

**Direction régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône**

Marseille, le 05/09/2025

o PÔLE GESTION PUBLIQUE

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des patrimoines privés

La Directrice régionale des Finances publiques de PACA et du département des Bouches-du-Rhône

Pôle d'évaluation domaniale

à

16, Rue Borde

COMMUNE D'AUBAGNE

13008 MARSEILLE

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Delphine RIZZA

delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr

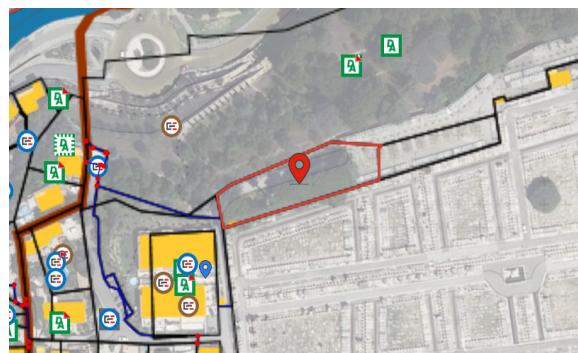
Téléphone : 06.25.93.84.82

N° dossier 2025-13005-12037

Réf. N° dossier DS22501855

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

[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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :* Terrain supportant une antenne

*Adresse du bien :* Les Aires Saint-Michel, chemin de la colline aux oiseaux, 13400 Aubagne

*Valeur :* **130 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

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

## 2 - DATES

|  |          |
|--|----------|
| de consultation :  | 14/02/25 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |          |
| du dossier complet :   | 27/08/25 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |  |
|-------------------|--|
| Cession :         | <input checked="" type="checkbox"/>  |
| Acquisition :     | <input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>   |
| Autre opération : |  |

### 3.2. Nature de la saisine

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire :  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/>            |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un terrain communal supportant une antenne de radiotéléphonie.

Cession envisagée au profit de la société Cellnex, propriétaire de l'antenne.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Par mail en date du 27/08/2025, il nous a été transmis une convention d'occupation privative du domaine public en date de 2020.

La convention est applicable entre la commune d'Aubagne et CELLNEX.

- Elle prévoit la mise à disposition, par la commune d'Aubagne à la société CELLNEX, d'un emplacement d'une surface de 25 m<sup>2</sup> situé sur la parcelle AO 138 à Aubagne.
- La mise à disposition permet d'installer, exploiter et maintenir des infrastructures permettant l'accueil et l'exploitation d'équipements techniques de communications électroniques et audiovisuels.
- En contrepartie, la convention prévoit une redevance annuelle de 12 000 € au profit de la commune.

*Préalablement à la cession, la parcelle concernée devra être déclassée du Domaine Public Communal.*

Prix négocié : une offre de la part de CELLNEX au prix de 160 000 € a été communiquée par le consultant.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Aubagne est située au Sud-Est du département des Bouches-du-Rhône. La ville compte plus de 45 000 habitants.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau : À proximité

### 4.3. Références cadastrales

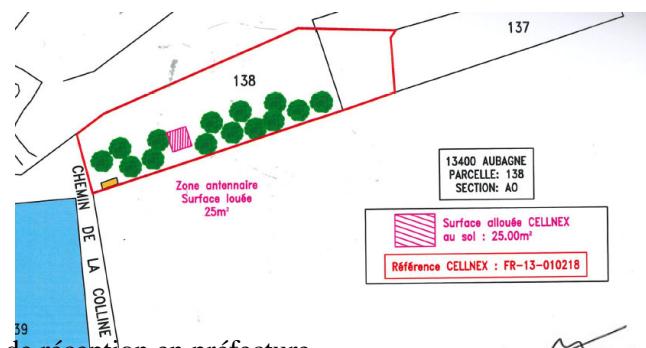
Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Superficie cédée     |
|---------|----------|----------------------|
| Aubagne | AO 138   | 1 590 m <sup>2</sup> |

### 4.4. Descriptif

La parcelle AO 138 est de forme rectangulaire. Elle se situe à proximité des habitations et du cimetière communal (une partie du cimetière se situe sur la parcelle).

Au centre de la parcelle, est présente une zone antennaire :



13400 AUBAGNE  
PARCELLE: 138  
SECTION: AO

Surface allouée CELLNEX  
au sol : 25,00m<sup>2</sup>  
Référence CELLNEX : FR-13-010218

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété du bien : commune d'Aubagne

### 5.2. Conditions d'occupation : Libre

## 6 - URBANISME

### Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Tissus discontinus de transition  
Zone UT2

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

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode par comparaison 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

**Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison de terrains supportant des antennes**

| Ref. cadastrale              | Commune          | Adresse                              | Date mutation | Surface terrain (m <sup>2</sup> ) | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> | Loyer  | Taux de rendement | Observation             |
|------------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|--------|-------------------|-------------------------|
| 2//BE/169//                  | ALLAUCH          | LA FOLIE                             | 02/09/2022    | 1 000                             | 500 000    | 500                 | 47 530 | 9,5               |                         |
| 23//AE/2//                   | CEYRESTE         | CAUNET                               | 15/10/2021    | 142                               | 400 000    | 2 817               | 38 000 | 9,5               | Acquisition par Cellnex |
| 43//AV/620//<br>43//AV/622// | GIGNAC-LA-NERTHE | LE TOES                              | 18/11/2020    | 200                               | 41 000     | 205                 | 5 000  | 12,2              |                         |
| 51//D/1302//                 | LANCON PROVENCE  | VALLON DE ROUSTAN                    | 20/07/2023    | 40                                | 100 000    | 2 500               | 5 962  | 6,0               |                         |
| 45//BH/129//                 | GRAVESON         | LE BOIS                              | 20/07/2023    | 37                                | 77 000     | 2 081               | 7 212  | 9,4               | Acquisition par Cellnex |
| 27//CI/38//                  | CHATEAURENARD    | 297 CHE DE LA STATION DASSANISSELENT | 17/07/2024    | 50                                | 97 800     | 1 956               | 8 160  | 8,3               | Acquisition par Cellnex |
|                              |                  |                                      |               |                                   |            |                     |        | Moyenne           | 9,15                    |
|                              |                  |                                      |               |                                   |            |                     |        | Médiane           | 9,43                    |

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

Une étude de marché portant sur des cessions de terrains supportant une et/ou des antennes a été réalisée. La recherche a été élargie au sein du Département des Bouches-du-Rhône. Ces biens (terrains) ayant vocation à être loués, il a été déterminé un taux de rendement exprimant en pourcentage le rapport entre le revenu et le prix de cession.

Afin de refléter la tendance du marché, il est proposé de retenir le rendement médian de l'étude, valeur arrondie à 9,5 %.



**La valeur vénale est donc estimée à :**

**12 000 € (loyer annuel prévu dans la convention d'occupation privative du domaine public) / 9,5 % (taux de rendement médian) = 126 316 € arrondie à 130 000 €.**

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION**

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.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 130 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de **12 (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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances publiques, et par délégation,  
L'Inspectrice des Finances Publiques

OSE – 2025-13005-12037

୪୩

*L'enregistrement de votre demande de rectification prévu par la loi 101-2005 s'exerce auprès des dir. Finances Publiques.*

1



*t d'un traitement informatique. Le droit d'accès et d'opposition et la responsabilité civile relative à l'informatique, aux fichiers et aux systèmes d'information. Les personnes également compétentes de la Direction Générale des*