



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des finances publiques de la Savoie**  
Pôle Évaluation Domaniale  
5 rue Jean Girard-Madoux  
73011 Chambéry cedex  
Téléphone : 04 79 33 32 09  
Mail : ddvip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 2/4/2024

**SAVOIE DECHETS**  
À l'attention de Réginald HUBEAUX

Affaire suivie par: Thierry FOURNIER  
Téléphone : 04 79 33 92 01  
Mail : thierry.fournier@dgfip.finances.gouv.fr

**Ref. DS : 15132670**

**Ref. OSE : 2024-73065-12525**

## 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 :* Vos bureaux dans l'Axiome

*Adresse du bien :* 44 rue Charles Montreuil 73000 Chambéry

*Valeur :* **780 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale)**

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Réginald HUBEAUX

## 2 - DATES

de consultation : 16/2/2024

de réception : 16/2/2024

de visite : 26/3/2024

de dossier en état : 26/3/2024

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession au prix de 775 000 € net vendeur.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Chambéry est la préfecture du département de la Savoie. Elle est située dans les Préalpes du Nord entre les massifs des Bauges et de la Chartreuse, à mi-distance d'Annecy au nord et Grenoble au sud, et à une centaine de km de Lyon. L'agglomération de Grand Chambéry qui compte 38 communes recense 136 500 habitants, soit 32 % de la population savoyarde, regroupe l'essentiel des activités industrielles, commerciales et administratives du département. L'agglomération dispose d'un bon réseau autoroutier et ferroviaire desservant les principales villes de la région.

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

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

Le bien à évaluer est située dans la zone commerciale et tertiaire sise à l'entrée de Chambéry côté nord-ouest, à proximité de l'échangeur 15 de la VRU.

## 4.3. Références cadastrales

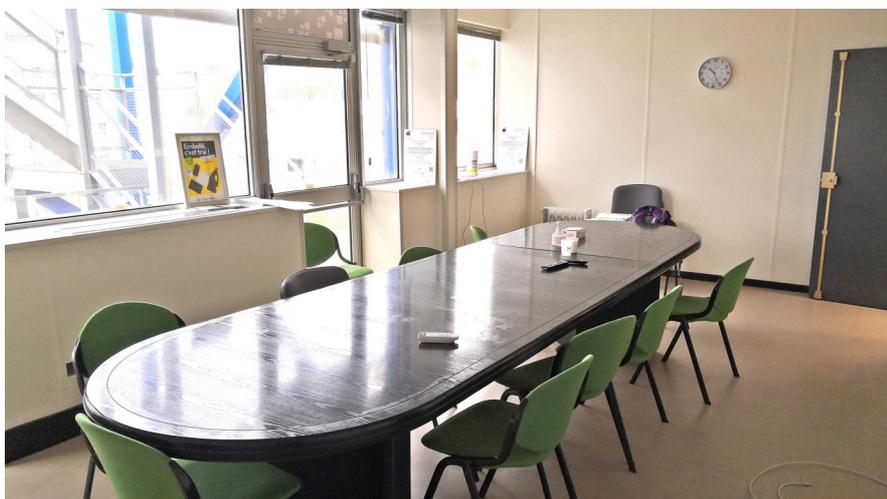
Bâtiment implanté sur la parcelle BY 315

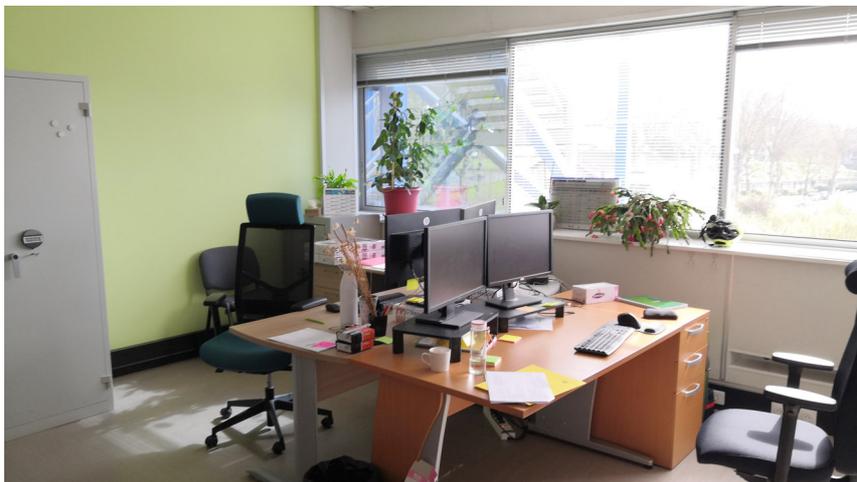
Les biens vendus sont les lots 11, 12, 73 à 75, 77 à 88, 118, 108 à 113, 120, 142, 156, 157

## 4.4. Descriptif

Bâtiment moderne des années 1990 en verre et métal, dénommée l'Axiome sis dans la ZAC du Grand Verger.

Au 2ème étage, une surface de bureaux de 427 m<sup>2</sup> en très bon état d'entretien, équipé d'un système de chauffage/clim réversible, de 3 portes palières, d'une salle de réunion, d'un réfectoire avec cuisine, 15 bureaux cloisonnés, 2 salles d'archives, 2 caves, ainsi que 27 places de parking extérieur. Lumineux, vue panoramique, menuiserie en alu fin vitrage. Des travaux d'isolation sont prévus à hauteur de 500 000 € environ pour la partie revenant à Savoie Déchets.





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Savoie Déchets. Acquisition en 2019 au prix de 550 000 €, plus 12 places de parking achetées en 2021 au prix de 62 000 €. Travaux réalisés pour 193 332 €.

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone urbaine d'activités tertiaire, Zone Uat

### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLUi du 19/12/2019.

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

**Méthode d'évaluation 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

Dans le bâtiment l’Axiome, les dernières ventes connues sont :

- le 29/10/2021, 868 m<sup>2</sup> de bureaux au prix de 1221 €/m<sup>2</sup>.

- le 20/5/2020, 174 m<sup>2</sup> de bureaux au prix de 1194 €/m<sup>2</sup>.

Dans le bâtiment Le Polygone situé à côté

- le 18/12/2020, 125 m<sup>2</sup> de bureaux au prix de 2080 €/m<sup>2</sup>.

- le 22/3/2022, 141 m<sup>2</sup> de bureaux au prix de 2482 €/m<sup>2</sup>.

Dans l’immeuble Le Signal, beaucoup plus récent, les prix s’établissent entre 2 200 et 3000 €/m<sup>2</sup> pour environ 200 m<sup>2</sup> de bureaux.

Le cabinet AXITE CBRE évalue les locaux à vendre à la valeur de 1 815 €/m<sup>2</sup>

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

Plus anciens, les bureaux dans l’Axiome se négocient moins chers que dans les bâtiments voisins.

De par la conception de sa structure, le bâtiment mal isolé nécessitera d’importants travaux d’isolation pour un budget total de plus de 5 millions d’€ (à préciser), que le futur acquéreur devra acquitter en plus.

On remarque que le prix maximal actuel constaté sur le secteur pour des locaux plus récents s’établit à 3 000 €/m<sup>2</sup>

Soit pour 427 m<sup>2</sup>, 1 280 000 €

Somme à laquelle il convient de déduire la part des travaux d’isolation prévus à la charge du futur acquéreur d’un montant de 500 000 €.

Soit 780 000 €, représentant une valeur très proche de celle déterminée par Axite CBRE

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 des locaux est arbitrée à 780 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d’une marge d’appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 700 000 € arrondi.**

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 la Directrice départementale et par délégation,  
La responsable de la Division Missions Domaniales



Signature numérique

de Delphine

MATHIEU ID

Delphine MATHIEU

Inspectrice principale des Finances Publiques