

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/07/2024

Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne et du
Département d'Ille et Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue Janvier – BP 72102
35021 RENNES Cedex 9

Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bretagne et du département
d'Ille-et-Vilaine

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Youri MOYSAN
Courriel : youri.moysan@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS: 18253617
Réf OSE : 2024-35288-43323

au
Département d'Ille et Vilaine

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



Nature des biens :

Bail Emphytéotique – Ancien immeuble de Bureaux

Adresse des biens :

2 Rue Toullier 35400 Saint-Malo

Redevance annuelle :

36 400 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : HELBERT Anne

2 - DATES

de consultation :	07 Juin 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03 Juillet 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Bail Emphytéotique

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

Bail d'une durée de 99 ans

Le département d'Ille-et-Vilaine envisage conclure, pour ce bien, un bail Emphytéotique avec Néotoa. Ce bail social mobilisera l'immeuble concerné pour y proposer, après travaux, des logements à destination de jeunes et/ou de personnes en situation de handicap. Le montant des travaux envisagé est un million trois cents mille euros. Les parties prenantes projettent un bail emphytéotique à titre gratuit compte tenu de la mission d'intérêt général poursuivie par Néotoa.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Malo est une Sous-Préfecture du département de l'Ille-et-Vilaine. L'actuelle ville de 47 300 habitants est issue de sa fusion en 1967 avec les communes de Saint-Servan et de Paramé.

Saint-Malo s'est construit sur 1500 ans d'histoire, de la cité d'Alet à la cité corsaire principalement par le développement de son activité maritime. La ville intra-muros a été très endommagée par les bombardements au terme de la seconde guerre mondiale.

Plan de situation



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

Après la libération, lors de la reconstruction, les façades des immeubles ont été édifiées en pierre, dans un respect architectural de la ville close de remparts.

Depuis, la ville maritime est devenue aussi une grande station balnéaire réputée, avec ses plages, son port, ses bassins et surtout l'attractivité touristique et commerciale de sa ville intra-muros. Saint-Malo est dotée de nombreux équipements en cohérence avec son statut : hôpitaux, gares maritime – ferroviaire - routière, grand aquarium, piscines, nombreux restaurants, hôtels, thermes marins, casino, cinémas, musées, hippodrome, collèges, lycées, instituts universitaires... Son développement économique s'étend sur le territoire de sa communauté d'agglomération.

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

Le bien se trouve dans Saint-Malo intra-muros. Le secteur est urbanisé. Les réseaux sont présents.



4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes à Saint-Lunaire :

Parcelles	Adresse	Superficie totale m ²	Surface habitable en m ²	Usage actuel
AC 4/297	2 Rue Toullier	644 m ²	740	Ancienne sous Préfecture

Plan cadastre

4.4. Descriptif

L'ancienne sous préfecture est bâtie sur deux parcelles : AC4 - 615 m² et AC297 - 29 m². Le bâtiment comprend 740 m² de surfaces bâties répartis sur 5 niveaux : un sous-sol affecté à la chaufferie, la cave, un rez-de-jardin comprenant un garage condamné à usage d'archives, un local archive, une salle de réunion ainsi qu'une chambre et une salle de bain (ancienne partie du logement du concierge), et trois niveaux de bureaux. Néotoa, dans le cadre de son projet, entreprendra des travaux importants, et une redistribution des espaces. Une cour intérieure permet le stationnement d'une dizaine de véhicules.



4.5. Surfaces du bâti

740 m² de surface plancher.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département Ille-et-Vilaine

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

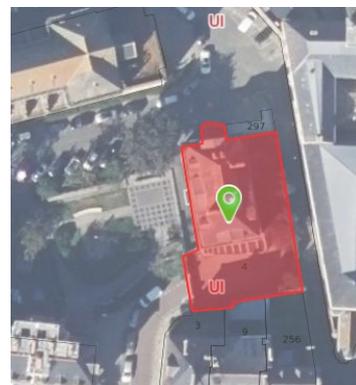
6.1. Règles actuelles

PLU Saint-Malo : ZONE UI : zone correspondant à l'ensemble historique que constitue la Ville Close.

Secteur d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
Secteur n°3,4,5 et 7

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé 03 Août 2023



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

7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé (cf. Charte de l'évaluation du Domaine).

7.2 Déclinaison

La méthode de calcul de la redevance est déterminée par la méthode de l'apport net.

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doit être déterminé. L'éventuel écart positif constaté entre ces apports est dénommé apport net du bailleur.

L'apport net du bailleur est déterminé comme suit :

Apport net du bailleur = V – S

soit :

Valeur du foncier apporté par le bailleur [V]

(valeur vénale du terrain apporté par le bailleur tenant compte des droits à construire et des éventuels bâtiments pré-existants)

–

Valeur des constructions à la date de fin du bail [S] ou [Va]

(valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées et/ou des aménagements réalisés par le preneur)

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Termes de comparaison : Mutations récentes d'immeubles de bureaux, de collectifs à Saint-Malo.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Groupe	Situation locative
288//AV/177//1/11/31/4	SAINT-MALO	14 RUE ALPHONSE THEBAULT	05/03/2024	305	400 000	1311,48	Stockage et stationnement	Libre
288//AI/190/188/84	SAINT-MALO	41 QUAI DUGUAY TROUIN	31/05/2023	245	400 000	1632,65	Commerce	Occupé
288//AB/260//	SAINT-MALO	12 RUE D ESTREES	12/01/2022	2279	3 340 000	1465,56	Établissement d'enseignement	Libre
288//AI/101//7/9/3/1	SAINT-MALO	21 RUE DE L INDUSTRIE	22/06/2022	370	560 000	1513,51	Commerce	Libre
Moyenne						1 481 €		

L'immeuble peut-être estimé à 1481 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

L'évaluation de la redevance est déterminée par la méthode de calcul de l'apport net. (Cf 7 infra).

-L'apport brut du bailleur :

Compte tenu de l'état du bien et à la lumière des termes de comparaison, le pôle d'évaluation retient la valeur de 1481 €/m² pour 740 m², soit 1 095 940 €. Ce montant arrondi à 1 100 000 € constitue l'apport brut du Département pour le bail emphytéotique.

- L'Apport du preneur :

Cet apport est constitué des constructions et aménagements réalisé sur le bien du bailleur.

Selon les informations communiquées par le demandeur, le preneur Néotoa a prévu des travaux à hauteur de 1 300 000 €.

- Détermination du taux TEC 10 8 juillet 2024

=> 3,19 %

+0.40% pour une durée de 15 ans ;
+0.58% pour une durée de 20 ans ;
+0.64% pour une durée de 25 ans ;
+0.67% pour une durée de 30 ans ;
+0.75% pour une durée de 50 ans.

Le taux TEC 10 actuel de 3,19 % est majoré de 0,75 % pour un bail d'une durée supérieure à 50 ans, soit 3,94 %.

- La durée envisagée du bail est de 99 ans.

CALCUL DE LA REDEVANCE

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET			
Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	1 100 000 €	
Valeur des constructions		1 300 000 €	
évolution de la valeur des constructions		1,25 % en % par an	
durée du bail		99 en années	
Valeur future des constructions		4 446 840,06 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	60 288,16 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux			
		3,9400%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)
		0,300%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		0,200%	Prime de risque
		4,44%	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		1 039 711,84 €	
T, taux de rendement net		3,500%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		36 389,91 €	apport net x taux de rendement net
ou :			
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		2,00 %	%/an
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		1 347 778,58 €	à verser lors de la signature du bail, table 4 bis

Selon les modalités de calcul ci-dessus liées à la méthode de l'apport net. La redevance annuelle est déterminée à 36 389,91 €, valeur qui peut être arrondie à 36 400 €.

Cette valorisation ne tient pas compte de l'affectation sociale du projet.

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, 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 redevance annuelle pour ce bien dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée moyenne de 99 ans peut être arbitrée à **36 400 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la redevance annuelle minimale sans justification particulière à 32 760 €.

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 vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 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 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.

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.

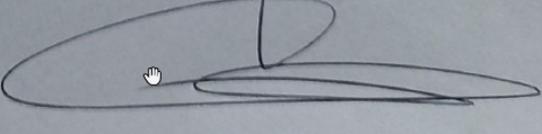
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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 et par
délégation,
L'administrateur des Finances Publiques Adjoint

Michel ALLAIN

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.