant peut naturellement toujours fixer une redevance à un prix plus haut.

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 donner à bail à une valeur plus faible.

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 la Directrice et par délégation,
La Responsable de la Mission Domaniale



Florence COUTON