



Direction régionale des Finances publiques de la Loire-Atlantique et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Martine Bolloré

téléphone : 02 40 20 75 69 et 06 14 28 10 81

courriel : martine.bollore@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. Lido : 2021-44162-85585 ; DS : 6805475

Le 14 février 2022

*La Directrice Régionale des
Finances Publiques de Loire
Atlantique et des Pays de La Loire à*

*Monsieur le Maire
2, rue de l'Hôtel de Ville
44800 Saint-Herblain*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Bâtiment à usage de cinéma et autres salles à usage associatif
<i>Adresse du bien :</i>	18, rue des calvaires 44800 Saint-Herblain
<i>Valeur vénale :</i>	405 000 € HT hors droits

1 – SERVICE CONSULTANT

Mairie 2, rue de l'Hôtel de Ville 44800 Saint-Herblain

affaire suivie par : Brigitte Colou Abayomi

2 – DATE

de consultation : 18 novembre 2021

de réception : 18 novembre 2021

de visite : 17 janvier 2022

de dossier en état : 17 janvier 2022

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

La Ville de Saint-Herblain envisage l'acquisition d'un bâtiment comprenant un cinéma et des locaux associatifs dans le cadre du maintien d'une activité culturelle dans le bourg de Saint-Herblain.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

La parcelle est cadastrée DT 416 pour 2796 m².

La parcelle comprend une grande aire de stationnement et un bâtiment, occupé, d'une part par le cinéma, et, d'autre part, par l'UFSH. La surface occupée par le cinéma est de 436,16 m². La surface occupée par l'UFSH est de 540 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Association pour le Développement des Oeuvres Diocésaines de Loire Atlantique

Situation d'occupation :

- pour le cinéma : convention de mise à disposition du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2021 et avenant prorogeant la convention jusqu'au 31 décembre 2022

- pour l'UFSH : convention de mise à disposition du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2021, avenant non fourni

6 – URBANISME – RÉSEAUX

PLUM approuvé le 5 avril 2019.

La parcelle est située en zone UMC, secteur de développement aux abords des centralités ou des axes de mobilité. La parcelle est localisée sur le périmètre de l'OAP le Bourg. La parcelle devra être, en partie, un secteur à vocation d'équipements, et, pour partie, un secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs.

Le terrain comporte un patrimoine bâti : ancien patronage.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode employée est la méthode par comparaison.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions qui ont à connaître d'une évaluation car elle procède de la réalité et donne d'excellents résultats.

Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète 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.

Eu égard aux termes de comparaison correspondant à des biens de même configuration et de même consistance, la valeur de la propriété bâtie peut être **405 000 € HT hors droits**.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable dix-huit mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,



Martine Bolloré,
Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.