

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
 NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
 DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
 DIVISION DOMAINE – BRIGADE D'ÉVALUATION
 208 Rue Fernand Audeguil
 33 000 BORDEAUX CEDEX
 Balf : drfip33.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 05 56 00 13 55

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Françoise RASOLONJATOVO
 Téléphone : 05.56.00.13.68

Courriel :

francoise.rasolonjatovo@dgfip.finances.gouv.fr

Chef de Brigade : Bruno BENEDETTO

Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : Avis 2017-33069L1277

Vos réf. : Af suivie par C Fenouillat

AVIS DU DOMAINE VALEUR LOCATIVE

Détermination de la redevance d'un bail emphytéotique

DÉSIGNATION DU BIEN : Bail emphytéotique souscrit entre la Ville du Bouscat et l'Association Union Sportive Bouscataise de Tennis (USB)

ADRESSE DU BIEN : 2 adresses : 31/51 rue Raymond Lavigne et 73 rue du Président Kennedy au Bouscat

VALEUR DE LA REDEVANCE : € symbolique

1 - SERVICE CONSULTANT	Ville du Bouscat
AFFAIRE SUIVIE PAR	: C Fenouillat
2 - Date de consultation	:24/11/2017
Date de réception	:
Date de visite	:
Date de constitution du dossier « en état »	18/12/2017

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

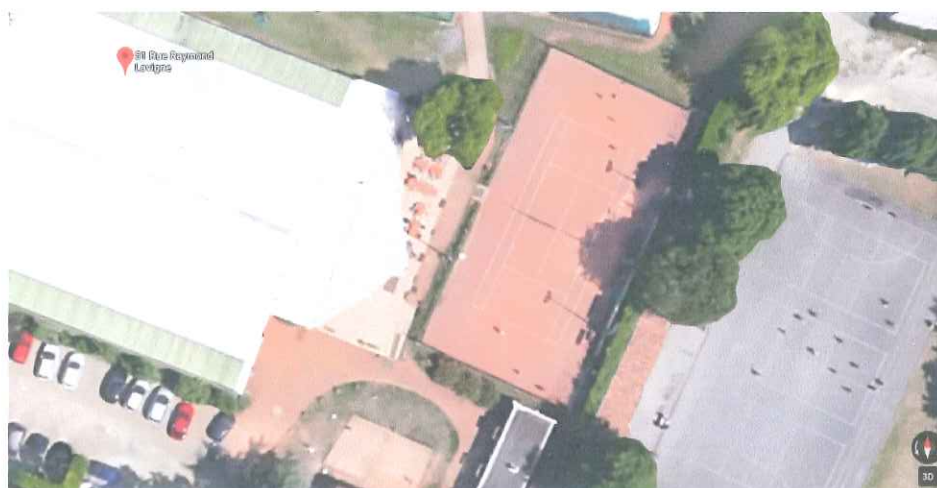
Nouveau bail emphytéotique entre les parties à partir d'avril 2018, le premier arrivant à son terme le 21 mars 2018 (durée de 30 ans).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation géographique du bien, desserte par les transports :

Commune	Adresse	Section cadastrale	Contenance
Bouscat	Rue Lavigne/ Kennedy	AT 313, 314 et 262p	13 615 m ²

Situation géographique du bien



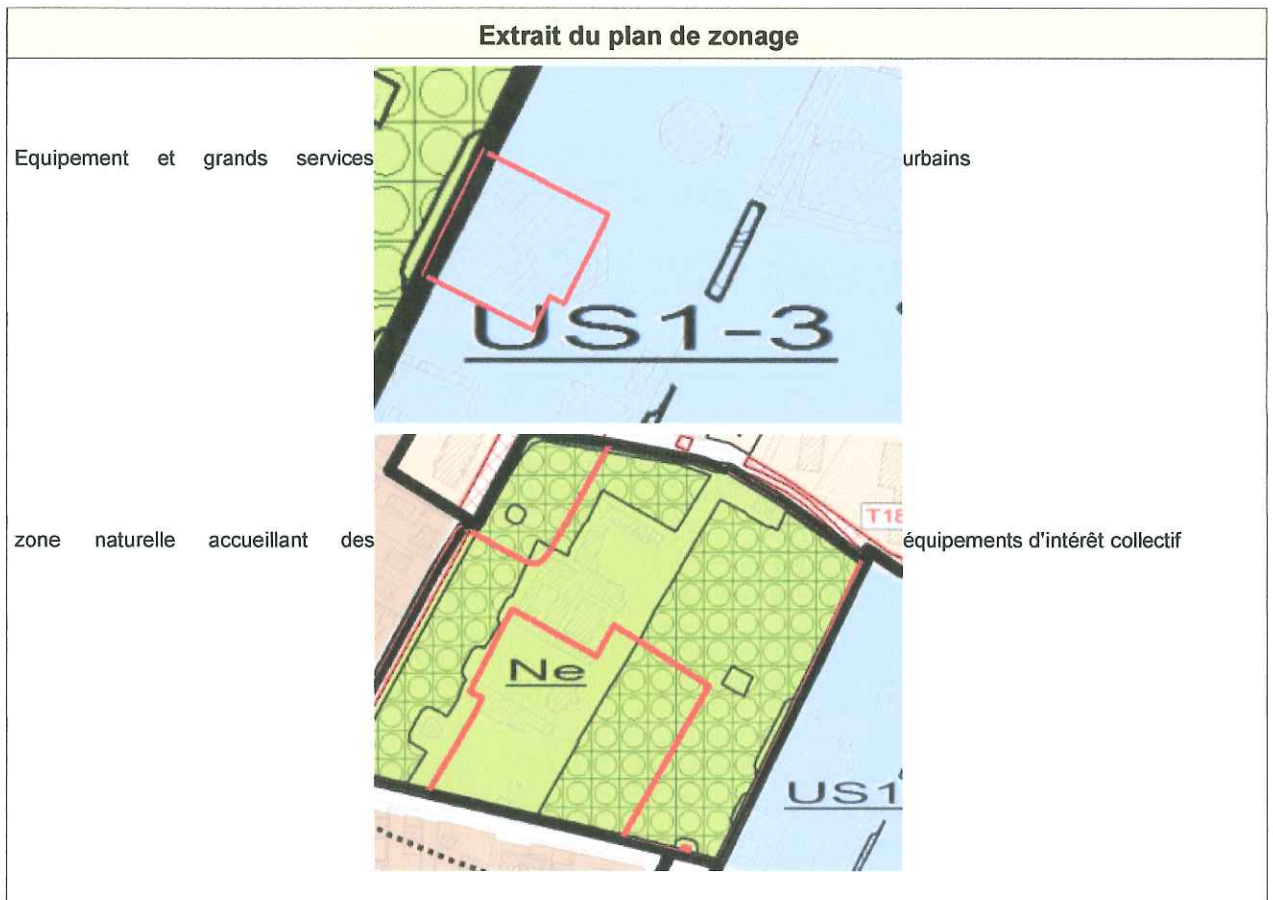
- A) **Consistance actuelle du bien** : Différents bâtis à usage de terrain de tennis couvert, de club house, club de tennis et vestiaire.
- B) **Travaux programmés (le cas échéant)** : Rénovation du vestiaire pour un budget estimé à 200 000 €.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : La ville du Bouscat demeure propriétaire du sol et propriétaire des constructions à la fin du bail, sans indemnité.
- B) **Origine de propriété** : inconnue

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU du 16 décembre 2016 devenu opposable aux tiers le 24 février 2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	US1-3 et Ne



7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : € SYMBOLIQUE

Bail emphytéotique d'une durée de 30 ans à partir du mois d'avril 2018.

8 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE AU TITRE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ENVISAGÉ

Calculée par la méthode financière de l'apport net, la redevance annuelle au titre du bail emphytéotique à conclure s'établit selon les paramètres figurant dans ce tableau à l'€ symbolique.

1	Valeur de l'immeuble apporté	1 289 645 €	
	Valeur future des constructions	200 000 €	
	Durée du bail ou de l'AOT	30	
	taux d'actualisation		Taux des obligations assimilables du Trésor (OAT) + Correctifs ; (entrer le chiffre sans le % : ex 3 et non 3%)
2	Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	200 000 €	Investissement / $1 + (\text{taux})^{\text{durée}}$
	1 - 2	1 089 645 €	Valeur du terrain - Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail
	Valeur de l'apport net	1 089 645 €	
	Taux de rendement attendu par le bailleur		Taux de capitalisation ou à défaut OAT LT (entrer le chiffre sans le % : ex 3 et non 3%)
	Redevance	0 €	Apport net x Taux de rendement
	Taux de capitalisation	0,00%	Redevance/valeur de l'immeuble apporté
	Capitalisation de la redevance	0 €	
	Redevance capitalisée	0 €	Si redevance capitalisée > à la valeur de l'apport net ==> ramenée à l'apport net

Au regard des éléments sus-visés, le nouveau bail pourra être souscrit à l'€ symbolique entre la Ville du Bouscat et l'USB.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois sauf si les règles d'urbanisme dont celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,
L'inspectrice des finances publiques,



Françoise RASOLONJATOVO