

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### Séance du 12 décembre 2022

Le Conseil municipal de la Ville de La Rochelle, convoqué le 6 décembre 2022, s'est réuni le 12 décembre 2022 dans la salle dédiée à l'Hôtel de Ville.

**Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Maire**

**Autres membres présents :** Mme Catherine LÉONIDAS, M. Christophe BERTAUD, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Dominique GUEGO, Mme Martine MADELAINE, M. Tarik AZOUAGH, Mme Marielle JAY, Mme Chantal VETTER, M. Olivier PRENTOUT, Mme Danièle CARLIER-MISRAHI, Mme Marie NÉDELLEC, M. Sylvain DARDENNE (sauf à la question n° 7), Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. El Abbes SEBBAR, Mme Anna-Maria SPANO, Adjoint

M. Michel RAPHEL, M. Michel SABATIER, M. Gérard DUBOIS, Mme Chantal MURAT (sauf à la question n° 8), M. Pascal SABOURIN, Mme Josée BROSSARD, Mme Jamila MÂAMERI, M. Jean-Claude COSSET, M. Olivier GAUVIN, M. Franck COUPEAU, Mme Nadège DESIR (à compter de la question n° 2), Mme Aya KOFFI, Mme Tiffany ROY, M. Eric PASQUIER, Mme Carol GUIGARD, Mme Océane MARIEL, M. Thierry TOUGERON, M. Jo BROCHET, Mme Céline JACOB, M. Didier GAUCHET, Conseillers municipaux

**Etaient excusés :** M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à Mme LÉONIDAS), M. Pascal DAUNIT (pouvoir à M. PRENTOUT), M. Sylvain DARDENNE (à la question n° 7), Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (pouvoir à M. FOUNTAINE), M. Michel TILLAUD (pouvoir à Mme MURAT, sauf à la question n° 8), Mme Chantal MURAT (à la question n° 8), M. Gérard BLANCHARD (pouvoir à M. GUEGO), Mme Séverine LACOSTE (pouvoir à Mme NÉDELLEC), Mme Delphine CHARIER (pouvoir à Mme VETTER), Mme Mathilde ROUSSEL (pouvoir à M. BERTAUD), Mme Gwendoline NEVERS (pouvoir à Mme MADELAINE), Mme Catherine BORDE-WOHMANN (pouvoir à Mme ROY), Mme Nadège DESIR (à la 1<sup>ère</sup> question), M. Jean-Marc SOUBESTE (pouvoir à Mme MARIEL), Mme Séverine AOUACH-BAVEREL (pouvoir à M. BROCHET), Mme Lucille BLAY (pouvoir à Mme BENGUIGUI)

**Secrétaires de Séance :** Mmes BROSSARD et MÂAMERI

### n° 26

**QUARTIER DE LALEU. CESSION DE L'IMMEUBLE 26 RUE DE LA MUSE AU PROFIT DE LA SEM CITIN.**

Rapporteur : M. GUEGO

***La Ville de La Rochelle est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments et d'un jardin arboré situé 26 rue de la Muse, quartier de Laleu à La Rochelle, cadastré section BK n° 892, libre d'occupation. La Ville a mené en 2019 puis en 2021 une démarche participative avec les habitants pour cette vente immobilière afin de prendre en compte les besoins du quartier. Cette démarche est venue conforter l'idée d'y implanter un lieu hybride.***

**La SEM patrimoniale CiTIN s'est portée acquéreur de ce bien hybride et un programme de bureaux, en réponse aux besoins proposés au Conseil municipal d'approuver les conditions de cette cession.**

En 2015-2016, le croisement du Schéma Directeur Immobilier avec les besoins et le projet de territoire conduit sur le secteur de Laleu a proposé notamment la libération d'espaces en vue de leur cession. L'ensemble immobilier appartenant à la Ville situé 26 rue de la Muse est concerné et sa libération est effective le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

La Ville étudie alors les modalités de sa cession et la possibilité d'y voir s'y réaliser un projet de lieu hybride. Cette orientation de cession est présentée aux habitants du quartier et actée en réunion publique le 19 novembre 2019. Ce principe est affirmé de nouveau en 2021 par une concertation publique, la situation sanitaire ayant suspendu le projet en 2020.

Le projet de territoire 2018-2019 et l'analyse des besoins sociaux des quartiers de Laleu et La Pallice confirment en effet la nécessité d'un lieu hybride au regard des constats suivants :

- la disparition des commerces sur le quartier de Laleu d'année en année,
- le constat du manque d'espace, de lieux et de moments de partage et d'échanges pour les habitants du quartier,
- le souhait des habitants de vivre dans un quartier animé à travers des événements pour tous.

L'ensemble immobilier à céder, situé 26 rue de la Muse, cadastré section BK n° 892 pour une contenance de 434 m<sup>2</sup>, se compose de deux bâtiments d'une surface totale d'environ 295 m<sup>2</sup> et d'un jardin d'environ 290 m<sup>2</sup>.

Le bien relève du domaine privé de la commune, il n'y a pas lieu de procéder à sa désaffectation et son déclassement avant cession.

La volonté est de pouvoir inscrire ce lieu dans l'écosystème du secteur, de nouer utilement des partenariats avec les acteurs importants du quartier.

Une telle opération de cession entre dans les missions de la SEM CiTIN nouvellement créée, partenaire privilégié de la Ville pour porter un tel projet d'envergure en lien avec le quartier. Le Conseil municipal est donc sollicité pour approuver les conditions de cession au profit de cette dernière.

Précisément, les caractéristiques qui guident le projet et que la SEM CiTIN veillera à assurer sont les suivantes :

- projet développant les valeurs d'un lieu d'échanges et de partage avec des espaces réunissant des compétences, des savoirs et des activités diverses à caractère social et économique,
- pas d'affectation en logement (même en partie, y compris temporaire d'artistes par exemple),
- pas d'affectation en bureau pour la totalité de l'immeuble,
- pas de débit permanent de boissons alcoolisées en raison notamment de la législation en vigueur,
- des clauses spécifiques et leurs modalités seront inscrites à l'acte afin d'encadrer le changement d'usage et de revente : clause anti-spéculative, droit de regard, droit de préférence, clause d'affectation et d'agrément dont les durées et modalités seront précisées ultérieurement,
- vente sans clause suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme,
- projet autosuffisant dans son plan de financement : aucune subvention ou participation ne pourra-être demandée à la Ville de La Rochelle,
- respect des prescriptions du PLUi et des dispositions architecturales en matière de protection des arbres du jardin.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble pourrait accueillir des activités conférences, librairie solidaire, café associatif permettant de concilier intergénérationnel et de mixité sociale. L'étage pourrait lui recevoir des bureaux.

Le service des Domaines a été sollicité et a rendu un avis référencé n° 2022-1730061238 en date du 6 septembre 2022 estimant ce bien à hauteur de 310 000 €.

Cependant, compte tenu de l'ensemble des contraintes, notamment le volet animation sociale à prendre en compte et les travaux de mise aux normes d'un Etablissement Recevant du Public, il est proposé de retenir un prix de cession fixé à la somme de deux cent cinquante mille euros hors taxes net vendeur (250 000 € HT net vendeur).

Le Conseil d'Administration de la SEM CiTIN a émis un avis favorable au principe d'acquisition dudit bien au prix proposé le 12 juillet 2022 et définitif le 15 novembre 2022.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal, en accord avec la Commission n° 1 (Administration générale et Cadre de vie) réunie le 7 décembre 2022 :

- de décider de céder à la SEM CiTIN l'ensemble immobilier situé 26 rue de la Muse à La Rochelle et cadastré section BK n° 892 d'une contenance de 434 m<sup>2</sup>, pour la création d'un lieu hybride, aux conditions précitées,
- d'arrêter le prix de cession à la somme de deux cent cinquante mille euros hors taxes net vendeur (250 000 € HT net vendeur),
- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout acte ou tout autre document à intervenir pour l'exécution de la présente.

**CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES.**

Membres en exercice : 49

Nombre de membres présents : 36

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 13

Nombre de votants : 49

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 49

Votes pour : 49

Vote contre : 0



P. Le Maire et par délégation,  
La Première Adjointe  
**Catherine LÉONIDAS**

#### **Délais et voies de recours**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Maire dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2022

Reçu en préfecture le 20/12/2022

Publié le 21/12/2022



ID : 017-211703004-20221212-DCM121222\_26A-DE



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/09/2022

Direction départementale des Finances Publiques de  
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de Charente-Maritime

24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

téléphone : 05 46 00 39 39  
mél. : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet  
Courriel : [fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05 46 34 61 73 et 06 21 88 40 99

Monsieur le Maire de la commune de La Rochelle

Réf DS : 9536399  
Réf OSE : 2022-17300-61238

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :* Bâtiment à usage de bureaux et logement

*Adresse du bien :* 26 Rue de la Muse 17000 La Rochelle

*Valeur :* 310 000€

## 1 - CONSULTANT

Commune de La Rochelle

affaire suivie par : Carteron Séverine

## 2 - DATES

de consultation :	08/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/08/2022

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un ensemble immobilier à la nouvelle SEM patrimoniale CiTIN créée pour porter des opérations immobilières. Le projet est de créer au rez-de-chaussée un lieu hybride, tiers lieu (activités de type fab lab, ateliers, conférences, librairie solidaire, café associatif ) et à l'étage des bureaux / coworking à destination préférentielle de preneurs de l'économie sociale et solidaire en location libre pour retour financier sur l'opération.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



Le prix de cession envisagé est de 250 000€.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La Rochelle est une ville du Sud-Ouest de la France, préfecture du département de la Charente-Maritime, en région Nouvelle-Aquitaine.

Avec 77 205 habitants en 2019, La Rochelle est la commune la plus peuplée du département, devant Saintes, Rochefort et Royan et occupe le quatrième rang régional après Bordeaux, la capitale régionale, Limoges et Poitiers.

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

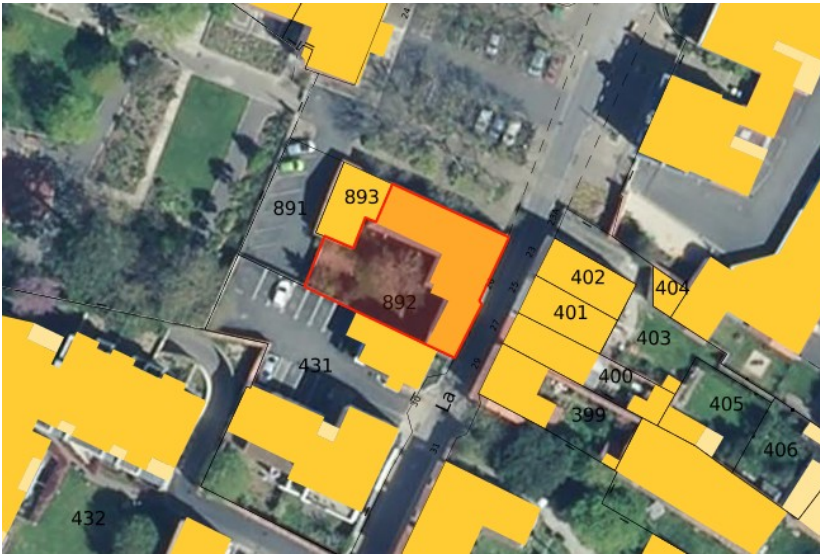
Le bien est situé dans le quartier de Laleu, près de la mairie de proximité et à côté de la maison des associations.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Rochelle	BK 892	26 rue de la Muse	434 m <sup>2</sup>	Terrain bâti
Total			434 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

L'immeuble à évaluer est construit en pierres recouvertes d'enduit, les ouvrants sont en bois, pour partie à double vitrage et sont encadrés de pierres de taille, les pierres angulaires sont apparentes. La toiture est en tuiles, la cage d'escalier centrale est surmontée d'une toiture pyramidale à quatre pans en ardoises, les façades ornées de corniches sous gouttières ainsi que les toitures et les zincs paraissent en bon état. Lors de la visite une forte humidité a été constatée dans la cage d'escalier.

Une annexe est accolée au sud de la parcelle sur la rue de La Muse.

La partie principale du bâtiment abrite des locaux administratifs, la partie ouest de la porte d'entrée qui a fait l'objet d'une rénovation récente est en bon état, les ouvrants sont à double vitrage, les sols sont carrelés, les sanitaires sont en bon état, les installations électriques, courants faibles et forts sont en bon état.

La rénovation de la partie située à l'est de la porte d'entrée est nettement plus ancienne, les ouvrants bois sont à simple vitrage, l'isolation des plafonds et les luminaires sont anciens, l'ensemble est cependant en état d'usage.

Un appartement très lumineux a été rénové à l'étage, les hauteurs sous plafonds sont supérieures à 3,00 m., les sols de la salle à manger, d'une des chambres et des circulations sont en plancher traditionnel en bon état, le sol de la cuisine (non aménagée) est carrelé. Les chambres de belles dimensions sont très claires, le sol de deux d'entre elles sont recouverts de parquet flottant.

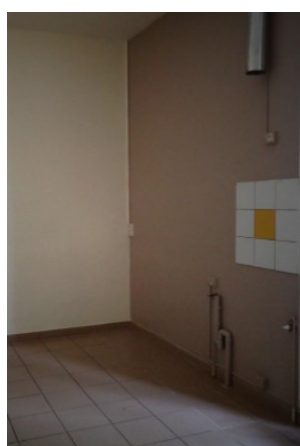
Le chauffage de l'ensemble du bâtiment est assuré par une chaudière gaz (chaufferie non visitée) qui alimente des radiateurs en fonte.

Une maison ancienne vétuste en R+1 est accolée au sud du bâtiment principal, les plafonds s'effondrent, l'aménagement est très sommaire, le logement est inhabitable en l'état.

L'accès à l'appartement du premier étage est indépendant, l'entrée du logement vétuste s'effectue depuis la rue de La Muse.



<b>Appartement R+1</b>		surfaces	<b>Logement vétuste</b>		surfaces
salon/séjour	37,80			13,63	
cuisine	13,00			6,50	
Chambre 1	13,17		couloir	2,00	
circulations	19,00		couloir	1,66	
SDB	7,04		Etage	7,87	
Chambre 2	14,16			12,11	
Chambre 3	15,77			4,09	
wc	1,49				
<b>Total</b>	<b>121,43</b>		<b>Total</b>	<b>47,86</b>	
<hr/>					
<b>Bureaux</b>	surfaces				
bureau	9,89				
bureau	14,07				
bureau	15,40				
bureau	17,80				
bureau	12,90				
dégagement	11,20				
dégagement	15,77				
dégagement	3,76				
wc	3,46				
chaufferie	12,57				
wc	4,47				
<b>Total</b>	<b>121,29</b>				
<b>Surface utile totale : 290,58 m<sup>2</sup></b>					



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de La Rochelle.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

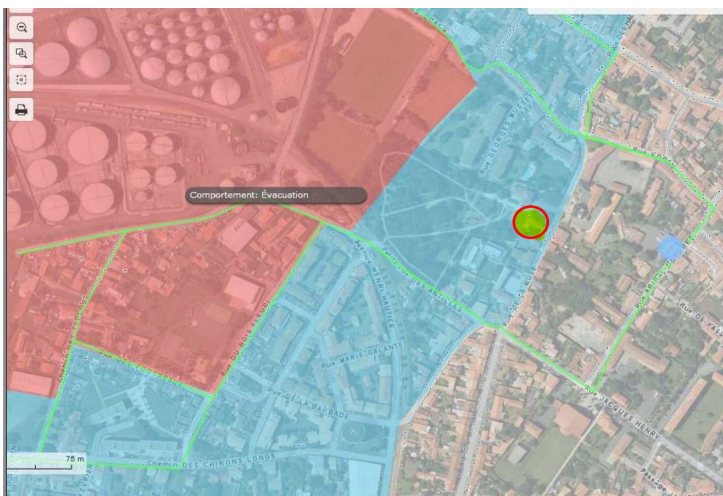
### 6.1. Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, zone UV4, centres-villes, bourgs, villages et hameaux de l'agglomération: « Au contact de la rue ».

Le bien est également référencé comme « construction d'intérêt architectural » au sein de la ZPPAUP. Sa démolition est interdite. Le bâtiment doit être restauré et mis en valeur selon des règles de restauration particulières (choix des matériaux et techniques de restauration).

Autres contraintes :

- Périmètre de protection des Monuments historiques (Toute autorisation sera soumise à l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques) Sites patrimoniaux remarquables (Toute autorisation sera soumise à l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques)
- Secteur de mixité fonctionnelle : périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 3 (au minimum 20% de logements locatifs sociaux : dont 30% de PLAI au minimum, dont 40% de PLUS au minimum, dont 30% de PLS au maximum. Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété)
- Plan particulier d'intervention, l'immeuble est situé en zone de prévention des risques technologiques des établissements classés SEVESO liée aux dépôts d'hydrocarbures PICOTY, volume de stockage 283 200 m<sup>3</sup>.



Zone seveso



ZPPAUP ■ CONSTRUCTION D'INTERET ARCHITECTURAL

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Le bien est estimé par comparaison en poursuite d'usage.

Dans la mesure où le consultant n'a pas produit à l'appui de sa demande un projet abouti de transformation en bureaux et notamment le budget prévisionnel de l'opération, l'approche par le compte à rebours permettant de déterminer la charge foncière admissible (prix minimum pouvant être attendu par le propriétaire) ne peut être raisonnablement menée.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

La première étude de marché porte sur des mutations d'appartements à La Rochelle, dans un rayon de 300 mètres :



**Périmètre géographique :** 26 r de la muse, 17000, La Rochelle - 300 m autour  
**Référence cadastrale :** 17 300 / 000 BK 0430  
**Période de recherche :** De 01/2021 à 07/2022  
**Caractéristiques du bien :** Appartement  
**Surface :** De 50 à 150 m<sup>2</sup>

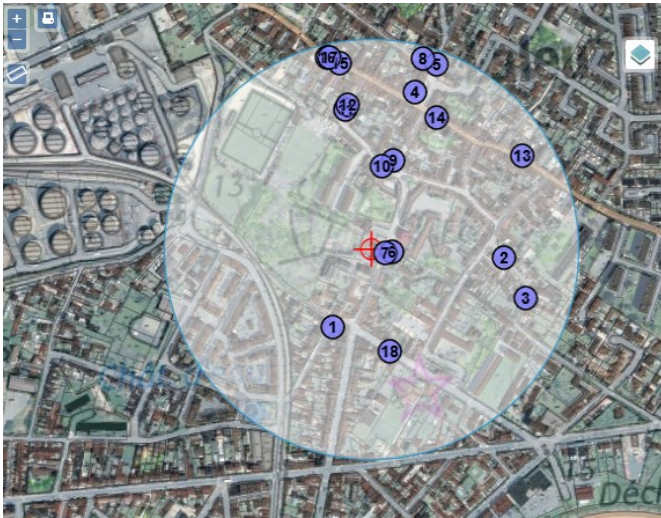
7 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	3616,07	3616,07	3571,43	3660,71
2022	janvier-juillet	3153,57	3349,21	2142,86	3940,00
Synthèse		3285,71	3425,93	2142,86	3940,00

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. ct.	SU	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Groupe	surf garages / parkings	surf caves / celliers	surf terrasses
1	300//BI/169//2-6	LA ROCHELLE	10 RUE DES ANTILLES	02/05/2022	2006	54	185 000	3425,93	T3	10	0	6
2	300//BK/301//37-47-9	LA ROCHELLE	33 RUE JACQUES HENRY	15/11/2021	1958	63	225 000	3571,43	T4	14	8	0
3	300//BK/301//12-4	LA ROCHELLE	33 RUE JACQUES HENRY	26/01/2022	1958	63	135 000	2142,86	T4	0	8	0
4	300//BK/301//50-58	LA ROCHELLE	33 RUE JACQUES HENRY	01/03/2022	1958	63	211 000	3349,21	T4	0	8	0
5	300//BK/432//62-17	LA ROCHELLE	32 RUE DE LA MUSE	30/04/2021	1780	56	205 000	3660,71	T3	19	0	5
6	300//BK/707//14-118	LA ROCHELLE	19 RUE DE PASSY	11/04/2022	2005	50	197 000	3940	T2	15	0	0
7	300//BK/707//18-119	LA ROCHELLE	19 RUE DE PASSY	02/05/2022	2005	61	177 500	2909,84	T3	15	0	8
								3285,711				
Moyenne												



La deuxième étude de marché porte sur des mutations de maisons  
300 mètres :



**Périmètre géographique** : 26 r de la muse, 17000, La Rochelle - 300 m autour  
**Référence cadastrale** : 17 300 / 000 BK 0430  
**Période de recherche** : De 01/2021 à 07/2022  
**Caractéristiques du bien** : Maison  
**Surface** : De 30 à 140 m<sup>2</sup>

**19 ventes répondent à vos critères  
dont 2 atypiques**

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	3163,21	3264,21	1468,75	5323,53
2022	janvier-juillet	3671,51	3611,16	3358,21	4105,50
Synthèse		3276,17	3351,77	1468,75	5323,53

N°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	SU	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Surf garages/park	Surf caves/celliers	Surf greniers
1	300//BI/1182//	LA ROCHELLE	6 RUE DES ANTILLES	03/06/2021	1900	65	45	167 000	3711,11	0	0	0
2	300//BK/193//	LA ROCHELLE	5 RUE DORIOLE	28/04/2022	1960	177	77	269 000	3493,51	15	0	0
3	300//BK/209/206	LA ROCHELLE	13 RUE DORIOLE	19/01/2021	1899	434	85	328 800	3868,24	0	0	0
4	300//BS/634//	LA ROCHELLE	3 PL DES HALLES	14/04/2022	1900	35	50	205 275	4105,5	0	0	0
5	300//BS/829/830-2	LA ROCHELLE	14 RUE DES HALLES	10/09/2021	1910	70	110	265 000	2409,09	0	18	0
6	300//BK/402/403/404/405	LA ROCHELLE	23 RUE DE LA MUSE	02/12/2021	1900	492	139	465 000	3345,32	10	30	0
7	300//BK/406/403/401	LA ROCHELLE	25 RUE DE LA MUSE	10/12/2021	1710	475	120	506 315	4219,29	0	15	0
8	300//BS/99/103	LA ROCHELLE	2 B RUE NOTRE DAME	04/02/2022	1900	90	67	225 000	3358,21	0	0	0
9	300//BK/84//	LA ROCHELLE	2 RUE PAUL YVON	28/01/2021	1880	401	34	181 000	5323,53	45	0	0
10	300//BK/426//	LA ROCHELLE	7 RUE PAUL YVON	29/07/2021	1918	75	108	370 000	3425,93	0	7	10
11	300//BK/57//	LA ROCHELLE	22 RUE PAUL YVON	02/11/2021	1900	122	70	140 000	2000	0	6	0
12	300//BK/511//	LA ROCHELLE	24 RUE PAUL YVON	10/11/2021	1900	139	73	240 000	3287,67	0	0	0
13	300//BS/676//	LA ROCHELLE	18 AV RAYMOND POINCARE	30/08/2021	1882	61	61	191 000	3131,15	12	0	0
14	300//BK/95//	LA ROCHELLE	31 AV RAYMOND POINCARE	27/12/2021	1883	133	100	275 000	2750	0	0	0
15	300//BK/886//	LA ROCHELLE	67 A AV RAYMOND POINCARE	13/05/2022	2022	57	59	220 000	3728,81	0	0	0
16	300//BK/37/39	LA ROCHELLE	71 AV RAYMOND POINCARE	22/04/2021	1950	293	54	175 000	3240,74	0	0	0
17	300//BS/22/17/559	LA ROCHELLE	82 AV RAYMOND POINCARE	17/03/2021	1882	90	72	151 500	2104,17	0	12	0
18	300//BK/881//	LA ROCHELLE	6 B RUE JACQUES HENRY	05/02/2021	1973	213	80	117 500	1468,75	0	15	0

Moyenne

3276

La troisième étude de marché porte sur des mutations de bureaux 300 mètres :



**Périmètre géographique :**  
**Référence cadastrale :** 17 300 / 000 BK 0430  
**Période de recherche :** De 01/2020 à 07/2022  
**Caractéristiques du bien :** Bâti professionnel - Bureau  
**Surface :** De 60 à 250 m<sup>2</sup>

**8 ventes répondent à vos critères**

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	2355,39	2045,57	1875,00	3455,43
2021	janvier-décembre	2463,13	2487,56	2181,82	2720,00
2022	janvier-juillet	2642,28	2642,28	2642,28	2642,28
Synthèse		2431,65	2334,69	1875,00	3455,43

N°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. ct.	SU	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Groupes
1	300//BL/119//108-28-109-103.....	LA ROCHELLE	1 RUE ALPHONSE DE SAINTONGE	02/07/2020	2007	237,6	753 283	3170,38	Local professionnel (cabinet médical) avec 11 places de parking
2	300//BL/119//59-27-12-56....	LA ROCHELLE	1 RUE ALPHONSE DE SAINTONGE	26/04/2021	2007	193,6	500 000	2582,64	Au rdc d'1 immeuble : local avec 7 bureaux, 1 salle de réunion, 1 cuisine, 1 sanitaire handicapé et 9 parkings
3	300//BL/119//118-122-117-119	LA ROCHELLE	1 RUE ALPHONSE DE SAINTONGE	17/02/2022	2007	155	325 000	2096,77	Bureau (huissiers de justice) Acte non disponible
4	300//BL/119//145-74-45-76....	LA ROCHELLE	3 RUE ALPHONSE DE SAINTONGE	12/05/2021	2007	115	340 000	2969,17	Au rdc d'1 immeuble local professionnel et 2 parkings en sous sol plus 3 en extérieur
5	300//BI/579//	LA ROCHELLE	34 BD EMILE DELMAS	22/06/2020	2011	138	280 000	2028,99	Immeuble à usage de bureaux avec 1 local, 3 bureaux, 2 wc, cave et jardinet
6	300//BK/690//2	LA ROCHELLE	385 AV RAYMOND POINCARE	08/01/2020	2008	89,56	180 000	2009,83	Un local à usage de bureaux avec: entrée, 2 wc, 3 bureaux, arrière-cuisine et salle d'archive
7	300//BK/690//4	LA ROCHELLE	385 AV RAYMOND POINCARE	06/04/2020	2008	174,2	365 000	2095,29	Au 1 <sup>er</sup> étage d'1 immeuble récent : accueil, salle d'attente, bureaux, sanitaires PMR, salles de consultations, balcons.
8	300//AY/84//29	LA ROCHELLE	6 RUE DES TROIS FRERES	20/04/2021	2010	105	240 000	2282,24	Parc d'activité Jean Guïton, au 1 <sup>er</sup> étage d'1 immeuble, local professionnel

Moyenne

2404,4

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

Éléments de moins-value : le bien est inoccupé et nécessite des travaux de rafraîchissement. Il est localisé en zone seveso, ce qui implique un risque technologique. Le bien est également en ZPPAUP ce qui génère des contraintes (interdiction de démolition, limitation des transformations, contraintes dans le choix des matériaux et techniques de restauration). Il y a peu d'espace pour le stationnement, qui devra empiéter sur l'actuel jardin.



- En ce qui concerne l'appartement, pour tenir compte des mentionnés, le terme n° 3, correspondant à la valeur basse, est retenu, soit 2 143€/m<sup>2</sup>. La superficie de l'appartement à évaluer est très importante (121,43 m<sup>2</sup>), aucun équivalent n' a été relevé parmi les termes de comparaison (dont la superficie est comprise entre 54 m<sup>2</sup> et 63 m<sup>2</sup>). Il est donc appliqué un abattement de 20 % pour grande superficie à la valeur retenue.  $2\,143\text{ m}^2 \times 0,8 = 1\,714,4\text{ €/m}^2$ .

La valeur vénale est estimée à :  $121,43\text{ m}^2 \times 1\,714,4\text{ €/m}^2 = 208\,179,5\text{ €}$ , arrondi à **208 000€**

- En ce qui concerne la partie bureaux, compte tenu des contraintes précédemment mentionnées, les termes correspondant aux valeurs hautes sont écartés (termes n° 1 et 4). La moyenne des termes retenus ressort à 2 183€/m<sup>2</sup>. Cependant, tous les termes de comparaison retenus sont des bureaux de construction récente (à partir de 2007). Or les bureaux à évaluer sont à rafraîchir, avec en plus des contraintes liées au caractère historique du bien. Par conséquent, un coût de rénovation est déduit à hauteur de 800€/m<sup>2</sup> (rénovation complète).

$2\,183\text{ €/m}^2 - 800\text{ €/m}^2 = 1\,383\text{ €/m}^2$ .

La valeur vénale est estimée à :  $121,29\text{ m}^2 \times 1\,383\text{ €/m}^2 = 167\,744,07\text{ €}$ , arrondi à **168 000€**

- En ce qui concerne le logement vétuste, compte tenu des éléments de moins-value, sont écartés les termes n° 1 à 4, 6 à 10 et 15, correspondant aux valeurs hautes. La moyenne des termes retenus ressort à 2 548,95€/m<sup>2</sup>. Le bâtiment étant entièrement à rénover, des coûts de rénovation seront déduits à hauteur de 1 200€/m<sup>2</sup> (rénovation lourde).

$2\,548,95\text{ €/m}^2 - 1\,200\text{ €/m}^2 = 1\,348,95\text{ €/m}^2$

La valeur vénale est estimée à :  $47,86\text{ m}^2 \times 1\,348,95\text{ €/m}^2 = 64\,560,74\text{ €}$ , arrondi à **65 000€**

Type de rénovation	Prix au m2
Coût moyen d'une rénovation	700 euros / m2
Rénovation légère	200 à 400 euros / m2
Rénovation complète	600 à 1 000 euros / m2
Rénovation lourde	1000 à 1500 euros / m2

Valeur vénale de l'ensemble : 441 000€, auquel il convient d'appliquer un abattement de 30 % pour vente en bloc (comme dans la précédente évaluation).

Valeur estimée de l'ensemble vendu en bloc :  $441\,000\text{ €} \times 0,7 = 308\,700\text{ €}$ , arrondie à **310 000€**.

Pour mémoire, estimations antérieures :

2019-17300V0279 : le bien a été estimé en poursuite d'usage à 370 000€ sur une base de 349 m<sup>2</sup> et à 220 000 € en compte à rebours.

2021-17300V07782 : le bien a été estimé à 290 000€ en poursuite d'usage, sur une base de 290 m<sup>2</sup>.

L'augmentation de la valeur vénale estimée traduit l'évolution à la hausse des prix du marché.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 valeur vénale du bien est arbitrée à **310 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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 et par délégation,  
La Responsable de la Mission Domaine et PIE



Noëlle VIAUD

Envoyé en préfecture le 20/12/2022

Reçu en préfecture le 20/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 017-211703004-20221212-DCM121222\_26A-DE

**SLO**

Commune :  
LA ROCHELLE (300)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 6329\_M  
Document vérifié et numéroté le 30/08/2021  
APTGC La Rochelle  
Par Guillaume ETHUIN  
Technicien Géomètre  
Signé

Pôle Topographique et de Gestion Cadastre  
26 ave De Fétilly  
Réception sur RDV

17020 La Rochelle Cédex 1  
Téléphone : 05.46.30.68.04

ptgc.170.la-rochelle@dgif.finances.gouv.fr

# DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

### CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous signés (3) a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou d'abornage, dont copie ci-jointe, dressé le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la présente 6463.

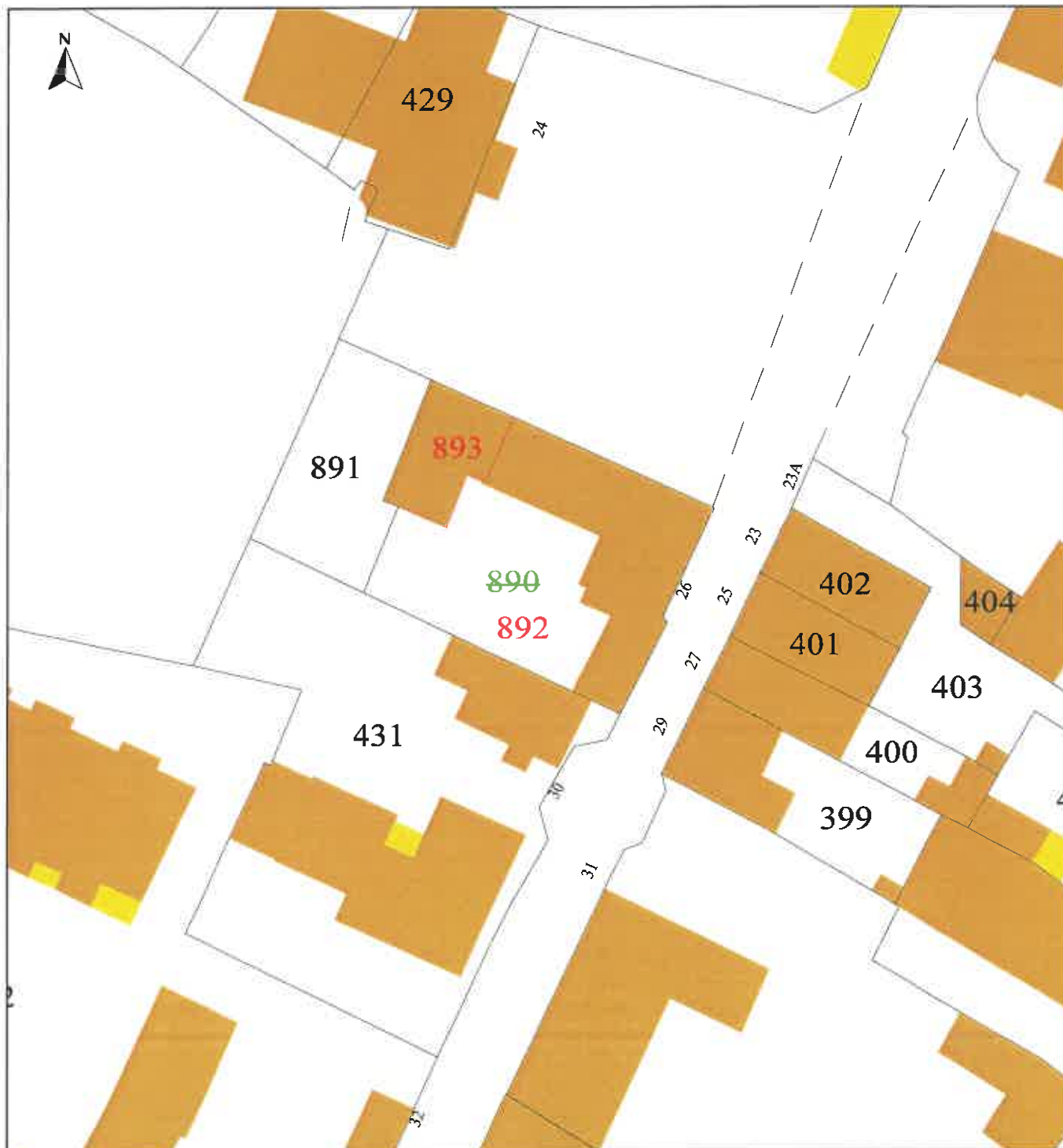
A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

**Modification demandée par procès-verbal du cadastre**

Qualité du plan : Plan régulier avant  
20/03/1980  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 30/08/2021  
Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par P V M BOUTGES (2)  
Réf. : 118192  
Le 04/08/2021

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité propriétaire, etc...)



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0809 400 190

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr



N° de dossier

118192

**Extrait cadastral modèle 1**conforme à la documentation cadastrale à la date du 31/08/2021  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SCP Philippe CHANTOISEAU et Bruno BOUTGES

SF2104306681

## DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 017

Commune : 300

LA ROCHELLE

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BK	0890			26 RUE DE LA MUSE	0ha05a13ca		300 0006329	BK	0892	0ha04a34ca
							300 0006329	BK	0893	0ha00a80ca

## OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE





Maison des Associations

(BK 435)

(BK 891)

Lot B  
(BK 893)  
80 m<sup>2</sup>

Lot A  
(BK 892)  
434 m<sup>2</sup>

(BK 890)

OPH CDA  
(BK 431)

Tableau de Points		
MAT	X	Y
F.1	1375718.97	5227128.90
P.1	1375728.85	5227124.41
P.2	1375736.56	5227120.79
P.3	1375747.12	5227115.84
d.1	1375741.88	5227139.94
d.2	1375734.71	5227143.22
d.3	1375730.47	5227132.47
d.4	1375731.80	5227131.93
d.5	1375736.01	5227130.22
d.6	1375737.82	5227134.79
d.7	1375739.39	5227134.15

Légende

	Réseau AEP	20.56	Altitude du point
	Réseau Eaux Pluviales		Borne de Remembrement (BR) retrouvée
	Réseau Eaux Usées		Borne O.G.E. retrouvée
	Réseau EDF, Eclairage		Borne O.G.E. implantée
	Abri compteur EDF et GDF		Limite définie
	Réseau Télécom		Sommet de limite
			Parcelle cadastrale (sans valeur juridique)
			Référence cadastrale

Rue de la Muse

Le Géomètre Expert

Le Responsable Qualité

Dates et natures d'interventions  
 29/10/2018 Levé topographique  
 29/01/2021 Division cadastrale  
 création de BK 890 et 891  
 31/08/2021 Division de BK 890  
 création de BK 892 et 893

Dossier : 118192