

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/05/2025

Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

21, quai Jean Moulin

76037 Rouen Cedex

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

le Directeur régional des Finances publiques de
Normandie et du département de la Seine-
Maritime

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane THIERRY

Courriel : stephane.thierry@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 32 18 93 30

Portable professionnel : 06 34 06 22 28

Réf DS: 23166711

Réf OSE : 2025-76540-28455

à
Monsieur le Président de
la
METROPOLE ROUEN NORMANDIE
Commune de ROUEN
À l'attention de Séverine TILLIER

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



Nature du bien :

Immeuble de rapport commerce et logements

Adresse du bien :

127 Rue Saint Sever 76100 Rouen

Valeur :

22 230 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Séverine TILLIER Chargée d'opérations immobilières et foncières - Service commun MRN/Ville de Rouen METROPOLE ROUEN NORMANDIE

2 - DATES

de consultation :	11/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/05/2025

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

3.3. Projet et prix envisagé

Prise à bail d'un local après reconversion du bien par la SEMRI

Le local objet de la présente demande d'estimation a vocation à accueillir un futur poste de police municipale avec la présence d'un agent relevant de la police nationale. Dans l'attente de la mise en place d'un traité de concession d'aménagement et compte tenu des enjeux sécuritaires sur ce secteur, la SEMRI prend en charge directement cette opération dans le cadre d'une acquisition / reconversion du local. Après travaux de réhabilitation, ce local sera mis à disposition de la Ville de

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

Rouen, compétente en matière de police municipale. La mise à disposition au profit de la Ville de Rouen interviendra dans le cadre d'un bail civil d'une durée de 20 ans, résiliable à tout moment par l'une ou l'autre des deux parties moyennant un préavis d'un an. La Ville de Rouen aura la possibilité d'acquérir le local au bout de la 20ème année à une valeur comprise entre la VNC dans les comptes de la SEMRI et la valeur vénale de l'immeuble réhabilité calculée à partir d'un taux de capitalisation de 12 %.

prévu pour livraison du local juin 2025

Négociations : Oui

Prix négocié : 24.300 € Hors Taxes et Hors Droits / an + 4.050 € Hors Taxes et Hors Droits de charges

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

ROUEN est une commune française, préfecture du département de la Seine-Maritime et chef-lieu de la région Normandie. Elle est traversée par la Seine.

Elle compte 116 331 habitants (2022). Sa métropole compte 497 225 habitants.

Le taux de propriétaires est proche de 30 % avec un nombre de maisons cinq à six fois moins nombreux que celui des appartements. Sur l'ensemble des logements de ROUEN, 20 % correspondent à des logements sociaux HLM.

Le cœur de la ville est constitué de rues médiévales étroites et pavées, où l'on trouve des bâtiments à colombages et des monuments emblématiques comme la cathédrale et le Gros-Horloge. Les rives de la Seine, autrefois industrielles, ont été réaménagées pour accueillir des espaces de promenade, des activités culturelles et des événements comme l'Armada de Rouen. Rouen s'étend au-delà de son centre historique avec des quartiers plus récents, comme Saint-Sever sur la rive gauche, où l'on trouve des zones résidentielles, des centres commerciaux et des infrastructures modernes.

Les nouveaux projets urbains, comme l'écoquartier Flaubert, cherchent à promouvoir un développement durable en combinant espaces verts et constructions respectueuses de l'environnement.

Rouen est bien connectée grâce à un réseau routier et ferroviaire dense. La gare de Rouen-Rive-Droite est un hub important pour les trajets régionaux et nationaux.

Le réseau de transports en commun inclut des lignes de bus et un métro léger (TEOR) qui relie les principaux points de la ville.

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

Le quartier Saint-Sever s'organise autour de l'église Saint-Sever et du centre commercial Saint-Sever. Quartier d'affaires, de centres administratifs, et de commerces. Il est au cœur de la rive gauche de Rouen.

Les rues St-Sever et Lafayette sont les axes principaux d'accès au quartier.

Constitué de petits commerces, elles se situent dans un secteur ayant une moyenne de prix de vente, d'appartements ou de maisons, inférieure à la moyenne de prix sur Rouen.

Le secteur est touché par des locaux vacants et une faiblesse de la diversité de l'activité commerciale.



4.3. Références cadastrales

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

Parcelle(s) : Parcelle MW n° 158 pour une surface au sol de 84 m²

127 Rue Saint Sever 76100 Rouen

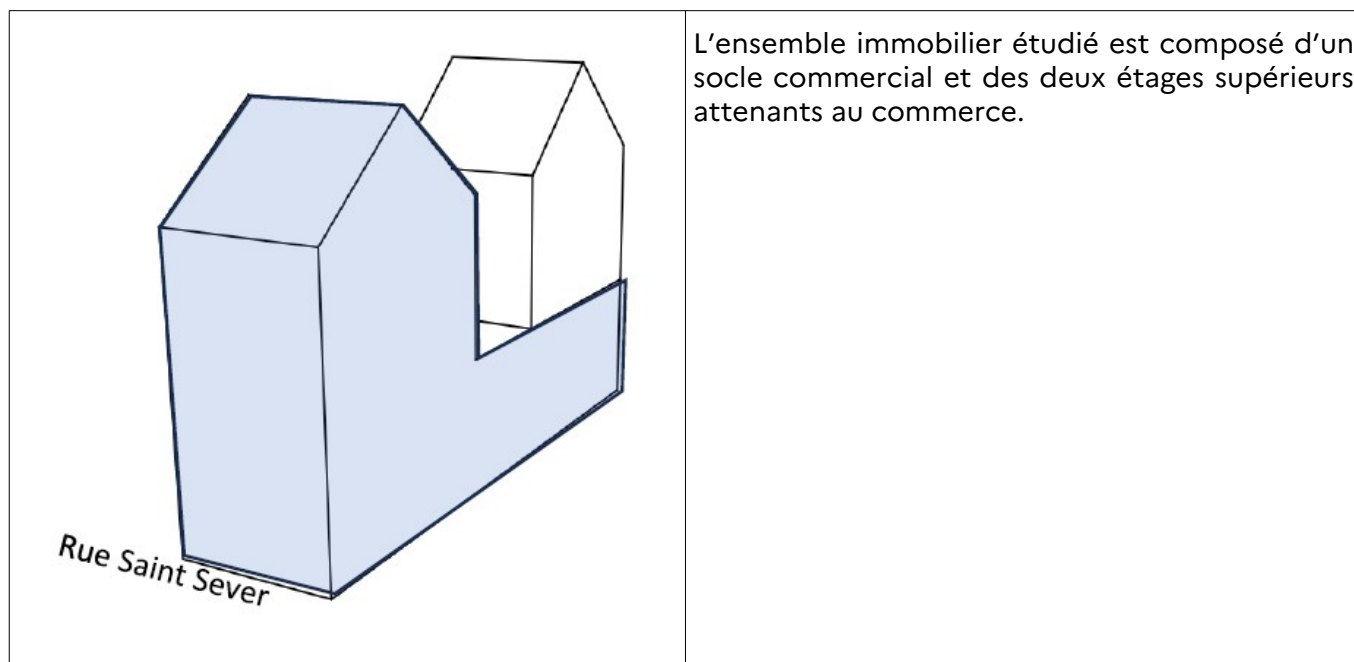
4.4. Descriptif

Suite à la division en volumes, l'opération concerne le local commercial traversant de la rue Saint-Sever à la rue Lafayette au rez-de-chaussée, et comprenant deux étages donnant sur la rue Saint-Sever et sur cour en recul de la rue Lafayette. La surface de plancher estimée par le consultant est de 114 m²

Dans le détail, il sera repris le descriptif présenté dans l'acte de cession du 31/01/2023 :

Au 127 rue Saint Sever

- au rez-de-chaussée : magasin avec vitrine
 - au 1^{er} étage : salle à manger et cuisine
 - au 2^{ème} étage : chambre, salle de bain et WC
- Eau, électricité indépendante



Année de construction 1949
 Immeuble structure bois
 DPE : étiquette G - 544 kWhEP/m²/an passoire thermique
 Revêtement de mur et sol dégradé
 Menuiseries anciennes

Il est prévu que le bailleur (SEMRI) réalise d'importants travaux de réhabilitation de l'immeuble et de travaux d'aménagement intérieur avec niveau de performance spécifique lié à l'usage futur d'un poste de police.

Le coût prévisionnel des travaux s'élève à 250 000 € décomposé comme suit :

Coût des travaux € HT :

Curage – Maçonnerie :	38 440 €
Désamiantage – déplombage	12 710 €
Travaux façade/ toiture/ menuiseries extérieures :	92 000 €
Aménagement intérieur (Cloisons / revêtements / peinture/ plomberie électricité)	100 350 €
Aléas / révisions	6 500 €
TOTAL	250 000 €

Au niveau du bilan financier prévisionnel, le prix revient hors taxe de l'ensemble pour le bailleur s'établit à 453 500 € hors taxe.

▪ Acquisition :	135 000 €
▪ Frais Notaire :	10 000 €
▪ Honoraires :	41 400 €
▪ Travaux :	250 000 €
▪ Assurance DO/TRC	6 100 €
▪ Moa	11 000 €
▪ Total	453 500 €

Ainsi, les travaux visent à la création :

*au rez-de-chaussée

bureau accueil et Sas /bureau confidentialité /espace pour le petit matériel/WC PMR

*Au 1er étage :

bureau encadrement + archives / Local informatique avec mise à disposition d'une baie de brassage informatique

*Au 2nd étage :

salle de pause /détente avec cuisine et équipements/WC

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle appartenant à SEMRI (acte de vente Métropole Rouen Normandie / SEMRI en cours de régularisation)

5.2. Conditions d'occupation

Situation locative : Libre

Parcelle évaluée libre d'occupation au moment de la cession.

Loyer négocié de 24 300 € HT/HC/ an

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU : Oui

Zonage : U UAA - Zone Urbaine Mixte à dominante Habitat de Centralité

Division en volumes réalisée afin de séparer les appartements rue Lafayette

6.2.Date de référence et règles applicables

/

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 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Du fait des importants travaux de rénovation engagés, la recherche des termes de comparaison a porté sur les dernières cessions d'immeubles récents proposés à la location :

Photos	Description	Conditions de location
 <p>Proposé par Prolocaux</p>	<p>A louer bureaux en RDC, R+1 et R+2 d'environ 1 024,03 m² dans un ensemble immobilier situés à Rouen St-Sever.</p> <p>Prestation : ascenseurs ; climatisation ; contrôle d'accès ; Immeuble certifié HQE et labellisé EFFINERGIE</p> <p>Bureaux dans un ensemble immobilier construit en 2013.</p>	<p>130 € HT-HC/m²/an parking : 900 € HT / place / an</p>
 <p>Proposé par BNPPRE</p>	<p>Rouen Rive Gauche, immeuble neuf en construction, proche du pont Guillaume le Conquérant. Au total 5 000 m² répartis sur 6 étages, tramés et modulables, avec terrasses privatives. Livrés paysagés : revêtement de sol, faux plafond avec LED encastrées, chauffage relié au réseau de chaleur urbain et rafraîchissement d'air par free cooling. Bureaux équipés de stores.</p>	<p>202 € HT-HC/m²/an</p>
	<p>Rouen Rive Gauche, secteur Jardin des Plantes, au 3ème étage d'un immeuble récent de bureaux en pleine propriété, un niveau complet d'environ 1 126 m², cloisonné et divisible à partir de 232 m². Environ 25 bureaux ; 2/3 open space ; 2 grandes salles de réunion ; coin cuisine ; ascenseur.</p>	<p>130 € HT-HC/m²/an parking : 720 € / place</p>

	<p>A ROUEN RIVE GAUCHE, au sein de l'éco-quartier Flaubert, bâtiment neuf idéalement situé au pied de la ligne T4 : hall d'entrée spacieux, lumineux, restaurant interentreprises. Le bâtiment est accessible aux personnes à mobilité réduite. Immeuble conforme au code du travail (capacité, sécurité,...). Aménagement des plateaux en espaces ouverts et divisibles. Climatisation réversible, stores intérieurs, menuiserie double vitrage, luminaires LED encastrés.</p>	<p>160 € HT-HC/m²/an parking : 1 000 € HT / place / an</p>
	<p>A ROUEN ST-SEVER, au sein d'un bâtiment rénové idéalement situé au pied de la ligne de tramway. Espace de travail lumineux avec hall d'accueil, salle de réunion modulable, bureaux individuels et salle de pause. Moquette acoustique ; faux plafonds avec LED encastrées. Chauffage / Climatisation réversible, menuiserie aluminium double vitrage.</p>	<p>140 € HT-HC/m²/an</p>
	<p>Rouen Rive Gauche, secteur Saint-Sever, plusieurs plateaux de bureaux situés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages d'un immeuble rénové récemment. Chaque plateau est modulable. Système de refroidissement et de chauffage par pompes en toiture ; sol moqueté ; Vestiaires H&F avec douche en sous-sol ; Système d'éclairage par zonage.</p>	<p>160 € HT-HC/m²/an</p>

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

Le loyer prévu pour les futurs bureaux de police s'élève à 24 300 € HT-HC/an soit 213 € /m². Considérant le fait que les importants travaux de rénovation ont pour conséquence la production d'un local de bureau proche du neuf, l'étude de marché a porté sur les locations d'immeubles de bureaux récents dans la Commune.

Du point de vue de l'étude de marché, ce montant se situe dans la fourchette haute des loyers proposés. On note ainsi un prix de 202 € HT-HC /m²/an Rouen Rive Gauche, pour un immeuble neuf en construction, proche du pont Guillaume le Conquérant.

En l'espèce, un montant de loyer situé dans le haut de la fourchette de l'étude de marché de bureau peut se justifier en raison :

- des montants des travaux de rénovation et d'aménagements spécifiques à mener pour un local de police. En l'espèce, ces travaux sont pris en charge par le bailleur.

- une plus petite surface au regard des locaux de l'étude de marché (facteur de majoration du loyer au m²)

On peut également ajouter que les bureaux de police ont vocation à s'installer dans une rue très commerçante composé quasi exclusivement de locaux commerciaux. Dès lors d'un point de vue investisseur, il est normal de considérer que ces locaux auraient pu potentiellement se louer à titre commercial à un montant loyer équivalent voire supérieur au loyer proposé à la commune. Ainsi, on remarquera que ces locaux étaient anciennement loués à un salon de coiffure pour un montant de 2 188 € pour 114 m² soit 230 €/m².

Par référence aux transactions observées, compte-tenu de la situation comme des caractéristiques du bien ci-dessus évoquées, il paraît possible de retenir comme valeur locative de référence un prix de 195 € le m² soit une valeur locative de 22 230 € pour 114 m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 locative du bien est arbitrée à **22 230 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale de prise à bail sans justification particulière à 24 450 € (arrondie).

Dès lors le loyer prévu de 24 300 € peut être accepté.

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,



Stéphane THIERRY
Inspecteur des Finances Publiques

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.