



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE

Pôle Etat

Pôle d'Évaluation Domaniale

Adresse : 21 Quai Jean Moulin

76037 ROUEN CEDEX

BALF : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 23 MARS 2018

La directrice régionale des finances publiques

à

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Département Urbanisme et Habitat

Service Action Foncière

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Sylvie BREHARD

Téléphone : 02.32.18.93.86

06.18.45.02.13

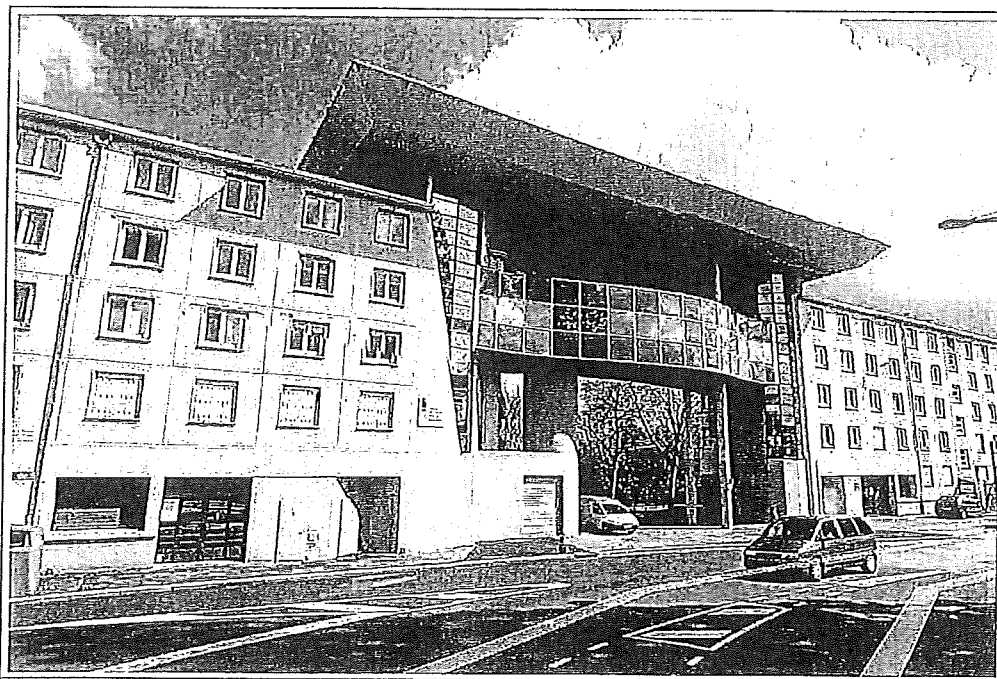
Réf. LIDO : 2018-76540V0522

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
RAPPORT D'ÉVALUATION

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE DE BUREAUX

ADRESSE DU BIEN : 16 RUE HENRI DUNANT - ROUEN

VALEUR VÉNALE : 547 000 €



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

Métropole Rouen Normandie – Service Action Foncière

Pascale SIMON

À
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

2 - Date de consultation

Date de réception : 02/03/2018
Date de visite : / (actualisation)
Date de constitution du dossier « en état » : 02/03/2018

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

Cession par la Métropole d'un immeuble de bureaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle DP 139 d'une superficie de 1 777 m².

La Métropole est propriétaire de la Maison de l'Emploi et de la Formation (MEF) située au sein de l'ensemble immobilier communément appelé « La Banane ».

Les bureaux sont maintenant vacants. Ils occupent 5 niveaux dans les immeubles « Langevin » et « Koenig » ainsi que dans la passerelle reliant les 2 immeubles entre eux.

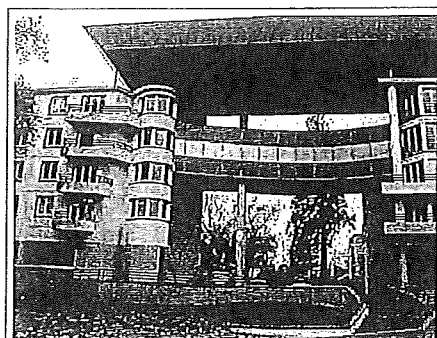
2 colonnes de bureaux reliées au 3ème étage par une passerelle occupée par le centre de documentation. Chaque colonne est desservie par un escalier et l'une d'elles par un ascenseur.

L'ensemble est aménagé en bureaux, salle de formation ou salle d'activités.

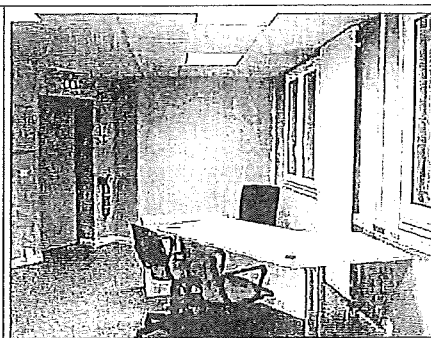
Ces bureaux sont équipés de fenêtres PVC double vitrage, volets métalliques au rez de chaussée, absence de volets dans les étages, PVC au sol, faux plafonds, chauffage collectif. L'ensemble est en bon état d'entretien.

Éléments de moins-value : pas d'accessibilité PMR et problème de sécurité récurrents. Problème d'étanchéité au niveau des toits terrasse.

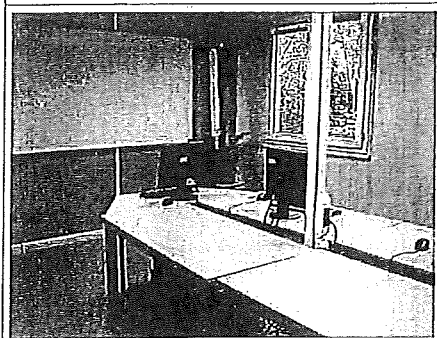
SU : 1 825 m².



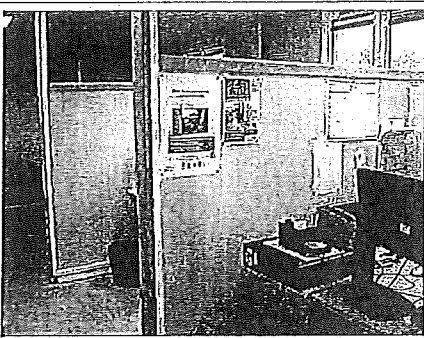
Façade arrière



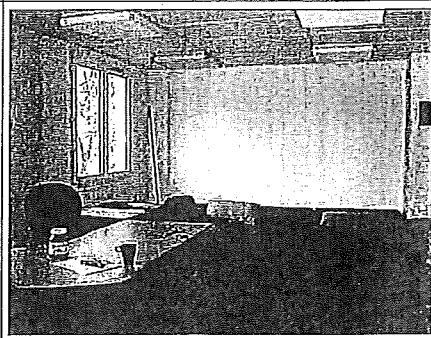
Bureau



Salle de formation



Bureaux Pôle emploi



Salle d'activité

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville depuis 1995.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

zone UAa du PLU : tissu urbain continu.

Le quartier, en zone franche urbaine, constitue une partie de la zone urbaine sensible du Plateau concernée par des aménagements importants dans le cadre du Grand Projet de Ville, de la convention ANRU et de ses avenants.

Bien que reliée depuis le 8 janvier 2007, en 20 minutes au centre-ville de Rouen par un réseau moderne de transport urbain (TEOR), cette zone reste géographiquement isolée.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

27/01/2012.

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison : 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Voir ci-dessous.

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

/

Estimations antérieures

Dossier 2016-540V1928.

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec les cessions de biens professionnels sur le plateau Nord-Est :

La construction est datée, et située dans un quartier difficile, bien qu'en voie de transformation.

Date et Prix	Descriptif	Prix/m ² SU
10/11/2008 20 000 €	Station service d'une SU de 42 m ² sur DP 40 lot 106, Place Alfred de Musset	492 €
01/07/2011 23 500 €	Case commerciale Place Alfred de Musset sur DP 199 d'une SU de 43 m ²	546 €
14/05/2014 30 000 €	Case commerciale Place Alfred de Musset sur DP 302 d'une SU de 41 m ²	731 €
28/08/2014 12 500 €	Bureau Educ et Valeurs 1 Place du Châtelet sur DP 302 lot 409 d'une SU de 48 m ²	260 €
En cours 88 200 €	CPAM 31 Place Alfred de Musset sur DP 40 d'une SU de 253 m ²	500 €

Même si on note un certain renouveau du quartier dans le cadre du Grand Projet de Ville, permettant une meilleure valorisation, le marché immobilier des biens professionnels reste très bas.

En conséquence, ces bureaux d'une SU de 1 825 m² restent évalués sur la base de 300 €/m² SU à un prix global de 547 000 € avec marge d'appréciation de 10 %.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à

12 mois

18 mois

13 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine 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.

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.

P/LA DIRECTRICE REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
et par Délégation
Le responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

Philippe GUERIN