



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Emmanuelle DI MEO, Chef de service

2 - DATES

de consultation :	21/05/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/05/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Suite à un appel à manifestation d'intérêt (AMI), la commune d'Aubagne (le bailleur) et la SAS MARAGA (le preneur) ont prévu la signature d'un bail emphytéotique pour une durée de 35 ans. Dans le cadre du présent bail, le preneur s'engage à réaliser :

- la construction de 9 courts de PADEL indoor et de 3 courts de PADEL extérieurs, y compris les vestiaires et locaux divers rattachés à leur fonctionnement,
- la construction d'un bassin de nage de 4 lignes d'eau couvert, y compris les vestiaires et locaux divers rattachés à son fonctionnement,
- la construction d'une zone d'accueil, de bar-restaurant et de salle multi-activités,

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



- la construction d'une micro-crèche de 14 berceaux, y compris la zone de jardin attenante,
- la réalisation d'une zone de jeux extérieurs pour enfants et d'un terrain de beach-volley,
- la réalisation d'un parking d'environ 46 places de stationnement y compris celles nécessaires au fonctionnement de la micro-crèche, nécessaires au fonctionnement du site.

Selon les informations communiquées, le coût des travaux d'investissement supporté par le Preneur est estimé à **7 450 000 HT**.

Compte tenu du montant des travaux d'investissement, le Preneur propose dans son offre une redevance d'occupation versée annuellement de :

- **10 000 € HT au titre de la redevance fixe,**
- 1 % du chiffre d'affaires sur les activités PADEL / piscine / loyer micro-crèche avec un minimum de 15 000 € HT au titre de la part variable.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

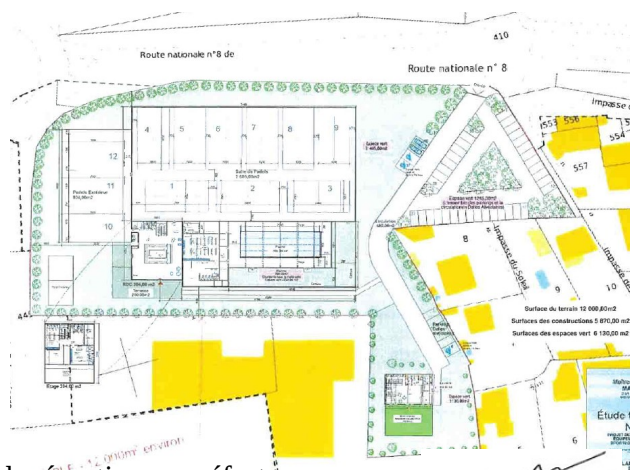
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Aubagne	BL 1	Avenue Maximilien Robespierre – quartier des Fillols	3 385 m ²
Aubagne	BL 2	Avenue Maximilien Robespierre – quartier des Fillols	2 680 m ²
Aubagne	BL 4	Avenue Maximilien Robespierre – quartier des Fillols	14 045 m ²
Aubagne	BL 187	Avenue Maximilien Robespierre – quartier des Fillols	5 250 m ²

4.2. Descriptif

L'emprise donnée à bail se situe sis avenue Maximilien Robespierre – quartier des Fillols – et concerne les parcelles référencées BL n°1 (pour partie), n°2 (pour partie), n°4 (pour partie) et n°187 (pour partie).

La superficie de cet espace donné à bail est d'environ 12 000 m².



Élément de plus-value :

Bien situé au sein du quartier des Fillols ; quartier mixte – commerce/habitation/infrastructures urbaines.

Bonne accessibilité avec des liaisons efficaces vers le centre-ville d'Aubagne et les communes voisines.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Aubagne

5.2. Conditions d'occupation

Le terrain est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Cette zone est couverte par un PLU.

Zones d'activités dédiées à la mixité économique, y compris l'activité commerciale
Zone UEc1

(Selon le PLUi du pays d'Aubagne et de l'Étoile).

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

La valeur vénale est déterminée, pour l'apport du bailleur, par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Le montant de la redevance sera déterminé par la méthode de l'apport net.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1^{re} étude : Mutations à titre onéreux de terrains situés à proximité immédiate du bien évalué (rayon d'1 km)

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
5//BM/396//	AUBAGNE	LES ESPILLIERES NORD	11/12/2024	1 056	119 000	113	Zone Uec1
5//BM/581//	AUBAGNE	LES FILLOLS OUEST	27/06/2023	2 228	275 000	123	Zone Uec1
5//BM/257//	AUBAGNE	LES FILLOLS OUEST	07/09/2023	2 915	330 000	113	Zone Uec1
5//BL/421// ...	AUBAGNE	LES GARGUES	24/07/2024	1 596	176 800	111	Zone Uec1
						Moyenne	115
						Médiane	113

2^{re} étude : Mutations à titre onéreux de grands terrains dans un périmètre élargi

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
87//AX/352// ...	ROUSSET	LA MARNIERE	25/06/2024	12 286	1 683 182	137	Zone UE
110//CH/363// ...	TRETS	LA BURLIERE ET PIERRE LONG	18/07/2024	12 723	1 717 605	135	Zone UE
15//CN/210// ...	BOUC BEL AIR	AVENUE PIN PORTE ROUGE	07/07/2023	20 542	1 800 000	88	Zone UE
71//CR/291// ...	LES PENNES MIRABEAU	PALIERES OUEST	07/08/2021	50 679	4 703 460	92	Zone UE
						Moyenne	113
						Médiane	114

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Méthodologie

La mise en œuvre de la méthode de l'apport net nécessite :

- 1) la détermination de la valeur du foncier apporté par le bailleur (V)
- 2) la détermination de la valeur en fin de bail des constructions ou améliorations
- 3) la détermination de la valeur actuelle des constructions ou améliorations (S) (à partir des tables de Violine) qui suppose la détermination d'un taux d'actualisation
taux d'actualisation = taux sans risque (taux moyen OAT TEC 10) corrigé en fonction de la durée du bail +, prime de secteur immobilier ou prime d'illiquidité (entre 0,2 et 0,5 %) + prime de risque liée à l'immeuble (généralement de 0,2 à 3 % et pouvant atteindre 5 à 6 %)
- 4) la détermination de l'apport net du bailleur (V – S)
- 5) la détermination du taux de rendement applicable, le bailleur étant en droit d'attendre une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant son immeuble en location
- 6) la détermination de la redevance due (V-S) X t

Mise en œuvre de la méthode :

1) valeur du foncier apporté par bailleur = 1 380 000 €

Une première étude de marché a été réalisée dans un périmètre restreint, correspondant au secteur immédiat du bien à évaluer et relevant du même zonage d'urbanisme. Cette analyse n'a toutefois pas permis d'identifier de transactions récentes portant sur des terrains de grande superficie au sein de la commune d'Aubagne.

Dès lors, afin de compléter cette analyse, une seconde étude a été menée au sein d'un périmètre plus large (Département des Bouches du Rhône) dans le but de rechercher des cessions de grands terrains. Les données issues de cette approche élargie présentent une cohérence globale avec celles de la première étude.

- Par conséquent, compte tenu de cette convergence, la valeur moyenne dégagée par la première étude sera retenue comme référence pour l'évaluation du bien, soit 115 €/m².

Calcul de l'apport du bailleur : 12 000 m² x 115 €/m² = 1 380 000 €

2) Investissement réalisé par le preneur :

Le montant total HT des travaux communiqué par le consultant pour la construction de l'ensemble immobilier est de 7 450 000€ – détaillé comme suit :

<i>Investissements</i>	<i>Montant HT</i>
Maitrise d'œuvre et BET	350 000
Bâtiments	4 525 000
Aménagement intérieur	525 000
Aménagement spécifique sport et loisir	1 200 000
Panneaux photovoltaïques	500 000
Divers taxes	350 000
Total travaux	7 450 000

3) Détermination de la valeur actuelle de l'investissement

Construction du taux d'actualisation : 5,67 %

- Taux OAT moyen retenu : **3,2 %**
 - Le taux de marché des emprunts d'État, obligation assimilable du Trésor, est la valeur de référence.
- Taux de correction en fonction de la durée du bail (ici 35 ans) : **0,67 %**
- Prime de secteur ou d'illiquidité (entre 0,2 % et 0,5 %) : **0,3 %**
 - Ce taux permet de tenir compte du caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers détendus en pleine propriété. La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé contre de l'argent, sur le marché. Il est souvent proposé de retenir, à ce titre, une prime de 0,20 % à 0,50 %. Au cas présent, il sera retenu un taux moyen de 0,30 %.
- Prime de risque : **1,5 %**

- En pratique le niveau retenu sera fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur. En l'espèce, il est retenu le taux de 1,5 % en raison de l'incertitude du développement de l'activité de Padel, activité relativement récente.

Valeur actualisée de l'investissement du preneur

2- valeur actuelle d'un capital

valeur en fin de période	C	7 450 000,00	euros
taux d'actualisation	a	5,6700%	%
nombre d'annuités	n	35	ans
valeur actuelle en début de période	C_0	1 081 051,82	euros

4) Détermination de l'apport net du bailleur

L'apport du bailleur (1 380 000 €) étant supérieur à l'apport actualisé du preneur (1 081 052 €), une redevance est due.

Apport net du bailleur : 1 380 000 € – 1 081 052 € = 298 948 €

5) Détermination du taux de rendement

Le taux de rendement brut sera estimé à 6 % (locaux d'activités)

Déduction de 25 % dans le cadre d'un bail emphytéotique, soit un taux net de 4,5 %.

6) Détermination de la redevance

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET

Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	1 380 000 €	
Valeur des constructions		7 450 000 €	
évolution de la valeur des constructions		0,00 % en % par an	
durée du bail		35 en années	
Valeur future des constructions		7 450 000,00 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	1 081 051,82 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		3,8700%	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
		5,67%	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		298 948,18 €	
T, taux de rendement net		4,500%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		13 452,67 €	apport net x taux de rendement net
ou :			
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		1,00 %/an	
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		228 850,95 €	à verser lors de la signature du bail, table 4 bis

Conclusion :

Compte tenu de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, le montant de la redevance annuelle est de 13 453 € (valeur arrondie) pour un bail emphytéotique d'une durée de 35 ans.



9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 35 ans, compte tenu de la valeur du foncier apporté par le bailleur et du montant de l'investissement réalisé par le preneur établi à 7 450 000 € HT, la valeur de la redevance annuelle due par le preneur au bailleur est estimée à :

- **redevance annuelle à 13 453 €/an ;**
- **redevance capitalisée (versement en une seule fois au montant de la signature du bail) : 228 850 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %.

La proposition de redevance annuelle formulée par le candidat, incluant une part fixe de 10 000 € HT et une part variable minimum de 15 000 € HT n'appelle pas de remarque d'un point de vue domanial.

Le consultant peut, bien entendu, toujours fixer une redevance plus élevée 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 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de douze mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,


Géraldine BAZIN
Administrateur des Finances publiques
Adjoint

OSE - 2025-13005-38599