RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du département des Bouches-du-Rhône

Pôle Gestion Publique

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

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde
13357 Marseille
Cedex 20

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : RIZZA Delphine
Courriel : delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 25 93 84 82

Réf DS :22793676
Réf OSE : 2025-13005-16388

Le 10/03/2025

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

à

COMMUNE D'AUBAGNE

AVIS DU DOMAINE SUR LA 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

Nature du bien : Terrain – réalisation de terrains de « Foot à 5 » et de 6 pistes de Padel

Adresse du bien : Complexe sportif Mésonès – stade de la Botte, Aubagne 13400

Valeur : **Valeur de la redevance annuelle : 1 €**

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	03/03/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/03/25

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

La commune d'Aubagne est propriétaire de la parcelle AK 117 qui dépend de son domaine public dont elle a envisagé une mise à disposition partielle dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt (du 08/01 au 17/02/2025. L'Association Aubagne Football Club a manifesté son intérêt par Lettre du 14 février 2025 pour la réalisation de terrains de Foot à 5, associés avec 6 pistes de Padel. Son projet répondait aux attentes de la commune.

C'est dans ce cadre que la commune d'Aubagne (le bailleur) et l'Association Aubagne Football Club (le preneur) envisagent la signature d'un bail emphytéotique administratif pour une durée de 20 ans. Dans le cadre du présent bail, le preneur s'engage à réaliser quatre terrains de « foot à 5 » ainsi que six pistes de Padel sur la parcelle mise à sa disposition par la commune d'Aubagne.

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

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025

Coûts de travaux estimés pour le preneur : 639 000 € HT, soit 766 800 € TTC.

Redevance envisagée due par le preneur : 12 000 € / an.[2]

Présentation du projet par le Consultant : [3]

Afin d'encourager la pratique du sport et d'adapter son offre d'activités aux nouvelles pratiques sportives, la Commune d'Aubagne a souhaité réaliser des terrains de « foot à 5 » au sein de la plaine sportive existante dite « Mesonès ».

Dans ce contexte, la Ville d'Aubagne a porté à la connaissance de tiers l'information selon laquelle elle souhaitait réaliser ce type d'aménagement sportif.

À l'issue de cette consultation, la candidature de l'association Aubagne Football Club a été réceptionnée par la Ville d'Aubagne. Le projet présenté par cette dernière, propose la création de quatre terrains de « foot à 5 », ainsi que six pistes de Padel (projet correspondant aux attentes de la commune).

- Dans ce cadre, en vue d'accomplir cette opération d'intérêt général, la Ville d'Aubagne envisage de conclure un bail emphytéotique administratif pour une durée de 20 ans.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

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

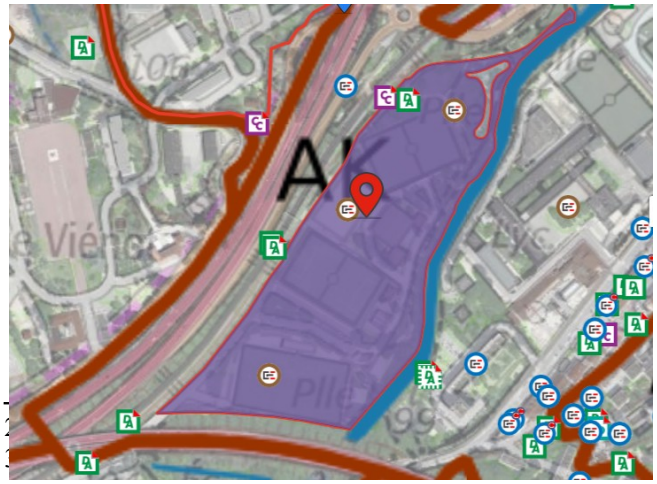
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie concernée
Aubagne	AK 117	Complexe sportif Mésonès - stade de la Botte	1 000 m²

4.2. Descriptif

L'emprise que la commune envisage de donner à bail se situe au sein de la plaine sportive dite "Mesonès", parcelle AK n°117 (dépendant de son domaine public).

La superficie de cet espace donné à bail est d'environ 1 000 m² (information communiquée par le consultant).

Parcelle AK 117 :



Aubagne (13)
13005 AK 117
Parcelle arpentée : **Non**
Contenance cadastrale : **7 ha 79 a 83 ca**

zone UV

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025

Projet envisagé :

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

Les zones UV correspondent à des **espaces végétalisés urbains** dans lesquels seules des constructions de taille limitée et nécessaires à la fréquentation des sites sont admises. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UV3	Zones couvrant notamment de **grands espaces végétalisés urbains à vocation sportive ou de loisirs**, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours relativement modeste eu égard à la superficie des sites.

(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.

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025

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

1re étude : Des mutations à titre onéreux de terrains situés en zone UV (espaces végétalisés urbains) du PLUi ont été recherchées.

Absence de terme sur la commune d'Aubagne. La recherche a donc été étendue aux communes limitrophes.

Plus spécifiquement, aucun terme récent n'a été recensé en zone UV3 dans le secteur concerné.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
73//AL/151// 73//AL/152//	PEYPIN	LES MATELOTS EST	30/03/2021	1 707	18 000	11	Terrain rectangulaire Zone UV1
73//AL/7//	PEYPIN	LES MATELOTS EST	22/03/2023	1 230	10 000	8	Terrain en bande Zone UV1
7//AC/621·..	AURIOL	QUAI DE L HUVEAUNE	25/04/2022	518	3 100	6	Terrain en bande Zone UV1
7//KW/118//	AURIOL	LE MOULIN DE REDON SUD	09/11/2023	413	13 000	31	Zone d'habitation / Vente au propriétaire mitoyen / jardin d'agrément Zone UV1
					Moyenne	14	
					Médiane	9	

2de étude : Des mutations à titre onéreux de parcelles à vocation de sport et loisirs ont dans un second temps été recherchées :

- Au sein du Département des Bouches du Rhône – terrains situés en zone N :

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025

Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m²	Observations urbanisme
06/04/18	Les Cros et Grand pont 13640 La Roque-d'Anthéron	AA 75, AB 2 et 3	16501	NI STECAL	45 000 €	2,73 €	Présence d'activités de plein air de loisirs et de tourisme
15/02/22	Domaine de Pont Royal 13370 Mallemort	C 5542 et 6194	120	Ng	3 000 €	25,00 €	Golf de la ZAC du moulin de Vernègues
22/12/21	Les garrigues 13370 Mallemort	C 6204 et 6205	101	Ng	1 830 €	18,12 €	Golf de la ZAC du moulin de Vernègues
30/07/21	Lieu-dit Cabardel 13330 Pélissanne	BI 336	1490	N3i	26 882 €	18,04 €	Expropriation – zone d'implantation d'activités de loisirs de plein air
06/01/20	Le Deven 13760 Saint-Cannat	CB 10, 108 et 109	44018	NI	700 000 €	15,90 €	OAP – extension du pôle d'équipements sportifs au sud du centre ancien
					Moyenne	15,96 €	

- Terrain situé en zone UQP – création d'équipements sportifs

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
1314P03 2024P04872	28//BZ/55// ...	LA CIOTAT	La Peyregoua / Les Prats	22/02/2024	43 270	865 000	20	Parcelles situées pour majeur partie en zone : AU5 - Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement - stricte Et pour partie en zone : UQP A Volonté pour la commune de créer des équipements sportifs + création d'équipements pour dynamiser des espaces naturels/agricoles (Ventre entre la Commune et la Métropole)

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 Violeine) 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

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025

Mise en œuvre de la méthode :

1) valeur du foncier apporté par bailleur = 15 000 €

En l'espèce, il sera retenu la valeur de 15 €/m² – montant se situant dans la fourchette moyenne des valeurs mises en évidence par les études réalisées ci-dessus :

Calcul de l'apport du bailleur : 1 000 m² x 15 €/m² = 15 000 €.

2) Investissements réalisés par le preneur :

Le montant total des travaux communiqué par le consultant pour la construction de 4 terrains de « foot à 5 » et 6 pistes de Padel est de 639 000 € HT (766 800 € TTC) – détaillé comme suit :

LE BUDGET ET LA DURÉE PRÉVISIONNELLE DES TRAVAUX :

L'enveloppe globale des travaux sera prise en charge par le porteur de projet et se décompose de la manière suivante :

- MAITRISE D'ŒUVRE (ARCHI, BET, ETUDE SOL...) : **10 000€ HT**
- GENIE CIVIL (TERRASSEMENT/DALLAGE...) : **164 000€ HT**
- STUCTURES SPORTIVES : FOOT x4 : **270 000€ HT ***
- STRUCTURES SPORTIVES : PADELx6 :**195 000€ HT ***

- TOTAL PRÉVISIONNEL : 639 000€ HT -

3) Détermination de la valeur actuelle de l'investissement :

Construction du taux d'actualisation : 5, 88 %

- Taux OAT moyen retenu : **3 %**
  - 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 20 ans) : **0,58 %**
- 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 : **2 %**
  - 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 2 % en raison de l'incertitude du développement de l'activité – notamment Padel, activité relativement récente.

Valeur actualisée de l'investissement du preneur

2- valeur actuelle d'un capital

valeur en fin de période	C	639 000,00	euros
taux d'actualisation	a	5,8800%	%
nombre d'annuités	n	20	ans
valeur actuelle en début de période	C_0	**3 808,46**	euros

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025

4) Détermination de l'apport net du bailleur

15 000 € – 203 808,46 € = – 188 808,46 €

L'apport du bailleur (15 000 €) est inférieur à l'apport du preneur (203 808, 46 €).

L'apport net du bailleur est négatif.

6) Détermination de la redevance

Une redevance est exigible seulement dans le cas où l'apport du bailleur est supérieur à l'apport du preneur. La redevance vise à rémunérer l'apport net.
En l'espèce, aucune redevance n'est due en l'absence d'apport net du bailleur.
Au terme de la méthode suivie, la redevance annuelle calculée ressort à 0 €.
La redevance annuelle sera arbitrée à 1 € symbolique

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 20 ans, compte tenu de la valeur du foncier apporté par le bailleur et du montant de l'investissement réalisé par le preneur à 639 000 € HT, la valeur de la redevance annuelle due par le preneur au bailleur est arbitrée à 1 € symbolique.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025

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,

Isabelle THERON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

OSE -2025-13005-16388

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250325-250325_08-DE
Reçu le 27/03/2025