

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/07/2024

Direction départementale des Finances publiques Du
Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfig83.pole-evaluation@dgfig.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE D OLLIOULES

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

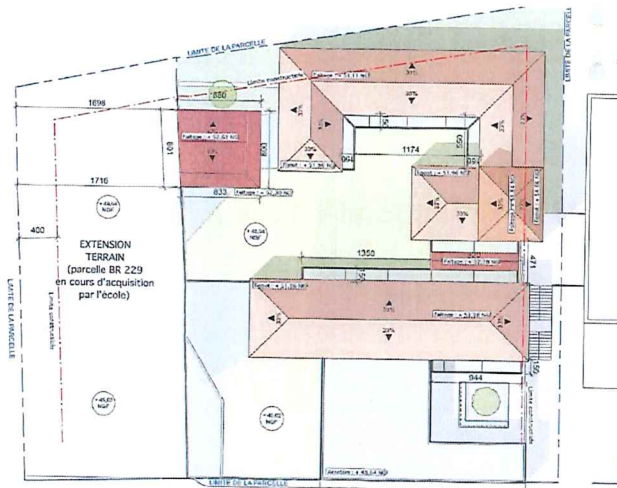
téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfig.finances.gouv.fr

Réf DS: 18189334

Réf OSE : 2024-83090-42184

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 :

Propriété non bâtie : mise a bail à construction

Adresse du bien :

681 Chemin Jean Monnet 83 190 Ollioules

Valeur Locative :

1 550 €/AN, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE D OLLIOULES

affaire suivie par : laura Gandrille (Directrice du service urbanisme et aménagement de la commune d'Ollioules / lgandrille@ollioules.fr)

2 - DATES

de consultation :	04/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	08/07/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre opération :	Mise a bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'estimation de la valeur locative d'une propriété non bâtie dans le cadre de sa mise à bail à construction par le consultant.

Redevance envisagée non communiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune d'Ollioules, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Anciennement gros bourg provençal, la commune s'est depuis amplement agrandie et compte aujourd'hui près de 14 000 habitants.

Ollioules bénéficie d’une bonne accessibilité (route nationale, gare, réseau de bus Mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges, établissements privés).

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

Situé au Sud de la commune d’Ollioules, quartier de la Castellane, au sein d’un environnement faiblement loti et destiné à l'accueil de constructions répondant à un intérêt collectif.

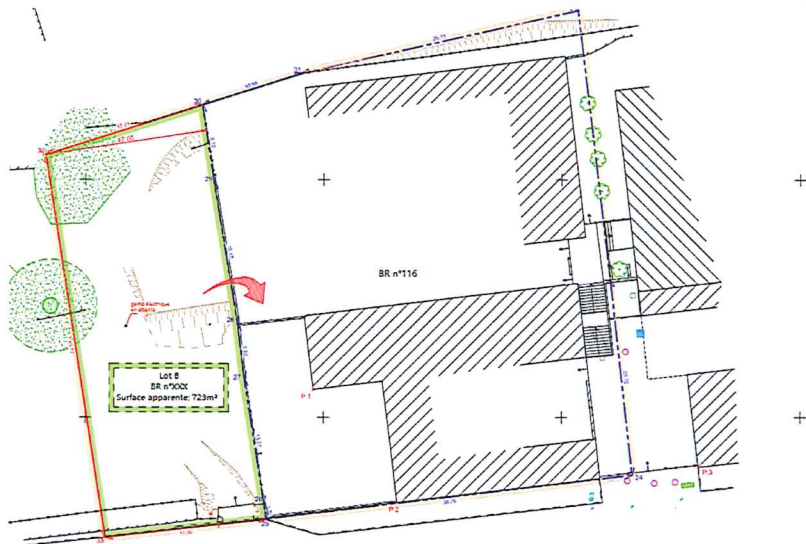
La parcelle est à proximité immédiate de la D209 et du Complexe Sportif de la Castellane.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
OLLIOULES (090)	BR 229	AV JEAN MONNET	07 23

Emprise issue de la parcelle anciennement cadastrée BR 144. Elle jouxte la parcelle BR 116.



4.4. Descriptif

Soit une parcelle de terrain nu, partiellement boisée, de forme rectangulaire et en restanque.

Le consultant souhaite procéder à la mise à bail à construction de cette parcelle BR 229 pour l’école Privée Sainte Geneviève.

Cette structure est déjà preneuse d’un bail à construction sur la parcelle limitrophe BR116 (signée en 2014 pour une durée de 65 ans). La redevance annuelle était fixée à 4 870 euros.

L’école prévoit une extension de sa structure qui comprendra une 8ème classe avec des toilettes, des rangements au RDC et une salle de motricité au 1er étage. Il sera également prévu des aménagements extérieurs : un mini stade multi-sport et une aire de jeux.

La durée du bail sera de 55 ans afin de terminer en même temps que le bail établi en 2014 sur la parcelle BR 116

Le montant des travaux impactant la parcelle BR 229 est de 410 000 €HT (sous toute réserve, montant communiqué par le consultant).

Sous toute réserve, bien non visité.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ollioules

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune d'OLLIOULES

Zone UE : zone destinée à l'accueil des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC).

Le secteur **UEb** correspond aux CINASPIC excentrées, dont il appartient de maîtriser la morphologie urbaine.

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur absolue : 12 mètres

6.2. Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée le 08/06/2023

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

Valeur vénale de l'immeuble apporté :

Méthode de la comparaison directe, laquelle 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.

Valeur locative dans le cadre de la mise à bail emphytéotique :

Méthode de l'apport net pour la détermination de la redevance.

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE - VALEUR VÉNALE DE L'IMMEUBLE APPORTÉ

8.1. Études de marché

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

Étude 1 : Terrains à vocation d'intérêt collectif ou équipements publics Zone Littoral

Situation : Littoral

Nature de biens recherchés : Terrain à vocation touristique ou équipements publics

Date du fait générateur : postérieure au 1/01/2010 (marché très restreint)

TC	Date d'acte	Réf. Publ.	Réf. Cadastre	Commune	Superficie	Prix	Prix/m ²	Zone
1	04/04/16	2016P04377	62//AT/1061 et 1062	La Garde	1382	99 607,00 €	72,07 €	Upm
2	31/05/10	2010P06372	AT//990	La Garde	1312	80 000,00 €	61,00 €	Upm
3	04/04/16	2016P04377	62//AT/1060 ET 1063	La Garde	3130	225 593,00 €	72,07 €	Upm
4	29/03/16	16P04356	AT//989	La Garde	4512	271 000,00 €	60,00 €	Upm
5	17/06/13	13P05689	BH//64	La Farlède	6633	365 000,00 €	55,00 €	AUH3
6	04/04/19	19P04289	AW//2112	Six-Fours	725	108 800,00 €	150,00 €	UL
7	18/06/20	20P06030	BE 20 à 22	Six-Fours	12098	555 400,00 €	67,00 €	UL
Moyenne					4 256,00 €	243 628,57 €	76,73 €	
Médiane					3 130,00 €	225 593,00 €	67,00 €	

Étude 2 : Terrains à vocation d'intérêt collectif ou équipements publics au niveau du département (recoupement)

Situation : Département

Nature de biens recherchés : Terrain à vocation touristique ou équipements publics

Date du fait générateur : postérieure au 1/01/2010 (marché très restreint)

TC	Date d'acte	Réf. Publ.	Réf. Cadastre	Commune	Superficie	Prix	Prix/m ²	Zone
1	13/03/14	14P02512	AS 987	Salernes	139	5 000,00 €	36,00 €	AUcr
2	21/07/16	16P06621	B 1155	Le Val	23729	1 260 000,00 €	53,00 €	1NA
3	15/11/17	17P14334	AN 339	Saint-Raphaël	3217	154 000,00 €	48,00 €	N
4	04/02/14	14P02005	AL 148, 151	Solliès-Pont	3402	40 824,00 €	12,00 €	US/N
Moyenne					7 621,75	364 956,00 €	37,25 €	
Médiane					3309,5	97 412,00 €	42,00 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Valeur terrain :

La moyenne des mutations recensées sur notre tableau n° 1 est égale à 76,73 €/m² pour des terrains au zonage et contraintes comparables. Cette valeur sera retenue.

Valeur vénale du terrain : **55 500 €**

Superficie m ²	Prix au m ²	Montant
723	76,73	55 475,79

9 - CALCUL DE LA REDEVANCE

Éléments retenus pour l'estimation de la redevance

a) Valeur vénale de l'immeuble apporté : 55 500 €

b) Nature du projet : Extension d'une École

c) Montant des travaux réalisés : 410 000 € HT (valeur communiquée par le consultant)

La valeur immobilière apportée au bailleur par l'entrée dans son patrimoine des constructions à la fin du bail est généralement tenue pour égale en valeur absolue au coût de construction.

d) Durée du bail : 55 ans

e) Taux d'actualisation : au regard du projet, le taux d'actualisation est retenu pour =>

Le taux d'actualisation est composé du taux sans risque, d'une prime de secteur immobilier (ou prime d'illiquidité) et d'une prime de risque liée à l'immeuble.

Le taux sans risque est usuellement considéré comme égal au taux d'émission des OAT (indice TEC 10 ou TEC 30 suivant la durée résiduelle du contrat. Cette valeur sera lissée sur 6 mois pour éviter les variations journalières du TEC ou pour éviter de se référer à un petit nombre d'OAT.

À titre indicatif, les écarts moyens constatés sur les différents taux des OAT par rapport au TEC 10 sont les suivants :

- 0,40 % pour les OAT à 15 ans,
- 0,58 % pour les OAT à 20 ans,
- 0,64 % pour les OAT à 25 ans,
- 0,67 % pour les OAT à 30 ans
- 0,75 % pour les OAT à 50 ans. »

(sources DNID)

Soit TEC 10 lissé sur 6 mois = **3 %**

(sous toute réserve source <https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-indices-obligataires>)

Taux d'actualisation : 3+0,75 = **3,75 %**

→ Une prime de secteur immobilier ou prime d'illiquidité . Elle prend en compte :

- la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple)
- le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique
- la demande générale sur ce type de bien faisant l'objet du bail.

Le niveau de cette prime est délicat à fixer. Il est proposé de retenir à ce titre une prime de 0,20 % à 0,50 %. Cette prime n'est pas toujours considérée comme pertinente lorsque la cession aboutit à la confusion des droits et donc à la fin du bail. En effet, dans cette hypothèse, le bien pourra être mis sur le marché en pleine propriété.

Au cas particulier et au regard de l'activité offerte, il est proposé de retenir **0,50 %**

→ Une prime de risque.

Elle est liée à l'immeuble qui regroupe le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché, le risque/avantage lié à la situation géographique, le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble, le risque de défaillance du preneur, le risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail.

Le choix de la prime de risque est délicat. La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de 0,20 à 3 %. 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. A cet égard pour des biens tels qu'un immeuble locatif social, implanté dans un secteur où le marché du logement est actif, les risques liés à l'appréciation de sa valeur finale peuvent être considérés comme assez limités, du fait notamment de l'absence de toute indexation de son coût de construction initial pour en estimer la valeur en fin de bail.

Au cas particulier, au regard du projet, de la commune, il est proposé de retenir **1 %**.

Soit un taux d'actualisation retenu de :

Taux d'actualisation : $3,75 + 0,50 + 1 = 5,25 \%$

f) Taux de rendement : Taux de rendement locatif du terrain, apprécié en fonction du marché locatif : s'agissant d'un bien très particulier et au vu de la nécessité de ne pas retenir un taux de rendement trop éloigné du taux d'actualisation, il sera retenu **5 %** (5,25 % diminué d'une quote-part de 5 % correspondant aux charges relatives à la construction exclusivement portée par le preneur)

Soit un taux de rendement retenu 5 %.

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

Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	55 500 €	
Valeur des constructions		410 000 €	
évolution de la valeur des constructions		0,00 %	en % par an
durée du bail		55	en années
Valeur future des constructions		410 000,00 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	24 579,22 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
		3,7500%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction d
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		0,500%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		1,000%	Prime de risque
		5,25%	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		30 920,78 €	
T, taux de rendement <u>net</u>		5,000%	taux de rendement net = taux de rendement brut
R, redevance annuelle		1 546,04 €	apport net x taux de rendement net

Explication du calcul tableur DNID

Tableur correspondant à un calcul selon lequel le loyer rémunérant l'apport foncier du bailleur est déterminé en fonction du rendement locatif du terrain, il en résulte la formule suivante : $L = (V-S) \times t$

Avec :

V : Valeur vénale du terrain = 55 500 € HT

S : Somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir en fin de bail la valeur résiduelle des constructions édifiées par le preneur. Sa vocation à mesurer l'avantage évalué lors de la conclusion du bail, que présentera pour le bailleur le retour en pleine propriété à la fin du contrat des constructions édifiées et financées par le preneur. S sera en conséquence égal à la valeur actuelle de la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, elle-même déterminée sur la base du coût de construction dès lors que le preneur s'engage au contrat à maintenir les édifices construits en bon état d'entretien. Cette valeur résiduelle, dans une première approche est généralement considérée comme étant égale au coût de construction.

T : Taux de rendement locatif du terrain, apprécié en fonction du marché locatif : s'agissant d'un bien particulier et au vu de la nécessité de ne pas retenir un taux de rendement trop éloigné du taux d'actualisation, il sera retenu 5 % (5,25 % diminué d'une quote-part de 5 % correspondant aux charges relatives à la construction exclusivement portée par le preneur)

$S = V.R \text{ des constructions} \times (1 + i)$

I : Taux du capital investi ou taux de placement reflétant les conditions actuelles du marché et appliqué à la durée du bail

N : Durée du bail

On obtient :

Pour un bail d'une durée de 55 ans, l'apport net du bailleur (V – S) est égal à :

2- Valeur actuelle d'un capital

valeur en fin de période	C	410 000,00	euros
taux d'intérêt	a	5,25%	%
nombre d'annuités	n	55	ans
Capital initial	C ₀	24 579,22	euros

$$C_n = C_0 \times (1+a)^{-n}$$

Nous calculons donc : $55\,500 \text{ € HT} - 24\,579,22 \text{ €} = 30\,920,78 \text{ €}$

Soit un apport net : 30 920,78 €

Redevance : $30\,920,78 \text{ €} \times 0,05 = 1\,546,04$ par an arrondi à 1 550 €/an

Le montant de la redevance annuelle est estimée à 1 550 €/AN

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – 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 locative du bien est arbitrée à **1 550 €/AN**.

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.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 et par délégation,

L'Évaluateur



François ROUSSEAU
Inspecteur des Finances publiques