

Publié le 04/03/2024



DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : P075_2024

Date : 27/02/2024

OBJET : Acquisition des locaux « France Travail » situés dans le Centre d'Affaires de l'Atlantique - Aile Sud du bâtiment C

Exposé

Dans le cadre de la recherche de ses nouveaux locaux, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a l'opportunité d'acquérir des bureaux situés dans l'aile Sud du bâtiment C du « Centre d'Affaires de l'Atlantique », ensemble immobilier en copropriété situé 27, rue Dom Pedro - Ville de Cherbourg-en-Cotentin (50100).

Cette acquisition porte sur un ensemble de bureaux d'une superficie d'environ 946 m² ainsi que 16 places privatives de parking, à savoir les lots n°285 (1/3 indivis), 268 (2/3 indivis), 269, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 186, 187, 188, 252, 253, 254, 255, 256, 257 et 258.

Il convient ainsi de régulariser cette cession avec le propriétaire, France Travail dont le siège social est situé à CAEN (14058) 1, rue Normandie Niémen.

La négociation a abouti à un accord sur cette cession au prix d'un million quatre cent mille euros toutes taxes comprises (1 400 000,00 € TTC).

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu la délibération n°DEL2023_082 du 29 juin 2023 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°6,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale en date du 20 septembre 2023,

Vu l'offre d'achat de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 23 janvier 2024,

Vu le courrier d'accord de France Travail en date du 26 janvier 2024,

Décide

- **D'acquérir** les locaux à usage de bureaux d'une surface totale de 946 m² ainsi que 16 places privatives de parking, à savoir les lots n°285 (1/3 indivis), 268 (2/3 indivis), 269, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 186, 187, 188, 252, 253, 254, 255, 256, 257 et 258 de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « Centre d'affaires de l'Atlantique » au prix d'un million quatre cent mille euros toutes taxes comprises (1 400 000 € TTC) auquel il convient d'ajouter les frais d'acte notarié,
- **De dire** que les crédits afférents sont prévus et inscrits à la ligne de crédit 77246 au chapitre 21 fonction 820,
- **D'autoriser** son délégataire à signer tout avant-contrat, acte notarié et toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Le Président,

David MARGUERITTE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Le 20/09/2023

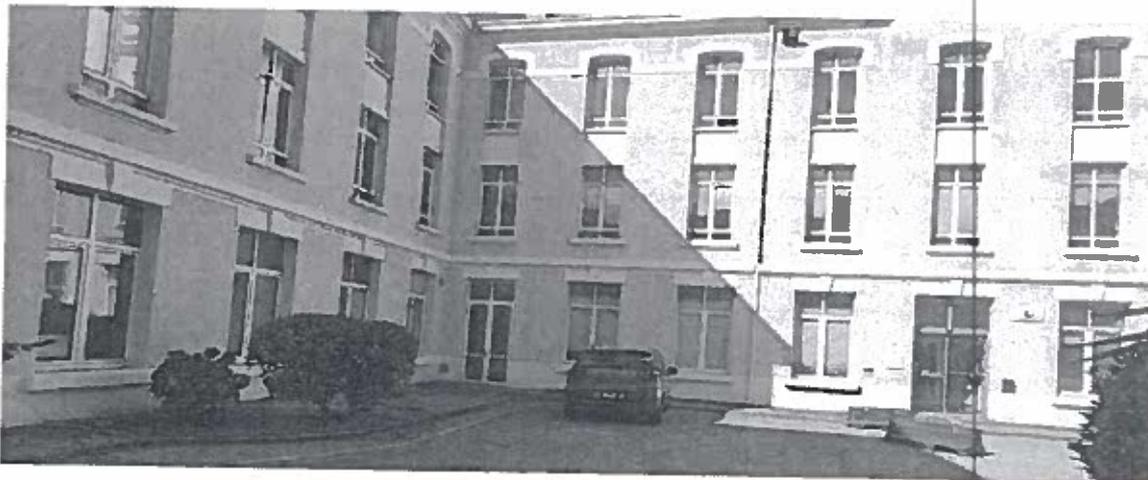
Le directeur départemental des Finances
publiques du Calvados

à

Pôle emploi

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*



Nature du bien :

Bureaux

Adresse du bien :

Cherbourg en Cotentin

Valeur :

1 300 000 €.

1 - CONSULTANT

Pôle emploi

Affaire suivie par : Mme. Baron

2 - DATES

de consultation :	16/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/09/2023
du dossier complet :	15/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" 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 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

Projet de cession sans prix envisagé.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : 27 rue Dom Pedro commune déléguée de Cherbourg-Octeville.

4.2. Situation particulière : Au sud du boulevard félix Amiot près du port de Cherbourg.

4.3. Références cadastrales : AB 130p, 129p et 142p

4.4. Descriptif : Ensemble immobilier situé 27 rue Dom Pedro à Cherbourg en Cotentin. Il comporte des locaux à usage de bureaux sur deux niveaux se trouvant dans l'aile sud du bâtiment C du centre d'affaires atlantique cadastrés AB 130p ainsi que 16 places privatives de parking cadastrées AB 129p et 142p.

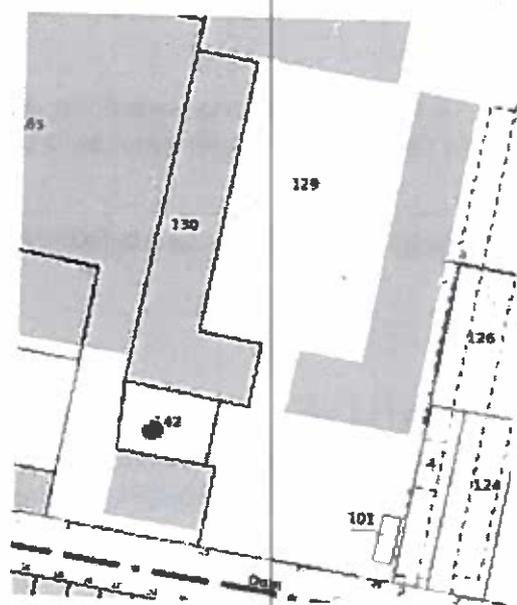
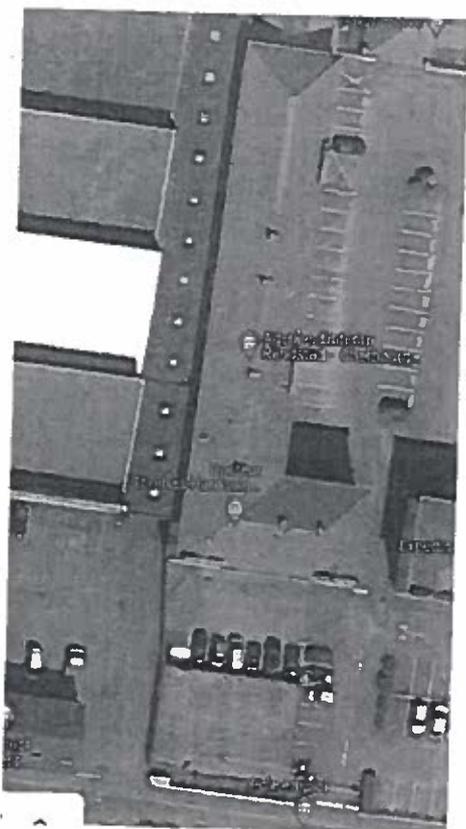
Les locaux sont chauffés par des convecteurs électriques programmables. Ils sont en très bon état d'entretien et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Lors de la visite il n'a pas été constaté de problèmes d'isolation ou d'étanchéité.

Le rez-de-chaussée est accessible par 4 entrées. Il comprend un accueil, des bureaux, des archives et des sanitaires.

L'étage est accessible par un escalier principal, un escalier de secours et un ascenseur se trouvant dans les parties communes. Il comprend un accueil, des bureaux, des salles de réunion et des sanitaires.

En dehors des 16 places de parking privatives le site offre des possibilités importantes de stationnement à proximité.

D'après le consultant des travaux de rénovation de la toiture pour un montant d'environ 92 400 € seraient mis à la charge de pôle emploi avant la cession.



4.5. Surfaces : SUB (surface intérieure hors circulation verticale) de 946 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : pôle emploi

5.2. Conditions d'occupation : Bien libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : Situation en zone Ua au PLU.

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

Par comparaison au m² de surface utile terrain annexe intégré (places de parking).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Voir le haut du marché des bureaux de surface importante (plus de 200 m² utiles) :

date	commune	adresse	info adresse	prix	su	valeur m ²	info comp
0/03/19	cherbourg	rue dom pedro	hotel atlantique	650 000,00 €	496	1 310,48 €	+ 7 places de parki
0/12/21	cherbourg	5 rue du maupas		370 000,00 €	266	1 390,98 €	
1/05/21	cherbourg	395 rue des prairies	tourlaville	750 000,00 €	600	1 250,00 €	

Le premier terme de comparaison est directement comparable mais un peu ancien. La proportion de place de parking compte tenu de la surface est voisine de celle du bien évalué.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

Valeur élevée pour des locaux de surface importante mais en revanche en très bon état, bien situés, faciles d'accès et dont la toiture est considérée rénovée. Valeur retenue de 1350 à 1400 € le m².

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

Valeur de 1350 à 1400 € le m² soit 1 277 100 € à 1 324 400 € pour 946 m².

Valeur retenue de 1 300 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de moins 10 % .

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 céder le bien à un prix plus élevé 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 24 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,
Le Responsable du pôle gestion publique



Jean-François Cochenec