


Numéro	DL241106-AJCP02	
Nature de l'acte	Délibération	
Matière	Domaine – Patrimoine – Locations	
Objet	Golf du Fort -Conclusion d'un nouveau bail emphytéotique administratif	

VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Extrait du registre des délibérations Conseil Municipal du 4 décembre 2024 à la salle des fêtes municipale

L'an deux mil vingt-quatre le quatre décembre à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni à la salle des fêtes municipale - en session ordinaire - sur convocation et sous la présidence de Monsieur Thibaud PHILIPPS, Maire.

Etaient présents :

PHILIPPS Thibaud, Maire, SAIDANI Lamjad, SCHEUER Serge, DREYFUS Elisabeth, KOUJIL Ahmed, HERR Isabelle, COMBET-ZILL Marie, HAAS Philippe, GALLER Lisa, Adjoints, PFISTER Luc, STEINHART André, KIEHL Fabrice, HEIM Valérie, CLAUS Stéphanie, MASSÉ-GRIESS Dominique, HERBEAULT Cédric, DABYSING Davina, RINKEL Marie, FROEHLI Claude, CASTELLON Martine, MAGDELAINE Séverine, GENDRAULT Pascale, LEVY Thomas, RIMLINGER Barbara, BEAUJEU Rémy, FRUH Marie-Josée, LONGECHAL Béatrice, CARTELLI Olivier, STROH Nicolas, Conseillers

Etaient absents :

- Madame SEIGNEUR Sylvie ayant donné procuration à Monsieur PHILIPPS Thibaud
- Monsieur RICHARD Yvon ayant donné procuration à Madame HERR Isabelle
- Monsieur KIRCHER Jean-Louis ayant donné procuration à Monsieur SAIDANI Lamjad
- Monsieur FRUH Hervé ayant donné procuration à Monsieur SCHEUER Serge
- Madame DIDELOT Sandra ayant donné procuration à Madame CLAUS Stéphanie
- Monsieur BACHMANN Emmanuel ayant donné procuration à Madame LONGECHAL Béatrice

Secrétaire de séance : Monsieur Alexandre VINCENT-BEAUME
Directeur Général des Services

Nombre de conseillers présents :	29
Nombre de conseillers votants :	35
Date de convocation et affichage :	28 novembre 2024
Date de publication délibération :	12 décembre 2024
Date de transmission au Contrôle de Légalité :	12 décembre 2024

<small>Accusé de réception en préfecture 067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE Date de réception préfecture : 12/12/2024</small>
--

Numéro	DL241106-AJCP02	1/8
Matière	3.3. Domaine-Patrimoine-Locations	

V. PATRIMOINE COMMUNAL

2. GOLF DU FORT – CONCLUSION D’UN NOUVEAU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Par un acte en date du 4 février 2002, le Maire de la commune d’Illkirch Graffenstaden a mis à disposition, par bail emphytéotique de droit commun, à la société « PIERRE ET LOISIRS », représentée par M. Pierre LESTRAT, le site aujourd’hui dénommé « Golf du Fort », composé d’un ensemble de parcelles d’une surface totale de 12 hectares 37 ares 4 centiares, route du Fort Uhrich à Illkirch-Graffenstaden en vue de la création et l’exploitation d’un golf. Le bail a été consenti pour une durée de 30 ans, non renouvelable, du 1 janvier 2002 au 31 décembre 2031. Il a été conclu moyennant une redevance annuelle de 18 293,88 euros payable par trimestre échu et indexée sur l’indice trimestriel du coût de la construction publié par l’INSEE.

Par un avenant n°1 en date du 24 septembre 2012, la commune d’Illkirch-Graffenstaden et la société « PIERRE ET LOISIRS » ont convenu d’exclure du bail emphytéotique de 2002, la parcelle cadastrée Section 57 n°103/1 d’une surface de 61,79 ares suite à la division de la parcelle cadastrée Section 57 n° (1)/1 d’une surface de 163,76 ares.

Par un avenant n°2 en date du 2 août 2021, la commune d’Illkirch-Graffenstaden et la société « PIERRE et LOISIRS » ont convenu d’un commun accord, « *considérant que les mesures liées à la période d’urgence sanitaire ont empêché l’exploitation des biens objets du bail* », que la société sera totalement exonérée du loyer dû en exécution dudit bail pour les périodes allant du 15 mars 2020 au 10 mai 2020 ainsi que du 29 octobre 2020 au 27 novembre 2020, inclus.

Le site donné à bail, propriété de la commune d’Illkirch-Graffenstaden, est constitué des parcelles cadastrées Section 57 n°104/1, n°86/23, n°87/23, n°88/6, n°92/26, n°94/7 et Section 64 n°475/29, n°485/29, n°487/52, n°480/45, n°482/34 et n°469/24, sises 9002 route du Fort Uhrich 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, d’une surface totale de 1175,25 ares.

La société PIERRE ET LOISIRS, guidée par le besoin de réaliser de nouveaux investissements d’ampleur, a sollicité une prolongation de son bail dont l’échéance du 1^{er} janvier 2032 approchait afin d’avoir le temps nécessaire à leurs amortissements.

Les investissements projetés par PIERRE ET LOISIRS ont pour objectifs de répondre à des enjeux qui dépassent la seule sphère économique. Ils ont un volet environnemental, par la réalisation des opérations suivantes :

- **La réfection du réseau d’arrosage** dont l’objectif est de réduire les consommations d’eau du golf ;

Numéro	DL241106-AJCP02	2/8
Matière	3.3. Domaine-Patrimoine-Locations	

- **La réfection du parking et l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques** afin de favoriser l'accès à des modes plus durables de mobilité ;
- **L'engagement dans le programme de labélisation « Golf pour la biodiversité »**, impulsé par la Fédération française de Golf aux côtés du Muséum national d'histoire naturelle. L'objectif est de lutter contre l'érosion de la biodiversité par la mise en œuvre de techniques d'entretien plus vertueuses et la sensibilisation des acteurs du golf, joueurs comme professionnels.
- **La mise en œuvre de l'objectif « Zéro phyto »**, à compter du 1^{er} janvier 2025, pour supprimer l'emploi de produits phytosanitaires synthétiques ;

Les investissements comportent également un volet social en aménageant des accès aux personnes à mobilité réduites au club house.

Enfin, les investissements prévus permettront la réalisation des opérations suivantes :

- **Réfection de la couverture du club-house** ;
- **La création d'une terrasse fermée au restaurant** afin de permettre une exploitation en dehors des saisons printanière et estivale ;
- **La création d'un local matériel** ;
- **La création d'un mur filet pare-balles** afin d'empêcher la dispersion des balles sur les parcelles adjacentes ;

Eu égard à la nature d'intérêt général de l'activité, dont l'essentiel demeure l'accessibilité et l'initiation au golf du plus grand nombre, et en considérant les enjeux écologiques poursuivis par la réalisation des investissements, il est proposé d'accéder à la demande de PIERRE ET LOISIRS par la conclusion d'un bail emphytéotique à caractère administratif.

Sur le plan juridique, l'opération se traduira par une rupture anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 en vue de la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique de nature administrative en application des articles L. 1311-2 et L. 2541-1 du code général des collectivités territoriales.

En droit, l'article L. 1311-2 précité souligne, en effet, qu' « *un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public* ».

En fait, le sport relève des compétences de la commune d'Illkirch-Graffenstaden conformément aux dispositions de l'article L. 1111-4 du code général des collectivités territoriales qui dispose que « *les compétences en matière de (...) de sport, sont partagées entre les communes, les départements, les régions et les collectivités à statut particulier* ».

Numéro	DL241106-AJCP02	3/8
Matière	3.3. Domaine-Patrimoine-Locations	

Également, au regard des éléments évoqués précédemment, un intérêt général, en ses branches environnementale et sociale, s'attache à l'équipement et les investissements portés par PIERRE ET LOISIRS.

La conclusion d'un bail emphytéotique administratif, pouvant être conclu sur le domaine privé de la Ville, est alors possible et ce dernier s'avère plus protecteur de l'intérêt général que le bail de droit commun. En effet, ce dispositif offre à la commune la possibilité de résilier unilatéralement le bail pour un motif d'intérêt général, sa conclusion pour une durée de 30 ans ne grèvera donc pas la capacité des futures municipalités d'employer le domaine à d'autres fins. Aussi, il oblige le preneur à faire approuver à la Ville la cession du bail, cette dernière conservant ainsi un droit de regard sur la personne qui exploite le site.

Il convient de préciser que, conformément aux dispositions des articles L. 2241-1 3° et L. 2542-26 du code général des collectivités territoriales, le Domaine a rendu deux avis en date du 12 septembre 2024 s'agissant de la rupture anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 et la conclusion du bail emphytéotique administratif. Il a fixé à 15 481,45€, la redevance annuelle.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal d'approuver la résiliation du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002, à titre de gratuit, ainsi que le projet de bail emphytéotique administratif à conclure entre la commune et la société « PIERRE ET LOISIRS » s'agissant du site dit du « Golf du Fort ».

La délibération suivante serait à prendre :

Le Conseil municipal,

- VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1111-4, L. 1311-2, L. 2241-1 3°, L. 2541-1, L. 2541-12 et L. 2542-26,
- VU** le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L. 451-1 à L. 451-13,
- VU** les deux avis du Domaine en date du 12 septembre 2024 portant sur la résiliation anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 et la conclusion du bail emphytéotique administratif,
- VU** la délibération du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil municipal a donné délégation au Maire afin « de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans »,
- VU** le bail emphytéotique de droit commun conclu le 4 février 2002 entre la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société « PIERRE ET LOISIRS »,

Numéro	DL241106-AJCP02	4/8
Matière	3.3. Domaine-Patrimoine-Locations	

VU les avenants au bail emphytéotique de droit commun du 24 septembre 2012 et du 2 août 2021,

CONSIDERANT que par un acte en date 4 février 2002, le Maire de la commune d'Illkirch Graffenstaden a mis à disposition, par bail emphytéotique de droit commun, à la société « PIERRE ET LOISIRS », représentée par M. Pierre LESTRAT, le site dit du « Golf du Fort » composé d'un ensemble de parcelles d'une surface totale de 12 hectares 37 ares 4 centiares, route du Fort Uhrich à Illkirch-Graffenstaden en vue de la création et l'exploitation d'un golf, aujourd'hui dénommé « Golf du Fort »,

CONSIDERANT que ce bail a été consenti pour une durée de 30 années du 1 janvier 2002 au 31 décembre 2031,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales, « un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence (...) ».

CONSIDERANT que le sport relève des compétences de la commune d'Illkirch-Graffenstaden en vertu des dispositions de l'article L. 1111-4 du code général des collectivités territoriales qui dispose que « les compétences en matière de (...) sport, sont partagées entre les communes, les départements, les régions et les collectivités à statut particulier ».

CONSIDERANT que l'activité exercée par la société « PIERRE ET LOISIRS » consiste en la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune d'Illkirch-Graffenstaden, dans la mesure où elle a pour objet l'exploitation d'un golf et la réalisation d'investissements important permettant d'en améliorer la qualité environnementale,

CONSIDERANT par ailleurs, que la structure golfique détenue par la société « PIERRE ET LOISIRS » se démarque du positionnement élitiste des golfs traditionnels en popularisant la pratique d'un golf ouvert à tous,

Numéro	DL241106-AJCP02	5/8
Matière	3.3. Domaine-Patrimoine-Locations	

CONSIDERANT qu'il y a lieu, de ce fait, de résilier le bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 et de conclure un nouveau bail emphytéotique de nature administrative avec la société « PIERRE ET LOISIRS », les caractéristiques du bail emphytéotique administratif étant remplies,

CONSIDERANT que la signature d'un nouveau bail emphytéotique administratif pour une durée de 30 ans à compter de sa signature permettrait à la fois d'assurer la soutenabilité des investissements projetés et la préservation de la capacité d'agir future de la Ville ;

CONSIDERANT qu'en vertu des dispositions de l'article L. 2241-1 3°, « Toute cession (...) de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat »,

CONSIDERANT que le Domaine a rendu deux avis en date du 12 septembre 2024 s'agissant de la rupture anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 et la conclusion du bail emphytéotique administratif et a fixé à 15 481,45€ la redevance annuelle,

Après en avoir délibéré,

DECIDE de résilier d'un commun accord, avec la société « PIERRE ET LOISIRS », le bail emphytéotique de droit commun conclu le 4 février 2002, en application des dispositions de l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime,

DIT que l'ensemble des installations, aménagements, travaux et éventuelles constructions réalisées par la société « *PIERRE ET LOISIRS* » resteront sa propriété dans la mesure où il est prévu la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique de nature administrative,

PRECISE que les parties ont convenu de résilier le bail précité de 2002 sans versement d'aucune indemnité,

SOULIGNE que la résiliation du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 prendra effet à la date de la conclusion du bail emphytéotique administratif,

APPROUVE les termes du projet d'acte, joint en annexe n° 1, portant résiliation anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002,

Numéro	DL241106-AJCP02	6/8
Matière	3.3. Domaine-Patrimoine-Locations	

DECIDE de conclure un bail emphytéotique administratif en application des dispositions de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales avec la société « PIERRE ET LOISIRS », société à responsabilité limitée (SARL) au capital de 272 300 euros, ayant son siège social, route du Fort Uhrich à 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, immatriculée sous le numéro 440 422 004 au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, représentée par son gérant, M. Pierre LESTRAT,

PRECISE que la commune d'Illkirch-Graffenstaden donne à bail, à la société « PIERRE ET LOISIRS », le site dit du « Golf du Fort » constitué des parcelles cadastrées suivantes, sises 9002 route du Fort Uhrich 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN :

Désignation cadastrale	Contenance cadastrale	
Section 57		
Section 57 n°104/1	un hectare un are quatre-vingt dix-sept centiares	101,97 ares
Section 57 n°86/23	quatre ares cinquante centiares	4,50 ares
Section 57 n°87/23	cinquante neuf centiares	0,59 ares
Section 57 n°88/6	soixante quinze ares soixante neuf centiares	75,69 ares
Section 57 n°92/26	un are dix centiares	1,10 are
Section 57 n°94/7	trois ares soixante deux centiares	3,62 ares
Section 64		
Section 64 n°475/29	neuf hectares cinquante cinq ares quarante six centiares	955,46 ares
Section 64 n°485/29	douze ares soixante trois centiares	12,63 ares
Section 64 n°487/52	un are soixante et onze centiares	1,71 are
Section 64 n°480/45	un are soixante dix neuf centiares	1,79 are
Section 64 n°482/34	cinq ares soixante et onze centiares	5,71 ares
Section 64 n°469/24	dix ares quarante huit centiares	10,48 ares
Soit une surface totale de 1175,25 ares.		

SOULIGNE que les parcelles données à bail sont exclusivement destinées à la création et à l'exploitation sous quelque forme que ce soit, d'un golf, avec ses dépendances nécessaires ou utiles à l'exploitation dudit golf, ou encore susceptibles d'en faciliter directement ou indirectement l'exploitation et, d'une manière générale sa mise en valeur.

INDIQUE que ce bail est consenti et accepté :

- pour une durée de 30 années à compter de sa signature. En aucun cas, le bail ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction.

Numéro	DL241106-AJCP02	7/8
Matière	3.3. Domaine-Patrimoine-Locations	

- moyennant une redevance annuelle de 15 481,45 euros.
La redevance est versée chaque année en une fois, après réception par le preneur d'un avis des sommes à payer adressé par le Trésor Public.
La redevance est révisée chaque année, à la date anniversaire du bail en référence à l'indice du coût de la construction (n° 000008630). Le premier indice de référence servant à l'application de la première révision est la valeur parue à la date de la signature du bail.

PRECISE qu'à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le preneur, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit gratuitement la propriété de la commune d'Illkirch-Graffenstaden,

SOULIGNE que la société « PIERRE ET LOISIRS » aura droit à une indemnité, calculée selon les stipulations du bail, destinée à compenser le non-amortissement des investissements effectués si la commune d'Illkirch-Graffenstaden résilie le bail pour des motifs d'intérêt général,

APPROUVE les termes du projet de bail emphytéotique administratif, joint en annexe n°2, à conclure avec la société « PIERRE ET LOISIRS »,

AUTORISE Monsieur SAIDANI Lamjad conformément aux dispositions des articles L. 1311-13 et L. 2541-1 du code général des collectivités territoriales et de la délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2020, à signer l'acte portant résiliation anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 et le nouveau bail emphytéotique administratif qui seront chacun passés en la forme administrative.

ANNEXES :

1. Acte portant résiliation anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 et ses annexes ;
2. Bail emphytéotique administratif à conclure avec la société « PIERRE ET LOISIRS » et ses annexes ;

Numéro	DL241106-AJCP02	8/8
Matière	3.3. Domaine-Patrimoine-Locations	

Adoptée à la majorité

Pour : 29

Contre : 6 FROEHLY Claude, CASTELLON Martine, BACHMANN Emmanuel,
MAGDELAINE Séverine, LONGECHAL Béatrice, CARTELLI Olivier

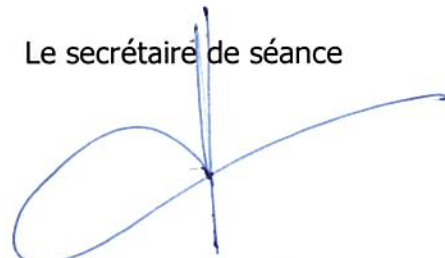
Pour extrait conforme

Le Maire



Thibaud PHILIPPS

Le secrétaire de séance



Alexandre VINCENT-BEAUME

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/09/2024

Direction régionale des Finances Publiques du Grand-Est et du
département du Bas-Rhin

Pôle pilotage des missions et animation du réseau

Division du Domaine - Pôle d'évaluation domaniale

4 Place de la République CS 51002

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03 88 10 35 00

Courriel : drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques du
Grand Est et du département du Bas-Rhin

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie STAHL

Courriel : nathalie.stahl@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 88 10 35 18

COMMUNE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Réf DS : 18847221

Réf OSE : 2024-67218-50981

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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



Nature du bien :

GOLF DU FORT

Adresse du bien :

Route du Fort Urich
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Valeur vénale :

900 000 € HT

Droits du bailleur :

723 224 € HT

Droits du preneur :

176 776 € HT

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

1 - CONSULTANT

Consultant : COMMUNE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Affaire suivie par : M. Emilien KELLER, Responsable du service Affaires Juridiques et Commande Publique
- tél : 03 88 66 80 22 - patrimoine@illkirch.eu

Votre référence : Golf du Fort

2 - DATES

de consultation :	05/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/08/2024
du dossier complet :	12/08/2024

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 :	Rupture de bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

La commune d'Illkirch-Graffenstaden, le bailleur, a donné à bail emphytéotique le projet d'aménager le site dit du « Golfy » pour l'exercice de la pratique du golf à la société « PIERRE ET LOISIRS », le preneur, pour une durée de 30 ans commençant à courir à partir du 1^{er} janvier 2002 jusqu'au 31 décembre 2031. Le montant de la redevance annuelle s'élève à 25 617,14 € HT/HC pour l'année 2024.

La saisine intervient dans le cadre d'une rupture anticipée de ce bail afin de signer un nouveau bail emphytéotique administratif de 30 ans dont l'objectif est la pérennité du golf dans le cadre d'un investissement en lien avec la mise en conformité du site et de nouvelles mesures environnementales.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Illkirch-Graffenstaden est une ville attractive du sud de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle compte 27 671 habitants.

C'est un pôle économique, commercial et culturel en raison d'un fort bassin d'emploi et de la présence du Parc d'innovation technologique.

Par ailleurs, elle est traversée par l'Ill et le canal du Rhône au Rhin et bénéficie de la présence d'une importante forêt.

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

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

Le Golf du Fort Urich est installé à 10 minutes de Strasbourg. Il est bordé par la route du Fort Urich et celle d'Eschau desservant diverses zones d'activités. Il profite de la proximité du réseau autoroutier et d'un arrêt de bus implanté en face de l'entrée (ligne 64).

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN sous les références suivantes :

SECTION	PARCELLE	Surface (ares)	Zonage PLUi			
			N4	N7.pv	N3	Ventilation (*)
57	104/1	101,97	101,97			
	86/23	4,50	4,50			
	87/23	0,59		0,59		
	88/6	75,69	68,12	7,57		90 % en zone N4 et 10 % en zone N7.pv
	92/26	1,10	0,60	0,50		55 % en zone N4 et 46 % en zone N7.pv
	94	3,62	1,30	2,32		37 % en zone N4 et 64 % en zone N7.pv
64	469/24	10,48	10,48			
	475/29	955,46	793,03	19,11	143,32	83 % en zone N4, 2 % en zone N7.pv et 15 % en zone N3
	480/45	1,79	1,79			
	482/34	5,71	5,71			
	485/29	12,63	0,63	12,00		5 % en zone N4 et 95 % en zone N7.pv
	487/52	1,71	0,02	1,69		1 % en zone N4 et 99 % en zone N7.pv
TOTAL		1175,25	988,15	43,78	143,32	

(*) source : site Géofoncier

4.4. Descriptif



Le Golf du Fort est implanté sur un tènement de 11 hectares 75 ares et 25 centiares adossé à l'ancienne ballastière d'Illkirch pour laquelle il existe un projet consistant en l'installation de panneaux photovoltaïques flottant sur l'ancienne gravière.

Le foncier constitué des parcelles énumérées ci-dessus est scindé par un chemin communal en deux parties composées d'espaces aménagés et arborés.

L'entrée du golf, située route du Fort Urich, ouvre à droite sur un parking privatif.

Le golf créé en 2002 est un golf nouvelle génération ouvert à tous dans un cadre verdoyant.

Le club comprend un parcours compact de 9 trous, homologué par la Fédération française de Golf, un practice de 45 postes dont 15 postes couverts, une zone d'entraînement de 18 postes connectés avec l'application Trackman Range grâce à des radars qui couvrent le practice, un centre de performance, un putting green et deux chippings green.

067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Le Golf comprend aussi un bar-restaurant surplombant le practice, un proshop (boutique), des vestiaires avec douches, un local avec casiers individuels pour ranger les sacs et chariots de golf et un distributeur de balles de golf.

Il se compose également d'un hangar en bac acier non isolé pour stocker le matériel nécessaire à l'entretien des espaces verts.

Le Golf du Fort compte 1400 licenciés de la Fédération française de Golf.

Le Golf du Fort a été visité le 6 août 2024 en présence de M. Emilien KELLER, M. Pierre LESTRAT, le gérant du Golf et sa fille Mme Nathalie LESTRAT, M. Thierry DENIER, dirigeant de TD GOLF CONSEIL.

Lors de cette visite, le gérant a expliqué les nouveaux investissements nécessaires à la pérennité du Golf :
— mise aux normes accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (accès restaurant et création de sanitaire PMR) ;

— réfection de la toiture du club-house ;

— installation d'une véranda fermée sur la terrasse du restaurant ;

— extension de la cuisine ;

— rénovation du parking (bande de roulement et borne électrique) ;

— création d'un local de stockage du matériel d'entretien ;

— installation d'un mur filet pare-balle ;

— amélioration du système d'arrosage en vue d'une réduction de la consommation d'eau ;

— mise en place de mesures en faveur de la biodiversité ;

— gestion de la transition écologique pour répondre aux normes environnementales (zéro produit phytosanitaire).

Le montant prévisionnel des travaux s'élève à 713 632,73 € HT selon les informations fournies par le consultant.

Le consultant souhaite rompre le bail emphytéotique actuel pour signer un nouveau bail dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif avec la société PIERRE et LOISIRS.

Par conséquent, deux estimations sont réalisées.

Le présent avis-rapport se rapporte à la rupture du bail emphytéotique en cours.

4.5. Surfaces du bâti

La surface des bâtiments est de 438 m² et se répartit comme suit :

— club-house : 269 m²,

— centre de performance : 59 m²,

— hangar : 110 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est propriété de la Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est occupé pour une activité de golf. Il est sous bail emphytéotique conclu avec la société PIERRE ET LOISIRS, le preneur, depuis le 1^{er} janvier 2002. La redevance versée à la Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, le bailleur, s'élève à 25 617,14 € HT/HC pour l'année 2024.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles cadastrées section 57 n° 104, 86 et section 64 n° 469, 480 et 482 sont situées en zone N4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

La parcelle section 57 n° 87 est située en zone N7.pv du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

Les parcelles cadastrées section 57 n° 88, 92, 94 et section 64 n° 485 et 487 sont situées en double zonage N4 / N7.pv du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

La parcelle cadastrée section 64 n°475 est située en triple zonage N4 / N7.pv / N3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

La **zone N** est une zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Dans le secteur de zone N3 sont admises :

- les constructions et installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à une activité préexistante de sport ou de loisirs ;
- les occupations et utilisations du sol, à condition d'être directement liées ou nécessaires à la valorisation d'un fort ;
- les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à un service public.

Dans le secteur de zone N4 sont admis les aménagements et installations de plein air, y compris les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sport ou de loisirs.

Dans le secteur de zone N7 sont admises les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, des ballastières ou des carrières, telles que l'extraction, la transformation, le retraitement et l'expédition de matériaux.

Dans le sous-secteur de zone N7b sont admises les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des parcs solaires lacustres.

À défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée en zone N4.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les façades des nouvelles constructions doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Qualification du terrain :

L'emprise n'a pas la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation, car non située dans une zone déclarée constructible et desservie par les VRD.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

7.1. Principe

La méthode d'évaluation la plus pertinente pour les complexes golfigues évalués en poursuite d'usage est la méthode par comparaison. Elle permet d'établir la valeur vénale du bien à partir de prix constatés lors de mutations concernant des domaines semblables.

Les termes pertinents sont idéalement des golfs de même génération, de configuration semblable, dans le même secteur régional et dans un état comparable. Mais le marché des golfs étant un marché étroit, l'étude doit souvent être étendue au marché national.

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

La valorisation est réalisée :

- soit par rapport à la surface d'emprise au mètre carré logé (bâtiments, dépendances et infrastructures compris) ;
- soit par rapport au nombre de trous que compte le complexe, terrain d'assiette, bâtiments, dépendances et infrastructures compris.

S'agissant de golfs exploités en chaîne golfique, la méthode par capitalisation du loyer payé au propriétaire est appropriée. Le taux de rendement constaté est peu élevé, de l'ordre de 3 % à 5 %.

Enfin, une dernière méthode basée sur les flux libres de trésorerie (discounted cash flow) peut être envisagée, dans le cas de la mise en œuvre d'un projet de conversion (par exemple transformation d'un golf 9 trous en 18 trous ou implantation d'un complexe hôtelier), le tout nécessitant de gros travaux.

7.2. Déclinaison

En l'espèce, bien que le projet d'investissement ait été communiqué au service, la méthode du cash-flow n'est pas retenue.

De même, la méthode par le revenu est écartée, le bien n'étant pas géré en chaîne.

Par conséquent, le golf est évalué par la méthode comparative.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

A) Valorisation du Golf du Fort par comparaison

8.1. Contexte du marché golfique

Le marché des cessions / acquisitions de golfs est un marché actif qui repose sur la connaissance du fonctionnement d'une exploitation de golf.

En effet, il existe en France 729 structures de golf (données 2023 issues de la Fédération française de Golf - FFGolf – publication du 20/01/2024). La FFGolf recense ainsi 605 golfs de 9 trous et plus, 41 practices, 83 golfs compacts et pitch & putt.

Les premières structures golfiques ont été créées avant les années 1965, suivies de nouvelles créations dans les années 1965-1985 et surtout 1985-1995, puis, depuis une vingtaine d'années, plutôt de petits golfs « publics » créés par des collectivités pour permettre une approche plus populaire de cette activité.

Le dynamisme actuel du marché du golf est lié, d'une part, au fait qu'une partie des propriétaires ou exploitants de golf ont atteint l'âge de la retraite et souhaitent céder leur activité et, d'autre part, à l'évolution des normes environnementales (gestion de l'eau, zéro phyto pour 2025).

A savoir que l'économie du golf en France a généré un chiffre d'affaires de 1,5 milliards d'euros en 2017 dans une variété d'activités : exploitation de parcours et practices, institutions golfiques et organisation de tournois, médias dédiés au golf.

De plus, grâce à sa dynamique touristique, la filière du golf a un impact considérable sur les secteurs de loisirs et hôtellerie-restauration.

Dès lors, les investisseurs ne s'y sont pas trompés en investissant sur l'entreprise de golf qui, bien gérée, dégage des bénéfices et génère des emplois.

À savoir que l'activité golfique se compose de plusieurs types de profits :

- les abonnements, green fees, exploitations de parcours et de practices, locations de chariots, l'enseignement ;
- le proshop, boutique de vente de matériel dédié au golf et la gestion du stock ;
- l'activité de restaurant et bar ;
- la gestion des espaces verts qui nécessite un personnel adapté, un investissement dans le matériel et des charges lourdes d'entretien au quotidien selon les saisons ;
- plus parfois la gestion d'un complexe hôtelier (accueil, hôtel, séminaires).

L'autre constante du marché du golf s'appuie sur la composante juridique et foncière des entreprises golfiques. En effet, leur forme juridique et foncière présentent une grande diversité : SARL, SA, SAS, etc., avec des exploitations séparées pour l'activité golfique et celle de bar-restaurant, donnant lieu à une gestion externe sous forme de location gérance.

A cela s'ajoute une variété de modes de gestion du foncier qui peut être détenu par le propriétaire-gérant, mais peut aussi donner lieu à des baux emphytéotiques ou à des baux locatifs.

Enfin, le foncier golfique est souvent situé en zone naturelle avec peu ou pas de droits à construire.

Dès lors, la valorisation d'un golf est une entreprise délicate qui nécessite une approche objective et prudente.

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

La valeur vénale déterminée par la méthode par comparaison est établie dans le but de permettre la rupture anticipée du bail afin que la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société PIERRE et LOISIRS puissent signer un bail emphytéotique administratif pour une nouvelle période de 30 ans dans le cadre de la pérennisation de cette activité ouverte au plus grand nombre.

8.2. Étude de marché - sources internes à la DGFiP et critères de recherche – termes de comparaison

La recherche est basée sur des cessions de golfs relativement récentes (années 2016 à 2024) pour des golfs présentant des prestations et des parcours différents.

L'étude a été ouverte sur l'ensemble du territoire métropolitain en raison de la rareté de ce type de cessions et du mystère qui les entoure, le marché golfique étant très secret.

Date	Département	Commune	Surface/m ²	Prix	Prix m ²	Nombre de trous	Prix au trou	OBSERVATIONS
08/04/21	43	Ceyssac La Roche	427153	120 000 €	0,28 €	9	13 333 €	terrain vallonné et arboré – golf 9 trous – practice, école de golf et restaurant
09/09/19	37	Cangey	120504	790 000 €	6,56 €	9	87 778 €	golf 9 trous sur terrain vallonné - équipé de greens et de départs en synthétique qui en font une spécificité novatrice et écologique- club house- proximité des châteaux de la Loire
03/03/17	42	Villerest	617590	250 000 €	0,40 €	9	27 778 €	actuellement golf 18 trous + golf compact 9 trous – activité hôtel restaurant 4* + spa
NC	46	Saint Martin le Redon	138400	525 000 €	3,79 €	9	58 333 €	parcours 9 trous – practice, driving range, green practice avec bunker- restaurant chambres d'hôtes et gîtes
NC	57	Metz	NC	900 000 €	NC	9	100 000 €	9 trous compact + 6 trous Pitch & Putt + practice + zone d'entraînement + club house
				Moyenne	2,76 €	Moyenne	57 444 €	
				Médiane	2,10 €	Médiane	58 333 €	
NC	39	Villars Saint Sauveur	200000	1 300 000 €	6,50 €	18	72 222 €	golf 18 trous, practice couvert, green d'approches et putting green, club house avec accueil, proshop, vestiaire et restaurant+ chambres d'hôtes et gîtes
16/03/16	77	Crécy La Chapelle	502658	1 250 000 €	2,49 €	27	46 296 €	2 parcours de golf 18 trous et 9 trous – école du golf + résidence hôtelière de 28 suites et 5 lodges
05/10/18	49	Baugé en Anjou	1903494	700 000 €	0,37 €	18	38 889 €	golf 18 trous, Green Fee, école de golf, restaurant et séminaire
18/09/23	68	Pfetterhouse	583814	2 622 237 €	4,49 €	27	97 120 €	parcours de golf 18 et 9 trous club-house et son restaurant
02/07/2024 (en cours de vente)	49	Angers	820000	1 611 000 €	1,96 €	18	89 500 €	golf 18 trous, Pitch & Putt + hébergements hôteliers de 20 chambres et 7 gîtes – parcours dessiné par architecte anglais connu
				Moyenne	3,16 €	Moyenne	68 805 €	
				Médiane	2,49 €	Médiane	72 222 €	

Certaines transactions ne comportent pas de dates (non communiquées) en raison de la discrétion qui entoure ce type de transaction.

Les prix s'établissent au trou :

- pour les golfs 9 trous entre 13 333 € et 100 000 €/trou ;
- pour les golfs 18 / 27 (18+9) trous entre 38 889 € et 97 120 €/trou.

Les prix au m² sont :

- pour les golfs 9 trous compris entre 0,28 € et 6,56 €/m² ;
- pour les golfs 18 / 27 (18+9) trous entre 0,37 € et 6,50 €/m².

La moyenne et la médiane s'établissent respectivement au trou comme suit :

- pour les golfs 9 : 57 444 € et 58 333 €/trou ;
- pour les golfs 18 / 27 (18+9) trous : 68 805 € et 72 222 €/trou ;

et au m², ainsi :

- pour les golfs 9 trous : 2,76 € et 2,10 €/m²
- pour les golfs 18 / 27 (18+9) trous : 3,16 € et 2,49 €/m²

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

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

Le marché du golf a connu de nombreuses évolutions depuis les années 1970. A l'époque, il était tenu par des associations privées élitistes avec un mode de financement qui s'équilibrait avec les cotisations. Autour des années 1985-1990, on assiste à une explosion des créations de golfs accompagnées par les collectivités locales qui y voient un intérêt touristique permettant notamment de prolonger la saison estivale dans certaines régions ou une opportunité de développement du golf urbain ou périurbain qui s'intègre généralement dans une politique locale de sport pour tous.

Les années 2000 voient arriver de nouveaux licenciés. La pratique du golf se démocratise avec l'émergence du golfeur « nomade » et l'apparition des cartes de fidélité offrant des « green fees » à prix cassés, facilités avec le développement d'internet.

En 2023, le nombre de licenciés s'élève à 445 306, soit une progression de + 0,8 % par rapport à 2022. La crise sanitaire semble avoir été un accélérateur, les nouveaux adhérents étant attirés par une pratique d'un sport dit « nature ».

Aujourd'hui, la France compte 729 golfs dont 250 sont la propriété de collectivités locales, les autres étant la propriété de chaînes ou de groupements afin de réduire ou mutualiser les coûts de structure, d'entretien et d'achat du matériel.

En effet, l'exploitation d'un golf supporte une forte proportion de charges fixes (atteignant fréquemment 80 % des charges totales) et, sauf dans les destinations les plus fréquentées, engrange souvent des flux de recettes extrêmement irréguliers et saisonniers.

À noter :

- peu de golfs arrivent à vivre uniquement sur les recettes générées par le tourisme ;
- l'ampleur des enjeux et des montants en question pour un golf municipal avec un club-house et un practice peut être perçue à travers les données moyennes suivantes :
 - sur une durée de 20-25 ans, la valeur actuelle de remplacement (valeur de reconstruction, hors foncier) peut aller de 4 à 12 millions d'euros ;
 - le chiffre d'affaires réalisé par le parcours et le club-house peut représenter de 15 à 70 millions d'euros ; les retombées économiques locales pour un golf touristique peuvent atteindre de 2 à 10 millions d'euros par an et de 40 à 250 millions d'euros sur la durée totale de la concession ;
 - la redevance de concession peut s'étagier de 30 euros (1 € symbolique par an) à 3,5 millions d'euros ;
 - le programme de rénovation des infrastructures (selon son ampleur et son contenu) peut dépasser 4 à 6 millions d'euros sur la durée de la concession, en particulier pour les renouvellements de contrats dans lesquels les carences d'entretien sur la période précédente et les problématiques de mise aux normes prennent une importance particulière.

Afin de déterminer la valeur vénale de la structure golfique, il convient dès lors de considérer tous les composants du site actuellement concédé et de tenir compte des problématiques suivantes : la politique tarifaire, l'accès au parcours, les green fees pour les différents types de golfeur, les horaires d'ouverture, les obligations en termes de maintenance, de renouvellement ou de mise aux normes des infrastructures (notamment respect des mesures environnementales zéro phyto).

Compte tenu de ces données, il convient de noter que les golfs 9 trous recensés dans le tableau ne font pas partie du réseau GOLFY, tout comme les golfs 18 trous de Villars Saint Sauveur et d'Angers.

Ces golfs sont installés dans diverses zones d'attraction : châteaux de la Loire, région parisienne, ville touristique comme Angers ou Metz, mais aussi des sites naturels.

De plus, les golfs répertoriés dans le tableau ne proposent pas des services et prestations similaires. Toutefois, il convient de noter qu'à minima, ces golfs proposent des activités directement liées à la pratique du golf : école de golf, practice, parcours de 9 et / ou 18 trous, un club-house avec un espace restauration, un accueil, un secrétariat, des vestiaires.

Certains golfs bénéficient en plus de prestations hôtelières et/ou de location de lodges ou gîtes.

La région Grand Est compte 49 golfs, dont 11 parcours de golf en Alsace et 5 situés dans le Bas-Rhin. Deux ventes connues ont été réalisées dans le Grand Est :

- la première porte sur un golf compact 9 trous installé à proximité de Metz. La vente a eu lieu au prix de 100 000 € HT le trou. Le prix au m² n'est pas connu puisqu'il n'a pas été possible de déterminer la surface du golf, bâtiments compris.

- la seconde transaction concerne un golf situé dans le Haut-Rhin, construit en 1988, comprenant un parcours de championnat de 18 trous et un parcours compact de 9 trous. Les installations se composent d'un practice, d'une zone de chipping, d'un putting green, d'une école de golf, d'un restaurant, d'un proshop et d'une salle de conférence. L'ensemble golfique a été cédé au prix de 97 120 € HT/trou.

Le Golf du Fort a été estimé sous avis-rapport n° DS 5899980 / OSE n° 2021-67218-70959 en date du 04/11/2021, sur la base d'actes notariés de cessions de golfs installés sur l'ensemble du territoire métropolitain, à une valeur vénale arrêtée à 1 215 000 € HT, déterminée par la médiane du tableau des termes de comparaison, arrondie à 135 000 € HT/ trou, à partir de cessions référencées déjà anciennes. Le prix au trou était compris entre 19 444 € HT et 722 222 € HT.

Cette valeur a été recoupée, d'une part, à partir d'une valeur à l'are de terrain de golf bâti intégré, à une valeur vénale de 928 447,50 € HT, et, d'autre part, par la méthode du chiffre d'affaires à hauteur d'une valeur vénale de 1 214 816 € HT.

Pour cette nouvelle estimation, les termes ont été recentrés sur des actes plus récents ou non connus de l'évaluatrice au moment de l'évaluation précédente.

Le bien à évaluer, le Golf du Fort, est installé dans le Bas-Rhin sur le ban communal d'Illkirch. Il présente une caractéristique spécifique par rapport aux 4 autres golfs du Bas-Rhin, car il s'agit de l'unique golf 9 trous de ce département. Il est classé ***.

Il est situé à 2,2 km du Golf de Strasbourg, ouvert en 1935, golf 18 et 9 trous qui s'étend sur 120 hectares, également sur le ban d'Illkirch, et à environ 8,5 km du Kempferhof Golf Resort, sur 85 hectares dans la commune de Plobsheim, golf de 18 trous qui a ouvert en 1990.

Le Golf du Fort est un golf compact ouvert en 2002. Il est situé en milieu périurbain à une dizaine de kilomètres de Strasbourg. Il est ouvert tous les jours de 9h à 17h et reçoit surtout une clientèle d'habitues qui profitent d'un parcours 9 trous compact et de jeunes qui découvrent le golf. Il organise aussi des évènements professionnels sur mesure pour les entreprises.

L'ensemble immobilier est installé dans un cadre verdoyant tout en bénéficiant de la proximité du réseau autoroutier et de lignes de bus. Il est en bon état d'entretien. Le parcours profite de l'installation de gazon synthétique au départ des trous. Le practice est partiellement équipé de l'application Trackman Range ; ainsi, grâce à des radars qui couvrent une partie du practice, le joueur peut suivre et progresser en analysant les trajectoires de balle à partir des données transmises sur son smartphone.

L'implantation géographique de ce golf 9 trous ne permet pas le passage à un golf 18 trous en raison du manque de foncier disponible.

Par ailleurs, le gérant a précisé que des travaux sont prévus afin de pérenniser les installations : agrandissement du restaurant pour accueillir plus de convives le midi, mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite (création d'un ascenseur extérieur et d'un sanitaire PMR), rénovation de la toiture, respect des normes environnementales qui comprennent l'arrosage, l'installation de plantes plus résistantes à la chaleur, zéro phyto.

L'analyse du marché des golfs et l'ensemble des considérations liées aux atouts et faiblesses du site conduisent le service à retenir une valeur au trou de 100 000 €, valeur retenue au regard du marché local du Grand Est. Cette valeur, bien que supérieure aux valeurs moyenne et médiane du marché des golfs de 9 trous, s'explique par son statut privilégié de seul golf 9 trous sur l'ensemble du Bas-Rhin, par son bon état d'entretien et par son practice relié à l'application Trackman Range, soit :

$$9 \text{ trous} \times 100\,000 \text{ € HT} = \mathbf{900\,000 \text{ € HT}}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE ANALYTIQUE

Cette valeur est recoupée par une approche analytique, qui permet d'évaluer la valeur vénale d'un ensemble immobilier de biens composites en agrégeant les valeurs vénales respectives des différents biens.

L'ensemble à évaluer consiste en une emprise constituée de plusieurs parcelles pour une contenance de 1 175,25 ares installée en zone naturelle. Sur ce tènement sont installés plusieurs bâtiments :

- un club house de 269 m² comprenant en RDC des locaux de bureaux, un proshop, des locaux techniques, et à l'étage un restaurant avec sa terrasse ;
- un hangar de 110 m² en bac acier ;
- un centre de performance de 59 m² comprenant un petit local de type atelier

Document déposé en préfecture
1067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

9.1. Études de marché de terres agricoles

Le golf du Fort est installé dans un secteur de zone non constructible, à l'exception de la zone N4 qui permet les aménagements et installations de plein air à condition d'être directement liés ou nécessaires à l'activité de sport ou de loisirs. Dès lors, le foncier ne présente pas de réelle valeur au regard des droits à construire.

L'étude est basée sur des actes notariés de cessions de terres naturelles sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden au cours de la période récente 2021-2023.

9.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

DATE	QUARTIER	SECT.	N° PLAN	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARES)	PRIX	PRIX / ARE	ZONAGE	
04/03/21	ILLKIRCH	61	172/145	Weichenmatten	13,97	1 118 €	80 €	A1	
05/07/21	ILLKIRCH	62	67	Weichenmatten	5,73	286 €	50 €	A1	
15/11/21	ILLKIRCH	48	135/75	Brunnenmatt	7,97	399 €	50 €	N1	
15/11/21	ILLKIRCH	48	43	Brunnenmatt	16,78	839 €	50 €	N1	
10/02/22	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	17	300-301	Blengelswillig	3,59	2 000 €	557 €	N1	
31/05/22	ILLKIRCH	62	84	Weichenmatten	14,34	740 €	52 €	A1	
14/06/22	ILLKIRCH	48	12-13-14-15-21-41-44-47-49-53-58-59-72-73-76-77-78-79-80-81-82	Brunnenmatt	448,29	49 312 €	110 €	N1	
14/06/22	ILLKIRCH	36	45	Rheingarten	17,58	900 €	51 €	N1	
09/08/23	ILLKIRCH	61	154-155-156	Weichenmatten	45,06	2 929 €	65 €	A1	
02/10/23	ILLKIRCH	67	106	Kirchwoerth	9,58	192 €	20 €	N1	
16/11/23	ILLKIRCH	36	24-26	Rheingarten	34,14	2 048 €	60 €	N1	
28/11/23	ILLKIRCH	60	65	Weichenmatten	7,47	344 €	46 €	A1	
04/12/23	ILLKIRCH	62	152/62	Weichenmatten	14,52	871 €	60 €	A1	
							Moyenne	96 €	
							Médiane	52 €	

Les prix sont compris entre 20 € HT/are et 557 € HT/are pour une emprise située en limite de zone urbaine dans un secteur où ont été construites des maisons de villégiature au bord de l'Ill.

La moyenne et la médiane sont respectivement de 96 € HT/are et 52 € HT/are.

Par ailleurs, il existe au sud de l'Eurométropole et plus particulièrement sur le ban de la commune de Plobsheim un marché spécifique de terres naturelles ou agricoles acquises par le Golf du Kempferhof dans le cadre de son agrandissement et l'installation de nouvelles structures au cours de la période 2014-2022.

DATE	COMMUNE	SECT	N° PLAN	ADRESSE	SURFACE (ares)	PRIX	VALEUR UNITAIRE /are	ZONE PLU
16/05/14	PLOBSHEIM	36	167-168	Burgerteile	6,28	4 000 €	637 €	A2
25/09/14	PLOBSHEIM	36	29	Burgerteile	11,14	40 000 €	3 591 €	A3
28/10/20	PLOBSHEIM	37	439/78-441/186	Lirsand	9,44	6 278 €	665 €	N4
09/11/20	PLOBSHEIM	37-38	3-204	Lirsand-Lirsandfeld	46,74	31 082 €	665 €	N4
28/12/20	PLOBSHEIM	37-38	68-73-72-619	Lirsand	72,53	48 232 €	665 €	N4
02/08/21	PLOBSHEIM	38	210	Lirsandfeld	18,13	12 056 €	665 €	N4
03/09/21	PLOBSHEIM	37	32	Lirsand	9,72	6 464 €	665 €	N4
21/09/21	PLOBSHEIM	37	31	Lirsand	9,7	6 450 €	665 €	N4
25/11/21	PLOBSHEIM	37	36	Lirsand	9,65	6 417 €	665 €	N4
23/09/22	PLOBSHEIM	37	41	Lirsand	19,11	12 708 €	665 €	N4
23/09/22	PLOBSHEIM	37	41	Lirsand	11,91	12 708 €	1 067 €	N4
							Moyenne	965 €
							Médiane	665 €

Les prix pour ce type de terrains sont compris entre 637 € HT/are et 3 591 € HT/are pour une emprise située en limite de zone urbaine dans un secteur où ont été construites des maisons de villégiature au bord de l'Ill.
La moyenne et la médiane sont respectivement de 965 € HT/are et 665 € HT/are.

Document communiqué en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de mise en préfecture : 12/12/2024

9.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 29 juillet 2024 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2023 parue au Journal Officiel du 1^{er} août 2024.

Le barème indicatif des terres agricoles libres établit ainsi, pour le département du Bas-Rhin, et plus particulièrement pour la région agricole « Plaine du Rhin » dont relève Illkirch-Graffenstaden :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'au moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	83	25,6	160,1
Ried	62,1	16,1	210,2
Région Sous-Vosgienne	58,3	28,9	119
Plateau lorrain Nord	39,9	23,2	141,8
Montagne Vosgienne	42,6	23,2	95,1

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

Les termes plus anciens ont été écartés.

Par ailleurs, il est intéressant de remarquer que dès lors que ces parcelles de terres agricoles ou naturelles comportent un certain enjeu au regard de leur emplacement géographique et / ou par rapport à la création de structures sportives ou de loisirs, leur prix augmente.

Dans le cadre de la première étude, l'acte du 10/02/2022 présente un intérêt certain, car il s'agit de deux petites parcelles situées en bordure de l'ill, en limite de zone urbaine, cédées au prix de 557 € HT/are. Cette vente se rapporte à une toute petite emprise de 3,59 ares.

L'acte du 14/06/2022 concerne la cession d'un vaste ensemble de parcelles d'une contenance de 448,29 ares cédé au prix de 110 € HT/are, permettant leur exploitation globale.

Enfin, la vente sur le ban communal de Plobsheim de terres agricoles ou naturelles acquises par le Golf du Kempferhof crée un marché spécifique pour ce type de terrains non constructibles, mais permettant des aménagements liés au développement des activités sportives ou de loisirs.

Par ailleurs, le golf du Kempferhof est classé parmi les 5 meilleurs golfs de France et les 15 meilleurs d'Europe.

Dès lors, le prix de vente des terres adjacentes à ce golf permet d'expliquer un prix de 665 € HT/are pour la majeure partie d'entre elles.

À noter que certaines parcelles bénéficient d'une situation privilégiée au regard de leur emplacement géographique en limite de zone urbaine. Cette situation est reconnue par la jurisprudence dans le cadre des expropriations sur demande des expropriés. Dans ce cas, en phase judiciaire, le juge de l'expropriation retient la valeur maximale du barème agricole, soit **160 € HT/are**.

Au cas présent, les terres sur lesquelles est installé le Golf du Fort sont situées entre une zone urbaine et la ballastière qui va être converti en zone photovoltaïque par l'installation de panneaux flottants.

Compte tenu de ce qui précède, de la caractéristique des biens et du marché immobilier local, la valeur vénale pour l'ensemble des parcelles est arbitrée à la valeur haute des terres agricoles, arrondie à **160 € HT/are**, soit :

$$1\,175,25 \text{ ares} \times 160 \text{ € HT/are} = 188\,040 \text{ € HT}$$

9.2. Étude de marché du restaurant

Les termes de cessions de restaurants sont assez rares. Dès lors la recherche a porté sur l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg et a été élargie à la commune d'Osthoffen distante de 15 km de Strasbourg.

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

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	SURFACE (ARES)	N°	RUE	CN	SU (m ²)	PRIX	VALEUR UNITAIRE / m ² SU	OBSERVATIONS
06/02/21	OSTHOFFEN	1	276	5,55	17	rue Principale	NC	177	250 000 €	1 412 €	R+1 ; restaurant au RDC, réserves et combles au 1 ^{er} , que l'acquéreur entend transformer en habitation libre
30/06/22	ENTZHEIM	2	126-11	4,55	51	route de Strasbourg	2008	316	398 700 €	1 262 €	restaurant et 2 appts
24/11/22	GEISPOLSHHEIM	83	5	10,69		rue de la Chapelle	1930	345	300 000 €	870 €	restaurant +1 appartement (maison 150 m ² + local professionnel 195 m ²)
14/04/23	OSTWALD	6	12, 13, 188 à 194, 204	380,83	4	quai Heydt	NC	4089	5 250 000 €	1 284 €	hôtel restaurant SPA « Château de l'île »
25/07/23	BISCHHEIM	5	85	1,68	20	route de Bischwiller	NC	265	574 000 €	2 166 €	bar-restaurant-pizzeria
28/09/23	SCHILTIGHEIM	13	215/025	2,67	43	rue Principale	1993	239,41	285 000 €	1 190 €	restaurant (COLOMBAGES)
20/10/23	SCHILTIGHEIM	63	181/41	22,41	3	rue Alfred Kastler	NC	274,65	270 000 €	983 €	boulangerie-restaurant

Moyenne : 1 262 €
 Médiane : 870 €
 Date de réception en préfecture : 06/23/24
 Date de réception préfecture : 12/12/2024

Les prix sont compris entre 870 € HT/m² SU et 2 166 € HT/m² SU.
La moyenne et la médiane sont respectivement de 1 310 € HT/m² SU et 1 262 € HT/m² SU.

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

Les termes recensés dans le tableau sont récents puisqu'ils sont établis sur la période 2021-2023.

Le premier acte se rapporte à la vente d'un restaurant qui a cessé son activité et a été acquis dans le cadre d'une reconversion en habitat libre dans le village d'Osthoffen.

Le second terme concerne la vente d'un immeuble mixte installé à Entzheim comprenant un restaurant en rez-de-chaussée et deux appartements dans les étages.

De même l'acte suivant correspond à un restaurant avec un appartement à l'étage.

L'acte suivant se rapporte à la vente du « Château de l'III » à Ostwald, résidence hôtelière comprenant des chambres de standing, une winstub, un restaurant gastronomique et un spa. L'ensemble a été cédé après la pandémie du COVID-19 et a été rénové, avec de nouvelles installations s'agissant du spa.

Le restaurant suivant, situé à Bischheim, est localisé en plein centre-ville et a été cédé en très bon état d'entretien.

Enfin le dernier acte correspond à une boulangerie installée à Schiltigheim et qui comporte une partie restauration.

Au cas présent, il s'agit d'un restaurant avec une belle terrasse, installé dans le Golf du Fort, avec un parking privatif pour la clientèle. Il profite d'un beau cadre calme, en limite d'une zone d'activité.

Le restaurant doit toutefois subir quelques travaux de mise aux normes PMR et la couverture du bâtiment doit être refaite.

Compte tenu des caractéristiques du bien, de sa situation géographique et du marché immobilier local, la valeur vénale est fixée à la valeur haute des termes de comparaison, arrondie à **2 000 € HT/m² SU**, soit :

$$269 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 2\,000 \text{ € HT/m}^2 \text{ SU} = \mathbf{538\,000 \text{ € HT}}$$

9.3. Étude de marché du centre de performance et du hangar de stockage

L'analyse porte sur des cessions de locaux d'activité installés sur l'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg pour les années 2022 et 2023.

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

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	SURFACE (ARES)	N°	RUE	CN	SU (m ²)	PRIX	VALEUR UNITAIRE / m ² SU	OBSERVATIONS
25/03/22	ESCHAU	28	210/26-211/26	22,5	14	rue de l'Industrie	2002	1140	485 212 €	426 €	bâtiment de plain-pied bac acier avec parking
13/06/22	WOLFISHEIM	23	642,à 645	14,45	10	rue Charles Adolphe Wurtz	2002	310,2	749 000 €	2 415 €	locaux d'activités
16/12/22	BISCHHEIM	29	177/30	12,56	12	avenue de l'Energie	NC	714	600 000 €	840 €	bardage métallique
09/06/23	ESCHAU	28	513/112	55,37	4	rue Bernard Salter		306	385 000 €	1 258 €	local activité +6 PK
28/09/23	GEISPOLSHEIM	25	295/16	30,04	19	rue Forlen		157,02	269 150 €	1 714 €	bâtiment artisanal N° 3+PK
									Moyenne	1 331 €	
									Médiane	1 258 €	

Les prix sont compris entre 426 € HT/ m² SU et 2 415 € HT/m² SU en fonction de la qualité des matériaux et des prestations offertes.

La moyenne et la médiane sont respectivement de 1 331 € HT/m² SU et 1 258 € HT/m² SU.

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

Les termes anciens n'ont pas été retenus.

Le premier acte est intéressant, car il s'agit d'un bâtiment de plain-pied en bac acier comprenant un parking, un peu comme le hangar du golf, bâtiment servant de stockage aux matériels d'entretien des espaces verts. Toutefois, il est beaucoup plus vaste.

Le second terme semble lui aussi pertinent, puisque le bâtiment est en bac acier d'une surface de 310 m² et comprend un petit emplacement de stationnement extérieur. Il a été vendu au prix de 2 415 € HT/m².

Le troisième terme se rapporte à la vente d'un hall métallique avec parking extérieur d'une surface de 714 m². La vente a été réalisée au prix de 840 € HT/m².

L'avant-dernier acte concerne la cession d'un bâtiment récent installé dans la ville voisine d'Eschau. Le bien a été vendu à 1 258 € HT/m².

Le dernier terme correspond à la cession d'un bâtiment artisanal de 157,02 m² implanté sur la commune limitrophe de Geispolsheim et comprenant des fenêtres. Le bien a été vendu à 1 714 € HT/m².

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Au cas présent, le hangar, d'une surface de 110 m², est en bac acier avec porte sectionnelle. Il est en état d'usage. Il est utilisé pour ranger le matériel d'entretien du golf.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques du bien, la valeur vénale est fixée à la médiane du tableau, arrondie à **1 200 € HT/m² SU**, soit :

$$110 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 1\,200 \text{ € HT/m}^2 \text{ SU} = \mathbf{132\,000 \text{ € HT}}$$

Par ailleurs, concernant le centre de performance de petite surface, en bon état d'entretien et de construction récente, la valeur vénale est fixée à la valeur haute des termes de comparaison, arrondie à **2 000 € HT/m² SU**, soit :

$$59 \text{ m}^2 \times 2\,000 \text{ € HT/m}^2 = \mathbf{118\,000 \text{ € HT}}$$

La valeur vénale du Golf du Fort évaluée par la méthode analytique s'élève à la valeur globale de chaque élément pris séparément, sur laquelle est appliquée un abattement de 10 % pour vente en bloc, soit :

$$(188\,040 \text{ € HT} + 538\,000 \text{ € HT} + 132\,000 \text{ € HT} + 118\,000 \text{ € HT}) - 10\% = 976\,040 \text{ € HT} - 97\,604 \text{ € HT} = \mathbf{878\,436 \text{ € HT}}$$

La valeur vénale du Golf du Fort est estimée à 900 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification à **810 000 €**.

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

10 - DÉTERMINATION DES DROITS RESPECTIFS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR – MÉTHODE FINANCIÈRE

Il reste donc à présent à répartir cette valeur entre le bailleur, la ville d'Illkirch-Graffenstaden, et le preneur, la société PIERRE ET LOISIRS.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour connaître les droits du bailleur et du preneur. La méthode financière n'opère pas de distinction pour le calcul du droit du bailleur entre la valeur du terrain et la valeur des constructions, elle tient mieux compte du caractère immobilisé et indisponible du terrain.

C'est la méthode retenue par les cabinets d'expertise privée.

Par conséquent, la méthode financière est retenue au cas présent puisqu'elle apparaît comme plus cohérente au plan des principes.

La méthode financière repose sur la notion de rémunération financière minimale de chaque partie au contrat.

Les droits du bailleur sont calculés en premier et correspondent au capital qu'un investisseur est disposé à placer à la date de la rupture du bail afin d'obtenir :

— d'une part, un revenu sous forme de redevance (pendant la partie résiduelle du contrat) ;

— d'autre part, un montant représentatif de la valeur pleine du bien (au terme du contrat).

La valeur des droits du bailleur est égale à la valeur actualisée du bien à laquelle s'ajoute la valeur actualisée des redevances restant à courir.

Le taux d'actualisation à retenir est proche du taux sans risque. En effet, le risque pour le bailleur est faible, puisqu'en cas d'inexécution du contrat, il pourra en obtenir la résiliation. Seul le « prix du temps » est donc à prendre en compte comme pour un placement sans risque à long terme dont la liquidité est relativement faible.

Une compensation doit donc être effectuée entre l'effort que consent le bailleur en se privant de la jouissance immédiate de son bien et l'avantage de la vente après restructuration de l'immeuble à l'issue du bail. Cette compensation prend la forme de redevances annualisées sur les 30 ans du bail emphytéotique selon les volontés émises par les parties.

Accuse de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

En l'espèce, le bail a été signé pour une durée de 30 ans à compter du 1^{er} janvier 2002 pour se terminer le 31 décembre 2031. La redevance actualisée payable par le preneur, PIERRE ET LOISIRS, est de 25 617,14 € HT/HC pour l'année 2024.

À ce jour, la commune d'Illkirch-Graffenstaden souhaite rompre le bail en accord avec le preneur, PIERRE ET LOISIRS, pour signer un bail emphytéotique administratif. Par conséquent, la date de rupture du bail emphytéotique est basée sur l'année N, soit au 31 décembre 2024. Vingt-trois années (23) se seront écoulées et sept (7) années resteront à courir.

Un bail emphytéotique ou à construction peut, d'un commun accord entre les parties et si cette clause est prévue au contrat, être résilié avant son terme.

Au cas présent, le bailleur, la commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, acquiert auprès du preneur, PIERRE ET LOISIRS, ses droits résiduels à la date de résiliation, droits qu'il tire de la propriété temporaire et de l'usage du terrain et des constructions.

Il convient dès lors de procéder à l'estimation de la valeur des droits respectifs du bailleur et du preneur. En effet, la répartition de la valeur pleine du bien entre le bailleur et le preneur évolue tout au long du déroulement du bail : les droits acquis par le bailleur augmentent au fil du temps, tandis que les droits résiduels du preneur diminuent.

La démarche consiste à procéder, dans un premier temps, à l'évaluation des droits du bailleur puis à déterminer la valeur des droits du preneur, généralement par différence entre la valeur pleine et la valeur des droits du bailleur. En effet, il est d'usage de considérer que la somme des droits des deux parties correspond à la valeur du bien en pleine propriété.

Les droits du bailleur au moment de la cession ou de la résiliation anticipée du bail, sont déterminés comme suit :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur des droits du bailleur} \\ & \quad = \\ & \text{Valeur en fin de bail du bien (constructions avec terrain intégré)} \\ & \quad \text{actualisée à la date de la résiliation ou du rachat de droits} \\ & \quad + \\ & \text{Valeur actualisée des flux de redevances restant à percevoir jusqu'au terme normal du} \\ & \text{bail, la rupture du bail privant le bailleur des redevances auxquelles il pouvait légitimement} \\ & \quad \text{prétendre jusqu'à l'échéance du bail.} \end{aligned}$$

10.1. Calcul de la valeur du bien en fin de bail

La valeur du bien (constructions avec terrain intégré) en fin de bail est déterminée à partir d'une étude de marché proche de la date de rupture de bail. La valeur ainsi déterminée est ensuite transposée à la date d'échéance initiale du bail.

La valeur du foncier a été estimée ci-dessus par la méthode par comparaison à **900 000 € (V)**.

10.2. Détermination du taux d'actualisation

L'actualisation de la valeur du bien en fin de bail et celle des flux de redevances est calculée en fonction des taux de placements constatés à la date de rupture du bail.

Le même taux est généralement retenu pour les deux calculs. En effet, le niveau de taux traduit l'appréciation du risque de l'opération emphytéotique pour les deux parties au contrat (l'incertitude sur l'entretien du bien et celle sur la perception des redevances sont en lien direct avec le risque d'activité). On pourrait cependant envisager deux taux distincts d'actualisation, le risque lié à la perception des redevances au fil du contrat étant logiquement moindre que celui lié à la valeur future du bien.

La construction du **taux i** se compose donc de trois éléments distincts :

- **le taux sans risque** : la valeur de référence est le taux du marché des emprunts d'État (OAT) et plus précisément le taux moyen de l'indice TEC 10 (site Natixis), lissé sur un an, revalorisé par rapport à la durée qui reste à s'écouler. À la date des présentes, ce taux est de **4,90 %** pour tenir compte de la durée du bail qui reste à courir sur 7 années.
- **une prime de secteur immobilier** variant entre 0,20 % et 0,50 %, qui prend en compte la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements. Les droits du bailleur et du preneur engagés dans un bail emphytéotique étant peu liquides comparativement aux autres biens immobiliers, il est retenu au cas particulier un taux de **0,30 %**.

Document communiqué en vertu de l'article 695 du Code de procédure civile
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

- la prime de risque liée à l'immeuble qui peut varier entre 0,20 et 5 % est fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions et au risque de défaillance du preneur.

Risque lié à la défaillance du preneur :

À ce stade, l'emphytéote est PIERRE ET LOISIRS, société à responsabilité limitée, immatriculée sous le n° SIREN 440422004. La société est active depuis 22 ans. Installée à Illkirch-Graffenstaden, elle est spécialisée dans le secteur de l'enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs. Le Golf du Fort est classé en catégorie 3*** Compact.

Risque lié à la valorisation future des constructions :

— Plus l'échéance du bail est lointaine, plus le risque de voir l'état du bien se dégrader est élevé et plus sa valeur future est incertaine. On rappellera néanmoins que le preneur est tenu contractuellement de procéder à son entretien pendant toute la durée du bail et que le preneur a réalisé des travaux d'amélioration du bien.

— Au cas d'espèce, le Golf du Fort bénéficie d'une situation favorable avec un nombre appréciable de licenciés. Il profite de sa position comme unique golf compact sur le département du Bas-Rhin, de son installation dans le sud de l'Eurométropole de Strasbourg, de sa proximité avec la ville de Strasbourg et d'un accès facile au réseau autoroutier. Le golf est bien entretenu, il bénéficie de tout le confort attendu à des prix raisonnables.

Au cas présent, un taux de **1,5 %** sera retenu.

Soit un taux d'actualisation de : **6,70 %**

10.3. Détermination des droits du bailleur et du preneur

Valeur des droits de l'emphytéote à la date de rupture =
valeur pleine du bien (terrain intégré) à la date de rupture – droits du bailleur à la date de rupture, soit :

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR – MÉTHODE FINANCIÈRE		Durée résiduelle	7 ans
montant de la redevance annuelle	25 617	Montant de la redevance à la date de résiliation	
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	4,90%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	
	0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	
	1,50%	Prime de risque	
	6,70%	taux d'actualisation	
	0,00%	Taux annuel de l'indexation de la redevance	
Montant des redevances restant à recevoir pour la durée résiduelle	139 513,18 €	Table 4 bis valeur actuelle d'une suite de redevances indexées	
valeur totale (construction terrain intégré)	900 000 €	Valeur pleine au jour de la résiliation (Évaluation)	
évolution de la valeur pleine sur la durée résiduelle du bail	0,30 %	en % par an	
durée résiduelle du bail	7	en années	
Valeur future du bien en pleine propriété	919 071 €	Table 1 valeur acquise par un capital	
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	4,90%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	
	0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	
	1,50%	Prime de risque	
	6,70%	Taux d'actualisation	
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail du bien en pleine propriété	583 711 €	Table 2 valeur actualisée	
Droits du bailleur	723 224 €	Valeur actualisée du prix de vente + valeur actuelle des redevances	
Droits du preneur	176 776 €	Valeur pleine - valeur des droits du bailleur	

Les droits du bailleur, la commune d'Illkirch-Graffenstaden, s'élèvent à **723 224 € HT**.

Les droits du preneur, PIERRE ET LOISIRS, sont de **176 776 € HT**.

11 - 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.*

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

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.

12 - 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.

13 - 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 le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
L'adjoint à la Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Pierre HEYD
Inspecteur Principal 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 particuliers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accuse de réception en préfecture
067216702183-20241204-DL241106-AJCP0705
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/09/2024

Direction régionale des Finances Publiques du Grand-Est et du
département du Bas-Rhin

Pôle pilotage des missions et animation du réseau

Division du Domaine - Pôle d'évaluation domaniale

4 Place de la République CS 51002

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03 88 10 35 00

Courriel : drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques du
Grand Est et du département du Bas-Rhin

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie STAHL

Courriel : nathalie.stahl@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 88 10 35 18

COMMUNE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Réf DS : 19131101

Réf OSE : 2024-67218-55283

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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



Nature du bien :

GOLF DU FORT

Adresse du bien :

Route du Fort Urich
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Valeur vénale :

900 000 € HT

Redevance annuelle

15 481,45 € HT

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

1 - CONSULTANT

Consultant : COMMUNE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Affaire suivie par : M. Emilien KELLER, Responsable du service Affaires Juridiques et Commande Publique
- tél : 03 88 66 80 22 - patrimoine@illkirch.eu

Votre référence : /

2 - DATES

de consultation :	22/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/08/2024
du dossier complet :	12/08/2024

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

La commune d'Illkirch-Graffenstaden, le bailleur, a donné à bail emphytéotique le projet d'aménager le site dit du « Golfy » pour l'exercice de la pratique du golf à la société « PIERRE ET LOISIRS », le preneur, pour une durée de 30 ans commençant à courir à partir du 1^{er} janvier 2002 jusqu'au 31 décembre 2031. La saisine intervient dans le cadre d'une rupture anticipée de ce bail afin de signer un nouveau bail emphytéotique administratif de 30 ans dont l'objectif est la pérennité du golf dans le cadre d'un investissement en lien avec la mise en conformité du site et de nouvelles mesures environnementales.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Illkirch-Graffenstaden est une ville attractive du sud de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle compte 27 671 habitants.

C'est un pôle économique, commercial et culturel en raison d'un fort bassin d'emploi et de la présence du Parc d'innovation technologique.

Par ailleurs, elle est traversée par l'Ill et le canal du Rhône au Rhin et bénéficie de la présence d'une importante forêt.

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

Le golf du Fort Urich est installé à 10 minutes de Strasbourg. Il est bordé par la route du Fort Urich et celle d'Eschau desservant diverses zones d'activités. Il profite de la proximité du réseau autoroutier et d'un arrêt de bus implanté en face de l'entrée (ligne 64).

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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN sous les références suivantes :

SECTION	PARCELLE	Surface (ares)	Zonage PLUi			
			N4	N7.pv	N3	Ventilation (*)
57	104/1	101,97	101,97			
	86/23	4,50	4,50			
	87/23	0,59		0,59		
	88/6	75,69	68,12	7,57		90 % en zone N4 et 10 % en zone N7.pv
	92/26	1,10	0,60	0,50		55 % en zone N4 et 46 % en zone N7.pv
	94	3,62	1,30	2,32		37 % en zone N4 et 64 % en zone N7.pv
64	469/24	10,48	10,48			
	475/29	955,46	793,03	19,11	143,32	83 % en zone N4, 2 % en zone N7.pv et 15 % en zone N3
	480/45	1,79	1,79			
	482/34	5,71	5,71			
	485/29	12,63	0,63	12,00		5 % en zone N4 et 95 % en zone N7.pv
	487/52	1,71	0,02	1,69		1 % en zone N4 et 99 % en zone N7.pv
TOTAL		1175,25	988,15	43,78	143,32	

(*) source : site Géofoncier

4.4.Descriptif



Le Golf du Fort est implanté sur un tènement de 11 hectares 75 ares et 25 centiares adossé à l'ancienne ballastière d'Illkirch pour laquelle il existe un projet consistant en l'installation de panneaux photovoltaïques flottant sur l'ancienne gravière.

Le foncier constitué des parcelles énumérées ci-dessus est scindé par un chemin communal en deux parties composées d'espaces aménagés et arborés.

L'entrée du golf, située route du Fort Uhrich, ouvre à droite sur un parking privatif.

Le golf créé en 2002 est un golf nouvelle génération ouvert à tous dans un cadre verdoyant.

Le club comprend un parcours compact de 9 trous, homologué par la Fédération française de Golf, un practice de 45 postes dont 15 postes couverts, une zone d'entraînement de 18 postes connectés avec l'application Trackman Range grâce à des radars qui couvrent le practice, un centre de performance, un putting green et deux chippings green.

Le Golf comprend aussi un bar-restaurant surplombant le practice, un proshop (boutique), des vestiaires avec douches, un local avec casiers individuels pour ranger les sacs et chariots de golf et un distributeur de balles de golf.

Il se compose également d'un hangar en bac acier non isolé pour stocker le matériel nécessaire à l'entretien des espaces verts.

Le Golf du Fort compte 1400 licenciés de la Fédération française de Golf.

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Le Golf du Fort a été visité le 6 août 2024 en présence de M. Emilien KELLER, M. Pierre LESTRAT, le gérant du Golf et sa fille Mme Nathalie LESTRAT, M. Thierry DENIER, dirigeant de TD GOLF CONSEIL.

Lors de cette visite, le gérant a expliqué les nouveaux investissements nécessaires à la pérennité du Golf :

- mise aux normes accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (accès restaurant et création de sanitaire PMR) ;
- réfection de la toiture du club-house ;
- installation d'une véranda fermée sur la terrasse du restaurant ;
- extension de la cuisine ;
- rénovation du parking (bande de roulement et borne électrique) ;
- création d'un local de stockage du matériel d'entretien ;
- installation d'un mur filet pare-balle ;
- amélioration du système d'arrosage en vue d'une réduction de la consommation d'eau ;
- mise en place de mesures en faveur de la biodiversité ;
- gestion de la transition écologique pour répondre aux normes environnementales (zéro produit phytosanitaire).

Le montant prévisionnel des travaux s'élève à 713 632,73 € HT selon les informations fournies par le consultant.

Le consultant souhaite rompre le bail emphytéotique actuel pour signer un nouveau bail dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif avec la société PIERRE et LOISIRS.

Par conséquent, deux estimations sont réalisées.

Le présent avis-rapport se rapporte à la signature d'un nouveau bail emphytéotique administratif en accord avec les parties.

4.5. Surfaces du bâti

La surface des bâtiments est de 438 m² et se répartit comme suit :

- club-house : 269 m²,
- centre de performance : 59 m²,
- hangar : 110 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est propriété de la Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est occupé pour une activité de golf. Il est sous bail emphytéotique conclu avec la société PIERRE ET LOISIRS, le preneur, depuis le 1^{er} janvier 2002. La redevance versée à la Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, le bailleur, s'élève à 25 617,14 € HT/HC pour l'année 2024.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles cadastrées section 57 n° 104, 86 et section 64 n° 469, 480 et 482 sont situées en zone N4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

La parcelle section 57 n° 87 est située en zone N7.pv du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

Les parcelles cadastrées section 57 n° 88, 92, 94 et section 64 n° 485 et 487 sont situées en double zonage N4 / N7.pv du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

La parcelle cadastrée section 64 n°475 est située en triple zonage N4 / N7.pv / N3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

La **zone N** est une zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Dans le secteur de zone N3 sont admises :

- les constructions et installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à une activité préexistante de sport ou de loisirs ;
- les occupations et utilisations du sol, à condition d'être directement liées ou nécessaires à la valorisation d'un fort ;
- les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à un service public.

Dans le secteur de zone N4 sont admis les aménagements et installations de plein air, y compris les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sport et de loisirs.

Dans le secteur de zone N7 sont admises les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, des ballastières ou des carrières, telles que l'extraction, la transformation, le retraitement et l'expédition de matériaux. Dans le sous-secteur de zone N7b sont admises les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités d'exploitation et de gestion des parcs solaires lacustres.

À défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée en zone N4.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les façades des nouvelles constructions doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Qualification du terrain :

L'emprise n'a pas la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation, car non située dans une zone déclarée constructible et desservie par les VRD.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

7.1. Principe

La méthode d'évaluation la plus pertinente pour les complexes golfigues évalués en poursuite d'usage est la méthode par comparaison. Elle permet d'établir la valeur vénale du bien à partir de prix constatés lors de mutations concernant des domaines semblables.

Les termes pertinents sont idéalement des golfs de même génération, de configuration semblable, dans le même secteur régional et dans un état comparable. Mais le marché des golfs étant un marché étroit, l'étude doit souvent être étendue au marché national.

La valorisation est réalisée :

- soit par rapport à la surface d'emprise au mètre carré logé (bâtiments, dépendances et infrastructures compris) ;
- soit par rapport au nombre de trous que compte le complexe, terrain d'assiette, bâtiments, dépendances et infrastructures compris.

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

S'agissant de golfs exploités en chaîne golfique, la méthode par capitalisation du loyer payé au propriétaire est appropriée. Le taux de rendement constaté est peu élevé, de l'ordre de 3 % à 5 %.

Enfin, une dernière méthode basée sur les flux libres de trésorerie (discounted cash flow) peut être envisagée, dans le cas de la mise en œuvre d'un projet de conversion (par exemple transformation d'un golf 9 trous en 18 trous ou implantation d'un complexe hôtelier), le tout nécessitant de gros travaux.

7.2. Déclinaison

En l'espèce, bien que le projet d'investissement ait été communiqué au service, la méthode du cash-flow n'est pas retenue.

De même, la méthode par le revenu est écartée, le bien n'étant pas géré en chaîne.

Par conséquent, le golf est évalué par la méthode comparative.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

A) Valorisation du Golf du Fort par comparaison

8.1. Contexte du marché golfique

Le marché des cessions / acquisitions de golfs est un marché actif qui repose sur la connaissance du fonctionnement d'une exploitation de golf.

En effet, il existe en France 729 structures de golf (données 2023 issues de la Fédération française de Golf - FFGolf – publication du 20/01/2024). La FFGolf recense ainsi 605 golfs de 9 trous et plus, 41 practices, 83 golfs compacts et pitch & putt.

Les premières structures golfiques ont été créées avant les années 1965, suivies de nouvelles créations dans les années 1965-1985 et surtout 1985-1995, puis, depuis une vingtaine d'années, plutôt de petits golfs « publics » créés par des collectivités pour permettre une approche plus populaire de cette activité.

Le dynamisme actuel du marché du golf est lié, d'une part, au fait qu'une partie des propriétaires ou exploitants de golf ont atteint l'âge de la retraite et souhaitent céder leur activité et, d'autre part, à l'évolution des normes environnementales (gestion de l'eau, zéro phyto pour 2025).

A savoir que l'économie du golf en France a généré un chiffre d'affaires de 1,5 milliards d'euros en 2017 dans une variété d'activités : exploitation de parcours et practices, institutions golfiques et organisation de tournois, médias dédiés au golf.

De plus, grâce à sa dynamique touristique, la filière du golf a un impact considérable sur les secteurs de loisirs et hôtellerie-restauration.

Dès lors, les investisseurs ne s'y sont pas trompés en investissant sur l'entreprise de golf qui, bien gérée, dégage des bénéfices et génère des emplois.

À savoir que l'activité golfique se compose de plusieurs types de profits :

- les abonnements, green fees, exploitations de parcours et de practices, locations de chariots, l'enseignement ;
- le proshop, boutique de vente de matériel dédié au golf et la gestion du stock ;
- l'activité de restaurant et bar ;
- la gestion des espaces verts qui nécessite un personnel adapté, un investissement dans le matériel et des charges lourdes d'entretien au quotidien selon les saisons ;
- plus parfois la gestion d'un complexe hôtelier (accueil, hôtel, séminaires).

L'autre constante du marché du golf s'appuie sur la composante juridique et foncière des entreprises golfiques. En effet, leur forme juridique et foncière présentent une grande diversité : SARL, SA, SAS, etc., avec des exploitations séparées pour l'activité golfique et celle de bar-restaurant, donnant lieu à une gestion externe sous forme de location gérance.

A cela s'ajoute une variété de modes de gestion du foncier qui peut être détenu par le propriétaire-gérant, mais peut aussi donner lieu à des baux emphytéotiques ou à des baux locatifs.

Enfin, le foncier golfique est souvent situé en zone naturelle avec peu ou pas de droits à construire.

Dès lors, la valorisation d'un golf est une entreprise délicate qui nécessite une approche objective et prudente.

La valeur vénale déterminée par la méthode par comparaison est établie dans le but de permettre la rupture anticipée du bail afin que la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société PIERRE et LOISIRS puissent signer un bail emphytéotique administratif pour une nouvelle période de 30 ans dans le cadre de la pérennisation de cette activité ouverte au plus grand nombre.

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

8.2. Étude de marché - sources internes à la DGFiP et critères de recherche – termes de comparaison

La recherche est basée sur des cessions de golfs relativement récentes (années 2016 à 2024) pour des golfs présentant des prestations et des parcours différents.

L'étude a été ouverte sur l'ensemble du territoire métropolitain en raison de la rareté de ce type de cessions et du mystère qui les entoure, le marché golfique étant très secret.

Date	Département	Commune	Surface/m ²	Prix	Prix m ²	Nombre de trous	Prix au trou	OBSERVATIONS
08/04/21	43	Ceyssac La Roche	427153	120 000 €	0,28 €	9	13 333 €	terrain vallonné et arboré – golf 9 trous – practice, école de golf et restaurant
09/09/19	37	Cangey	120504	790 000 €	6,56 €	9	87 778 €	golf 9 trous sur terrain vallonné - équipé de greens et de départs en synthétique qui en font une spécificité novatrice et écologique- club house- proximité des châteaux de la Loire
03/03/17	42	Villerest	617590	250 000 €	0,40 €	9	27 778 €	actuellement golf 18 trous + golf compact 9 trous – activité hôtel restaurant 4* + spa
NC	46	Saint Martin le Redon	138400	525 000 €	3,79 €	9	58 333 €	parcours 9 trous – practice, driving range, green practice avec bunker- restaurant chambres d'hôtes et gîtes
NC	57	Metz	NC	900 000 €	NC	9	100 000 €	9 trous compact + 6 trous Pitch & Putt + practice + zone d'entraînement + club house
				Moyenne	2,76 €	Moyenne	57 444 €	
				Médiane	2,10 €	Médiane	58 333 €	
NC	39	Villars Saint Sauveur	200000	1 300 000 €	6,50 €	18	72 222 €	golf 18 trous, practice couvert, green d'approches et putting green, club house avec accueil, proshop, vestiaire et restaurant+ chambres d'hôtes et gîtes
16/03/16	77	Crécy La Chapelle	502658	1 250 000 €	2,49 €	27	46 296 €	2 parcours de golf 18 trous et 9 trous – école du golf + résidence hôtelière de 28 suites et 5 lodges
05/10/18	49	Baugé en Anjou	1903494	700 000 €	0,37 €	18	38 889 €	golf 18 trous, Green Fee, école de golf, restaurant et séminaire
18/09/23	68	Pfetterhouse	583814	2 622 237 €	4,49 €	27	97 120 €	parcours de golf 18 et 9 trous club-house et son restaurant
02/07/2024 (en cours de vente)	49	Angers	820000	1 611 000 €	1,96 €	18	89 500 €	golf 18 trous, Pitch & Putt + hébergements hôteliers de 20 chambres et 7 gîtes – parcours dessiné par architecte anglais connu
				Moyenne	3,16 €	Moyenne	68 805 €	
				Médiane	2,49 €	Médiane	72 222 €	

Certaines transactions ne comportent pas de dates (non communiquées) en raison de la discrétion qui entoure ce type de transaction.

Les prix s'établissent au trou :

- pour les golfs 9 trous entre 13 333 € et 100 000 €/trou ;
- pour les golfs 18 / 27 (18+9) trous entre 38 889 € et 97 120 €/trou.

Les prix au m² sont :

- pour les golfs 9 trous compris entre 0,28 € et 6,56 €/m² ;
- pour les golfs 18 / 27 (18+9) trous entre 0,37 € et 6,50 €/m².

La moyenne et la médiane s'établissent respectivement au trou comme suit :

- pour les golfs 9 : 57 444 € et 58 333 €/trou ;
- pour les golfs 18 / 27 (18+9) trous : 68 805 € et 72 222 €/trou ;

et au m², ainsi :

- pour les golfs 9 trous : 2,76 € et 2,10 €/m²
- pour les golfs 18 / 27 (18+9) trous : 3,16 € et 2,49 €/m²

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

Le marché du golf a connu de nombreuses évolutions depuis les années 1970. A l'époque, il était tenu par des associations privées élitistes avec un mode de financement qui s'équilibrait avec les cotisations. Autour des années 1985-1990, on assiste à une explosion des créations de golfs accompagnées par les collectivités locales qui y voient un intérêt touristique permettant notamment de prolonger la saison estivale dans certaines régions ou une opportunité de développement du golf urbain ou périurbain qui s'intègre généralement dans une politique locale de sport pour tous.

Les années 2000 voient arriver de nouveaux licenciés. La pratique du golf se démocratise avec l'émergence du golfeur «nomade » et l'apparition des cartes de fidélité offrant des « green fees » à prix cassés, facilités avec le développement d'internet.

En 2023, le nombre de licenciés s'élève à 445 306, soit une progression de + 0,8 % par rapport à 2022. La crise sanitaire semble avoir été un accélérateur, les nouveaux adhérents étant attirés par une pratique d'un sport dit « nature ».

Aujourd'hui, la France compte 729 golfs dont 250 sont la propriété de collectivités locales, les autres étant la propriété de chaînes ou de groupements afin de réduire ou mutualiser les coûts de structure, d'entretien et d'achat du matériel.

En effet, l'exploitation d'un golf supporte une forte proportion de charges fixes (atteignant fréquemment 80 % des charges totales) et, sauf dans les destinations les plus fréquentées, engrange souvent des flux de recettes extrêmement irréguliers et saisonniers.

À noter :

- peu de golfs arrivent à vivre uniquement sur les recettes générées par le tourisme ;
- l'ampleur des enjeux et des montants en question pour un golf municipal avec un club-house et un practice peut être perçue à travers les données moyennes suivantes :
 - sur une durée de 20-25 ans, la valeur actuelle de remplacement (valeur de reconstruction, hors foncier) peut aller de 4 à 12 millions d'euros ;
 - le chiffre d'affaires réalisé par le parcours et le club-house peut représenter de 15 à 70 millions d'euros ; les retombées économiques locales pour un golf touristique peuvent atteindre de 2 à 10 millions d'euros par an et de 40 à 250 millions d'euros sur la durée totale de la concession ;
 - la redevance de concession peut s'étagier de 30 euros (1 € symbolique par an) à 3,5 millions d'euros ;
 - le programme de rénovation des infrastructures (selon son ampleur et son contenu) peut dépasser 4 à 6 millions d'euros sur la durée de la concession, en particulier pour les renouvellements de contrats dans lesquels les carences d'entretien sur la période précédente et les problématiques de mise aux normes prennent une importance particulière.

Afin de déterminer la valeur vénale de la structure golfique, il convient dès lors de considérer tous les composants du site actuellement concédé et de tenir compte des problématiques suivantes : la politique tarifaire, l'accès au parcours, les green fees pour les différents types de golfeur, les horaires d'ouverture, les obligations en termes de maintenance, de renouvellement ou de mise aux normes des infrastructures (notamment respect des mesures environnementales zéro phyto).

Compte tenu de ces données, il convient de noter que les golfs 9 trous recensés dans le tableau ne font pas partie du réseau GOLFY, tout comme les golfs 18 trous de Villars Saint Sauveur et d'Angers.

Ces golfs sont installés dans diverses zones d'attraction : châteaux de la Loire, région parisienne, ville touristique comme Angers ou Metz, mais aussi des sites naturels.

De plus, les golfs répertoriés dans le tableau ne proposent pas des services et prestations similaires. Toutefois, il convient de noter qu'à minima, ces golfs proposent des activités directement liées à la pratique du golf : école de golf, practice, parcours de 9 et / ou 18 trous, un club-house avec un espace restauration, un accueil, un secrétariat, des vestiaires.

Certains golfs bénéficient en plus de prestations hôtelières et/ou de location de lodges ou gîtes.

La région Grand Est compte 49 golfs, dont 11 parcours de golf en Alsace et 5 situés dans le Bas-Rhin. Deux ventes connues ont été réalisées dans le Grand Est :

- la première porte sur un golf compact 9 trous installé à proximité de Metz. La vente a eu lieu au prix de 100 000 € HT le trou. Le prix au m² n'est pas connu puisqu'il n'a pas été possible de déterminer la surface du golf, bâtiments compris.

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

- la seconde transaction concerne un golf situé dans le Haut-Rhin, construit en 1988, comprenant un parcours de championnat de 18 trous et un parcours compact de 9 trous. Les installations se composent d'un practice, d'une zone de chipping, d'un putting green, d'une école de golf, d'un restaurant, d'un proshop et d'une salle de conférence. L'ensemble golfique a été cédé au prix de 97 120 € HT/trou.

Le Golf du Fort a été estimé sous avis-rapport n° DS 5899980 / OSE n° 2021-67218-70959 en date du 04/11/2021, sur la base d'actes notariés de cessions de golfs installés sur l'ensemble du territoire métropolitain, à une valeur vénale arrêtée à 1 215 000 € HT, déterminée par la médiane du tableau des termes de comparaison, arrondie à 135 000 € HT/ trou, à partir de cessions référencées déjà anciennes. Le prix au trou était compris entre 19 444 € HT et 722 222 € HT.

Cette valeur a été recoupée, d'une part, à partir d'une valeur à l'are de terrain de golf bâti intégré, à une valeur vénale de 928 447,50 € HT, et, d'autre part, par la méthode du chiffre d'affaires à hauteur d'une valeur vénale de 1 214 816 € HT.

Pour cette nouvelle estimation, les termes ont été recentrés sur des actes plus récents ou non connus de l'évaluatrice au moment de l'évaluation précédente.

Le bien à évaluer, le Golf du Fort, est installé dans le Bas-Rhin sur le ban communal d'Illkirch. Il présente une caractéristique spécifique par rapport aux 4 autres golfs du Bas-Rhin, car il s'agit de l'unique golf 9 trous de ce département. Il est classé ***.

Il est situé à 2,2 km du Golf de Strasbourg, ouvert en 1935, golf 18 et 9 trous qui s'étend sur 120 hectares, également sur le ban d'Illkirch, et à environ 8,5 km du Kempferhof Golf Resort, sur 85 hectares dans la commune de Plobsheim, golf de 18 trous qui a ouvert en 1990.

Le Golf du Fort est un golf compact ouvert en 2002. Il est situé en milieu périurbain à une dizaine de kilomètres de Strasbourg. Il est ouvert tous les jours de 9h à 17h et reçoit surtout une clientèle d'habitues qui profitent d'un parcours 9 trous compact et de jeunes qui découvrent le golf. Il organise aussi des évènements professionnels sur mesure pour les entreprises.

L'ensemble immobilier est installé dans un cadre verdoyant tout en bénéficiant de la proximité du réseau autoroutier et de lignes de bus. Il est en bon état d'entretien. Le parcours profite de l'installation de gazon synthétique au départ des trous. Le practice est partiellement équipé de l'application Trackman Range ; ainsi, grâce à des radars qui couvrent une partie du practice, le joueur peut suivre et progresser en analysant les trajectoires de balle à partir des données transmises sur son smartphone.

L'implantation géographique de ce golf 9 trous ne permet pas le passage à un golf 18 trous en raison du manque de foncier disponible.

Par ailleurs, le gérant a précisé que des travaux sont prévus afin de pérenniser les installations : agrandissement du restaurant pour accueillir plus de convives le midi, mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite (création d'un ascenseur extérieur et d'un sanitaire PMR), rénovation de la toiture, respect des normes environnementales qui comprennent l'arrosage, l'installation de plantes plus résistantes à la chaleur, zéro phyto.

L'analyse du marché des golfs et l'ensemble des considérations liées aux atouts et faiblesses du site conduisent le service à retenir une valeur au trou de 100 000 €, valeur retenue au regard du marché local du Grand Est. Cette valeur, bien que supérieure aux valeurs moyenne et médiane du marché des golfs de 9 trous, s'explique par son statut privilégié de seul golf 9 trous sur l'ensemble du Bas-Rhin, par son bon état d'entretien et par son practice relié à l'application Trackman Range, soit :

$$9 \text{ trous} \times 100\,000 \text{ € HT} = \mathbf{900\,000 \text{ € HT}}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE ANALYTIQUE

Cette valeur est recoupée par une approche analytique, qui permet d'évaluer la valeur vénale d'un ensemble immobilier de biens composites en agréant les valeurs vénales respectives des différents biens.

L'ensemble à évaluer consiste en une emprise constituée de plusieurs parcelles pour une contenance de 1 175,25 ares installée en zone naturelle. Sur ce tènement sont installés plusieurs bâtiments :

- un club house de 269 m² comprenant en RDC des locaux de bureaux, un proshop, des locaux techniques, et à l'étage un restaurant avec sa terrasse ;
- un hangar de 110 m² en bac acier ;
- un centre de performance de 59 m² comprenant un petit local de type atelier

Document déposé en préfecture
1067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

9.1. Études de marché de terres agricoles

Le golf du Fort est installé dans un secteur de zone non constructible, à l'exception de la zone N4 qui permet les aménagements et installations de plein air à condition d'être directement liés ou nécessaires à l'activité de sport ou de loisirs. Dès lors, le foncier ne présente pas de réelle valeur au regard des droits à construire.

L'étude est basée sur des actes notariés de cessions de terres naturelles sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden au cours de la période récente 2021-2023.

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

DATE	QUARTIER	SECT.	N° PLAN	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARES)	PRIX	PRIX / ARE	ZONAGE	
04/03/21	ILLKIRCH	61	172/145	Weichenmatten	13,97	1 118 €	80 €	A1	
05/07/21	ILLKIRCH	62	67	Weichenmatten	5,73	286 €	50 €	A1	
15/11/21	ILLKIRCH	48	135/75	Brunnenmatt	7,97	399 €	50 €	N1	
15/11/21	ILLKIRCH	48	43	Brunnenmatt	16,78	839 €	50 €	N1	
10/02/22	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	17	300-301	Blengelswillig	3,59	2 000 €	557 €	N1	
31/05/22	ILLKIRCH	62	84	Weichenmatten	14,34	740 €	52 €	A1	
14/06/22	ILLKIRCH	48	12-13-14-15-21-41-44-47-49-53-58-59-72-73-76-77-78-79-80-81-82	Brunnenmatt	448,29	49 312 €	110 €	N1	
14/06/22	ILLKIRCH	36	45	Rheingarten	17,58	900 €	51 €	N1	
09/08/23	ILLKIRCH	61	154-155-156	Weichenmatten	45,06	2 929 €	65 €	A1	
02/10/23	ILLKIRCH	67	106	Kirchwoerth	9,58	192 €	20 €	N1	
16/11/23	ILLKIRCH	36	24-26	Rheingarten	34,14	2 048 €	60 €	N1	
28/11/23	ILLKIRCH	60	65	Weichenmatten	7,47	344 €	46 €	A1	
04/12/23	ILLKIRCH	62	152/62	Weichenmatten	14,52	871 €	60 €	A1	
							Moyenne	96 €	
							Médiane	52 €	

Les prix sont compris entre 20 € HT/are et 557 € HT/are pour une emprise située en limite de zone urbaine dans un secteur où ont été construites des maisons de villégiature au bord de l'Ill.

La moyenne et la médiane sont respectivement de 96 € HT/are et 52 € HT/are.

Par ailleurs, il existe au sud de l'Eurométropole et plus particulièrement sur le ban de la commune de Plobsheim un marché spécifique de terres naturelles ou agricoles acquises par le Golf du Kempferhof dans le cadre de son agrandissement et l'installation de nouvelles structures au cours de la période 2014-2022.

DATE	COMMUNE	SECT	N° PLAN	ADRESSE	SURFACE (ares)	PRIX	VALEUR UNITAIRE /are	ZONE PLU
16/05/14	PLOBSHEIM	36	167-168	Burgerteile	6,28	4 000 €	637 €	A2
25/09/14	PLOBSHEIM	36	29	Burgerteile	11,14	40 000 €	3 591 €	A3
28/10/20	PLOBSHEIM	37	439/78-441/186	Lirsand	9,44	6 278 €	665 €	N4
09/11/20	PLOBSHEIM	37-38	3-204	Lirsand-Lirsandfeld	46,74	31 082 €	665 €	N4
28/12/20	PLOBSHEIM	37-38	68-73-72-619	Lirsand	72,53	48 232 €	665 €	N4
02/08/21	PLOBSHEIM	38	210	Lirsandfeld	18,13	12 056 €	665 €	N4
03/09/21	PLOBSHEIM	37	32	Lirsand	9,72	6 464 €	665 €	N4
21/09/21	PLOBSHEIM	37	31	Lirsand	9,7	6 450 €	665 €	N4
25/11/21	PLOBSHEIM	37	36	Lirsand	9,65	6 417 €	665 €	N4
23/09/22	PLOBSHEIM	37	41	Lirsand	19,11	12 708 €	665 €	N4
23/09/22	PLOBSHEIM	37	41	Lirsand	11,91	12 708 €	1 067 €	N4
							Moyenne	965 €
							Médiane	665 €

Les prix pour ce type de terrains sont compris entre 637 € HT/are et 3 591 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont respectivement de 965 € HT/are et 665 € HT/are.

Acquis de réception en préfecture
667216702188-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

9.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 29 juillet 2024 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2023 parue au Journal Officiel du 1^{er} août 2024.

Le barème indicatif des terres agricoles libres établit ainsi, pour le département du Bas-Rhin, et plus particulièrement pour la région agricole « Plaine du Rhin » dont relève Illkirch-Graffenstaden :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'au moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	83	25,6	160,1
Ried	62,1	16,1	210,2
Région Sous-Vosgienne	58,3	28,9	119
Plateau lorrain Nord	39,9	23,2	141,8
Montagne Vosgienne	42,6	23,2	95,1

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

Les termes plus anciens ont été écartés.

Par ailleurs, il est intéressant de remarquer que dès lors que ces parcelles de terres agricoles ou naturelles comportent un certain enjeu au regard de leur emplacement géographique et / ou par rapport à la création de structures sportives ou de loisirs, leur prix augmente.

Dans le cadre de la première étude, l'acte du 10/02/2022 présente un intérêt certain, car il s'agit de deux petites parcelles situées en bordure de l'III, en limite de zone urbaine, cédées au prix de 557 € HT/are. Cette vente se rapporte à une toute petite emprise de 3,59 ares.

L'acte du 14/06/2022 concerne la cession d'un vaste ensemble de parcelles d'une contenance de 448,29 ares cédé au prix de 110 € HT/are, permettant leur exploitation globale.

Enfin, la vente sur le ban communal de Plobsheim de terres agricoles ou naturelles acquises par le Golf du Kempferhof crée un marché spécifique pour ce type de terrains non constructibles, mais permettant des aménagements liés au développement des activités sportives ou de loisirs.

Par ailleurs, le golf du Kempferhof est classé parmi les 5 meilleurs golfs de France et les 15 meilleurs d'Europe.

Dès lors, le prix de vente des terres adjacentes à ce golf permet d'expliquer un prix de 665 € HT/are pour la majeure partie d'entre elles.

À noter que certaines parcelles bénéficient d'une situation privilégiée au regard de leur emplacement géographique en limite de zone urbaine. Cette situation est reconnue par la jurisprudence dans le cadre des expropriations sur demande des expropriés. Dans ce cas, en phase judiciaire, le juge de l'expropriation retient la valeur maximale du barème agricole, soit **160 € HT/are**.

Au cas présent, les terres sur lesquelles est installé le Golf du Fort sont situées entre une zone urbaine et la ballastière qui va être converti en zone photovoltaïque par l'installation de panneaux flottants.

Compte tenu de ce qui précède, de la caractéristique des biens et du marché immobilier local, la valeur vénale pour l'ensemble des parcelles est arbitrée à la valeur haute des terres agricoles, arrondie à **160 € HT/are**, soit :

$$1\ 175,25 \text{ ares} \times 160 \text{ € HT/are} = \mathbf{188\ 040 \text{ € HT}}$$

9.2. Étude de marché du restaurant

Les termes de cessions de restaurants sont assez rares. Dès lors la recherche a porté sur l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg et a été élargie à la commune d'Osthoffen distante de 15 km de Strasbourg.

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

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	SURFACE (ARES)	N°	RUE	CN	SU (m²)	PRIX	VALEUR UNITAIRE / m² SU	OBSERVATIONS
06/02/21	OSTHOFFEN	1	276	5,55	17	rue Principale	NC	177	250 000 €	1 412 €	R+1 ; restaurant au RDC, réserves et combles au 1 ^{er} , que l'acquéreur entend transformer en habitation libre
30/06/22	ENTZHEIM	2	126-11	4,55	51	route de Strasbourg	2008	316	398 700 €	1 262 €	restaurant et 2 appts
24/11/22	GEISPOLSHHEIM	83	5	10,69		rue de la Chapelle	1930	345	300 000 €	870 €	restaurant +1 appartement (maison 150 m²+ local professionnel 195 m²)
14/04/23	OSTWALD	6	12, 13, 188 à 194, 204	380,83	4	quai Heydt	NC	4089	5 250 000 €	1 284 €	hôtel restaurant SPA « Château de l'île »
25/07/23	BISCHHEIM	5	85	1,68	20	route de Bischwiller	NC	265	574 000 €	2 166 €	bar-restaurant-pizzeria
28/09/23	SCHILTIGHEIM	13	215/025	2,67	43	rue Principale	1993	239,41	285 000 €	1 190 €	restaurant (COLOMBAGES)
20/10/23	SCHILTIGHEIM	63	181/41	22,41	3	rue Alfred Kastler	NC	274,65	270 000 €	983 €	boulangerie-restaurant

Moyenne	1 310 €
Médiane	1 190 €

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Les prix sont compris entre 870 € HT/m² SU et 2 166 € HT/m² SU.
La moyenne et la médiane sont respectivement de 1 310 € HT/m² SU et 1 262 € HT/m² SU.

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

Les termes recensés dans le tableau sont récents puisqu'ils sont établis sur la période 2021-2023.

Le premier acte se rapporte à la vente d'un restaurant qui a cessé son activité et a été acquis dans le cadre d'une reconversion en habitat libre dans le village d'Osthoffen.

Le second terme concerne la vente d'un immeuble mixte installé à Entzheim comprenant un restaurant en rez-de-chaussée et deux appartements dans les étages.

De même l'acte suivant correspond à un restaurant avec un appartement à l'étage.

L'acte suivant se rapporte à la vente du « Château de l'III » à Ostwald, résidence hôtelière comprenant des chambres de standing, une winstube, un restaurant gastronomique et un spa. L'ensemble a été cédé après la pandémie du COVID-19 et a été rénové, avec de nouvelles installations s'agissant du spa.

Le restaurant suivant, situé à Bischheim, est localisé en plein centre-ville et a été cédé en très bon état d'entretien.

Enfin le dernier acte correspond à une boulangerie installée à Schiltigheim et qui comporte une partie restauration.

Au cas présent, il s'agit d'un restaurant avec une belle terrasse, installé dans le Golf du Fort, avec un parking privatif pour la clientèle. Il profite d'un beau cadre calme, en limite d'une zone d'activité.

Le restaurant doit toutefois subir quelques travaux de mise aux normes PMR et la couverture du bâtiment doit être refaite.

Compte tenu des caractéristiques du bien, de sa situation géographique et du marché immobilier local, la valeur vénale est fixée à la valeur haute des termes de comparaison, arrondie à **2 000 € HT/m² SU**, soit :

$$269 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 2\,000 \text{ € HT/m}^2 \text{ SU} = \mathbf{538\,000 \text{ € HT}}$$

9.3. Étude de marché du centre de performance et du hangar de stockage

L'analyse porte sur des cessions de locaux d'activité installés sur l'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg pour les années 2022 et 2023.

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

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	SURFACE (ARES)	N°	RUE	CN	SU (m ²)	PRIX	VALEUR UNITAIRE / m ² SU	OBSERVATIONS
25/03/22	ESCHAU	28	210/26-211/26	22,5	14	rue de l'Industrie	2002	1140	485 212 €	426 €	bâtiment de plain-pied bac acier avec parking
13/06/22	WOLFISHEIM	23	642,à 645	14,45	10	rue Charles Adolphe Wurtz	2002	310,2	749 000 €	2 415 €	locaux d'activités
16/12/22	BISCHHEIM	29	177/30	12,56	12	avenue de l'Energie	NC	714	600 000 €	840 €	bardage métallique
09/06/23	ESCHAU	28	513/112	55,37	4	rue Bernard Salter		306	385 000 €	1 258 €	local activité +6 PK
28/09/23	GEISPOLSHHEIM	25	295/16	30,04	19	rue Forlen		157,02	269 150 €	1 714 €	bâtiment artisanal N° 3+PK
									Moyenne	1 331 €	
									Médiane	1 258 €	

Les prix sont compris entre 426 € HT/ m² SU et 2 415 € HT/m² SU en fonction de la qualité des matériaux et des prestations offertes.

La moyenne et la médiane sont respectivement de 1 331 € HT/m² SU et 1 258 € HT/m² SU.

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

Les termes anciens n'ont pas été retenus.

Le premier acte est intéressant, car il s'agit d'un bâtiment de plain-pied en bac acier comprenant un parking, un peu comme le hangar du golf, bâtiment servant de stockage aux matériels d'entretien des espaces verts. Toutefois, il est beaucoup plus vaste.

Le second terme semble lui aussi pertinent, puisque le bâtiment est en bac acier d'une surface de 310 m² et comprend un petit emplacement de stationnement extérieur. Il a été vendu au prix de 2 415 € HT/m².

Le troisième terme se rapporte à la vente d'un hall métallique avec parking extérieur d'une surface de 714 m². La vente a été réalisée au prix de 840 € HT/m².

L'avant-dernier acte concerne la cession d'un bâtiment récent installé dans la ville voisine d'Eschau. Le bien a été vendu à 1 258 € HT/m².

Le dernier terme correspond à la cession d'un bâtiment artisanal de 157,02 m² implanté sur la commune limitrophe de Geispolsheim et comprenant des fenêtres. Le bien a été vendu à 1 714 € HT/m².

Accusé de réception en préfecture
N° 133-2024-0417/m2-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Au cas présent, le hangar, d'une surface de 110 m², est en bac acier avec porte sectionnelle. Il est en état d'usage. Il est utilisé pour ranger le matériel d'entretien du golf.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques du bien, la valeur vénale est fixée à la médiane du tableau, arrondie à **1 200 € HT/m² SU**, soit :

$$110 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 1\,200 \text{ € HT/m}^2 \text{ SU} = \mathbf{132\,000 \text{ € HT}}$$

Par ailleurs, concernant le centre de performance de petite surface, en bon état d'entretien et de construction récente, la valeur vénale est fixée à la valeur haute des termes de comparaison, arrondie à **2 000 € HT/m² SU**, soit :

$$59 \text{ m}^2 \times 2\,000 \text{ € HT/m}^2 = \mathbf{118\,000 \text{ € HT}}$$

La valeur vénale du Golf du Fort évaluée par la méthode analytique s'élève à la valeur globale de chaque élément pris séparément, sur laquelle est appliquée un abattement de 10 % pour vente en bloc, soit :

$$(188\,040 \text{ € HT} + 538\,000 \text{ € HT} + 132\,000 \text{ € HT} + 118\,000 \text{ € HT}) - 10\% = 976\,040 \text{ € HT} - 97\,604 \text{ € HT} = \mathbf{878\,436 \text{ € HT}}$$

La valeur vénale du Golf du Fort est estimée à 900 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification à **810 000 €**.

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

10 - CALCUL DE LA REDEVANCE DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE – MÉTHODE DE L'APPORT NET

Dans le cadre d'une autorisation d'occupation, le bailleur met à la disposition du preneur un bien immobilier que ce dernier s'engage à utiliser en bon père de famille.

Au cas présent, il s'agit de l'emprise du Golf du Fort constituée des parcelles sus-mentionnées (cf. § 4.3).

Le bien appartient à la Commune d'Illkirch-Graffenstaden qui souhaite conclure un bail emphytéotique administratif d'une durée de 30 ans dans le cadre de la poursuite d'activité du Golf du Fort, golf compact 9 trous.

Pour déterminer le montant de la redevance, la méthode dite de l'apport net est utilisée.

Elle consiste à déterminer le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail et à appliquer à l'écart constaté, ou apport net du bailleur, un taux de rendement approprié.

L'apport net est égal à la valeur actuelle de l'immeuble donné à bail moins la valeur actualisée du prix des constructions ou de l'investissement, à l'échéance du bail.

Le calcul de la redevance à partir de l'apport net, est basé sur les éléments suivants :

- durée du bail : 30 ans (durée indiquée par le consultant)
- valeur vénale du bien : 900 000 € HT (cf. § 8 et 9)
- coût des travaux : 713 632,73 € HT, arrondi à 713 640 € HT

10.1. Détermination du taux d'actualisation

La construction du taux se compose de trois éléments distincts :

- **le taux sans risque** : la valeur de référence est le taux du marché des emprunts d'État (OAT) et plus précisément le taux moyen de l'indice TEC 10 (site Natixis), lissé sur cinq ans. À la date des présentes, ce taux est de **3,67 %** pour tenir compte de la durée du bail qui reste à courir sur 30 ans.

- **une prime de secteur immobilier** variant entre 0,20 % et 0,50 %, qui prend en compte la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements. Les droits du bailleur et du preneur, engagés dans un bail emphytéotique étant peu liquides comparativement aux autres biens immobiliers, il est retenu au cas particulier un taux de **0,30 %**.

- **la prime de risque** lié à l'immeuble qui peut varier entre 0,20 et 5 % est fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions et au risque de défaillance du preneur.

Risque lié à la défaillance du preneur :

À ce stade, l'emphytéote est PIERRE ET LOISIRS, société à responsabilité limitée, immatriculée sous le n° SIREN 440422004. La société est active depuis 22 ans. Installée à Illkirch-Graffenstaden, elle est spécialisée dans le secteur de l'enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs. Le Golf du Fort est classé en catégorie 3*** Compact.

Risque lié à la valorisation future des constructions :

— Plus l'échéance du bail est lointaine, plus le risque de voir l'état du bien se dégrader est élevé et plus sa valeur future est incertaine. On rappellera néanmoins que le preneur est tenu contractuellement de procéder à son entretien pendant toute la durée du bail et que le preneur a réalisé des travaux d'amélioration du bien.

— Au cas d'espèce, le Golf du Fort bénéficie d'une situation favorable avec un nombre appréciable de licenciés. Il profite de sa position comme unique golf compact sur le département du Bas-Rhin, de son installation dans le sud de l'Eurométropole de Strasbourg, de sa proximité avec la ville de Strasbourg et d'un accès facile au réseau autoroutier. Le golf est bien entretenu, il bénéficie de tout le confort attendu à des prix raisonnables.

Au cas présent, un taux de **1,5 %** sera retenu.

Soit un **taux d'actualisation de : 5,47 %**

10.2. Détermination de la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des améliorations

L'apport du preneur (valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions) est égal à la somme qu'il convient de placer à un taux déterminé (cf. § ci-dessus) en début de bail pour obtenir à la fin du bail une somme égale à la valeur présumée des constructions à cette date.

La valeur actuelle des améliorations apportées par le preneur s'obtient comme suit :

$$VAN = \frac{I}{(1+a)^n}$$

VAN = valeur actualisée des investissements à la fin du bail

I = investissement réalisé

a = taux d'actualisation

n = durée du bail

10.3. Calcul de la redevance

La redevance due par l'emphytéote s'obtient en appliquant un taux de rendement brut à l'apport net.

La méthode par capitalisation du loyer payé au propriétaire semble appropriée. Le taux de rendement constaté est peu élevé, de l'ordre de 3 % à 5 %.

Au cas particulier, le Golf du Fort verse une redevance annuelle de 25 617,14 €, soit :

25 617,14 € / 900 000 € = 2,8 %,

soit un **taux de rendement net de 2,1 %** (taux de rendement brut – 25%).

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA METHODE DE L'APPORT NET		
Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	900 000 €
Valeur des constructions		713 640 €
évolution de la valeur des constructions		0,40 % en % par an
durée du bail		30 en années
Valeur future des constructions		804 434,28 € Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	162 787,93 € Table 2 valeur actuelle d'un capital
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		3,6700% taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)
		0,300% taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		1,500% Prime de risque
		5,47% taux d'actualisation
Apport net du bailleur		737 212,07 €
T, taux de rendement net		2,100% taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		15 481,45 € apport net x taux de rendement net
ou :		
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		1,00 % /an
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		251 874,91 € à verser lors de la signature du bail, table 4 bis

La redevance annuelle des parcelles cadastrées section 57 N° 104/1, 86/23, 87/23, 88/6, 92/26, 94 et section 64 N° 469/24, 475/29, 480/45, 482/34, 485/29 et 487/52 d'une contenance de 1175,25 ares sur bâtie d'un ensemble golfique de 9 trous compact s'élève à **15 481,45 €**.

CAJ
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
L'adjoint à la Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Pierre HEYD
Inspecteur Principal des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

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.

ACTE PORTANT RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DE DROIT COMMUN DU 4 FEVRIER 2002

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le DECEMBRE 2024,

A l'Hôtel de Ville d'Illkirch-Graffenstaden, 181 route de Lyon,

Le Maire d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, M. Thibaud PHILLIPS, agissant en application des dispositions des articles L. 1311-13, L. 1311-14, L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales et de l'article L. 2222-4 du Code général de la propriété des personnes publiques,

**A RECU le présent acte authentique portant RESILIATION D'UN BAIL
EMPHYTEOTIQUE,**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
demeurant 181 route de Lyon à 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
identifiée sous le numéro SIRET, 216 702 183 000 15,
représentée par son adjoint, Monsieur SAIDANI Lamjad, dûment habilité à cet effet, en vertu des dispositions des articles L. 1311-13 et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales et des délibérations en date du 3 juillet 2020 et du 4 décembre 2024, jointes en annexe (Annexe n°1),

ci-après désignée le « **BAILLEUR** ».

D'UNE PART,

ET

La société dénommée « PIERRE ET LOISIRS »,
société à responsabilité limitée (SARL) au capital de 272 300 euros,
ayant son siège social, route du Fort Uhrich à 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
immatriculée sous le numéro 440 422 004 au Registre du Commerce et des sociétés de STRASBOURG,
représentée par son gérant, M. Pierre LESTRAT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions de l'article L. 223-18 du Code de commerce et des statuts de ladite société, dont une copie certifiée conforme demeure ci-annexée (Annexe n°3).

ci-après désignée le « **PRENEUR** ».

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Par un acte en date du 4 février 2002, le Maire de la Ville d'Illkirch Graffenstaden a mis à disposition, par bail emphytéotique de droit commun, à la société « *PIERRE ET LOISIRS* », représentée par M. Pierre LESTRAT, le site dit du « Golfy » composé d'un ensemble de parcelles d'une surface totale de 12 hectares 37 ares 4 centiares, route du Fort Uhrich à Illkirch-Graffenstaden en vue de la création et l'exploitation d'un golf, aujourd'hui dénommé « Golf du Fort ». Le bail a été consenti pour une durée de 30 années, non renouvelable, commençant à courir du 1 janvier 2002 pour se terminer le 31 décembre 2031 (Annexe n°4).

Par un avenant n°1 en date du 24 septembre 2012 (Annexe n°5), la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société « *PIERRE ET LOISIRS* » ont convenu d'exclure du bail emphytéotique de 2002, la parcelle cadastrée Section 57 n°103/1 d'une surface de 61,79 ares suite à la division de la parcelle cadastrée Section 57 n°(1)/1 (mentionnée comme étant la parcelle n°79/1 dans l'avenant n°1 au bail) d'une surface de 163,76 ares.

En effet, dans le cadre du projet de restructuration du site du Fort Uhrich, la commune d'Illkirch-Graffenstaden a souhaité créer un cheminement entre l'accès commun au Golf du Fort et les douves du Fort. Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune d'Illkirch-Graffenstaden a proposé à la société « *PIERRE ET LOISIRS* » de se défaire d'une partie des terrains mis à disposition aux termes du bail emphytéotique précité portant à 11 hectares 77 ares 51 centiares, la surface louée.

Compte-tenu de la perte foncière pour le Golf du Fort, il a été convenu de diminuer le loyer dû par la société « *PIERRE ET LOISIRS* » de 20%.

Par un avenant n°2 en date du 2 août 2021 (Annexe n°6), la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société « *PIERRE et LOISIRS* » ont convenu d'un commun accord, « *considérant que les mesures liées à la période d'urgence sanitaire ont empêché l'exploitation des biens objets du bail* » par la société « *PIERRE et LOISIRS* », que cette dernière sera totalement exonérée du loyer dû en exécution dudit bail pour les périodes allant du 15 mars 2020 au 10 mai 2020 ainsi que du 29 octobre 2020 au 27 novembre 2020, inclus.

Le site dit du « Golfy » donné à bail, propriété de la commune d'Illkirch-Graffenstaden est constitué des parcelles cadastrées suivantes, sises 9002 route du Fort Uhrich 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN:

Désignation cadastrale	Contenance cadastrale	
Section 57		
Section 57 n°104/1	un hectare un are quatre-vingt dix-sept centiares	101,97 ares
Section 57 n°86/23	quatre ares cinquante centiares	4,50 ares
Section 57 n°87/23	cinquante neuf centiares	0,59 ares
Section 57 n°88/6	soixante quinze ares soixante neuf centiares	75,69 ares
Section 57 n°92	un are dix centiares	1,10 are
Section 57 n°94/7	trois ares soixante deux centiares	3,62 ares
Section 64		

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Section 64 n°475/29	neuf hectares cinquante cinq ares quarante six centiares	955,46 ares
Section 64 n°485/29	douze ares soixante trois centiares	12,63 ares
Section 64 n°487/52	un are soixante et onze centiares	1,71 are
Section 64 n°480/45	un are soixante dix neuf centiares	1,79 are
Section 64 n°482/34	cinq ares soixante et onze centiares	5,71 ares
Section 64 n°469/24	dix ares quarante huit centiares	10,48 ares
Soit une surface totale de 1175,25 ares.		

Une copie dudit bail emphytéotique de droit commun et des avenants sont annexés au présent acte (Annexe n°4,5 et 6).

Les PARTIES souhaitent une rupture anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 afin de signer un nouveau bail emphytéotique de nature administrative d'une durée de 30 ans. L'objectif est la pérennité du « Golf du Fort » dans le cadre d'un investissement en lien avec la mise en conformité du site et de nouvelles mesures environnementales.

PROJET D'ACTE

Les parties déclarent qu'elles ont reçu, préalablement au jour de leur signature, le projet d'acte ainsi que ses annexes et déclarent avoir reçu toutes explications utiles concernant cet acte.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A L'ACTE PORTANT RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE, OBJET DES PRESENTES

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent de résilier de manière anticipée, le bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002, tel que complété par avenants du 24 septembre 2012 et 2 août 2021, comme suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent de la résiliation anticipée du bail emphytéotique de droit commun de 2002 afin de conclure un nouveau bail emphytéotique de nature administrative en application des dispositions de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales. L'activité exercée par la société « PIERRE ET LOISIRS » consiste, en effet, en la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune d'Illkirch-Graffenstaden, dans la mesure où elle a initié l'aménagement du site dit du « Golfy », route du Fort Uhrich à Illkirch-Graffenstaden, pour la pratique du golf.

Le sport relève des compétences de la commune d'Illkirch-Graffenstaden conformément aux dispositions de l'article L. 1111-4 du code général des collectivités territoriales qui dispose que « *les compétences en matière de (...) de sport, sont partagées entre les communes, les départements, les régions et les collectivités à statut particulier* ».

La structure golfique créée par la société « PIERRE ET LOISIRS » se démarque, par ailleurs, du positionnement des golfs traditionnels en popularisant la pratique d'un golf ouvert à tous.

La signature d'un nouveau bail emphytéotique administratif de 30 ans permettrait également d'assurer la pérennité du golf dans le cadre d'un investissement en lien avec la mise en conformité du site et de nouvelles mesures environnementales.

En effet, le terrain occupé par la société « PIERRE ET LOISIRS » était à l'origine une friche avec un sous-sol de très mauvaise qualité.

Le PRENEUR se trouvant dans l'incapacité de financer les travaux compte tenu de la période d'amortissement trop courte par rapport à l'échéance du bail en vigueur, la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique administratif d'une durée de 30 ans paraît opportune.

ARTICLE 2 – RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 précise que le bail « *est consenti pour une durée de 30 années, non renouvelable, commençant à courir à compter du premier janvier deux mil deux (01/01/2002) pour se terminer le trente et un décembre deux mil trente et un (31/12/2031)* ».

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent que la résolution de l'emphytéose ne peut être demandée par le BAILLEUR en application des dispositions de l'article L.451-5 du code rural et de la pêche maritime, les conditions n'étant pas réunies.

Cet article dispose qu'«*A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.*

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves. Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances ».

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent de procéder à la résiliation par consentement mutuel du bail emphytéotique susvisé et ayant pour objet les parcelles susmentionnées.

Le PRENEUR renonce expressément aux droits résultant de ce bail, ce qui est accepté par le BAILLEUR qui y consent.

ARTICLE 3 – SORT DES CONSTRUCTIONS REALISEES PAR LE PRENEUR

Le bail du 4 février 2002 précise qu'en « *fin de bail, l'ensemble des installations aménagement, travaux et éventuelles constructions réalisées par le preneur, reviendront au bailleur sans aucune indemnité ou dédommagement quelconque dû par ledit bailleur au preneur* ».

Les parties conviennent de ne pas appliquer cette clause dans la mesure où il est prévu la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique de nature administrative après la résiliation du bail emphytéotique de droit commun précité.

Aussi, l'ensemble des installations, aménagements, travaux et éventuelles constructions réalisées par le PRENEUR resteront sa propriété, l'opération consistant à la résiliation du bail initial et la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique administratif n'entraîne aucun transfert de propriété.

Eu égard à ce qui précède, les parties déclarent avoir convenu que la présente résiliation aura lieu sans versement d'aucune indemnité.

ARTICLE 4 -DATE DE PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

Les parties conviennent de la résiliation du bail emphytéotique avec effet à la date de la conclusion du bail emphytéotique administratif.

ARTICLE 5 - TAXES DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions de l'article 689 du Code général des impôts, la présente convention est assujettie à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 742 du code précité sur le montant de la redevance due pour toute la durée du bail emphytéotique, augmenté des charges imposées au Preneur [ou sur la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur est supérieure au loyer augmenté des charges], soit la somme de [.....] euros. [*Sera fixé après avis de la DGFIP préalablement à la conclusion du Bail*]

ARTICLE 6 - CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Conformément aux dispositions de l'article 879 du Code général des impôts, le présent contrat est soumis à la contribution de sécurité immobilière au taux de [.....] % sur le montant de [.....] euros [montant servant de base définitive à la perception de la taxe de publicité foncière] soit la somme de [.....] euros. [*Sera fixé après avis de la DGFIP préalablement à la conclusion du Bail*]

ARTICLE 7 - FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, toute notification devra être faite par écrit et pourra valablement être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses suivantes :

Le Bailleur :	Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
	Adresse : 181 route de Lyon 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
Le Preneur :	La SARL « PIERRE ET LOISIRS »
	Adresse : route du Fort Uhrich à 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Chacune des parties sera fondée à modifier à tout moment l'adresse ci-dessus, sous réserve d'en aviser en temps utile l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 9 - REGLEMENT DES LITIGES

Tous les litiges auxquels le présent contrat donnerait lieu feront l'objet d'une tentative préalable de règlement amiable.

Tout litige qui n'aura pas pu être réglé à l'amiable pourra être porté devant le Tribunal judiciaire de Strasbourg.

ARTICLE 10 - ANNEXES

Sont annexés au présent contrat, les documents suivants :

1	Délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2020
2	Délibération du Conseil municipal du 4 décembre 2024
3	Statuts de la société « PIERRE ET LOISIRS »
4	Bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002
5	Avenant n°1 au bail emphytéotique en date du 24 septembre 2012
6	Avenant n°2 au bail emphytéotique en date du 2 août 2021

ARTICLE 11 - LIVRE FONCIER

Le présent contrat est passé en la forme administrative conformément aux dispositions de l'article 710-1 du code civil, l'article L. 2222-4 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-13, L. 1311-14 et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales, en vue de sa publication au livre foncier.

Conformément aux dispositions de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et de l'article 58 du décret n° 2009-1193 du 7 octobre 2009 relatif au livre foncier et à son informatisation dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les parties consentent et requièrent au Livre Foncier d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, la radiation de l'inscription du droit au bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 dont bénéficie le PRENEUR.

Le présent contrat est établi en deux exemplaires originaux, un revenant à chaque signataire.

Pour la commune d'ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN, BAILLEUR, L'adjoint au Maire, Monsieur SAIDANI Lamjad	Pour la société « PIERRE ET LOISIRS », PRENEUR, Le gérant, Monsieur Pierre LESTRAT
Le	Le
Le Maire de la commune d'Illkirch-Graffenstaden Monsieur Thibaud PHILIPPS,	
Le décembre 2024, à l'Hôtel de Ville	

S

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20241204-DL241106-AJCP02-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2024



BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le ... DECEMBRE 2024,

A l'Hôtel de Ville d'Illkirch-Graffenstaden, 181 route de Lyon,

Le Maire d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, M. Thibaud PHILLIPS, agissant en application des dispositions des articles L. 1311-13, L. 1311-14, L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales et de l'article L. 2222-4 du Code général de la propriété des personnes publiques,

A RECU le présent acte authentique contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF,

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
demeurant 181 route de Lyon à 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
identifiée sous le numéro SIRET, 216 702 183 000 15,
représentée par son adjoint, Monsieur SAIDANI Lamjad, dûment habilité à cet effet, en vertu des dispositions des articles L. 1311-13 et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales et des délibérations en date du 3 juillet 2020 et du 4 décembre 2024, jointes en annexe (Annexe n° 1),

ci-après désignée le « **BAILLEUR** ».

D'UNE PART,

ET

La société dénommée « PIERRE ET LOISIRS »,
société à responsabilité limitée (SARL) au capital de 272 300 euros,

ayant son siège social, route du Fort Uhrich à 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, immatriculée sous le numéro 440 422 004 au Registre du Commerce et des sociétés de STRASBOURG, représentée par son gérant, M. Pierre LESTRAT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions de l'article L. 223-18 du Code de commerce et des statuts de ladite société ci-annexés (Annexe n° 2).

ci-après désignée le « **PRENEUR** ».

D'AUTRE PART,

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le représentant ès-qualités du PRENEUR déclare et garantit :

- que le PRENEUR est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- que le PRENEUR n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- que le PRENEUR n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures visées au Code du commerce, relatives aux difficultés des entreprises et portant sur la désignation d'un mandataire *ad hoc*, la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire ;
- que le PRENEUR et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'acte ;
- que la signature des présentes et leur exécution par le PRENEUR ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Bail ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par un acte en date du 4 février 2002, le Maire de la Ville d'Illkirch Graffenstaden a mis à disposition, par bail emphytéotique de droit commun, à la société « *PIERRE ET LOISIRS* », représentée par M. Pierre LESTRAT, le site dit du « Golfy » composé d'un ensemble de parcelles d'une surface totale de 12 hectares 37 ares 4 centiares, route du Fort Uhrich à Illkirch-Graffenstaden en vue de la création et l'exploitation d'un golf, aujourd'hui dénommé « Golf du Fort ». Le bail a été consenti pour une durée de 30 années, non renouvelable, commençant à courir du 1 janvier 2002 pour se terminer le 31 décembre 2031.

Par un avenant n°1 en date du 24 septembre 2012, la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société « *PIERRE ET LOISIRS* » ont convenu d'exclure du bail emphytéotique de 2002, la parcelle cadastrée Section 57 n°103/1 d'une surface de 61,79 ares suite à la division de la parcelle cadastrée Section 57 n°(1)/1 (mentionnée comme étant la parcelle n°79/1 dans l'avenant n°1 au bail) d'une surface de 163,76 ares.

En effet, dans le cadre du projet de restructuration du site du Fort Uhrich, la commune d'Illkirch-Graffenstaden a souhaité créer un cheminement entre l'accès commun au Golf du Fort et les douves du Fort. Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune d'Illkirch-Graffenstaden a proposé à la société « PIERRE ET LOISIRS » de se défaire d'une partie des terrains mis à disposition aux termes du bail emphytéotique précité portant à 11 hectares 77 ares 51 centiares, la surface louée.

Compte-tenu de la perte foncière pour le Golf du Fort, il a été convenu de diminuer le loyer dû par la société « PIERRE ET LOISIRS » de 20%.

Par un avenant n°2 en date du 2 août 2021, la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société « PIERRE et LOISIRS » ont convenu d'un commun accord, « *considérant que les mesures liées à la période d'urgence sanitaire ont empêché l'exploitation des biens objets du bail* » par la société « PIERRE et LOISIRS », que cette dernière sera totalement exonérée du loyer dû en exécution dudit bail pour les périodes allant du 15 mars 2020 au 10 mai 2020 ainsi que du 29 octobre 2020 au 27 novembre 2020, inclus.

Par un acte en date du décembre 2024, la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société « PIERRE et LOISIRS » ont souhaité d'un commun accord, une rupture anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 afin de signer un nouveau bail emphytéotique de nature administrative d'une durée de 30 ans, objet des présentes afin de permettre au PRENEUR de créer et d'exploiter un golf dénommé le « Golf du Fort » sur les parcelles mentionnées ci-après à l'article 3. L'objectif est la pérennité du « Golf du Fort » dans le cadre d'un investissement en lien avec la mise en conformité du site et de nouvelles mesures environnementales.

Le Domaine a rendu deux avis en date du 12 septembre 2024 s'agissant de la rupture anticipée du bail emphytéotique de droit commun du 4 février 2002 et la conclusion du présent bail emphytéotique administratif (Annexe n° 3).

Par délibération motivée du Conseil municipal du 4 décembre 2024 portant sur les conditions et les caractéristiques essentielles du bail et au vu de l'avis des Domaine précités, la commune d'Illkirch-Graffenstaden a décidé de conclure le présent contrat.

PROJET D'ACTE

Les parties déclarent qu'elles ont reçu, préalablement au jour de leur signature, le projet de bail ainsi que ses annexes et déclarent avoir reçu toutes explications utiles concernant cet acte.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT.

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent de conclure le présent bail emphytéotique administratif comme suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU BAIL

Le BAILLEUR donne à Bail au PRENEUR, qui l'accepte, le Bien désigné à l'article 3 du présent contrat, afin d'y aménager le site dit du « Golfy » ou « Golf du Fort » à Illkirch-Graffenstaden, pour l'exercice de la pratique du golf dans une conception permettant :

- la pratique du golf accessible au plus grand nombre de personnes possible, grâce à une politique de prix raisonnée et avec attribution de mesures privilégiées dans certaines conditions aux habitants d'Illkirch-Graffenstaden,
- la mise en place d'un parcours de 9 trous bénéficiant de l'agrément de la Fédération Française de Golf, conçu pour la pratique d'un loisir sportif dans un intervalle de temps plus restreint que la pratique habituelle du golf, et pouvant s'intégrer facilement dans un programme familial de loisirs,
- la mise en place d'équipements permettant de proposer une large gamme de formations, notamment en faveur des jeunes par la dispense d'une formation conforme aux règles de la Fédération française de Golf avec pour objectif la délivrance du brevet sportif golfique permettant à ceux qui en sont détenteurs d'accéder aux parcours affiliés à la Fédération française de Golf, par une formation permettant d'obtenir la carte verte,
- la mise en place, en concertation avec les services de la commune d'Illkirch-Graffenstaden, d'une formation des enfants d'Illkirch-Graffenstaden,
- Et enfin, la mise en place de formations spécifiques, en cours individuels ou collectifs, allant du débutant jusqu'au joueur pratiquant la compétition.

La structure golfique détenue par le PRENEUR aujourd'hui dénommée « Golf du Fort ». se démarque du positionnement élitiste des golfs traditionnels en popularisant la pratique d'un golf ouvert à tous.

Le bail, objet des présentes, constitue un bail emphytéotique administratif conclu en application des articles L. 1311-2 et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales.

L'article L. 1311-2 précité souligne qu' « *Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public* ».

L'activité exercée par le PRENEUR consiste en la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune d'Illkirch-Graffenstaden dans la mesure où elle a pour objet l'aménagement d'un terrain en vue d'y créer et d'y exploiter un golf.

Le sport relève des compétences de la commune conformément aux dispositions de l'article L. 1111-4 du code général des collectivités territoriales qui dispose que « *les compétences en matière de (...) de sport, sont partagées entre les communes, les départements, les régions et les collectivités à statut particulier* ».

Le Bien donné à bail est exclusivement destiné à la création et à l'exploitation sous quelque forme que ce soit, d'un golf, avec dépendances nécessaires ou utiles à l'exploitation dudit golf, ou encore susceptibles d'en faciliter directement ou indirectement l'exploitation et, d'une manière générale sa mise en valeur. Cette destination s'entend de manière exclusive, à l'exception de toute autre activité, sauf autorisation expresse préalable du BAILLEUR, qui devra toutefois, en tout état de cause, présenter un caractère d'intérêt général compatible avec la qualification de bail emphytéotique administratif, objet des présentes.

Aucun changement de l'usage des lieux, aucune réalisation d'ouvrages ou d'aménagements substantiels nouveaux, ne pourra intervenir sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Le présent bail et, le cas échéant, les conventions conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général objet des présentes ainsi que les annexes qui y sont jointes constituent un ensemble contractuel indissociable.

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années à compter de sa signature

En aucun cas, le Bail ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction.

À l'expiration de la durée du Bail, le PRENEUR, ou ses ayants droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du présent contrat.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU BIEN

Le site dit du « Golfy » aussi dénommé « Golf du Fort » donné à bail, propriété de la commune d'Illkirch-Graffenstaden est constitué des parcelles cadastrées suivantes, sises 9002 route du Fort Urich 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN:

Désignation cadastrale	Contenance cadastrale	
Section 57		
Section 57 n°104/1	un hectare un are quatre-vingt dix-sept centiares	101,97 ares
Section 57 n°86/23	quatre ares cinquante centiares	4,50 ares
Section 57 n°87/23	cinquante neuf centiares	0,59 ares
Section 57 n°88/6	soixante quinze ares soixante neuf centiares	75,69 ares
Section 57 n°92	un are dix centiares	1,10 are
Section 57 n°94/7	trois ares soixante deux centiares	3,62 ares
Section 64		
Section 64 n°475/29	neuf hectares cinquante cinq ares quarante six centiares	955,46 ares
Section 64 n°485/29	douze ares soixante trois centiares	12,63 ares
Section 64 n°487/52	un are soixante et onze centiares	1,71 are
Section 64 n°480/45	un are soixante dix neuf centiares	1,79 are
Section 64 n°482/34	cing ares soixante et onze centiares	5,71 ares
Section 64 n°469/24	dix ares quarante huit centiares	10,48 ares
Soit une surface totale de 1175,25 ares.		

Un plan du site est annexé au présent bail (Annexe n° 4).

Ces parcelles sont identifiées au livre foncier en tant que terrains d'agrément et constituent des terrains non bâtis, à l'exception de la parcelle cadastrée Section 64 n°475/29.

Le site dit du « Golfy » ou « Golf du Fort » est mis à disposition du PRENEUR tel que ledit site existe, se poursuit et comporte, avec :

- toutes ses aisances et dépendances, tous aménagements, installations, infrastructures secondaires et équipements quelconques sans exception ni réserve et sans garantie de la contenance ci-dessus indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins;

- tous immeubles par destination, toutes servitudes et mitoyennetés, tous droits quelconques, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes ;
- tous droits de construire et autres droits immobiliers pouvant être attachés auxdits biens immobiliers ;
- tous ouvrages, constructions et améliorations qui pourront être réalisés en vertu des présentes.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance du site pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

ARTICLE 4 – URBANISME

Les parcelles cadastrées Section 57 n° 104/1, 86/23 et Section 64 n° 469/24, 480/45 et 482/34 sont situées en zone N4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

La parcelle cadastrée Section 57 n° 87/23 est située en zone N7.pv du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

Les parcelles cadastrées Section 57 n° 88/6, 92, 94/7 et Section 64 n° 485/29 et 487/52 sont situées en double zonage N4 / N7.pv du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

La parcelle cadastrée Section 64 n°475/29 est située en triple zonage N4 / N7.pv / N3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont la modification N° 4 a été approuvée le 31 mai 2024 et est devenue opposable le 10 juillet 2024.

Les plans de zonage et le règlement écrit applicable aux différentes zones sont annexés au présent bail (Annexe n° 5).

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le Bien et qui résulteraient des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

ARTICLE 5 –SERVITUDES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR, des servitudes de toute nature pouvant grever le Bien.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

ARTICLE 6 – ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles désignées à l'article 3 du présent bail sont inscrites au livre foncier au nom de la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Pour une origine de propriété plus ample, les parties déclarent vouloir se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

ARTICLE 7 - SITUATION DU BIEN

Le BAILLEUR déclare que ledit bien est libre de toute occupation et de toute entrave autre que les servitudes mentionnées aux articles 4 et 5 du présent contrat.

ARTICLE 8 - INFORMATIONS PARTICULIERES SUR LE BIEN

Le bail emphytéotique de droit commun conclu entre la commune d'Illkirch-Graffenstaden et la société « PIERRE ET LOISIRS » le 4 février 2002 précisait qu'en « *fin de bail, l'ensemble des installations aménagement, travaux et éventuelles constructions réalisées par le preneur, reviendront au bailleur sans aucune indemnité ou dédommagement quelconque dû par ledit bailleur au preneur* ».

Les parties ont convenu par un acte en date du décembre 2024, de ne pas appliquer cette clause compte tenu de la conclusion du présent bail emphytéotique de nature administrative après la résiliation du bail emphytéotique de droit commun précité.

Aussi, l'ensemble des installations, aménagements, travaux et éventuelles constructions réalisées par la société « PIERRE ET LOISIRS » dans le cadre du bail de 2002 demeurent, au jour de la conclusion du présent bail, sa propriété jusqu'à la fin du présent bail, quel qu'en soit le motif conformément aux articles 23 et 24.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du contenu des documents suivants qui lui ont été transmis préalablement aux présentes, et demeurent annexés au présent contrat, et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur :

- l'état des risques naturels et technologiques ;
- la situation du Bien par rapport aux secteurs d'information sur les sols ;
- l'information relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance :

- des obligations découlant de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amianté ;
- de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement et de s'assurer que le système d'écoulement des eaux pluviales est distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées et que les eaux pluviales ne sont pas versées sur les fonds voisins et la voie publique ;
- de l'obligation d'effectuer en mairie une déclaration concernant la présence de mэрule et de termites ;

ARTICLE 9. ETAT DU BIEN

Le BAILLEUR déclare et garantit au PRENEUR qu'il a porté à sa connaissance tous les éléments en sa possession relatifs à la consistance et à l'état du Bien.

Le PRENEUR prend le Bien, qu'il déclare parfaitement connaître, dans l'état où il se trouve à la date de prise d'effet des présentes, sans garantie de la part du BAILLEUR ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison :

- de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF ou autres ;
- de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination, usage et affectation du Bien au sens de la réglementation en vigueur ;
- de la présence d'amiante, de plomb, de termites, de mûres, de légionnelles, d'installations fonctionnant au gaz ;
- de l'exploitation du Bien notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Le PRENEUR ne peut élever aucune réclamation de remise en état ou d'adjonction d'équipements supplémentaires, ni exiger du BAILLEUR des travaux ou réparations rendus nécessaires pour adapter le bien donné à bail conformément à l'affectation telle que précisée à l'article 1er du présent contrat.

ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX ET MISE A DISPOSITION DU BIEN

Le Bien donné à bail fera l'objet d'une visite par les Parties en vue de dresser un état des lieux contradictoire dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent contrat.

L'état des lieux sera signé par les Parties dans les plus brefs délais après la visite du Bien.

Le Bien sera remis par le BAILLEUR à la garde du PRENEUR à compter de la date de signature de l'état des lieux.

ARTICLE 11 – CONDITIONS GENERALES D'EXPLOITATION DU BIEN

Le PRENEUR doit faire du Bien un usage en bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le PRENEUR s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles. Le PRENEUR garantit le BAILLEUR contre toute réclamation à cet égard.

Au cas, néanmoins, où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée du Bail, conserver en bon état d'entretien le bien donné à bail, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra dans tous les cas de travaux de construction, modification, amélioration, réfection, remplacement des installations respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il est rappelé au PRENEUR, les dispositions de l'article L. 126-34 du Code de la construction et de l'habitation suivant lesquelles « *dans le cas d'une démolition ou d'une rénovation lourde, et selon la quantité et la nature des déchets susceptibles d'être produits, un diagnostic relatif à la gestion des déchets générés est réalisé* ».

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le PRENEUR devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux et réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale et réglementaire.

Il s'engage à effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les prestations de maintenance préventive et curative. Ces prestations comprennent toutes les opérations qui permettent que l'ouvrage convienne toujours à l'usage pour lequel il est destiné.

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-8 du Code rural et de la pêche maritime, le Preneur n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments détruits par cas fortuit, par force majeure ou en raison d'un vice de la construction étranger aux aménagements opérés par le PRENEUR.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 451-8 du Code rural et de la pêche maritime, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction des immeubles détruits, ou des fractions détruites, ou à la remise en état des parties endommagées quelle qu'en soit la cause. Cette reconstruction devra être agréée par écrit par le Bailleur à qui le Preneur devra communiquer préalablement un dossier complet à cet effet.

ARTICLE 13 – CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR pourra procéder aux opérations et aménagement, installations, constructions nécessaires à l'exercice de l'activité d'intérêt général, telle que précisée à l'article 1er du présent contrat. Aucune réalisation d'ouvrages ou d'aménagements substantiels nouveaux, ne pourra intervenir sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Tous éléments d'aménagement, de constructions devront être réalisés dans le respect de toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme et conformément aux prescriptions réglementaires, aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme et aux règles de l'art.

Le PRENEUR déclare s'engager à obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien des installations actuelles et futures.

Le PRENEUR s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants du Bien pour l'exécution des travaux qu'il réalisera en cours de bail. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fait son affaire personnelle, et ce pendant la durée du Bail, de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres.

En sa qualité de maître d'ouvrage, le PRENEUR exercera à l'encontre des entrepreneurs qu'il choisit pour la réalisation d'ouvrages, toute action en responsabilité en matière de construction, que celle-ci soit biennale ou décennale, sous peine de devoir répondre de toutes les malfaçons de nature à rendre l'ouvrage impropre à destination.

En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra opérer sur le Bien aucun changement qui en diminue la valeur.

Le PRENEUR restera titulaire pendant toute la durée du présent bail, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du Bail, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par le PRENEUR sur ces constructions.

Le PRENEUR ne pourra ni détruire les améliorations et constructions qu'il aurait régulièrement réalisées et qui augmentent la valeur du Bien, sans l'accord du BAILLEUR, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Le PRENEUR ne pourra porter atteinte à la valeur environnementale des lieux. Il devra solliciter et obtenir l'approbation du BAILLEUR préalablement à la modification de surfaces naturelles ou la suppression d'arbres.

ARTICLE 14 – SERVITUDES

Le PRENEUR ne peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du Bail.

ARTICLE 15 – CESSION DU BAIL

Conformément aux dispositions des articles L. 1311-3 et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales, le PRENEUR ne peut céder les droits résultant du présent Bail qu'avec l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et à une personne subrogée au PRENEUR dans les droits et obligations découlant du présent Bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général, telle que précisée à l'article 1er du présent contrat.

Cependant, le PRENEUR pourra donner à bail, non constitutif de droit réel, une partie des ouvrages qu'il a réalisé en vue de son exploitation. Tel est notamment le cas de la partie des équipements affectés à la restauration, qu'il pourra mettre à la disposition de la SARL LE SPOT DU FORT, SIRET n° 84795002900011.

ARTICLE 16 – HYPOTHEQUE, CREDIT-BAIL

Conformément aux dispositions des articles L. 1311-3 et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales, le PRENEUR peut hypothéquer les droits qu'il tient du présent Bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le Bien loué ; étant précisé que ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée. Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être expressément approuvé par le BAILLEUR.

Conformément aux dispositions des articles L. 1311-3 et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales, les constructions réalisées dans le cadre du présent Bail peuvent donner lieu à la conclusion d'un contrat de crédit-bail. Le contrat de crédit-bail devra comporter des clauses permettant de préserver les exigences de service public.

ARTICLE 17 – IMPOTS, TAXES ET CHARGES

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du Bail, en sus de la redevance fixée à l'article 19 du présent contrat, les impôts, taxes, contributions et redevance de toute nature auxquelles le bien donné à bail, ainsi que les constructions et installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

Le PRENEUR devra assurer les biens objets du présent bail, ainsi que toute nouvelle construction, installation, contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés pour ce type d'immeuble, à une compagnie française notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle. Il contracte également toutes les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités au titre de l'exploitation du Bien.

Le PRENEUR demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution de travaux et de l'exploitation du Bien.

Le PRENEUR s'engage notamment à souscrire une assurance dommages ouvrage pour la réalisation de travaux de construction.

ARTICLE 19 – REDEVANCE

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de 15 482 euros.

La redevance est versée chaque année en une fois, après réception par le PRENEUR d'un avis des sommes à payer adressée par le Trésor Public.

La redevance est révisée chaque année, à la date anniversaire du présent bail, dans les conditions suivantes :

$$R1 = R0 (I1 / I0)$$

R0 est le montant de la redevance avant la révision ;

I0 est la valeur de l'indice utilisée lors de la dernière révision ;

I1 est la dernière valeur de l'indice publiée lors de la révision ;

R1 est le montant de la redevance après révision.

L'indice utilisé est l'indice du coût de la construction (n° 000008630). Le premier indice de référence servant à l'application de la première révision est la valeur parue à la date de la signature du présent bail.

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les sommes restantes dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

ARTICLE 20 – RESPONSABILITE – RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR en cas de tous dégâts causés au Bien et de tous troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

ARTICLE 21 – VISITE DU BIEN

Une visite inopinée, pendant les horaires d'ouverture de l'équipement, associant le BAILLEUR et le PRENEUR permettra de constater l'état de l'Ouvrage et de contrôler que le PRENEUR respecte ses obligations contractuelles.

ARTICLE 22 – MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification du contrat doit être formalisée par avenant, signé par un représentant dûment habilité du BAILLEUR et du PRENEUR, qui précise la nature exacte de la modification et le cas échéant ses conséquences, notamment juridiques et financières.

ARTICLE 23 – RESILIATION DU BAIL

Quel que soit le motif de résiliation, toutes constructions élevées par le PRENEUR et tous aménagements réalisés par lui ainsi que toutes améliorations qu'il aura apportées sur le Bien, deviendront la propriété du BAILLEUR. Le BAILLEUR sera substitué au PRENEUR dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier, à l'exception de tout engagement financier.

1. Résiliation pour motifs d'intérêt général

Pour des motifs d'intérêt général, le BAILLEUR pourra résilier le Bail moyennant un préavis de 12 mois entre la réception de la notification de l'acte de résiliation et sa prise d'effet. Le PRENEUR sera alors tenu de remettre au BAILLEUR, le Bien en bon état d'entretien et d'utilisation. Le PRENEUR aura droit, sous réserves des stipulations suivantes, à une indemnité destinée à compenser le non-amortissement des investissements effectués.

L'indemnité sera égale à la valeur nette comptable des investissements non-amortis à la date de prise d'effet de la résiliation. Les investissements susceptibles d'indemnisation, leur montant ainsi que leur durée d'amortissement sont indiqués en annexe n° 7.

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR le démarrage de l'exécution des opérations d'investissements susvisés. La notification devra mentionner les éléments suivants :

- Identification de l'investissement ;
- Programme détaillé de l'opération d'investissement ;
- Date d'achèvement prévisionnel ;

Le PRENEUR devra également justifier, par tout moyen de preuve permettant de l'attester (exemple : facture certifiée « acquittée »), de l'achèvement du programme détaillé de

l'opération d'investissement et des montants effectivement acquittés au BAILLEUR dans un délai de deux mois à compter de l'achèvement de l'exécution. Le BAILLEUR devra en accuser réception.

La durée d'amortissement de 10 ans commencera à courir à compter de la date d'achèvement des travaux, justifié dans les conditions énoncées ci-dessus.

Les investissements qui n'auront pas fait l'objet des notifications dans les conditions prévues ci-dessus ne pourront pas faire l'objet d'une indemnisation.

Les PARTIES pourront décider de l'intégration de nouveaux investissements au dispositif d'indemnisation en cas de résiliation pour motif d'intérêt général, de l'augmentation du montant des investissements indiqués ci-dessus ou de la durée maximale d'amortissement par voie d'avenant.

2. La résiliation pour faute

Le Bail pourra également être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues au présent Bail, ainsi que d'un manquement aux textes légaux et réglementaires applicables dans un délai de 3 mois après un simple commandement d'exécution resté en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La résiliation pour faute du PRENEUR ne donne droit à paiement d'aucune indemnité et les redevances versées d'avance en rapport de l'année de résiliation resteront définitivement acquises au BAILLEUR. Le PRENEUR versera au BAILLEUR une indemnité représentative de l'ensemble des préjudices subis par lui du fait de la résiliation pour faute et du défaut d'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 24 – SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL

À la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le PRENEUR, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit gratuitement la propriété du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra restituer le Bien en bon état d'entretien et d'utilisation. 3 mois avant la date d'expiration normale du Bail, et le plus tôt possible en cas de fin anticipée, le BAILLEUR et le PRENEUR examineront, le cas échéant avec le concours d'un expert, le bon état d'entretien et d'utilisation du Bien.

S'il apparaît que tel n'est pas le cas, ils arrêteront et estimeront, le cas échéant avec le concours d'un expert le relevé des travaux à réaliser sur le Bien.

Le PRENEUR devra exécuter, à ses frais, ces travaux avant l'expiration du Bail.

Dans les 30 jours qui suivent l'établissement du relevé des travaux, le PRENEUR souscrira une garantie bancaire à première demande fournie par un organisme bancaire de premier rang, couvrant ses obligations au titre des travaux de remise en état réalisés par le PRENEUR.

À défaut de la remise du Bien en bon état d'entretien et d'utilisation, le BAILLEUR pourra notamment procéder, aux frais du PRENEUR, aux opérations et travaux nécessaires à la mise en conformité du Bien.

ARTICLE 25 – TAXES DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions de l'article 689 du Code général des impôts, le présent Bail est assujéti à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 742 du code précité sur le montant de la redevance due pour toute la durée du bail emphytéotique, augmenté des charges imposées au PRENEUR. **[Sera fixé après avis de la DGFIP préalablement à la conclusion du Bail]**

ARTICLE 26 – CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Conformément aux dispositions de l'article 879 du Code général des impôts, le présent Bail est soumis à la contribution de sécurité immobilière au taux de ... % sur le montant de euros soit la somme de ... euros. **[Sera fixé après avis de la DGFIP préalablement à la conclusion du Bail]**

ARTICLE 27 – FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 28 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, toute notification devra être faite par écrit et pourra valablement être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses suivantes :

Le Bailleur :	Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
	Adresse : 181 route de Lyon 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN,
Le Preneur :	La SARL « PIERRE ET LOISIRS »
	Adresse : route du Fort Uhrich 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Chacune des parties sera fondée à modifier à tout moment l'adresse ci-dessus, sous réserve d'en aviser en temps utile l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 29 – REGLEMENT DES LITIGES

Tous les litiges auxquels le présent bail donnerait lieu, notamment ceux qui concerneraient sa formation, sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation feront l'objet d'une tentative préalable de règlement amiable.

Tout litige qui n'aura pas pu être réglé à l'amiable pourra être porté devant le Tribunal administratif de Strasbourg sise 31, avenue de la Paix – BP 51038, 67070 Strasbourg conformément aux dispositions de l'article L.2331-1 5° du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-3 4° et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 30 – ANNEXES

Sont annexés au présent contrat, les documents suivants :

1	<i>Délibérations du Conseil municipal de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden du 3 juillet 2020 et du 4 décembre 2024</i>
2	<i>Statuts de la société PIERRE ET LOISIRS</i>
3	<i>Les avis de la Division des Domaines en date du 12 septembre 2024</i>
4	<i>Le plan du site</i>
5	<i>Les extraits du zonage et du règlement écrit du Plan local d'urbanisme intercommunal</i>
6	<i>Etats des risques</i>
7	<i>Tableau général des investissements</i>

ARTICLE 31 – LIVRE FONCIER

Le présent bail est passé en la forme administrative conformément aux dispositions de l'article L. 2222-4 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-13, L. 1311-14 et L. 2541-1 du Code général des collectivités territoriales, en vue de sa publication au livre foncier.

Conformément aux dispositions l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et de l'article 58 du décret n° 2009-1193 du 7 octobre 2009 relatif au livre foncier et à son informatisation dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les parties consentent et requièrent au Livre Foncier d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, l'inscription, à charge des parcelles louées et au profit du PRENEUR, du bail emphytéotique administratif, objet des présentes, pour la durée convenue de trente (30) années.

Le présent bail est établi en deux exemplaires originaux, un revenant à chaque signataire.

<p>Pour la commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, BAILLEUR,</p> <p>L'adjoint au Maire, Monsieur Lamjad SAIDANI</p>	<p>Pour la société « PIERRE ET LOISIRS », PRENEUR,</p> <p>Le gérant Monsieur Pierre LESTRAT</p>
Le	Le
<p>Le Maire de la commune d'Illkirch-Graffenstaden</p> <p>Monsieur Thibaud PHILIPPS,</p>	

Le