

évaluation des Domaines

renv. 23 II 24 (2° penson)



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Partenaires
Service des Domaines - Évaluations
Adresse : Place Besagne
CS 91409
83056 TOULON CEDEX
Téléphone : 04.94.03.81.35
06.61.77.54.71

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Philippe CHAZEL
Téléphone : 06.61.77.54.71
Courriel : philippe.chazel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2022 83101-27717
DS : 12099610

Le 8 juin 2023

Le Directeur Départemental des Finances publiques

à

Commune de Ramatuelle, affaire suivie par Mme Pare

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

Désignation du bien : Ancien terrain de camping à ce jour non exploité et sans autorisation d'exploitation.
Adresse du bien : Route de l'Escalet, Ramatuelle
Valeur vénale : 1.220.000 €.

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Ramatuelle, Hôtel de Ville, 83350 Ramatuelle.
Affaire suivie par Mr Martin, Chef de Cabinet de la Mairie de Ramatuelle.

2 – DATE

de consultation : 06/04/2023.
de dossier en état : Derniers échanges (par tél et courriel) le 24/05/2023 relatifs à l'opposabilité du fonds de commerce.

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet d'acquisition dans le cadre d'une D.U.P par le consultant d'un camping désaffecté pour créer du logement pour les travailleurs saisonniers.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Ramatuelle

Ramatuelle (environ 2.100 habitants) est une commune française du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est située sur la presqu'île de Saint-Tropez. La plage de Pampelonne, le cap Taillat et le cap Camarat constituent sa façade maritime. La commune se trouve à 10,1 km de Saint-Tropez et 39,5 de Fréjus.

Son territoire comprend deux plaines littorales, un rivage de plus de 16 kilomètres constitué de la vaste plage de Pampelonne, d'autres plages plus réduites, et des caps Camarat et Taillat. Le village, typique des sites perchés défensifs, s'élève sur un contrefort de la colline de Paillas à une altitude d'environ 130 mètres au sud

de Saint-Tropez. Il domine la baie de Pampelonne et la plaine viticole.

Le village de Ramatuelle est accessible par la route départementale RD 61 depuis Gassin, et la route départementale RD 93 depuis La Croix-Valmer et Saint-Tropez. Cette dernière dessert une grande partie des plages de la commune. La sortie de l'autoroute A8 la plus proche est la **36** Le Muy, via la route départementale

RD 25 jusqu'à Sainte-Maxime et la route départementale RD 559, jusqu'à Gassin.

Les gares TGV les plus proches sont celles des Arcs en Provence et de Saint-Raphaël.

Les aéroports les plus proches sont ceux de Toulon-Hyères et Nice Côte d'Azur.

Les biens à estimer

Cadastre et superficie :

Parcelles cadastrées section AR n°188, 184, 186 et 381 pour une contenance globale égale à $41.060 + 117 + 48 + 15.358 = 56.763 \text{ m}^2$.

Situation et nature :

Bien situé au cœur du golfe de Saint-Tropez dans la commune très touristique de Ramatuelle, quartier de Roumégou dans la plaine agricole encore peu urbanisée, le bien à estimer qui se situe à environ 1,5 km de la très belle plage de sable de l'Escalet est constitué d'un tènement clos de grillages sur piquets métalliques, globalement d'assez bonne planimétrie avec quelques déclivités modérées, de configuration massive grossièrement trapézoïdale prolongée perpendiculairement par une bande d'environ 270 mètres sur 25, le tout en nature d'ancien camping classé 2 *, aménagé, agréablement boisé (pinède essentiellement), mais (sous réserve) non conforme aux dernières normes (Largeur de voies, pression réseau incendie, éclairages de sécurité ...).

Ce tènement, à ce jour inexploité, assez commodément accessible (étant en façade sur la route de l'Escalet) est traversé de nombreuses pistes en béton, terre ou tout-venant en état moyen bordées de bornes électriques, de bornes à eau et éclairées au niveau des allées et des anciens emplacements par des pylônes métalliques des années 1970. Ces aménagements ne semblent pas avoir été entretenus depuis quelques années.

La propriété est encombrée de différents immeubles (environ 625 m^2 sous réserve de métré) dédiés à sa vocation ; logement de gardien, sanitaires, restaurant, immeubles de service et d'hôtellerie et, aménagements : Description sous réserve selon le descriptif de l'expertise du 27/07/2018 indiqué comme toujours valable et d'actualité par le consultant.

Ce camping comptait 176 emplacements individuels complétés par des constructions de service en dur (superficies sous réserve de métré) :

Un atelier épicerie d'un seul niveau édifié dans les années 1970 en maçonnerie de béton sous toiture de tuiles présentant un état apparent de gros œuvre correct. Les sols sont en carrelages « granito », les murs intérieurs présentent des fissures et l'ensemble n'est pas isolé. Plafonds rampants et poutres apparentes. Niveau de prestation modeste.

Un bâtiment comprenant un bureau, réserves et chambres pour le personnel avec lavabos, le tout élevé d'un seul niveau édifié dans les années 1970 en maçonnerie de béton sous toiture de tuiles présentant des façades en mauvais état mais en état d'usage et au niveau de prestation modeste.

Un local à usage de réserve.

Un bureau.

Bar, cuisines et locaux de service en état correct.

Une pièce ouverte.

Différents locaux techniques.

Blocs sanitaire.

En l'absence de métré, il sera retenu les superficies indiquées dans l'expertise :

Nature	S.U
Atelier épicerie	207
Réserve	7,06
bureau	23,46
Chambres et sanitaires	110,01
Bar, cuisine et dépendances	124,34

Pièce ouverte	33,16
Locaux techniques	22,45
Sanitaires	98
	<hr/>
	625,48

Le projet poursuivi par le consultant consiste en la réalisation de logements pour travailleurs saisonniers, toutefois l'absence de précisions quant aux superficies envisagées de cette opération n'autorise pas une approche par une recherche d'incidence foncière correspondant au devenir espéré du bien par le consultant. La présente estimation vise donc à appréhender la valeur de la propriété en l'état (terrain avec bâtis et aménagements) mais pas davantage en poursuite de son ancien usage; le camping étant fermé, sans clientèle, et ne semblant pas respecter les normes applicables à ce type d'activités sans pouvoir, semble-t-il, être remis en l'état en exploitation (pression du réseau incendie RIA insuffisante, largeur des voies, éclairage de sécurité).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCI L'Escalet

Situation locative & juridique :

Foncier concerné par un fonds de commerce appartenant à l'actif d'une tierce personne. Ce fonds de commerce acquis le 19 octobre 2021 par la SASU Camarat pour un montant principal de 100.000 € dont 30.000 € pour le matériel ne semble pas pouvoir se prévaloir d'une opposabilité aux tiers, ce dernier ayant été acquis à une personne juridique qui n'exploitait plus à la date de transfert et dont le statut (comité d'entreprise) et les engagements étaient incompatibles avec l'exploitation et l'existence même d'un fonds de commerce.

De plus, des éléments constitutifs substantiels à l'existence d'un fonds de commerce étaient absents au moment de l'acquisition s'agissant d'un camping fermé depuis 2017 et sans autorisation d'exploiter, donc sans clientèle ni chalandise ni aucune possibilité de rentabilisation de l'investissement et, sans enseigne ni nom commercial.

L'acquisition à titre onéreux bien que régulièrement publiée ne peut en aucun cas à elle seule établir la réalité juridique du bien acquis qui dépend de la conformité de celui-ci à la réglementation qui en définit le contour juridique.

Ainsi, ce fonds de commerce, sauf à en établir l'opposabilité à l'égard des tiers, et qui ne permet pas en l'état d'exercer l'activité commerciale correspondante ne semble à ce jour ne pas justifier (sous toutes réserves) d'abattements particulier.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Au PLU de la commune de Ramatuelle dont la dernière modification a été approuvée le 21/12/2018, la propriété se situe en zone NI (espace naturel remarquable à protéger), Nc (équipements culturels, de loisirs et d'hébergement de plein air) et A à vocation agricole sans spécificité. La majorité de l'unité foncière est classée en zone Nc.

Le secteur est sous loi littoral et donc soumis à consultation de l'architecte des bâtiments de France.

Le bien est situé dans le site inscrit dit « de la Presqu'île de St-Tropez », avec avis de l'architecte des bâtiments de France ou éventuellement de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il est limitrophe du site classé dit « des Trois Caps ».

Bien partiellement soumis à autorisation de défrichement.

ER 32 pour l'élargissement de la route de l'Escalet.

Bien partiellement concerné par un EBC (superficies non communiquées).

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Absence de DUP à ce jour soit, estimation à la date de l'évaluation.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation conclut à la détermination d'une valeur 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 vénale du bien est arbitrée à **1.220.000 €**. Elle est exprimée hors taxes et hors droits et, s'agissant d'un bien particulier (camping à l'abandon sans autorisation d'exploitation), il sera laissé au consultant une marge d'appréciation de 10%.

En cas de D.U.P, il y aurait lieu de saisir le service d'une nouvelle demande d'estimation en vue de se conformer aux dates de référence et s'ajouteraient alors à l'indemnité principale, une indemnité de emploi (au taux de 20% pour la fraction de 1 à 5.000 €, de 15% % pour la fraction de 5.001 à 15.000 € et 10% pour le surplus) plus éventuellement des indemnités accessoires.

En cas de mise en demeure d'acquéreur un emplacement réservé, il y aurait également de lieu d'ajouter à l'indemnité principale correspondante une indemnité de emploi.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

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.

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

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

11 - 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 Départemental des Finances publiques

José SCHIAVO
Administrateur des Finances
Publiques adjoint
Responsable de la division domaniale

