



Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/09/2025

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 : Alain BARSELO

Courriel : alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:24904426

Réf OSE : 2025-13216-47020

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

à

MÉTROPOLE AIX- MARSEILLE- PROVENCE

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](#)



Nature du bien : Indemnité d'éviction NISSAN (concession automobile)

Adresse du bien : 32 Avenue Fernand Sardou , 13016 Marseille

Valeur :

Hypothèse 1: Indemnités de déplacement en cas de transfert du fonds

- indemnité principale (droit au bail) : zéro euro
- indemnité de remplacement : zéro euro
- indemnités accessoires : 2 755 505 €

Hypothèse 2 : Indemnités de remplacement en cas de perte du fonds

- indemnité principale : 4 201 387 €
- indemnité de remplacement : 418 989 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme GUICHARD Laure , chargée d'études

2 - DATES

de consultation :	23/6/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19 août 2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

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

3.3. Projet et prix envisagé

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, propriétaire des murs et bailleur, a acquis le bien en 2021 dans le cadre de la mise en œuvre du DPU.

Elle ne procédera pas au renouvellement du bail commercial qui arrivera à échéance le 31/12/2026, le bien étant concerné par le projet de réalisation des phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) par SNCF Réseau et SNCF Gares et Connexions, projet déclaré d'utilité publique par arrêté inter-préfectoral du 13/10/2022.

Bien que n'étant pas autorité expropriante, la Métropole agit en tant que propriétaire suite à l'exercice du DPU. A ce titre, elle peut saisir le PED d'une demande d'avis portant sur l'indemnité d'éviction en application des articles L 314-1 et suivants du code de l'urbanisme si les travaux d'intérêt public nécessitent l'éviction de l'occupant. Cette indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice causé au locataire par le non-renouvellement du bail.

Dans ce contexte, au vu des derniers éléments communiqués par le consultant, l'hypothèse d'un transfert d'activité semble être privilégiée (indemnité de déplacement). Néanmoins, cette indemnité est également évaluée dans le cadre d'un remplacement si le fonds est appelé à disparaître (indemnité de remplacement ou de perte de fonds).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Marseille 16ème	Cf ci dessous	32 Av Fernand Sardou		

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
910	O	161	Avenue Fernand Sardou	00 ha 01 a 30 ca
910	O	168	Avenue Fernand Sardou	00 ha 50 a 89 ca
910	O	111	Avenue Fernand Sardou	00 ha 09 a 42 ca

4.3. Descriptif

- ◆ Descriptif du local dans lequel est installé le fonds de commerce (visite réalisée le 5/8/2024)

Local d'activité à usage de concession automobile NISSAN en bon état général avec parking .

Showroom très spacieux sur l'avant du bâtiment (aménagements de grande qualité imposés par la marque constructeur) : 700m² selon directeur de site

Ateliers sur l'arrière du bâtiment

Locaux de stockage, locaux sociaux, archives

Local d'activité à usage de concession automobile NISSAN en bon état général avec parking .
Showroom très spacieux sur l'avant du bâtiment (aménagements de grande qualité imposés par la marque constructeur) : 700m² selon directeur de site
Ateliers sur l'arrière du bâtiment
Locaux de stockage, locaux sociaux, archives



show room



atelier



stockage

Une concession BYD (constructeur chinois de voitures électriques) est également installée sur place (depuis septembre 2024 selon information apportée le jour de la visite).



◆ Caractéristiques du fonds de commerce

Le bien est occupé par la société Prestige Auto Marseille (groupe Maurin) selon un bail commercial de 9 ans du 9 janvier 2018 dont les conditions sont définies dans l'acte d'acquisition du 19/11/2021 (acquisition Métropole) / sous-location d'une partie des locaux (concession BYD) Bail commercial / locataire PRESTIGE AUTO MARSEILLE

➤ caractéristiques actuelles selon pièces communiquées : durée et montant du loyer

Bail commercial du 9 janvier 2018 entre la SCI JOS et la société CAP JANET AUTOMOBILE:durée du bail 9 ans du 1/1/2018 au 31/12/2026

Etat liquidatif du 6/6/2025 relatif au montant actuel du loyer du au propriétaire des murs (Métropole) : loyer trimestriel actuel HT et HC = 96 339,82 €

Les caractéristiques principales du bail apparaissent dans l'acte d'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la propriété cadastrée [910 O 161 + 910 O 168 + 910 O 111] / acte du 19/11/2021 publié sous les références 1314p03 – 2021p31234.

La totalité de la partie relative au contrat de location figurant dans cet acte est reprise ci après :

Extraits de l'acte du 19/11/2021

Contrat de location

Le BIEN est actuellement loué et occupé par la Société dénommée PRESTIGE AUTO MARSEILLE, Société par actions simplifiée au capital de 500.000,00€, dont le siège est à MARSEILLE (13016) 32 avenue Fernand Sardou, ZAC de Saumaty Séon, identifiée au SIREN sous le numéro 847 908 464 RCS MARSEILLE, pour un usage de concession automobile,

En vertu d'une cession de fonds de commerce intervenue entre la Société dénommée CAP JANET AUTOMOBILE, Société par actions simplifiée au capital de 3.328.000 €, ayant son siège à MARSEILLE (13016) 32 avenue Fernand Sardou, ZAC de Saulat Séon, identifiée au SIREN sous le numéro 338 249 758 RCS MARSEILLE, et la société PRESTIGE AUTO MARSEILLE, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 mars 2019, enregistré à MARSEILLE le 5 avril 2019 ;

La Société CAP JANET AUTOMOBILE étant locataire des locaux en vertu d'un bail commercial consenti par la S.C.I. J.O.S, établi par acte sous seing privé en date à MARSEILLE du 9 janvier 2018, pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2018, pour se terminer le 31 décembre 2026, moyennant un loyer annuel de 310.000,00 € hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance, outre la TVA au taux en vigueur payée par le preneur au bailleur à chacun des règlements.

Le loyer a été stipulé révisable annuellement, à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution de l'Indice des Locaux Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de base étant l'indice du 3ème trimestre 2017 valeur 110,78.

Les locaux exclusivement destinés à usage de :

- Vente de véhicules motorisés (automobile et/ou motos et/ou scooters) neufs et d'occasion ;
- Vente de pièces détachées pour véhicules motorisés ;
- Réalisation de travaux de carrosserie, de tôlerie et de peinture ;
- Remorquage et dépannage de tous véhicules.

Précision étant faite que le Preneur exploite déjà dans les locaux deux concessions automobiles de marque NISSAN et INFINITI. Cependant il est indiqué que le constructeur INFINITI a décidé de se retirer de l'Europe occidentale à compter du 31 mars 2020.

En sus du loyer le locataire a à sa charge l'impôt foncier et toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, de même il a été convenu que le preneur surportera la charge de la Taxe

annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées, ci celle-ci venait à être applicable, ou encore toute autre taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique auxquelles les locaux pourraient être assujettis.

En sus du loyer prévu, à chaque terme convenu, le locataire réglera une somme de 9.000 € à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant, en l'occurrence principalement au titre d'acompte trimestriel sur la taxe foncière. Afin de tenir compte de travaux supportés par le preneur dans les locaux, le Bailleur a pris à sa charge la taxe foncière exigible au 1er janvier 2018, de sorte que les provisions exigibles ainsi qu'il est dit ci-dessus, seront dues à compter du 1er janvier 2019.

Concomitamment à la cession du fonds de commerce la S.C.I. J.O.S. et la Société PRESTIGE AUTO MARSEILLE ont signé un avenant au bail commercial le 29 mars 2019 formalisant l'accord du propriétaire à la cession de bail et l'assouplissement au Bail en termes de cessibilité et actant la constitution du dépôt de garantie. Aux termes de cet avenant le BAILLEUR a pris acte et donné son agrément au transfert du bail au profit de la Société PRESTIGE AUTO MARSEILLE laquelle s'est trouvée substituée à la société CAP JANET AUTOMOBILE dans tous les droits et obligations du Bail à compter du 1er avril 2019.

La Société PRESTIGE AUTO MARSEILLE s'est engagée à verser le dépôt de garantie d'un montant de 77.500,00 € correspondant à un trimestre de loyer au Bailleur au plus tard le 4 avril 2019. Le représentant de la S.C.I.J.O.S. reconnaît avoir reçue depuis le montant du dépôt de garantie.

Les parties dispensent le notaire soussigné de rappeler plus amplement ici les conditions du Bail et de son avenant dont les copies sont ci-annexées (Annexe 7), l'ACQUEREUR déclarant en avoir eu communication dès avant ce jour et avoir pu en prendre connaissance. De même l'ACQUEREUR reconnaît avoir eu communication par le VENDEUR, dès avant ce jour, de l'acte de cession de commerce ci-avant visé.

Le VENDEUR déclare :

- que le loyer annuel actuel a été indexé au 1er janvier 2021 conformément au bail et à sona venant s'élève à la somme de TROIS CENT VINGT TROIS MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (323.488,00 €) Hors taxes et hors charges,
- que le dépôt de garantie en sa possession s'élève à la somme de SOIXANTE DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (77.500,00€),
- n'avoir aucun litige en cours avec son locataire,
- et que ce dernier est à jour du paiement du loyer et des charges.

◆ Données financières relatives à la société locataire (informations fournies par le consultant le 19 août 2025)

SYNTHESE RESULTAT PRESTIGE AUTO Marseille Exercice du 01.01.2021 au 31.12.2024

	2021	2022	2023	2024
Chiffres d'affaires Production stockée	15 377 889 €	16 507 558 €	19 436 517 €	21 010 130 € 69 014 €
TOTAL PRODUCTION DE L'EXERCICE	15 377 889 €	16 507 558 €	19 436 517 €	21 079 144 €

Quote-Part PRESTIGE AUTO Marseille
Ex Estaque Exercice du 01.01.2021 au 31.12.2024

2021	2022	2023	2024
10 614 348 €	10 738 599 €	15 110 670 €	15 886 361 € - 38 577 €
10 614 348 €	10 738 599 €	15 110 670 €	15 847 784 €

4.4. Surfaces du bâti

Surface utile bâtie globale retenue : 2 435 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Preneur du bail commercial (propriétaire du fonds) : société PRESTIGE AUTO MARSEILLE

5.2. Conditions d'occupation

Bail commercial

6 - URBANISME

Le bien est situé en zone **Ueb2**.

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

- ◆ Hypothèse de la perte de fonds (indemnités de remplacement)

La valeur du fonds de commerce est déterminée par la méthode par comparaison, combinée avec la méthode des barèmes appliqués au CA, 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. Il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

- ◆ Hypothèse du transfert du fonds (indemnités de déplacement)

La valeur du droit au bail constituant l'indemnité principale dans le cas du transfert de la société est estimée selon la méthode du différentiel de loyer avec application d'un coefficient de situation.

Concernant les indemnités accessoires (frais de déménagement, frais de réinstallation, indemnisation des installations non transférables...) elles sont en règle générale établies sur la base de devis ou factures conformément à la jurisprudence en la matière.

Concernant l'indemnisation pour trouble commercial, selon une pratique courante, elle peut être forfaitairement fixée à 3 mois de bénéfice ou à 15 jours de CA.

En tout état de cause, le montant des indemnités attribuées en cas de transfert ne saurait être supérieur au montant de l'indemnité attribué en cas de perte du fonds, augmentée de l'indemnité de remplacement.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- ◆ **Estimation du fonds de commerce**

L'activité principale de la concession automobile est la vente de véhicules automobiles neufs.

Dans ces conditions, il a été recherché des cessions de fonds de commerce avec le code APE/NAF 4511 Z intervenues récemment dans le Département des Bouches du Rhône

45	4511Z	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers
	4519Z	Commerce d'autres véhicules automobiles
Commerce réparation d'automobiles et motocycles	4520A	Entretien et réparation de véhicules automobiles légers
	4520B	Entretien et réparation d'autres véhicules automobiles
	4531Z	Commerce de gros d'équipements automobiles
	4532Z	Commerce de détail d'équipements automobiles
	4540Z	Commerce et réparation de motocycles

3 barèmes (dont la table financière de l'Administration fiscale) seront présentés pour compléter l'analyse.

- ◆ **Estimation du droit au bail**

A) Recherches de cessions de fonds de commerce code activité 4511Z

n°	SOURCE	Commune	Adresse	Local	PRIX FONDS DE COMMERCE	OBSERVATIONS	Rapport Prix du fonds/CA
1	CESSION FONDS DU 29/12/2023 1324P61 2024A00137	AIX EN PROVENCE	1425 AV HENRI MALACRIDA RN 7 Le Pont des 3 Sautets	Local commercial /concession : vente+ atelier réparations et entretien	1 407 794 €	CA janvier 2023 à nov 2023 : 3132993€ soit sur 12 mois 3417810€ (CA annuel reconstitué)	41,10 %
2	CESSION FONDS DU 29/12/2023 1324P61 2024A00135	AIX EN PROVENCE	195 rue Henri Bessemer Pôle d'activité les Milles	Local commercial /concession : vente + atelier réparations et entretien	377 301 €	CA janvier 2023 à nov 2023 : 1374654€ soit sur 12 mois 1499622€ (CA annuel reconstitué)	25,16 %
3	CESSION FONDS DU 29/12/2023 1324P61 2024A00132	AUBAGNE	471 AV DES PALUDS	Local commercial /concession : vente + atelier réparations et entretien	994 917 €	CA janvier 2023 à nov 2023 : 3354801€ soit sur 12 mois 3659783€ (CA annuel reconstitué)	27,19 %
4	CESSION FONDS DU 1/9/2023 1324P61 2024A02177	AIX EN PROVENCE	45 RUE ARNAUD BORRILI	Local commercial /concession : vente + atelier réparations et entretien / marques FIAT , ABARTH,ALFA ROMEO	456 900 €	CA 2020 : 12607997 € HT CA 2021:14117974 € HT CA 2022:16812990 € HT MOYENNE / 14 512 987 € HT	3,14 %
5	CESSION FONDS DU 1/7/2021 1314P61 2021A06492	ISTRES	ROUTE DE SAINT CHAMAS corniche Suffren	Local commercial / Toutes activités liées au commerce, à la location et à la réparation de tous véhicules à moteur	421 909 €	CA 2019 : 483472 € HT CA 2020:994955 € HT CA 2022:864776€ HT MOYENNE / 781067 € HT	54,02 %
6	CESSION FONDS DU 9/6/2023 1314P61 2023N01408	MARSEILLE 5EME	177-181 RUE FERRARI	Local commercial / Commerce de l 'automobile(neuf et occasion) + réparations	376 000 €	CA 2020 : 714616 € HT CA 2021: 771092 € HT CA 2022:873597 € HT MOYENNE / 786435 € HT	47,81 %
7	CESSION FONDS DU 4/9/2023 1314P61 2023A08041	SALON DE PROVENCE	1480 AV DE LA PATROUILLE DE FRANCE	Local commercial /concession : vente et atelier réparations et entretien / cession exploitation marque HYUNDAI	655 000 €	CA 2020 : 4907788 € HT CA 2021: 5069735 € HT CA 2022:5383508 € HT MOYENNE / 5120344 € HT	12,80 %
				RAPPORT PRIX/CA MOYEN (7 termes) = 30,17 % CA HT RAPPORT PRIX/CA moyen en excluant les 2 extrêmes(termes 4 et 5)= 30,81 % CA HT			

Pour les 7 termes de comparaison localisés dans les Bouches du Rhône, les Chiffres d'affaires (CA) relevés s'entendent hors taxe.

Le ratio prix du fonds de commerce/ CA HT retenu sera celui basé sur 7 termes, à savoir 30,17 % arrondi à 30,2 %.

Cela signifie que sur le département des Bouches du Rhône, le prix moyen de cession d'un fonds de commerce de vente de véhicules automobiles neufs (+activités annexes) s'établit à 30,2 % du CA HT.

Sur la base d'une TVA à 20 %, le ratio de 31 % du CA HT correspond à 25,17 % du CA TTC.

B/ Barèmes

1° Table financière de l'Administration fiscale

Garage	<ul style="list-style-type: none"> - Atelier : 30 % à 60 % du CA annuel TTC - Station-service : 25 % à 65 % du CA annuel TTC - Vente de voitures neuves : 10 % à 30 % du CA annuel TTC - Vente de voitures d'occasion : 15 % à 40 % du CA annuel TTC
--------	--

2° Côte Callon

58	GARAGE	<p><i>Les matériels doivent être chiffrés séparément.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Petites villes <i>Réparations</i> <i>Tôlerie, peinture</i> <i>Pièces détachées</i> <i>Ventes de voitures neuves</i> <i>Ventes voitures occasion</i> <i>Entretien courant</i> <i>Pneumatiques</i> - Villes moyennes - Grandes villes 		8%
----	---------------	--	--	----

3° Site évaluation-fonds-de-commerce.fr

Code NAF	Concerne	Activité	50 % des mutations comprises entre :				
			Ratio moyen en % CA (ht)	Q1	Q3	Réfs	
4511Z	Vendeur	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	33,48	9,56	38,13	398	
4511Z	Acheteur	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	22,5	8,62	26,93	596	

Le ratio de 30,2 % du CA HT déterminé dans le cadre de l'étude réalisée sur un périmètre départemental (Bouches du Rhône) s'inscrit dans le cadre des 3 barèmes évoqués ci-dessus et sera retenu.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Marché de la location locaux d'activité-entrepôts de surface comparable sur Marseille 15ème et 16ème - 1^{er} semestre 2025

MOYENNE DES 5 ANNONCES = 121,8 € HT/m²

1/ 105 € HT/m²



Location Entrepôt 1200 m²

Marseille, 13015 Marseille
Publié il y a 4 semaines.

Hausseurs parmi : 19 294 € HT
Dépôt de garantie : 32 158 € HT
Charges locatives : 38 148 € HT/an

Consulter la fiche des honoraires

10500 € HT-HC/mois

105 € HT-HC/m²/an

Location Entrepôt 1200 m²

Marseille, 13015 Marseille

[+ Lire plus](#)

2/ 204 € HT/m²



Location Entrepôt 1255 m²

13015 Marseille 15
Publié il y a plus de 3 mois.

Pourcentage d'honoraires preneur : 5 % du loyer annuel HT

Consulter la fiche des honoraires

21335 € HT-HC/mois

204 € HT-HC/m²/an

Entrepôt de 1255m²

SCMAGLEMAR, spécialiste en immobilier d'entreprise, vous propose :

Un local d'activité de 1255 m² à la location. Belles prestations.

Idéalement placé, ce local est situé sur Marseille 15ème à proximité des axes A7/A55 / A807.

ÉQUIPEMENTS : Site clôt et sécurisé avec accès par badge, places de parking, Locaux sociaux,

Accès货通 : Il dispose de 5 portes à quai, 3 portes nivellées, 2 rampes VL, Hauteur de 10 mètres.

CONDITIONS FINANCIERES : A la location: 204 euros / m²/an HT/HC/au hors honoraires de commercialisation.

3/ 91 € HT/m²



Location Local d'activités 487 m² à 2 713 m²

13015 Marseille

[+ Lire plus](#)

à partir de
3483 € HT-HC/mois
91 € HT-HC/m²/an

Location Local d'activités 487 m² à 2 713 m²

Marseille 15

[+ Lire plus](#)

4/ 124 € HT/m²



Location Entrepôt 2 414 m²

13015 Marseille
Publié il y a plus de 3 mois.

Dépôt de garantie : 3 mois de loyer

Frais locatifs : 25 000 €/an

Consulter le bon plan offre et services

25 000 € HT-HC/mois

124 € HT-HC/m²/an

Location Entrepôt Marseille 13015

Weriz, acteur historique et leader du marché de l'immobilier d'entreprise en Métropole Aix-Marseille Provence vous propose un ensemble

de bureaux et de locaux d'activité tout au cœur de la zone industrielle des Aygalades.

Ces locaux bénéficient d'un accès pluriel, d'une rénovation, de bureaux rénovés et d'un parking.

Surface de 1 200 m² en RDC avec 220 m² de bureaux logistiques

Mezzanine de 800 m² avec mezzanine automatique

Entrepôt de 1000 m² avec mezzanine

Location Entrepôt 2 414 m²

13015 Marseille

[+ Lire plus](#)

5/ 85 € HT/m²



Location Local d'activités 1300 m²

13010 MARSEILLE

Publié il y a 2 mois.

Honoraires preneur : 10 200 € HT

Dépôt de garantie : 27 500 € HT

Consulter la fiche des honoraires

9167 € HT-HC/mois

85 € HT-HC/m²/an

ENTREPÔT GRANDE HAUTEUR À LOUER

MONTREDON - HONORAIRES INCLUSifs 12 %

Marseille 13015, à proximité des autoroutes A7 et A55.

Au sein d'une zone résiduelle, entièrement équipée avec une surface de stockage grande hauteur ainsi que des bureaux chiffrés.

Disponibilité rapide, livrable sous 48h sans décalage horaire.

Meilleure emprise sur site.

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

A) Hypothèse de perte du fonds : détermination des indemnités de remplacement

Sur la base des éléments communiqués, le CA annuel moyen de l'établissement «MARSEILLE ESTAQUE» de la société GROUPE PRESTIGE AUTOMOBILE sur les trois dernières années (2022, 2023 et 2024) s'établit à **13 911 877 €**.

2022	2023	2024
10 738 599 €	15 110 670 €	15 886 361 €

◆ **Indemnité d'éviction**

Le ratio de 30,2 % défini dans le cadre de l'étude réalisée ci-dessus (cf. paragraphe 8.1.1) sera retenu pour déterminer l'indemnité d'éviction :

$$13\,911\,877 \times 0,302 = 4\,201\,387 \text{ €}$$

◆ **Indemnité de remplacement**

Montant de l'indemnité principale	Calcul de l'indemnité de remplacement
De 0 à 23 000 €	5 %
Au-delà de 23 000 €	10 %

Sur la base du barème habituel ci-dessus, l'indemnité de remplacement est de **418 989 €**.

B) Hypothèse de transfert du fonds

1° Détermination de la valeur du droit au bail (indemnité principale dans le cadre du déplacement)

➤ valeur locative de marché retenue

La valeur locative annuelle moyenne de marché s'établit à 122 € /m² (valeur arrondie)

Compte tenu des qualités du bien bénéficiant d'une bonne localisation à proximité de grands axes de circulation, la valeur locative de marché retenue pour ce bien sera supérieure de 15 % à la valeur moyenne de marché :

$$\text{VL de marché/m}^2 \text{ retenue} = 122 \times 1,15 = 140,3 \text{ arrondi à } 140 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VL de marché du site} = 140 \times 2435 \text{ m}^2 = 340\,900 \text{ € /an}$$

Loyer actuel

Le loyer trimestriel (HT et HC) actuel s'établit à 96 339,82 €, soit un loyer annuel de 385 359 €

Différentiel de loyer

$$340\,900 - 380\,359 = -39\,459 \text{ € /an}$$

Calcul du droit au bail

Le loyer réel étant supérieur à la valeur locative de marché, la valeur du droit au bail est nulle (égale à ZERO)

2° Détermination des indemnités accessoires dans le cadre du déplacement

Ces indemnités sont destinées à couvrir l'intégralité du préjudice subi par le locataire du fait du non-renouvellement du bail (les mêmes indemnités se retrouvent dans le cadre de la procédure d'expropriation).

2.1 Les indemnités destinées à couvrir les dépenses directement relatives au transfert

De manière générale (cf jurisprudence), les indemnités destinées à couvrir les dépenses directement relatives au transfert sont déterminées sur la base de devis et/ou de factures et sont appréciées au cas par cas en fonction de la situation réelle constatée.

La société PRESTIGE AUTO MARSEILLE a fourni au consultant un tableau relatif aux éléments de charges directes liés au transfert du site ESTAQUE (avec chiffrage) ainsi qu'une liste liée aux éléments de perte d'exploitation (sans chiffrage) :

Elements de charges directes - Transfert Site ESTAQUE						
N°	Libellés	Nbre	Unitaire	HT	TVA	Total TTC
1	VNC des construction et installations générales sur site Prestige (30.06) Construction sur sol d'autrui Installations générales et agencements divers			158 600 € 611 600 €	31 720 € 122 320 €	190 320 € 733 920 €
2	Charge loyer en doublon nouveau site s/ Marseille (Nécessaire à la réalisation des nouveaux Travaux aménagement, installation des enseignes, système air comprimé, électricité) Base 6 mois de mise à disposition préalable et en doublon de la charge de l'Estaque	6	22 500 €	135 000 €	27 000 €	162 000 €
3	Frais de déménagement site - Démontage et remontage matériels techniques Ateliers / Contrôle / Mise en service / Raccordement			55 000 €	11 000 €	66 000 €
4	Publicité complémentaire s/ activité VN - découverte nouvelle implantation (support radio, affiche, campagne promotionnelle, organisation ventes privées , emailing, courrier, recours à plateforme call center etc..)			100 000 €	20 000 €	120 000 €
5	Migration du Parc VN sur le nouveau site (Transfert des véhicules stocks / parc)	150	210,00 €	31 500 €	6 300 €	37 800 €
6	Sous-traitance externe préparation des VO durant le transfert d'activité	25	300 €	7 500 €	1 500 €	9 000 €
7	Migration Parc VO			10 000 €	2 000 €	12 000 €
8	Transfert stocks PR (emballage / installation sur Rack / org. Mag.) Déménagement XX références + Futs Hulies+XXX pneumatiques			35 000 €	7 000 €	42 000 €
9	Travaux d'un nouveau local Aménagement Nissan selon les standards constructeurs : Vitrine, Bardage, Showroom, bureaux, ateliers,			548 000 €	109 600 €	657 600 €
10	Frais de réception / Inauguration			60 000 €	12 000 €	72 000 €
TOTAL VALORISATION Remplacement / Déplacement						1 752 200 € 350 440 € 2 102 640 €

Indemnité Eviction couvrant forfaitairement					
	Perte exploitation marge brute sur Véhicules Neufs (inactivité / perturbation) basée sur la baisse des ventes (perte définitive) et la perte de clients VN Sous-traitance externe préparation des VN durant le transfert d'activité Base 30 véhicules préparés à la vente Perte exploitation Marge sur activité Véhicules Occasion (inactivité / perturbation) Perte exploitation Marge sur activité Pièces Détachées (inactivité / perturbation) Perte exploitation Marge sur activité Atelier de réparation Mécanique (inactivité / perturbation) Perte exploitation Marge sur activité Atelier de réparation Carrosserie (inactivité / perturbation) Trouble commercial et perte de clientèle lié au transfert d'activité dans une nouvelle zone d'achalandage Atout de la proximité des activités NISSAN à Aix En provence (Hors intérêts du Groupe Autres Distributeurs) vs Marseille sud(Perte clientèle) Choix de sites de proximité pour l'achats de pièces de rechange et réparations des véhicules Valorisation perte de clientèle durant les 3 années suivantes (Altération du GW)				
		30% du CA	A chiffrer		

Le chiffrage à 1 752 200 € HT (2 102 640 € TTC) de ces indemnités déterminées par l'occupant n'appelle pas d'observations d'un point de vue domanial étant rappelé qu'il devra être dûment justifié par l'occupant.

2.2 L'indemnité pour trouble commercial

L'indemnité pour trouble commercial vise à compenser le préjudice lié à l'interruption temporaire d'activité. Selon une pratique courante constatée dans le cadre jurisprudentiel, l'indemnisation peut être fixée forfaitairement à 3 mois de bénéfice ou à 15 jours de CA.

Il est précisé que la perte de résultat peut également être indemnisée a posteriori au prorata en fonction du résultat moyen des trois dernières années.

Au vu des éléments comptables et financiers produits à ce stade, l'indemnité pour trouble commercial sera estimée sur la base de 15 jours de CA en retenant le CA 2024, soit 15 886 361 €.

Estimation forfaitaire du trouble commercial = 15 886 361 X 15 /365 = **652 865 €**

9 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

1) Hypothèse de transfert du fonds (indemnité de déplacement)

- droit au bail : aucune indemnité
- trouble commercial (indemnité accessoire) : **652 865 €** sur une base forfaitaire
- autres indemnités accessoires (sur justificatifs relatifs au chiffrage de l'occupant communiqués par le consultant) : **2 102 640 € TTC**

Compte tenu des informations communiquées à ce jour et étant rappelé que les dépenses engagées dans le cadre d'un transfert doivent pouvoir être justifiées, l'indemnité de déplacement (transfert du fonds) sera estimée à **un montant total de 2 755 505 €**.

L'indemnité due à l'occupant réalisant un transfert de fonds en cas de non-renouvellement du bail commercial doit couvrir l'intégralité du préjudice subi (comme en matière d'expropriation). Cette indemnité ne saurait toutefois être supérieure à l'indemnité qui serait accordée en cas de perte du fonds.

2) Hypothèse de perte du fonds (indemnité de remplacement)

- indemnité principale (indemnité d'éviction) : **4 201 387 €**
- indemnité de remplacement : **418 989 €**

10 - 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.

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 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.

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,

Géraldine BAZIN
Administratrice des Finances publiques
Adjoint