

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/03/2025

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

Pôle gestion publique

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde
13357 Marseille
Cedex 20

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE D'AUBAGNE

Affaire suivie par : RIZZA Delphine

Courriel : delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 25 93 84 82

Réf DS : 22544822

Réf OSE : 2025-13005-12727

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain (place publique) - projet de construction d'un office du tourisme intercommunal

Adresse du bien : Cours Voltaire, 13400 Aubagne

Valeur : **Redevance annuelle : 3 313 € HT**
(si redevance capitalisée : 78 109 € HT).

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Emmanuelle DI MEO, Chef de service – Ville d'Aubagne

2 - DATES

de consultation :	17/02/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	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 (bailleur) et l'Office de Tourisme Intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (preneur) ont prévu la signature d'un bail emphytéotique pour une durée de 50 ans, la redevance ayant été négociée à l'euro symbolique.

En contrepartie, le preneur devra réaliser le programme de travaux lié à la construction d'un nouveau bâtiment pour un montant total s'élevant à 1 840 000 € TTC.

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

Présentation du projet par le Consultant :

L'activité touristique dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, qui regroupe 12 communes totalisant 110 718 habitants, contribue à l'attractivité de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en particulier dans sa zone géographique d'intervention.

En 2023, cette activité a généré plus de 750 000 nuitées sur le territoire et engendré 41,4 millions d'euros de consommation touristique.

Les principaux atouts de cette destination résident dans son offre culturelle liée à Marcel Pagnol et son œuvre, les activités de plein air, l'artisanat de l'argile, et le musée de la Légion Étrangère. Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile bénéficie également d'une position stratégique au cœur du triangle Aix-Marseille-Calanques.

Dans ce contexte, l'Office de Tourisme Intercommunal (OTI) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, acteur du développement touristique, joue un rôle essentiel aux côtés des professionnels du tourisme, des communes et des partenaires institutionnels tels que la Métropole AMP, Provence Tourisme et le CRT PACA.

Installé au 8 cours Barthélémy à Aubagne, l'OTI, association loi 1901, emploie 20 personnes, et possède la certification "Qualité Tourisme".

Aujourd'hui, afin de poursuivre cette dynamique, l'OTI souhaite se doter de nouveaux locaux. Les infrastructures actuelles, vieillissantes et inadaptées, ne reflètent plus l'image moderne du tourisme local et ne répondent plus aux besoins croissants en termes d'accueil des visiteurs et de l'équipe.

Dans ce contexte, il est envisagé la création d'un nouveau bâti situé sur le cours Voltaire (Aubagne) accueillant ainsi l'OTI. Le projet sera construit sur une parcelle appartenant à la commune d'Aubagne. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de deux niveaux d'une superficie totale d'environ 458 m². En outre, le projet prévoit la démolition du bâti existant.²

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	Domaine public	Cours Voltaire	490 m ²

4.2. Descriptif

Le projet prévoit un bâtiment en R+1 avec une surface totale d'environ 458 m². Le projet répond à l'ensemble des besoins fonctionnels de l'OTI et prévoit les espaces suivants :

- Hall d'accueil des visiteurs de 109 m²
- Espace boutique de 48 m²
- Espace d'exposition de 48 m²
- Salle de réunion modulable en salle de repos de 46 m²
- Locaux administratifs accueillant les bureaux, les sanitaires et locaux techniques d'une surface de 181 m²
- Zone de stockage de 19 m²

² Information communiquée par le consultant.



L'emprise foncière donnée à bail se situe sur le Domaine public de la Commune d'Aubagne.

La superficie de cette emprise donnée à bail est d'environ 490 m². L'emprise devra être déclassée du domaine public communal.



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

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Centres-villes ou centre/noyaux villageois d'extension (HF 15,5m)
Zone UB4

(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

Des mutations à titre onéreux de terrains situés en zone UB (couvrant notamment les centres-villes) ont été recherchées. Peu de termes en zone UB ayant été identifiés, la recherche a été étendue aux communes limitrophes.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Régime fiscal
5//AH/255//	AUBAGNE	Boulevard Lakanal	15/09/2020	79	45 833	580	Zone UB3
210/858/K/304//	MARSEILLE 10EME	4 BD PAUL BOUYGUES	15/09/2020	280	210 000	750	Zone Ubt2
211/867/L/192//	MARSEILLE 11EME	RUE DE SIAM	03/12/2020	169	100 000	592	Zone Ubt2
211/867/L/192//	MARSEILLE 11EME	TERRASSE DES RAYMONDS	02/06/2020	119	68 000	571	Zone Ubt2
211/867/L/192//	LA CIOTAT	Saint JEAN	15-12-2021	1 730	1 300 000	751	Zone Ubt2
						Moyenne	649
						Médiane	592

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 = 284 200 €

L'ensemble des termes de comparaison portent sur des termes en zone UB -couvrant notamment les centres-villes.

En l'espèce, il est proposé de retenir la valeur du premier terme de comparaison, soit 580 €/m² correspondant à une vente d'un terrain situé dans le centre de la ville d'Aubagne et légèrement inférieure à la valeur médiane de l'étude.

Calcul de l'apport du bailleur : 490 m² x 580 €/m² = 284 200 €

2) Investissement réalisé par le preneur :

Montant total de la construction 1 532 605 € HT réparti comme suit :

- 1 302 000 € HT pour les travaux ;
- 230 605 € HT au titre des intervenants

Surface du bâti = 485 m²

Pour information coûts de construction office du tourisme (source DNID).

Coûts de construction

AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE								
Les coûts estimatifs de projets sont les résultats de concours d'architectures publiés dans Le Moniteur (accessoirement, d'autres sources sont exploitées). Ces coûts ne sont pas des prix de marchés publics ; ils incluent très certainement des coûts complémentaires : honoraires de maîtrise d'oeuvre par exemple). Enfin, ce ne sont que des projets.								
LES FICHES SONT DISPONIBLES A LA RUBRIQUE FICHES DÉTAILLÉES								
mot clé	dpt	commune	année projet	nombre	unité	prix HT en €	ratio prix HT / unité en €	observations
TOURISME								
office du tourisme	01	Mérouge	2024	669	m ² SDO	1 560 000	2 332	construction d'un office du tourisme
office du tourisme	78	Versailles	2021	410	m ² SP	2 500 000	6 098	construction d'un office du tourisme
office de tourisme	33	Margaux Cantenac	2020	1 080	m ² SP	2 023 000	1 873	construction d'un office de tourisme communautaire baptisé Office de tourisme Médoc Estuaire
Moyenne							3 434	

3) Détermination de la valeur actuelle de l'investissement

Construction du taux d'actualisation : 4,45 %

- taux OAT moyen retenu : 3 %
- correction durée 50 ans : 0,75 %
- prime de secteur : 0,2 %
- prime de risque : 0,5 % – Il est proposé de retenir le taux de 0,5 % en raison de l'objet non commercial de l'activité.

Valeur actualisée de l'investissement du preneur

valeur en fin de période	C	1 532 605,00	euros
taux d'actualisation	a	4,4500%	%
nombre d'annuités	n	50	ans
valeur actuelle en début de période	C ₀	173 783,29	euros

4) Détermination de l'apport net du bailleur

284 200 € – 173 783 € = 110 417 €

5) Détermination du taux de rendement

Le taux de rendement locatif retenu est apprécié en fonction du marché locatif des biens de même nature. L'activité principale du bien (OTI) excluant toute activité commerciale, incite à retenir un taux de placement sans risque de 3 %.

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	284 200 €	
Valeur des constructions		1 532 605 €	
évolution de la valeur des constructions			en % par an
durée du bail		50 en années	
Valeur future des constructions		1 532 605,00 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	173 783,29 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		3,7500%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)
		0,200%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		0,500%	Prime de risque
		4,45%	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		110 416,71 €	
T, taux de rendement <u>net</u>		3,000%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		3 312,50 €	apport net x taux de rendement net
ou :			
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		1,00 %	%/an
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		78 109,15 €	à verser lors de la signature du bail, table 4 bis

(table de Violeine)

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 50 ans, compte tenu de la valeur du foncier apporté par le bailleur et du montant de l'investissement réalisé par le preneur à 1 532 605 €, la valeur de la redevance annuelle due par le preneur au bailleur est arbitrée à 3 313 € soit une redevance capitalisée de 78 109 € .

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.

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 - 2025-13005-12727