

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/03/2024

Direction régionale des Finances Publiques des Pays de La Loire et du département de Loire Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4, quai de Versailles

CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

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

Le Directeur régional des Finances Publiques des Pays de la Loire et de Loire Atlantique par intérim

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nelly PAILLUSSON

Courriel : nelly.paillusson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 03 00 91 83

Monsieur le Maire de Saint-Herblain

2 Rue de l'Hôtel de ville

44800 Saint-Herblain

Réf DS :16827882

Réf OSE : 2024-44162-23109

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Locaux d'activités

Adresse du bien :

5, 7 et 9 rue du Tisserand, 44800 Saint-Herblain

Valeur :

Le prix négocié de 975 000€, correspond aux valeurs actuelles du marché, et n'appelle pas d'observation de la part du service.

Il est assorti d'une marge d'appréciation de 10 % et s'entend hors coût de démolition et dépollution.

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

1-CONSULTANT

Mairie de Saint-Herblain

affaire suivie par : BELZ-COURAUD Patricia

2 - DATES

de consultation :	22/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Photos transmises /urgence dossier
du dossier complet :	22/03/2024

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 :	

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

L'acquisition intervient dans le cadre de l'objectif d'un regroupement des multi-sites « services techniques municipaux » : Les bâtiments des services techniques de la ville de Saint-Herblain sont aujourd'hui répartis sur plusieurs secteurs de la commune. La ville de Saint-Herblain recherche, depuis plusieurs années, à réunir les multi-sites des services techniques sur un seul et même lieu afin

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

de rationaliser les coûts de fonctionnement et offrir de meilleures conditions de travail à ses agents.

L'acquisition des parcelles DV 14 DV15 et DV16 est une opportunité unique qui permet ce regroupement en réalisant une extension du centre technique situé sur la parcelle DV13 (propriété de la ville), sis 11 rue du Tisserand, et contiguë aux parcelles vendues. Les bâtiments présents sur les parcelles acquises seront démolis.

Le prix d'acquisition envisagé est 975 000€/HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Herblain est une commune de Nantes Métropole, située au nord de La Loire.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
SAINT-HERBLAIN	DV14	5, 7 et 9 rue du Tisserand	1170m ²	Locaux d'activités (2 792m ² environ)
	DV15		3584m ²	
	DV16		1790m ²	
TOTAL			6 544m ²	

4.4. Descriptif

La parcelle DV14, d'une surface de 1 170 m², est non bâtie et accueille un espace de stockage.

La parcelle DV15, d'une surface de 3 584 m², accueille un bâtiment tertiaire d'une surface de 2 280 m², composé de 160 m² de bureaux et de 2 120 m² d'entrepôt. Date de construction : 1968

La parcelle DV16, d'une surface de 1 790 m², accueille un bâtiment tertiaire d'une surface de 512,37 m² et d'une petite zone de bureaux. Date de construction : 1968

Le DPE en date du 5 février 2024 annonce un classement D pour les consommations énergétiques et C pour les émissions de gaz à effet de serre.

La collectivité envisage la démolition des bâtiments existants.

Présence d'une ancienne fosse de vidange dans un bâtiment et d'une cuve aérienne de fioul. Une analyses des sols a été effectuée.

Le présent avis est proposé hors coûts de démolition et dépollution.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Société SOGESTIS

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

PLUM approuvé le 5 avril 2019 et modifié le 16 décembre 2022.

Les parcelles sont situées en zone UEm, secteur d'activités économiques mixtes.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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, il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 9 Rue du Tisserand, 44800, Saint-Herblain correspondant à la référence cadastrale : 44 162 / 000 DV 0014

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 02/2023 à 02/2024

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel de 200 à 5000 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	février-décembre	341,53	383,06	94,61	505,39

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Groupes
4404P02 2023P09293	162//DV//12//	ST-HERBLAIN	18 RUE DU COUTELIER	08/03/2023		2	2968	900 000	303,23	Bureau
4404P02 2023P11333	162//DV//12//	ST-HERBLAIN	18 RUE DU COUTELIER	21/03/2023		2	2968	1 500 000	505,39	Bureau
4404P02 2023P24240	162//DV//4//	ST-HERBLAIN	9 RUE DU LAMINEUR	22/08/2023		1	1145	530 000	462,88	Atelier et assimilé
4404P02 2023P18945	194//BM//70// 194//BM//3// 194//BM//2//	SAUTRON	1 RTE DE BRIMBERNE	21/06/2023		1	4733	447 777	94,61	Atelier et assimilé

La requête cible des mutations récentes de bâtiments à usage d'ateliers et bureaux dans un rayon de 5 kms autour du bien à évaluer. La médiane du prix de vente au m² est de 383€ avec une valeur basse de 94€/m², dernier terme qui correspond à un bâtiment à usage de négoce de pièces détachées et d'atelier véhicules légers et poids lourds.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Il s'agit d'évaluer d'anciens ateliers et bureaux datant de 1968.

La requête indique une médiane de pour ce type de biens de 383€/m².

Le prix négocié de 349€/m²(975 000/2792m²), correspond aux valeurs actuelles du marché, et n'appelle pas d'observation de la part du service.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **975 000€**. Le prix négocié de 975 000€, correspond aux valeurs actuelles du marché, et n'appelle pas d'observation de la part du service.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 072 500€, valeur arrondie.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit 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.

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.

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.

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 le Directeur Régional des Finances Publiques
par intérim et par délégation,

A blue ink signature, appearing to read 'B. Talludec', is written over a light grey rectangular background.

Bertrand LE TALLUDEC

Responsable de la Division Missions Domaniales