

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30 août 2024

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie Lamouroux

Courriel : nathalie.lamouroux1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05-59-82-24-23

Portable : 06-21-78-17-61

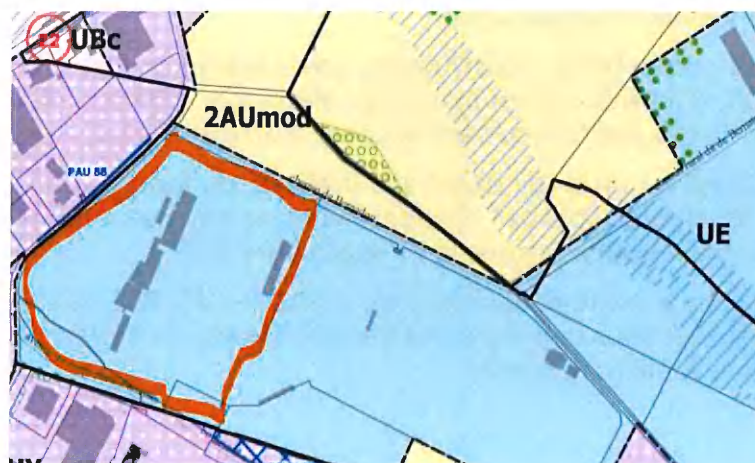
Réf DS:17839207

Réf OSE : 2024 – 64132-35761

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	AOT constitutive de droits réels
<i>Adresse du bien :</i>	6 boulevard de l'aviation – Stade Nouste Camp – 64320 BIZANOS
<i>Valeur :</i>	<p>La redevance annuelle est estimée à 1€ symbolique pour la part fixe et 5000€ pour la part variable assortie d'une marge d'appréciation de 20 %</p> <p>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</p>



1 - CONSULTANT

Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP)

Affaire suivie par : Corinne POEY-DOMENGE

2 - DATES

de consultation :	13/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : <u>Réunion préparatoire</u> avec la CAPBP : Madame Poey-Domenge – Messieurs Usieto et Gibon	14/06/2024
du dossier complet :	07/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	AOT constitutive de droits réels

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) est compétente, en matière de sport, pour soutenir le Pau Football Club.

Dans le cadre de sa compétence construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, elle a par ailleurs édifié sous sa propre maîtrise d'ouvrage le Stade du Nouste Camp, dans le cadre d'un transfert de compétence de la Ville de Pau.

Le stade Nouste Camp est un stade dédié à la pratique du football, mis à disposition de la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB, club de football résident évoluant en ligue 2, dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public signée le 27 septembre 2021.

Afin de développer son activité et ses recettes, la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB a souhaité mettre en œuvre, à son initiative et sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un projet de construction d'une tribune Nord et de différents espaces réceptifs.

Il est envisagé de délivrer une autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive de droits réels d'une durée de 40 ans en vue de la construction, de l'entretien et de l'exploitation, sous la maîtrise d'ouvrage et aux frais de l'Occupant, de ce projet de construction. L'emprise foncière concernée est de 1 577m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelles situées Boulevard de l'Aviation – Nouste Camp, à Pau dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Parcelles constituant un stade de foot.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BIZANOS	AB 296	8 Boulevard de l'Aviation	Non définie	Terrain
BIZANOS	AB 105	8 Boulevard de l'Aviation	Non définie	Terrain
BIZANOS	AB 271	Lieu-dit du Pont long	Non définie	Terrain
TOTAL			1 577m ²	

4.4. Descriptif

Le projet porte sur la construction, l'entretien et l'exploitation, sous la maîtrise d'ouvrage et aux frais du Pau FC, d'une tribune en deux phases :

Phase 1 :

- Loges semi-individuelles sur toute la façade Nord = 180 places VIP.
- Aménagement du Pavillon = 150 places VIP.
- Réorganisation de la tribune de Face 2 (ancienne Ossau) = 400 places.
- Construction d'une tribune pour les visiteurs = 300 places.

Aménagement tribune supporteur STUP avec bancs métalliques

Phase 2 :

- Salle de réception avec un Rooftop pour des évènements match/hors matchs jusqu'à 300 personnes en places assises.
- Prolongement de la tribune Honneur = 1 000 places.

Le projet sera entièrement financé par le PAU FC, tant en investissement qu'en fonctionnement (entretien, assurance, fluides etc) Le montant prévisionnel de l'investissement est de 2 000 000€ HT La durée de l'AOT est de 40 ans.

L'emprise concernée est de 1 577 m².

La redevance globale doit correspondre à la somme d'une part fixe et part variable.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de PAU –Les parcelles ont été gratuitement mises à disposition de la CAPBP dans le cadre du transfert de compétence.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles :

Zonage UE selon le PLUi

6.2.Date de référence et règles applicables

Selon le PLU en vigueur :

Zone UE : la zone UE correspond aux sites accueillant les équipements collectifs et activités associées.

Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux équipements d'intérêt collectif structurants pour les communes ou l'agglomération.

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

Méthode par l'apport net du bailleur et méthode de calcul de redevance indexée sur le chiffre d'affaire soit une part variable.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE POUR LA TABLE DE VIOLEINE

8.1. Études de marché

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

Recherche de transactions récentes de terrains en zonage UE dans la Commune de Pau et les communes avoisinantes.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe
6404P01 2022P18535	335//AO/390// 335//AO/353// 335//AO/449// 335//AO/450//	LESCAR	PLOUREMILH	09/12/2022	1500	110 000	73,33	terrain à bâtir
6404P01 2023P04880	335//AN/327// 335//AN/324//	LESCAR	9 CHE FOURCET	08/03/2023	2773	100 000	36,06	terrain à bâtir
6404P01 2022P08115	335//AL/339 -436 - 441//	LONS	AV PHILIPPE LEBON	12/05/2022	2000	92 500	46,25	terrain à bâtir
6404P01 2021P14266	348//AL/1155// 348//AL/1157//	LONS	64 AV F ET I JOLIOT CURIE	02/09/2021	4972	199 200	40,06	terrain à bâtir
6404P01 2022P05208	348//AL/1146//	LONS	4 AV DENIS PAPIN	23/03/2022	1050	51 975	49,5	terrain à bâtir

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

- Valeur vénale : La moyenne des termes est de 55€ HT/m² environ, valeur retenue.

La valeur vénale estimée de ce terrain à bâtir de 1 577 m² est de 55€ x 1 577m² = 87 000€ HT arrondis.

- Valeur des investissements :

Selon le Consultant, la valeur des constructions et aménagements pris en charge par le Preneur « SASP PAU FC » est estimée à 2 000 000€ HT.

- Taux de rendement locatif :

Compte-tenu du projet de bâti, il sera retenu un taux de rendement locatif de 2,5%.

- Taux du capital investi :

On retiendra le taux de l'OAT 30 ans actuel soit 3,475 arrondis à 3,47 %.

- Table de Violine :

6- Bail à construction : fixation de la redevance initiale

valeur du terrain	V	87 000	euros	
valeur des constructions	VC ₀	2 000 000	euros	
valeur des constructions fin de bail		511 037	euros arrondi à	511 000 euros
taux de rendement locatif	t	2,50%	%	
taux du capital investi	a ou i	3,47%	%	
durée du bail	n	40	ans	
Redevance annuelle	VL	-10 600	euros	

$$VL = (V-S) \times t$$

$$VL = [VV_0 - VC_0 / (1+a)^n] \times t$$

La redevance annuelle calculée avec la table de Violine correspondant à la part fixe est estimée à 1€.

9 - PART VARIABLE

Un compte d'exploitation prévisionnel pour la tribune nord phase 1 a été transmis par le Consultant cf ci-dessous. Le prévisionnel financier de la phase 2 n'a pas été communiqué.

Le document mentionne un chiffre d'affaires de 825 000€ HT linéaire sur les saisons 2025/2026 et 2026/2027.

A noter dans la colonne recettes un nombre de places qui diffère du projet soit 540 places pour le compte d'exploitation prévisionnel et 630 places pour le projet phase 1 ainsi que 400 places dans le cadre de la réorganisation de la tribune de Face 2 (ancienne Ossau).

Cette part variable sera calculée sur les seules recettes de billetterie, les autres éléments de recettes ne sont pas connus tels que prestations d'hospitalité, restauration, ventes de produits dérivés...

Saison 2025/2026				Saison 2026/2027			
RECETTES		DEPENSES		RECETTES		DEPENSES	
190 Loge ROYAL	570 000,00 €	Prêt bancaire	132 000,00 €	190 Loge ROYAL	570 000,00 €	Prêt bancaire	132 000,00 €
150 Loge Garden	225 000,00 €	Electricite / EAU	12 000,00 €	150 Loge Garden	225 000,00 €	Electricite / EAU	12 000,00 €
200 Places tribune	30 000,00 €	Staff & catering	80 000,00 €	200 Places tribune	30 000,00 €	Staff & catering	80 000,00 €
TOTAL HT	825 000,00 €	TOTAL HT	224 000,00 €	TOTAL HT	825 000,00 €	TOTAL HT	224 000,00 €
601 000,00 €				601 000,00 €			

La part fixe calculée selon la table de Violeine est nulle cf ci-dessus.

La part variable est fonction du chiffres d'affaires et proratisée en fonction des investissements éventuellement réalisés par le club résident.

Compte-tenu de ces éléments, la tranche 2 à 0,75 % est retenue avec un abattement de 20 % soit un taux de 0,6 %.

1	2
1 * part fixe	2 * part fixe
0	0,75 %
0	2,5 %

Dans le cadre de l'AOT constitutive de droits réels, la redevance fonction de la part variable est estimée à 825 000€ de chiffre d'affaires x 0,6 % = 4 950€ HT arrondis à 5000€ HT.

La part fixe est estimée à 1€.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La part fixe est estimée à 1 € annuels.

La part variable est estimée à 0,6 % du CA prévisionnel 2025-2027 communiqué soit 5000€ annuels pour les saisons 2025 à 2027.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de part variable sans justification particulière à **4000€ annuels**.

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 fixer la redevance à un prix plus élevé 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 donner à bail à une valeur moins élevée .

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,



Nathalie Lamouroux

L'Inspectrice des Finances Publiques