



Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Nationale d'Interventions Domaniales

Saint-Maurice

Brigade nationale d'évaluations domaniales (BNED)

3, avenue du Chemin de Presles

94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

RAPPORT D'ÉVALUATION



Désignation du bien :

Site industriel

Valeur :

Vénale : 3 000 000 € (soit 56 €/m²) assortie d'une marge d'appréciation en plus ou en moins de 15 %

Locative : 450 000 € soit 8 €/m²

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Communauté d'Agglomération (CA)

vos références : DS-000000

2 - DATE

de consultation : 17 mars 2021

de réception : 17 mars 2021

de visite : 31 mars 2021

de dossier en état : 13 avril 2021

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

3.1. Généralités

Par une demande DS-3887545 le 17 mars 2021, La Communauté d'Agglomération (CA) a saisi le pôle d'évaluation domaniale de la Direction des Finances Publiques d'une demande d'évaluation d'un site industriel sur la commune de B.

La Direction a demandé, le 17 mars 2021, l'assistance de la DNID.

3.2. Projet et prix envisagé

Le groupe Z employant 440 personnes, fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire pour plusieurs de ses filiales, dont son site historique situé sur la commune de B. Le groupe détenu par un fonds d'investissement est à la recherche de repreneurs pour ses activités.

Dans ce contexte, la CA envisage de se porter acquéreur de la totalité du site, afin de confier la reprise de tout ou partie de l'activité à un repreneur potentiel.

Par courrier adressé au propriétaire bailleur, la CA a fait une proposition de rachat, au prix de 2 millions d'euros.

Le loyer cible envisagé pour le repreneur est de 450 000 euros.

3.3. Présentation du Groupe

Z regroupe près d'une dizaine de filiales, dans l'industrie métallurgique, dans la pétrochimie et le nucléaire, spécialiste de la transformation des métaux. Elles sont réparties en Europe (Royaume-Uni, France) et en Asie (Inde, Chine).

Z transforme des métaux pour la pétrochimie, le nucléaire, l'aéronautique, l'énergie et l'extraction de pétrole et de gaz et fabrique des pièces pour les engins de travaux publics, de l'armement, les poids lourds et tracteurs.

L'usine de B a vu le jour en 1917 pour produire des composants moulés destinés au ferroviaire.

À partir des années 50, Z se positionne sur le marché de la pétrochimie et du pétrole et acquiert une dimension internationale grâce au développement de son expertise métallurgique. Son savoir-faire est aussi reconnu par des acteurs clés du nucléaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur les communes B et C.

La commune B compte plus de 2 500¹ habitants, est de type semi-rurale, dans le bassin industriel de la grande couronne de l'Agglomération. Elle est rattachée à la Communauté d'Agglomération (CA).

4.2. Situation particulière

Le site de Z constitue l'une des plus importantes implantations industrielles du secteur, avec les implantations « Ouest » et « Double A » sur la commune D. Il jouxte une zone d'habitation de type pavillonnaire.

Le site est desservi par la route départementale RD 000. L'échangeur A00 est rapidement accessible, à 10 kms. La gare SNCF est à 3 kms.

4.3. Références Cadastres

Le bien forme une emprise foncière d'environ 15 hectares, séparée par la rue des abcd marquant la frontière entre les communes C à l'Ouest, et B à l'Est.

L'usine se trouve sur la commune de B, tandis que le parking des ouvriers et les deux restaurants se trouvent sur la commune C.

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

Commune B : A 777 pour 140 813 m²

Commune C : D 666 pour 10 588 m²

soit une superficie totale de 151 401 m²

4.4. Descriptif

4.4.1. Caractéristiques générales

La visite a été réalisée en présence de deux responsables de la maintenance du site, et de deux représentants de la CA, possible acquéreur. L'ensemble des bâtiments a été observé extérieurement et la majorité intérieurement.

Il s'agit d'un site industriel entièrement clôturé, constitué d'une vingtaine de bâtiments anciens à très anciens. Ils sont souvent accolés et regroupés par activité (fonderie, usinage, ébarbage, assemblage, contrôle, magasins, stockage).

L'entrée du site se caractérise par le parking visiteur et un bâtiment de bureaux R+1 indépendant, nommé Direction.

Le cœur de l'usine est la fonderie, bâtiment le plus ancien (1917) autour duquel s'articule la majorité des locaux d'activité industrielle. Il s'agit d'un grand hall, de grande hauteur, divisé en travées longitudinales.

L'activité « tubes » est rassemblée dans un ensemble de bâtiments indépendants au Sud du site. Tandis que la partie exploitée pour les pièces à destination de l'industrie nucléaire est regroupée au Nord du site.

Un bâtiment se démarque à l'opposé de l'entrée du site. Il a été construit en 2013 pour les besoins d'un client de Z pour le contrôle sur place des pièces commandées. Hall avec pont roulant et bloc bureaux R+1.

De l'autre côté de la rue des abcd, se trouve le parking ouvrier et, dans le prolongement, le restaurant d'entreprise (RdC visité), puis indépendamment, le restaurant clientèle (non visité).

Les bâtiments sont globalement dans un état d'entretien passable à médiocre, dégradés, et nécessitent de nombreuses mises en conformité pour l'usage industriel (traitement des eaux, rejets, réseaux). Ni chauffage ni isolation dans la plupart des locaux d'activité (quelques rares aérothermes dans le bâtiment soudure tubes).

Les bureaux d'accompagnement des locaux industriels sont vétustes, peu isolés, avec des cloisonnements en boiserie, ou panneaux modulaires anciens.

¹Source : INSEE, recensement de la population en 2017

4.4.2. Caractéristiques particulières

Présence d'un accélérateur nucléaire isolé dans un blockhaus, au sein du bâtiment du même nom.

Des appareils de gammagraphie, isolés dans un blockhaus dans le bâtiment Ebarbage

Une zone de 4 cuves verticales d'oxygène, d'argon, et d'azote.

Un château d'eau collectant les eaux de trois forages sur le site, pour les besoins de l'activité industrielle.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Les bâtiments sont plus amplement décrits dans l'état des lieux.

La surface utile totale retenue pour le site est de 53 293 m²

4.6. Travaux prévisionnels

Pour mémoire un rapport d'un expert évoquait un coût des travaux, limités au clos et couvert, à hauteur de 4.3M€ en date de valeur au 1^{er} mai 2019.

De son côté, Z a fourni une estimation des travaux prévisionnels, pour l'ensemble du site, récapitulées dans le tableau ci-dessous (en K€) :

Désignation	Montants estimés	A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'acquéreur	A la charge du preneur à bail
Bâtiments	5 200	Dans les 12 mois	Dans les 5 ans	Si fermeture du site	
Remise en état / réfection de toitures	1 200	600	600		
Désamiantage des locaux selon DA	2 300			2 300	
Infrastructure porteuse ponts fonderie	1 000	500	500		
Diverses mises en conformité	700	150	150		400
Réseaux	2 000				
Remise en état réseaux collecte eau	700	200	230		270
Remise en conformité réseau gaz	500		300		200
Bassin eau en cas incendie	400		325		75
Non-conformités sur eaux industrielles	400	100	300		
Sols, voirie, limites terrain	3 100				
Remise en état voirie	1 700	400	500		800
Dépollution des sols	700			700	
Remise en état murs délimitation	500	250		250	
Sécurisation entrée usine	200				200
Montant total :	10 300	2 200	2 905	3 250	1 945

Il apparaît donc que le propriétaire actuel n'aurait aucun travaux à sa charge, et l'acquéreur supportera l'essentiel des travaux (5,1 M€) en cas d'acquisition en vue d'une reprise d'activité.

3,25 M€ s'ajouteront pour désamianter et dépolluer le terrain (hors démolition), si la fermeture du site devait intervenir dans l'avenir.

Soit une valorisation du foncier déjà largement grevée, si le bien devenait une friche industrielle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens sous expertise sont la propriété de la SARL, pour les avoir acquis auprès de Z, par acte du 14/07/NNNN publié sous le N° 000, au prix de 18 357 398 €. L'opération s'est déroulée dans le cadre d'une opération globale et indivisible de sale and lease back portant sur un portefeuille d'actifs immobiliers détenus par la société Z pour partie, la société les B pour autre partie, et la société T pour dernière partie.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Concomitamment à l'opération de sale and lease back, le nouveau propriétaire a conclu un bail commercial avec le vendeur pour une durée de 12 ans, pour un loyer de base annuel de 1 701 800 €, indexé annuellement, sans possibilité de sous-location.

Le bail transmis produit toujours ses effets. En effet, même s'il est arrivé à échéance fin 20nn, le statut des baux commerciaux prévoit qu'il se poursuit tacitement depuis cette date pour une durée indéterminée.

Conformément à la loi Pinel du 18 juin 2014, les travaux de grosses réparations (Article 606 du code civil) incombent désormais à la charge du bailleur, autrement dit au propriétaire des murs.

6 - URBANISME

6.1. Plan Local d'Urbanisme

Le PLUiH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat) a été adopté par délibération de la CA, le 28 novembre 2019.

6.2. Réglementation applicable

Les parcelles situées sur la commune B sont en zone Uz, zone urbaine à dominante d'activités économiques (industries autorisées).

Les parcelles sur la commune C, sont en zone Ue, zone urbaine à vocation d'équipement publics.

En zone Ue, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public.

En zones Uz, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'estimation classique par comparaison, couplée à la méthode par le revenu, semble dans le cas présent adapté à la nature du bien.

Plusieurs études de marché ont été réalisées, à la fois sur le plan national et sur le plan local pour des biens comparables par leur envergure, et par leur destination. Offres et transactions ont été analysées et recoupées. Les études ont porté à la fois sur les ventes et les prises à bail.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Conjoncture économique

La crise sanitaire de 2020 a renforcé des évolutions déjà sous-jacentes et s'est révélée comme un accélérateur des tendances du marché immobilier. Les investisseurs deviennent toujours plus sélectifs et exigeants sur les actifs.

Pour autant, cette crise a aussi donné l'occasion de réinterroger le partage du risque entre bailleurs et locataires, en fonction de la classe d'actif (durée des baux, loyers variable, etc.).

L'enjeu principal consiste désormais pour les investisseurs à piloter les impayés et/ou le rééchelonnement des loyers afin de maîtriser l'impact sur la rentabilité. Ce pilotage va passer par un retour des « justes » primes de risque entre les actifs et classe d'actifs afin de couvrir le véritable risque sous-jacent.

Le leitmotiv des observateurs se focalise sur la nouvelle « hiérarchisation des valeurs » attendue. La prise en compte de la localisation, de la qualité et du risque locatif des actifs sera plus systématique.

Les investisseurs se montrent également plus prudents sur la nature des opérations et la santé financière des occupants. Beaucoup anticipent des négociations sur le montant des loyers et/ou des mesures d'accompagnement significatives en contrepartie de la poursuite de bail.

En résumé, la nouvelle donne du marché est marquée par une sélectivité plus sévère des acquéreurs quant au déploiement de leurs capitaux, et la capacité à signer des acquisitions à des taux de rendement bas, si la récurrence du revenu locatif est assuré.

8.1.2. Le marché des grands sites industriels

Une étude nationale (Cf. Base documentaire de la DNID – Études de marché – Industries Ventes) portant sur des sites industriels cédés au cours de la dernière décennie a été réalisée. Une vingtaine de transactions ont été relevées. Elles soulignent la grande hétérogénéité des prix selon la qualité des sites, leur usage, et leur localisation.

Les valeurs unitaires s'échelonnent de 16 à 493 €/m² utile.

Il se dégage cependant une **valeur médiane, moyenne et moyenne pondérée autour de 100-110 €/m² utile**, qui peut servir utilement de repère.

On remarque aussi, qu'à une exception près, tous les sites relevés, quelle que soit leur étendue, se sont vendus à **moins de 6 M€**.

La plupart des sites industriels concernés se valorisent généralement sur la base de l'activité qui s'y développe ou peut s'y développer, et non par rapport à la valeur intrinsèque des constructions (souvent en mauvais état, ou trop monovalentes pour être réhabilitées) ou du foncier (souvent pollué).

C'est très souvent la qualité du projet, ou la perspective d'une poursuite d'activité, qui fait le prix de l'actif à céder, mais aussi son occupation et la capacité du site à générer un revenu à son propriétaire bailleur.

8.1.3. Le marché local des ventes de locaux d'activités

Une étude portant sur les cessions de locaux d'activité hors « prime » dans un rayon de 10 km autour du site a été réalisée. Les sites de grandes tailles étant trop peu nombreux, la recherche a porté sur des locaux d'activité de tous usages (atelier, entrepôts, stockage, usine).

On a relevé une quarantaine de transactions de locaux d'activités, pour des surfaces utiles de 200 à 7 500 m². Les valeurs unitaires s'échelonnent de 144 à 737 €/m² utile, soit une fourchette particulièrement large.

La moyenne s'établit à **356 €/m²** et la médiane à **323 €/m²**.

L'analyse par département permet d'observer des valeurs moyennes et médianes assez proches.

Quatre transactions particulières dont les montants apparaissent en décalage avec les valeurs de marché ont été isolées. Il s'agit d'ensembles industriels de **grande surface** (jusqu'à 25 000 m² utiles) qui se sont vendus en moyenne à **47 €/m² utile** dans une fourchette de 18 à 91 €.

La valeur unitaire la plus élevée concerne un actif occupé en vertu de 5 baux distincts.

La valeur la moins élevée concerne un site proche de Z. Il s'agit d'un ensemble à usage industriel composé de bâtiments amiantés et de sols pollués, repris sans poursuite d'activité, pour une reconversion de friche industrielle.

Ainsi, on observe encore une fois que le devenir de l'actif, notamment sa capacité à générer un revenu, influe fortement sur la valeur.

8.1.4. Autres sources

La CA propose sur son site deux biens à la vente pour un prix moyen de 525 €/m², valeur située plutôt dans la fourchette basse.

Et l'étude locale des transactions à la vente situe le marché sous la fourchette basse des offres (autour de **300-350 €/m²**).

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

8.2.1. Éléments de plus ou moins-value

<i>Éléments de plus-value</i>	<i>Éléments de moins-value</i>
Proximité de l'autoroute	Environnement immédiat de type pavillonnaire
Site clos et indépendant	Bâtiments très amiantés, sol pollués
Vastes espaces de circulation	Importants travaux de mise en conformité (10 M€)
	Nombreux immeubles monovalents

8.2.2. Valorisation méthode par comparaison

Considérant l'état des biens, leur très grande surface, leur caractère monovalent, et l'environnement immédiat, il est proposé, dans un premier temps, de retenir une valeur basse de marché (issue de l'étude locale), et de retrancher de la valeur obtenue le montant des travaux à réaliser par l'acquéreur.

L'étude de marché locale fait ressortir 7 termes inférieurs à 200 € pour des surfaces allant jusqu'à 7 500 m². En particulier, il est relevé deux termes de comparaison de 144 €/m² pour 418 m² utiles et 147 € pour 7 400 m² utiles. Ces valeurs sont associées pour la plupart à des immeubles d'entrepôt et de stockage, peu équipés intérieurement. Ils se rapprochent des bâtiments de Z, qui sont essentiellement de grands corps de bâtiments, sous forme de halls, sans prestations valorisantes.

En outre, en dépit de la valorisation très basse de 4 ensembles industriels de très grande surface (en moyenne 47 €/m², dans une fourchette de 18 à 91 €), il est retenu une valeur arrondie de **145 €/m²** utile compte tenu de la présence d'un immeuble de bureaux (Direction) sur le site.

– Valeur de marché : $53\,293\text{ m}^2 \times 145\text{ €} = 7\,727\,485\text{ €}$

– Travaux prévisionnels :	- 5 100 000 €
– Valeur vénale estimée :	2 627 485 €
	<i>Soit 49 €/m²</i>

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : PAR LE REVENU

9.1. Études de marché

9.1.1. Les taux

Dans le contexte de baisse durable des taux (OAT 10 ans -0,36 %), la tendance est nettement à la baisse sur les taux « *prime*² » industriels. Mais cela concerne essentiellement des actifs « core » et « core+ ».

Selon le cabinet spécialisé KnightFranck, le taux rendement « *prime* » des locaux d'activité, en France, s'élève à 5,40 % au T3 2020. Inchangé par rapport au T3 2019.

Les investisseurs restent en recherche d'actifs de grande qualité dans les quartiers urbains bien connectés aux transports en commun et disposant d'aménités fortes. Sur ce type d'actif, ils sont capables d'acter des acquisitions à des taux de rendement prime encore agressifs, à 3,50 % sur Lyon Part-Dieu, de 4,10 % à 4,50 % à Lille, Marseille ou Toulouse, et 4,75 % à Bordeaux.

Si les taux tendent à baisser sur la Région Parisienne et les grandes métropoles, ce n'est pas le cas sur les zones moins prisées, dites secondaires. La prime de risque y est plus historiquement plus élevée, et d'autant plus en période de crise, ou de visibilité réduite sur la croissance économique.

Une analyse réalisée en 2019 par la Cellule Etudes et Recherches du Cabinet Galtier Valuation fait état d'une fourchette de **taux de 8,5 % à 12 %** pour les locaux d'activité/entrepôts, hors « prime », en Région.

Les taux de capitalisation moyen et médian issus de l'étude de marché, développée aux rubriques suivantes, corroborent l'étude précitée. Ces taux s'établissent respectivement à **8,93 % et 8,98 %**.

9.1.2. Le marché locatif

Concernant les loyers annuels hors taxes, hors charges, ils s'échelonnent de 14 à 54 €/m² utile sur les baux relatés dans les actes relevés sur l'étude locale, avec une valeur pivot (moyenne et médiane) autour de **32/m²** utile.

Sur l'étude nationale de transactions de grands sites industriels, le **loyer moyen** s'établit à **15 €/ m²** utile dans une fourchette de 7,75 à 23,91 €.

On observe également un décalage entre le loyer de marchés et les offres. Le loyer de marché correspond à la valeur basse des offres.

D'autres part les mesures d'accompagnement sont la règle, et tendent à s'accroître face à l'incertitude des économiques, et pour faciliter l'acquisition des biens anciens.

9.1.3. Autres sources

Le site www.bureauxlocaux.com mentionne les valeurs suivantes pour les entrepôts et locaux d'activité dans l'Eure :

2 Les biens dits « prime » se situent dans les zones géographiques les plus recherchées et sont en parfaite adéquation avec les attentes des acheteurs, loueurs-utilisateurs. Du fait de leur rareté, ces biens jouissent des taux d'occupation parmi les meilleurs du marché. Le **taux de rendement prime** étant inversement proportionnel à la valeur de l'investissement, il est souvent inférieur à la moyenne, voire le plus bas.

	Prix bas	Prix moyen	Prix haut
Loyer (€ HT-HC/m ² /an)	43 €	77 €	144 €
Vente (€/m ²)	437 €	825 €	1 413 €

Soit un taux de capitalisation moyen de **9,33 %**

9.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Le loyer retenu correspond à la valeur basse de l'étude nationale, arrondi à 8 €/m² pour prendre en compte la très grande surface, la vétusté, et la part des travaux à engager pour le preneur. Soit un **loyer annuel hors taxes hors charges de 426 K€**.

Le taux de capitalisation est estimé dans la fourchette haute, en raison de la nature du risque de vacance, et de la difficulté à louer la totalité du site de façon pérenne, soit **14 %**.

$53\,293\text{ m}^2 \times 8\text{ €} / 0,14 = \mathbf{3\,045\,314\text{ €}}$, soit 57 €/m²

Une autre option, proche de la méthode retenue dans le rapport GV, consiste à retenir un loyer de 22 €/m² avant prise en compte des travaux (GV a retenu 25 €), un taux de 14 %, puis de déduire les travaux de 5,1 M€. Cette méthode aboutie à une valeur vénale de 3 300 000 €, soit 62 €/m².

10 – SYNTHÈSE

L'application des méthodes ci-dessus exposées conduit à valoriser le bien entre 2,6 et 3,3 M€. La nature de l'actif immobilier et la spécificité des activités qui s'y développent, associé au contexte du redressement judiciaire de l'occupant, conduisent à considérer cette valeur comme pragmatique. En effet, comme indiqué supra, peu de biens de cette nature s'échangent à des prix supérieurs à 5 M€.

Il s'agit d'un actif peu liquide, dont la nature de l'activité rend les bâtiments difficilement reconvertibles voire pas du tout. Et si l'activité actuelle ne se poursuit pas, il sera difficile au propriétaire de relouer l'intégralité des biens : l'actif perdrait alors une grande partie de sa valeur, voire la totalité compte tenu des coûts de désamiantage et de dépollution au regard de la valeur foncière.

Pour assurer la reprise de l'activité métallurgique, le loyer devra inévitablement être modéré, et assorti d'un certain nombre de mesures d'accompagnement.

Il convient donc d'apprécier la valorisation à l'aune du marché des sites industriels dégradés, et/ou en procédure collective, et qui ont été cédés ces dernières années :

2018 : le site de GM & S, (production de pièces pour l'industrie automobile), à La Souterraine (23), en Redressement Judiciaire, a été cédé pour **1 M€** (43 €/m²) avec un bail de 9 ans au repreneur (7,75€/m²/an, soit un taux de capitalisation de 18 %).

2018 : dans le Vaucluse, un ensemble industriel de 12 ha, à usage de transformation agro-alimentaire s'est vendu libre au prix de **2,5 M€** (103 €/m²).

2017 : l'usine Good-Year (28 460 m²), à Amiens, s'est vendue **2 M€** (70 €/m²)

2013 : papeterie industrielle d'Alizay, commune voisine de Pitres, rachetée par le Conseil Général de l'Eure, au prix de 10,4 M€, travaux démolition/dépollution à la charge du vendeur à hauteur de 4,75 M€, soit un prix net vendeur de **5,65 M€**. Depuis, le CG a revendu la totalité du site, en deux transactions, à un repreneur.

2012 : le site Philips (48 418 m²) à Dreux (28), s'est vendu **5 M€** (103€/m²), avec des 3 baux souscrits l'année précédente pour 9 à 12 ans fermes, et un revenu pérenne de 1,16 M€/an. L'actif était moins monovalent et en meilleur état que celui qui fait l'objet de la présente évaluation.

Dans ces circonstances très particulières, le prix est souvent davantage le résultat d'une volonté politique, sociale et économique de poursuite de l'activité et de maintien des emplois, que l'application d'une méthode immobilière corrélée à l'observation du marché.

Ainsi, le CA propose d'acquérir la propriété du site au prix de 2 M€ (soit 37 €/m²), et envisage de donner à bail les biens pour un loyer annuel qui se situerait autour de 450 K€ pour permettre la viabilité financière de l'activité.

Le taux de capitalisation ressortirait à 22,5 %.

Sur la base du loyer proposé, un taux ramené à 14 % semble plus raisonnable, et conduirait à valoriser le bien vers 3,2 M€, soit 60 €/m² (fourchette basse de l'étude nationale).

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Sur la base de l'ensemble des considérations, et des différentes valorisations envisagées, la valeur vénale des biens, objet de la présente estimation, et tels que ci-dessus décrits, est estimée à **3 M€ (3 millions d'euros), soit 56 €/m² utile.**

La valeur locative de l'ensemble des locaux est évaluée à **450 K€ (Quatre cent cinquante mille euros), soit environ 8 €/m²/an.**

La marge d'appréciation est portée exceptionnellement à 15 %.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

13 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale 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.