

Conseil Municipal du	12 février 2024
----------------------	-----------------

à	18h00
---	-------

N°ordre	27
N° identifiant	2024-0036

Titre	Acquisition de l'immeuble situé 10 boulevard de l'Abbé Frémont à Poitiers
-------	---

Rapporteur(s)	Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT
Date de la convocation	31/01/2024

Président de séance	Mme Léonore MONCOND'HUY
Secrétaire(s) de séance	Coralie BREUILLÉ-JEAN

PJ.	Plan de situation Avis des Domaines
-----	--

Membres en exercice	53	
Quorum	27	

Présents	41	<p>Mme Léonore MONCOND'HUY - Maire M. Stéphane ALLOUCH - Mme Élodie BONNAFOUS - Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN - Mme Ombelyne DAGICOUR - M. Vincent GATEL - Mme Élisabeth NAVEAU DIOP - Mme Hélène PAUMIER - M. Kentin PLINGUET - M. Charles REVERCHON-BILLOT - Mme Julie REYNARD - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - M. Robert ROCHAUD Adjoints M. Frankie ANGEBAULT - Mme Lisa BELLUCO - M. Bastien BERNELA - Mme Alexandra BESNARD - M. François BLANCHARD - M. Aurélien BOURDIER - M. Anthony BROTTIER - M. Didier DARGÈRE - Mme Laurence DAURY REIG - Mme Agnès DIONÉ - Mme Julie FONTAINE - M. Bouziane FOURKA - M. Aloïs GABORIT - Mme Carine GILLES - M. Abderrazak HALLOUMI - Mme Monique HERNANDEZ - Mme Solange LAOUDJAMAÏ - Mme Zoé LORIOUX - - CHEVALIER - M. Laurent LUCAUD - Mme Myriam MARCIL - M. Christian MICHOT - M. Pierre NÉNEZ - M. Maxime PÉDEBOSCQ - Mme Clémence POURROY - M. Pierre RIGOLLET - M. Pierre-Étienne ROUET - M. Théo SAGET - Mme Claude THIBAUT Conseillers municipaux</p>
----------	----	---

Absents	2	<p>Mme Béatrice BEJANIN - M. Alain CLAEYS Conseillers municipaux</p>
---------	---	---

Mandats	10	<u>Mandants</u> Mme Samira BARRO-KONATÉ Mme Isabelle CHÉDANEAU M. Rafael DOS SANTOS CRUZ Mme Alexandra DUVAL M. Jean-Louis FOURCAUD M. Didier LONGUEVILLE M. Amir MISTRIH Mme Chantal NOCQUET Mme Sylvie SAP Mme Lucile VALLET	<u>Mandataires</u> Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN M. Anthony BROTTIER Mme Hélène PAUMIER Mme Julie FONTAINE M. Robert ROCHAUD Mme Solange LAOUDJAMAÏ M. Théo SAGET M. Stéphane ALLOUCH M. Pierre-Étienne ROUET M. François BLANCHARD
---------	----	--	---

Observations	L'ordre des délibérations est le suivant : 1 à 42 Sortie de Julie REYNARD.
--------------	---

Projet de délibération étudié par:	Commission Lien social et éducation Commission Transition écologique et résilience
------------------------------------	---

Service référent	Direction Générale Adjointe Transition écologique Direction Urbanisme - Habitat - Foncier
------------------	--

Dans l'optique de la relocalisation du Relais Georges Charbonnier et en accord avec le Centre hospitalier universitaire (CHU) pour assurer la continuité de la Permanence d'accès aux soins et à la santé (Pass), la Ville fait le choix de l'acquisition d'un bâtiment à cet effet.

Il s'agit d'un immeuble situé 10 boulevard de l'Abbé Georges Fremont à Poitiers sur une parcelle cadastrée section BW n° 52, d'une superficie de 261 m². Le CHU, qui occupera partiellement l'immeuble par le biais d'une convention à intervenir avec la collectivité, pourra alors accueillir ce service au rez-de-chaussée.

L'acquisition a été conclue au prix de 475 000 € y compris la commission de l'agence intervenue dans la transaction.

L'avis de la Direction de l'immobilier de l'État sollicité est joint à la délibération.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- **d'accepter cette acquisition aux conditions sus indiquées**
- **d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document à intervenir sur ce sujet**
- **d'imputer la dépense correspondante, soit 510 000 €, à l'opération 1200 « Solidarités – Investissement courant » article 2115 du budget Principal.**

POUR	50		La Maire,
CONTRE	0		Léonore MONCOND'HUY
Abstention	0		Le Secrétaire,
Ne prend pas part au vote	1	Mme Julie REYNARD.	Coralie BREUILLÉ-JEAN



RESULTAT DU VOTE	Adopté
-------------------------	--------

Mise en ligne le	16 février 2024		
Date de réception en préfecture	16 février 2024	Identifiant de télétransmission	086-218601946-20240212-184871-DE-1-1
Nomenclature Préfecture	3.1	Acquisitions	

Plan de situation Poitiers parcelle BW 52 – 10 Boulevard de l'Abbé Fremont



Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/01/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de POITIERS

11, rue Riffault – CS 70549

86020 Poitiers Cedex

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des
Finances publiques de la Vienne

à

Madame Le Maire de POITIERS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine MOUTIER

Courriel : christine.moutier@dgfip.finances.gouv.fr

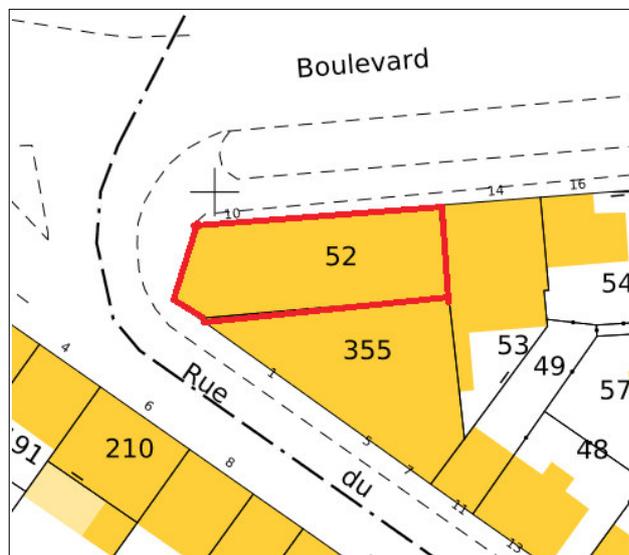
Téléphone : 05 49 00 85 67

Réf OSE: 2024-86194-05320-AR

Réf DS : 15941609

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 :

Bureaux

Adresse du bien :

10 Boulevard de l'Abbé Georges Frémont **POITIERS**
Département : VIENNE

Valeur :

474 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE POITIERS

affaire suivie par : PIOT Jacques

2 - DATES

de consultation :	24/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visites de l'immeuble :	
du dossier complet (appel téléphonique) :	29/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 checked="" 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 :

Acquisition amiable. Ce bâtiment intéresse Grand Poitiers dans le cadre du projet sur le secteur Gare et surtout pour être mis provisoirement à disposition du CHU qui cherche des locaux pour de l'accueil d'urgence.

Le 10/01/2024, un accord a été conclu au prix de **475 000 € FAI**, assorti de 2 conditions : l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires au projet et la signature d'une convention d'occupation temporaire avec le CHU, futur occupant.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

POITIERS, ville d'environ 89 000 habitants, Préfecture de la Vienne, traversée par le Clain et la Boivre, fait partie de la Communauté Urbaine de GRAND POITIERS regroupant 40 communes. Elle est desservie par l'autoroute A10 reliant Bordeaux à Paris, et la ligne de trains à grande vitesse sud-est Atlantique.

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

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

Secteur de la Gare SNCF, à proximité de la Porte de Paris, en angle de 2 grandes rues.

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
POITIERS	BW52	10 Bd Abbé G. Frémont	261 m ²	bâti

4.4. Descriptif :

Immeuble de bureau/commerce vacant d'une surface totale de **434,20 m²** en R+1 (étages indépendants avec entrée personnelle), anciennement occupé par la MAAF.

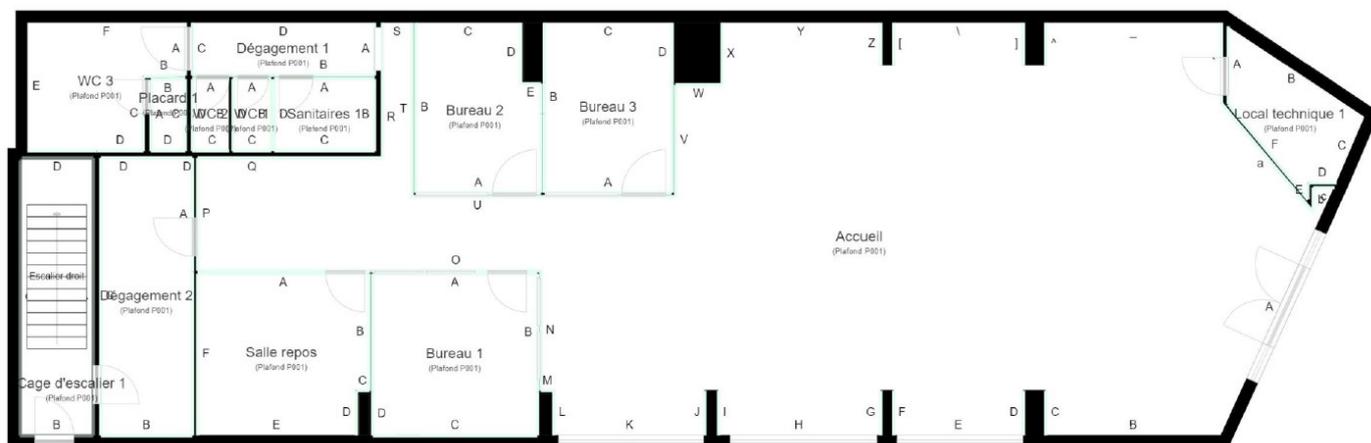
Le RDC de 215 m² comprend un grand openspace : espace d'accueil et cellules ouvertes, 3 bureaux, espaces communs (sanitaires, salle de repos...).

Au 1er étage de 219 m², un long couloir dessert 4 bureaux, 2 salles aveugles, une grande salle de réunion spacieuse, débarras et sanitaires.

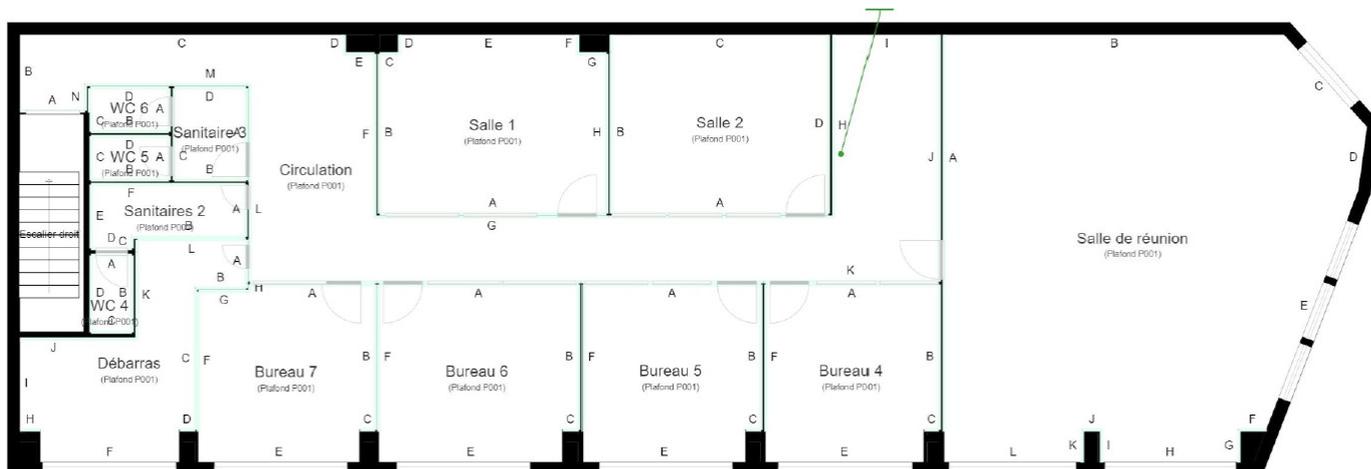
Murs en béton banché, plafond en bac acier, huisseries alu simple vitrage, PAC air/air réversible, VMC, convecteurs électriques, ballon électrique, alarme générale, toiture plate, sols parquet stratifié/ moquette. Pas de stationnement.

Etat intérieur et extérieur à rafraîchir : dalles de plafond du RDC à revoir (traces noires) ; à l'étage : dalles de plafond humide dont une est tombée, moquette tachée, dalles de façade cassées et déformées, ravalement de façade à prévoir, toiture à réviser.

RDC :



R+1 :





*** CONCLUSION DU RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE du 20/11/2020 :**

« Dans le cadre de la mission, objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

*** CONCLUSIONS DU RAPPORT D'ENTRETIEN DU 06/05/2022 par l'entreprise SOPREMA :**

VI. COMMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES
 - travaux en Murs et Plafond Général
 prévoir Réfection A 3 Ans.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SAS MAGNOLIA, par acte du 31/01/2023 au prix de 473 641 €.

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

PLU : zone urbaine et Secteur PSMV

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

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

Les termes retenus sont issus des applications internes à la DGFIP récapitulant les ventes publiées auprès du Service de Publicité foncière, avec les critères suivants : SU comprise entre 200 m² et 1 000 m², hors centre ville et hors première couronne, à compter du 01/01/2019.

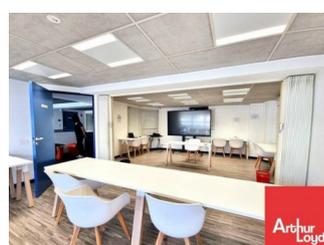
	Commune	Date Acte	Réf cadastre	Adresse	SU	Prix	Prix/m ²	Divers
1	POITIERS	31/01/19	AY590	82 RUE DE LA ROCHE/AV NANTES	228	310 000	1 360	Clinique vétérinaire
2	POITIERS	09/09/20	BP283 285	62 RUE JEAN JAURES	778	1 000 000	1 285	1 bâtiment sur 4 niveaux, 1 bâtiment sur 2 niveaux, stationmts
3	POITIERS	21/01/22	BW90	27 29 RUE SARRAIL	937	1 020 000	1 089	SARRAIL ACIF
							1 245	

La moyenne de ces requêtes est de 1 245 €/m², la minimale de 1 089 €/m², la maximale de 1 360 €/m² et la médiane de 1 285 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Une autre recherche a été effectuée dans le secteur sur les sites internet :

- « dvf.etalab.gouv.fr » : néant.
- « leboncoin » néant.
- « arthurloydimmobilier » :



POITIERS : BUREAUX OU CENTRE DE FORMATION A VENDRE DE 590 m², SECTEUR GARE - CENTRE VILLE

« A vendre **590 m²** de locaux situés le long d'une d'une artère majeure de Poitiers, quartier gare. Bureaux conçus pour un centre de formation ou une école dotés de tous les attributs nécessaires à sa fonction avec des salles de cours de toutes dimensions jusqu'aux cours magistraux bureaux administratifs de direction, salle de pause pour les étudiants.

Bien entendu, les locaux situés en rez de chaussée sont classés ERP (établissement recevant du public) de 5ème catégorie et accessibles aux personnes à mobilités réduite avec un élévateur dédié qui dessert les différents niveaux.

Les locaux sont en excellent état et soignent l'image de son institution. Confort de travail assuré pour les étudiants, doté de la climatisation, d'une douche pour les sportifs, d'une bibliothèque, câblages RJ 45 et fibre optique. Dehors : 4 emplacements de stationnement voiture + 1 supplémentaire pour les 2 roues. Accès et transports : gare SNCF TGV, Gare routière, lignes de bus ».

Prix : 690 000 €, soit 1 169 €/m².



POITIERS : GARE, SUPERBE BUREAUX A VENDRE 270 m² :

« A vendre secteur Poitiers gare, plateau de bureaux de 257m² en excellent état, prestation de qualité. Rénovation (2015) de grande qualité d'un bâtiment industriel du début 20ème réalisé par un cabinet d'architecture. Beaux volumes et locaux Lumineux. Climatisation réversible.

Mobilier sur mesure, salle de réunion, archives...

Prix : 372 000 €, soit 1 447 €/m².

- **Cote CALLON 2023** : Observatoire de valeurs reposant sur une synthèse raisonnée de sources variées. Ces données sont agrégées par secteurs géographiques larges, 5 sur le département de la VIENNE.

BUR VENTE 2023 en m ² /an	ANCIENS				NEUFS	
	NON RENOVES		RENOVES		MINI	MAXI
	MINI	MAXI	MINI	MAXI	MINI	MAXI
POITIERS	460	1 000	840	1 700	1 040	2 360

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

Cet ensemble de bureaux a été acquis par la société MAGNOLIA le 31/01/2023 au prix de 473 641 €, soit 1 091 €/m². Depuis cette date, l'état de ce bien n'a pas évolué favorablement, puisque lors de la visite du 07/08/2023, une fuite d'eau importante a endommagé les plafonds du couloir de l'étage. En septembre 2023, le mauvais état de la toiture du bâtiment est confirmé.

Par conséquent, la valeur d'achat de janvier 2023 sera reconduite, afin de tenir compte du montant élevé de tels travaux :

Valeur vénale retenue : **474 000 €**



9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE POUR UNE ACQUISITION – 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 valeur vénale du bien est arbitrée à **474 000 €**, 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 521 400 €.

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 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 acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 la Directrice et par délégation,
La responsable de la Mission Domaniale



Florence COUTON
Inspectrice divisionnaire des finances publiques