

Communauté
de Communes



Avre Luce Noye

somme

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

**CONVENTION
relative à l'occupation de l'immeuble
sis 13, rue Maurice Garin
à MOREUIL**

ENTRE :

La Communauté de Communes Avre Luce Noye, établissement public de coopération intercommunale, immatriculée par l'INSEE sous le code NAF/APE 8411Z (Administration Publique Générale) et sous le numéro SIREN 200 070 969 (SIRET 200 070 969 00015), sis 144, rue du Cardinal Mercier à Moreuil (80110), représentée par Monsieur Alain DOVERGNE, son Président, dûment autorisé par la délibération du Bureau communautaire en date du 05/02/2024;

ci-après désignée « La Communauté de Communes »),

Et :

Le Département de la Somme, dont le siège est à Amiens (80000), 53 rue de la République, Collectivité territoriale immatriculée par l'INSEE, sous le code NAF/APE 8411Z (Administration Publique Générale) et sous le numéro SIREN 228 000 014 (SIRET 228 000 014 00016), représenté par Monsieur Stéphane Haussoulier, Président du Conseil Départemental de la Somme, domicilié en cette qualité à AMIENS (80000), 53 rue de la République, agissant en exécution de la délibération n°..... de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 6 novembre 2023, lui-même représenté par Monsieur Hubert de JENLIS, Vice-Président du Conseil départemental, par arrêté du 2 juillet 2021.

ci-après désigné « Le Département »),

PREAMBULE

Par convention signée le 13 août 2007, la Communauté de Communes Avre Luce Moreuil a consenti une occupation partielle de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil au profit du Département pour y abriter le centre médico-social de Moreuil (territoire Somme Santerre).

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Avre Luce Moreuil a fusionné avec celle du Val de Noye pour créer la Communauté de Communes Avre Luce Noye.

Considérant que la convention initiale est arrivée à son terme et que l'occupation par les services du Département va perdurer, il convient de conclure un nouvel acte.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de fixer les règles relatives à l'occupation des locaux sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil, consentie par la Communauté de Communes au Département pour accueillir la MDSI.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

Le Département occupe des locaux au sein de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil (80110).

Ils se composent de la manière suivante tels qu'ils figurent sur le plan annexé à la présente :

Rez- de-chaussée :

- six bureaux,
- un bureau d'accueil de 7m²
- un espace attente PMI,
- une zone réservée pour les poussettes,
- un WC « enfant »,
- une entrée,
- un dégagement,

1^{er} étage :

- six bureaux,
- la circulation,
- un office,
- un espace reprographie,
- un SAS,
- un WC,
- un palier,

2^{ème} étage :

- quatre bureaux (n°13, 14, 16 et 17 sur le plan),
- un office (n°15 sur le plan),
- la circulation

La salle d'attente et le bureau n°1 matérialisés sur le plan annexé à la présente convention seront utilisés conjointement avec la Communauté de Communes. Les modalités relatives à la réception des administrés par les agents d'accueil départementaux et communautaires seront réglées par l'annexe 2.

La surface utile totale, comprenant le prorata des locaux mutualisés, est de 382,23 m².

ARTICLE 3 – ETATS DES LIEUX

Les locaux déjà occupés par le Département ne feront pas l'objet d'état des lieux d'entrée.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties.

ARTICLE 4 – CONDITIONS D'UTILISATION

4-1 Jouissance

Le Département devra :

- a) Ne pas embarrasser les parties communes de l'ensemble immobilier ;
- b) Veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient à aucun moment troublées par les personnes ayant accès aux lieux ;
- c) Veiller à ce que soit respectée l'interdiction de fumer dans les locaux de l'ensemble immobilier ;
- d) Ne pas déposer d'objets sur les bordures des fenêtres ;
- e) Ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;

- b) Veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient à aucun moment troublées par les personnes ayant accès aux lieux ;
- c) Veiller à ce que soit respectée l'interdiction de fumer dans les locaux de l'ensemble immobilier ;
- d) Ne pas déposer d'objets sur les bordures des fenêtres ;
- e) Ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;
- f) Faire son affaire personnelle de tous accidents, détériorations, vols etc... du fait de son activité.

4-2 Cession

Le Département ne pourra céder son droit à l'occupation, ni même autoriser des tiers à occuper tout ou partie des lieux sans autorisation expresse et écrite de la Communauté de Communes, sollicitée par mail. La Communauté de Communes devra répondre par mail dans un délai de quinze jours.

4-3 Entretien

Le Département maintiendra constamment les locaux en bon état d'entretien. Il sera tenu d'effectuer les réparations locatives définies à l'article 1754 du code civil et celles figurant dans le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Toutefois, s'agissant des locaux partagés avec la Communauté de Communes, les réparations locatives seront assurées par cette dernière.

4-4 Transformations et améliorations

Mis à part les aménagements acceptés par la Communauté de Communes et réalisés par le Département dans le cadre de l'ouverture de sa MDSI, ce dernier ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture sans le consentement préalable, exprès et écrit de la Communauté de Communes sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception. La Communauté de Communes répondra par courrier dans un délai maximum d'un mois.

4-5 Travaux

Le Département devra souffrir tous les travaux ou réparations quelconques qui seront à la charge de la Communauté de Communes, sans aucune indemnité, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, même si celles-ci excèdent 21 jours.

4-6 Nettoyage des locaux

Le Département prend en charge le nettoyage des locaux qu'il occupe. Toutefois, s'agissant des locaux partagés avec la Communauté de Communes, le nettoyage sera réalisé par cette dernière.

4-7 Gardiennage

Le Département fera son affaire personnelle de la surveillance des locaux utilisés, la Communauté de Communes ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être tenu responsable des vols ou détournements, dont le Département pourrait être victime dans les locaux occupés et dans les parties mutualisées.

4-8 Respect des prescriptions administratives et autres

Le Département devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnance en vigueur, notamment, en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité et fera son affaire personnelle en ce qui concerne sa responsabilité civile, de façon que la Communauté de Communes ne puisse être inquiétée, ni recherchée.

4-9 Diagnostics

La Communauté de Communes n'aura pas à fournir de diagnostics au Département dans la mesure où ce dernier occupe les locaux, pour partie, depuis 2007.

4-10 Destruction des lieux loués

Si les locaux occupés venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la Communauté de Communes, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

5-1 Redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant la redevance décrite ci-dessous, payable par trimestre à terme échu à compter de sa prise d'effet :

La redevance est calculée sur la base de 99 € / m².

Pour rappel, à compter du 1^{er} janvier 2022, l'occupation est consentie moyennant une redevance annuelle de 37 840 € (montant arrondi).

5-2 Révision

La redevance sera révisée chaque année à la date anniversaire de la présente convention, en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), étant observé que la valeur trimestrielle prise en référence est celle connue à la signature de la présente convention.

5-3 Charges d'occupation

Le Département remboursera semestriellement à la Communauté de Communes les frais de chauffage, d'eau, d'électricité au prorata des surfaces occupées, soit à hauteur de 68%.

5-4 Impôts et taxes diverses

Le Département devra acquitter toutes les taxes et contributions afférentes aux locaux à la charge habituelle des occupants au prorata des surfaces qu'il occupe, soit à hauteur de 68%.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET RESPONSABILITE

Le Département devra assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre et contre les dégâts des eaux, ses mobiliers, matériels, glaces et autre, les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable et justifier à la Communauté de Communes tant de la police d'assurance que des quittances de prime, à toute demande de sa part ; par convention expresse, en cas de sinistre, la Communauté de Communes touchera à la place du Département l'indemnité, à charge pour elle d'affecter ladite indemnité à la remise en état des locaux.

ARTICLE 7 – DUREE

7-1 Durée initiale

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature pour une durée de cinq ans.

7-2 Renouvellement

La présente convention se renouvellera tacitement. A l'arrivée du terme de la présente convention, la convention sera renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve d'un préavis de 3 mois.

ARTICLE 8 – RESILIATION

Le Département aura la faculté de résilier la présente convention à tout moment pour motif d'intérêt général en respectant toutefois un préavis de trois (3) mois. Le congé devra être notifié à la Communauté de Communes par lettre recommandée avec avis de réception.

La Communauté de Communes n'aura pas la faculté de résilier la présente convention par anticipation. Elle ne pourra en demander, éventuellement, la résiliation qu'en cas d'inexécution après une mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse pendant le délai d'un mois.

ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

Si le désaccord persiste à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la première tentative de règlement à l'amiable, le litige pourra être porté devant le Tribunal administratif d'Amiens.

ARTICLE 10 – ANNEXES

Les documents mentionnés ci-dessous sont annexés à la présente convention :

- un plan des locaux (annexe 1),
- les modalités d'organisation des agents d'accueil (annexe 2),
- avis du Domaine sur la valeur locative en date 15 novembre 2021 (annexe 3).

Fait à Amiens, le 06/02/2024

En deux exemplaires originaux.

Pour la Communauté de Communes,
Le Président,



Alain DOVERGNE

Pour le Département,
Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président,

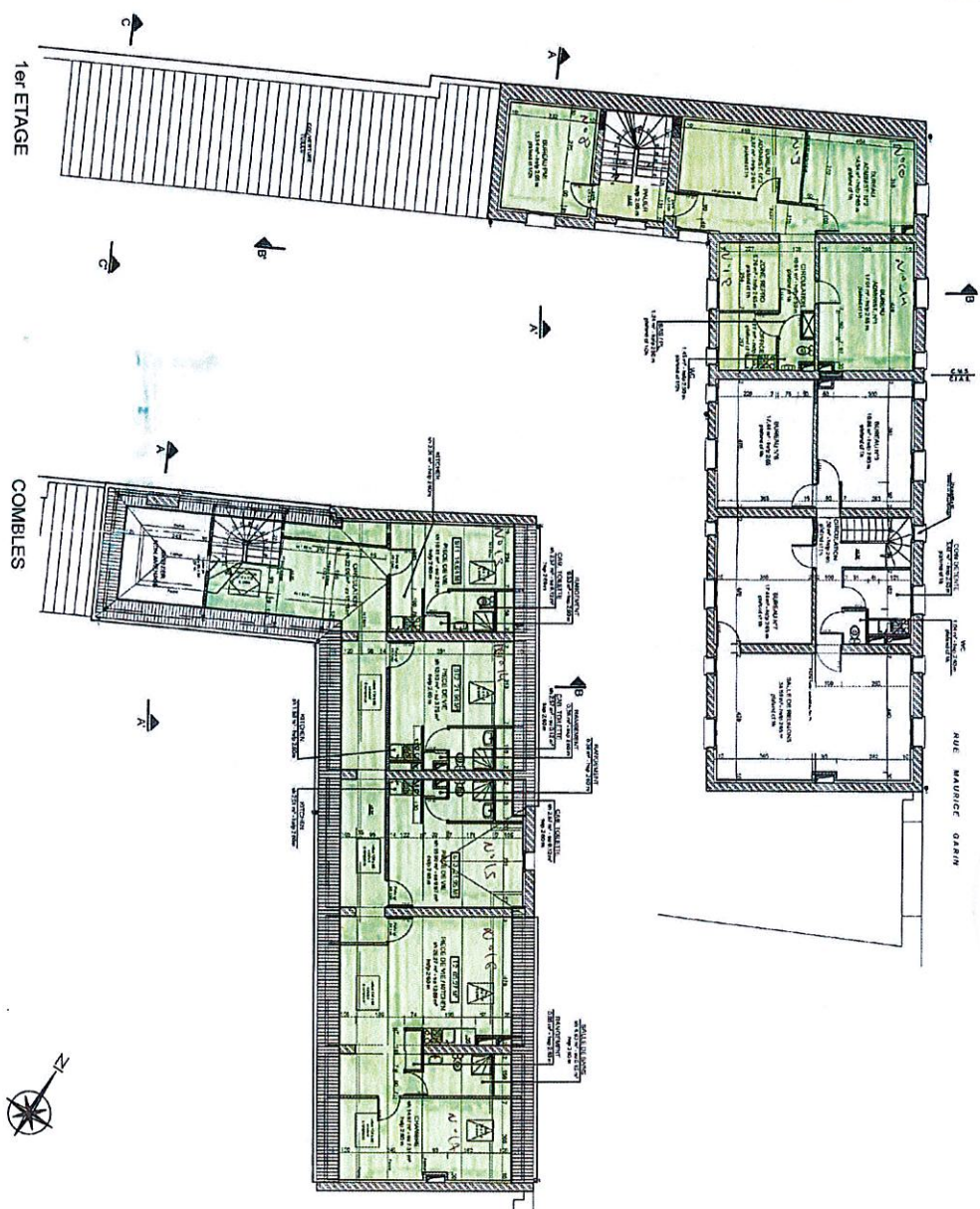
Hubert de JENLIS

Thierry / Maurice Garin

PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE
COMMUNE DE COMPIEGNE (60200)
CANTON DE COMPIEGNE (60200)

PRO	DATE
1/1	06/02/2024
1/2	06/02/2024
1/3	06/02/2024
1/4	06/02/2024
1/5	06/02/2024
1/6	06/02/2024
1/7	06/02/2024
1/8	06/02/2024
1/9	06/02/2024
1/10	06/02/2024
1/11	06/02/2024
1/12	06/02/2024
1/13	06/02/2024
1/14	06/02/2024
1/15	06/02/2024
1/16	06/02/2024
1/17	06/02/2024
1/18	06/02/2024
1/19	06/02/2024
1/20	06/02/2024
1/21	06/02/2024
1/22	06/02/2024
1/23	06/02/2024
1/24	06/02/2024
1/25	06/02/2024
1/26	06/02/2024
1/27	06/02/2024
1/28	06/02/2024
1/29	06/02/2024
1/30	06/02/2024
1/31	06/02/2024

- 01/21/22 : MAISONNETTE
- 01/21/23 : GARAGE
- 01/21/24 : TERRASSE
- 01/21/25 : BALCON
- 01/21/26 : PORCHES
- 01/21/27 : CLOISURE
- 01/21/28 : CLAUSTRATION
- 01/21/29 : CLAUSTRATION
- 01/21/30 : CLAUSTRATION
- 01/21/31 : CLAUSTRATION
- 01/21/32 : CLAUSTRATION
- 01/21/33 : CLAUSTRATION
- 01/21/34 : CLAUSTRATION
- 01/21/35 : CLAUSTRATION
- 01/21/36 : CLAUSTRATION
- 01/21/37 : CLAUSTRATION
- 01/21/38 : CLAUSTRATION
- 01/21/39 : CLAUSTRATION
- 01/21/40 : CLAUSTRATION
- 01/21/41 : CLAUSTRATION
- 01/21/42 : CLAUSTRATION
- 01/21/43 : CLAUSTRATION
- 01/21/44 : CLAUSTRATION
- 01/21/45 : CLAUSTRATION
- 01/21/46 : CLAUSTRATION
- 01/21/47 : CLAUSTRATION
- 01/21/48 : CLAUSTRATION
- 01/21/49 : CLAUSTRATION
- 01/21/50 : CLAUSTRATION
- 01/21/51 : CLAUSTRATION
- 01/21/52 : CLAUSTRATION
- 01/21/53 : CLAUSTRATION
- 01/21/54 : CLAUSTRATION
- 01/21/55 : CLAUSTRATION
- 01/21/56 : CLAUSTRATION
- 01/21/57 : CLAUSTRATION
- 01/21/58 : CLAUSTRATION
- 01/21/59 : CLAUSTRATION
- 01/21/60 : CLAUSTRATION
- 01/21/61 : CLAUSTRATION
- 01/21/62 : CLAUSTRATION
- 01/21/63 : CLAUSTRATION
- 01/21/64 : CLAUSTRATION
- 01/21/65 : CLAUSTRATION
- 01/21/66 : CLAUSTRATION
- 01/21/67 : CLAUSTRATION
- 01/21/68 : CLAUSTRATION
- 01/21/69 : CLAUSTRATION
- 01/21/70 : CLAUSTRATION
- 01/21/71 : CLAUSTRATION
- 01/21/72 : CLAUSTRATION
- 01/21/73 : CLAUSTRATION
- 01/21/74 : CLAUSTRATION
- 01/21/75 : CLAUSTRATION
- 01/21/76 : CLAUSTRATION
- 01/21/77 : CLAUSTRATION
- 01/21/78 : CLAUSTRATION
- 01/21/79 : CLAUSTRATION
- 01/21/80 : CLAUSTRATION
- 01/21/81 : CLAUSTRATION
- 01/21/82 : CLAUSTRATION
- 01/21/83 : CLAUSTRATION
- 01/21/84 : CLAUSTRATION
- 01/21/85 : CLAUSTRATION
- 01/21/86 : CLAUSTRATION
- 01/21/87 : CLAUSTRATION
- 01/21/88 : CLAUSTRATION
- 01/21/89 : CLAUSTRATION
- 01/21/90 : CLAUSTRATION
- 01/21/91 : CLAUSTRATION
- 01/21/92 : CLAUSTRATION
- 01/21/93 : CLAUSTRATION
- 01/21/94 : CLAUSTRATION
- 01/21/95 : CLAUSTRATION
- 01/21/96 : CLAUSTRATION
- 01/21/97 : CLAUSTRATION
- 01/21/98 : CLAUSTRATION
- 01/21/99 : CLAUSTRATION
- 01/21/100 : CLAUSTRATION



PLAN DE CONSTRUCTION
C.A.M. - Bureau Central d'Architecture et d'Urbanisme

06/02/2024



Les murs, poutres, câbles, agrègements et etc.

Annexe 2 à la convention relative à l'occupation de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil

L'annexe 2 a pour objet de détailler l'article 2 de la convention, particulièrement sur les modalités relatives à la réception des administrés par les agents d'accueil départementaux et communautaires.

La Communauté de Communes Avre Luce Noye, assurera l'accueil des administrés, des partenaires et leurs orientations vers la Maison Départementale des Solidarités et de l'Insertion (MDSI) de Moreuil à titre gratuit tous les jours de 8 h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 sauf le vendredi uniquement de 8h00 à 10h00.

Afin de respecter les mêmes horaires que l'ensemble des MDSI du département, un agent départemental sera mis à disposition pour assurer cet accueil sur les créneaux suivants : tous les jours 12h00 à 12h30, le jeudi de 17h00 à 18h00 et enfin le vendredi de 10h 00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.

Le Département de la Somme s'engage à informer l'agent de la Communauté de Communes Avre Luce Noye, sur les compétences départementales dans le domaine des Solidarités et de l'Insertion et de lui mettre à disposition tous les outils nécessaires afin que ce dernier puisse orienter les usagers vers le bon interlocuteur.

Lors des périodes d'absence de l'agent d'accueil de la Communauté de Communes Avre Luce Noye, la Communauté de Communes Avre Luce Noye et le Département s'organiseront pour assurer un accueil permanent sur les horaires d'ouverture aux publics (MDSI) à savoir tous les jours de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 sauf le jeudi 18h00.

7300 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/11/2021

Direction Départementale des Finances Publiques de la Somme

La Directrice Départementale des Finances Publiques de la Somme

Pôle d'évaluation domaniale

22 Rue Amiral Courbet
80 026 AMIENS Cedex 1

Téléphone : 03 22 71 42 42
Courriel : ddffip80.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

La Communauté de Communes Avre Luce Noye

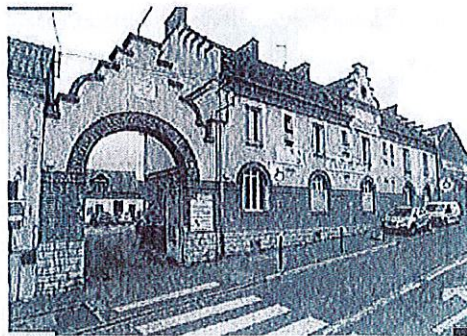
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie TASSENCOURT
Courriel : virginie.tassencourt@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 22 71 42 27

Réf DS: 4945219
Réf OSE : 2021-80570-52260

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



Désignation du bien : Immeuble à usage de bureaux
Adresse du bien : 13 rue Maurice Garin
Commune : 80110 MOREUIL
Département : SOMME
Valeur : 90€ / m² / an assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
Cette valeur locative s'entend hors taxes, hors charges et hors abattement éventuel pour occupation précaire.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de Communes Avre Luce Noye

Affaire suivie par : Madame Charlotte SUIVENG

2 - DATE

de consultation : 05/07/2021

de visite : 08/11/2021

de dossier en état : 08/11/2021

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

Détermination de la valeur locative de bureaux. Les locaux sont occupés à la fois par la Communauté de Communes et par le Département de la Somme.

La partie des locaux loués au Département va augmenter, modifiant ainsi le bail existant. La surface restant à préciser, il est demandé une valeur locative au m² / an.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

A Moreuil, commune rurale du Santerre, située à une vingtaine de kilomètres au Sus Est d'Amiens. La commune compte environ 4 000 habitants

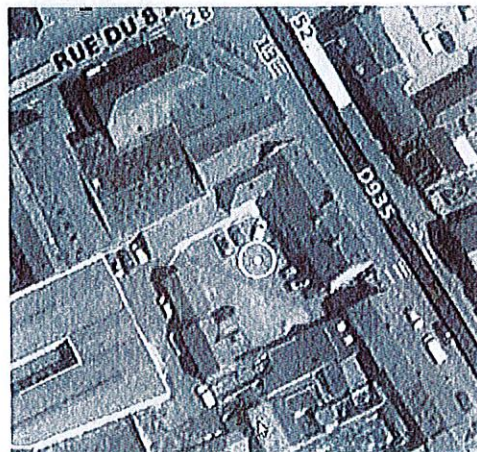
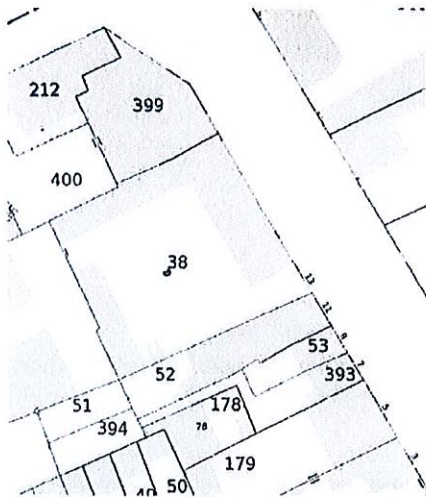
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en bordure d'un axe passant, reliant Amiens à Montdidier (D935).

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la commune sous les références suivantes : AK 38

Contenance cadastrale : 995m²



4.4. Descriptif

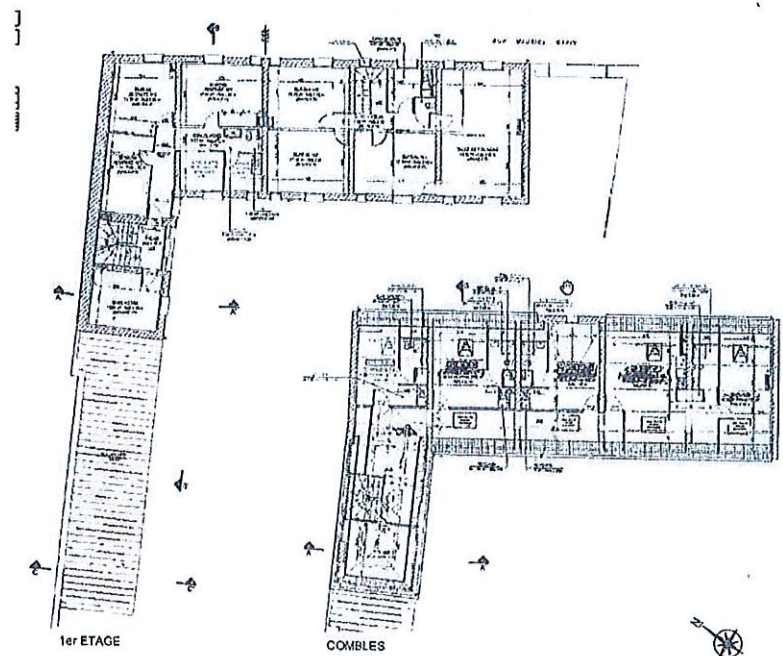
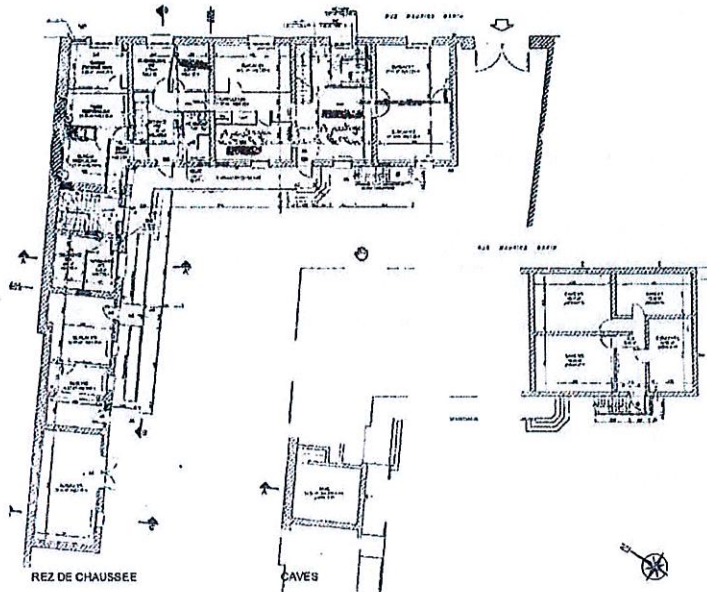
Immeuble datant de 1927. Il s'agit des locaux de l'ancienne gendarmerie.

Construction en briques sur partie basse. Enduit sur partie haute. 3 niveaux, dont un sous combles.
Couverture en tuiles.

Un passage sur la gauche de l'immeuble, avec barrière automatique, permet l'accès à la cour depuis laquelle s'effectue l'entrée dans le bâtiment.

Perron + rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

La cour fait office de parc de stationnement.



Au rez-de-chaussée : entrée sur un espace d'accueil, puis plusieurs bureaux, cuisine, sanitaires. Porte de descente aux caves (non visitées), qui servent de locaux d'archives.

Sol carrelé, murs peints.

2 escaliers en bois permettent d'accéder aux étages : un escalier étroit situé face à l'accueil (cet escalier ne permet d'accéder qu'à une partie du 1^{er} étage, pas aux combles). Un escalier plus large situé au fond à gauche du bâtiment, dessert une partie du 1^{er} étage et les combles.

Au 1^{er} étage : bureaux, sol parquet, murs peints.

Combles : bureaux avec vélux, salle de repos, sanitaires. Des placards avec portes coulissantes sont aménagés dans les sous-pentes. Sol parquet ou lino Murs peints

Chauffage au gaz. Fenêtres PVC double vitrage. Au rez-de-chaussée, les fenêtres donnant sur la rue Maurice Garin sont équipées de persiennes métalliques repliables.

Les locaux sont en très bon état. Emplacements de stationnement dans la cour. 8 places sont allouées au département.

4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces complémentaires louées au département n'étant pas encore suffisamment précises, il est demandé une valeur locative au mètre carré.

Seraient concernés par l'extension de surfaces un petit bureau au rez-de-chaussée (sol carrelé), récemment divisé, et situé près de l'espace d'accueil, et 2 grands bureaux au 1^{er} étage (sol parquet), dans la partie desservie par l'escalier en bois le plus étroit (face à l'espace d'accueil).

D'après les plans communiqués, l'extension de surfaces mis à la location du département serait donc d'environ :

- 7m² pour le bureau situé au rez-de-chaussée
 - 34,50m² + 17m² pour les 2 bureaux situés au 1^{er} étage
- soit une surface supplémentaire d'environ 58,50m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté de Communes Avre Luce et Noye
144 rue du Cardinal Mercier – 80110 MOREUIL

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les bureaux sont occupés par :

- la Communauté de Communes Avre Luce Noye
- le Département de la Somme
- Relais des Assistants maternels
- France services

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est classée en zone UA du PLU de la commune de Moreuil approuvé le 20/04/07. Il s'agit d'une zone centrale mixte correspondant principalement aux constructions anciennes de la commune implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies. Il s'agit de la centralité principale de Moreuil. Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur locative est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mises en location de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

La recherche des termes de comparaison – offre de locations de bureaux – a été effectuée sur le département de la Somme.

Termes de comparaison n°	Commune	Localisation	État	Surface utile	Loyer annuel (en €)	Loyer annuel / m²	Observations	Photo
1	Amiens	Amiens Sud - Proximité directe A16/A29 Rocade Sud	Natif - Bureaux entièrement réhabilités	312		130,00	Ensemble immobilier à usage tertiaire, avec accès PNR. Bureaux comprenant des lots de 130m² à 200m² environ. 2 salles de réunion communes à l'ensemble des locataires. Espace détente, ascenseur. Environnement calme et abond. Grand parking. Chauffage collectif gaz. Provisions pour charges environ 50€ HT HC / m²	
2	Amiens	Proche espace Industriel Nord et Amiens Centre	Ancien	225	21600	96,00	Ensemble immobilier bénéficiant de 3 entrées indépendantes sur terrain entièrement clos. Locaux lumineux se décomposant comme suit : grand open space de 150m², bureaux avec douche, bureau avec lavabo et 2 douches, local technique, 2 blocs sanitaires PNR + Placard. Chauffage gaz de ville. Parking 12 places. Toiture bac acier. Extérieur en clin PVC, double vitrage volets électriques. Charges annuelles : 600€	
3	Amiens	Proche gare Saint Roch. Proximité rocade ouest A16	Ancien - Bon état	126	16440	130,48	Open-space situé au 1er étage d'un immeuble tertiaire - Bâtiment A "Sortie Ouest", Réaménagement possible selon activité. Parking (25 places). Chauffage collectif, climatisation réversible. Charges locales de 450€ comprenant charges de copropriété, électricité, taxe foncière.	
4	Amiens	Proche rocade Sud A16 - A 2 min du centre ville	Ancien	80	10800	135,00	3 bureaux de belle surface, situés au RDC d'un ensemble immobilier tertiaire. Couloir offrant des possibilités de rangement. Cour privative avec 2 places de stationnement et possibilité accouil orientée. Chauffage électrique, 2 places de parking. Peintures des bureaux refaites récemment. Radiateurs électriques neufs. Charges locales de 200€ / mois comprenant entretien extérieur et taxe foncière	
5	Amiens	Espace Industriel Nord	Ancien	200	12000	60,00	Surface de bureaux de 200 m² environ située au 1er étage d'un immeuble industriel et tertiaire indépendant, clos et arboré comprenant : 1 grande salle de réunion pouvant être divisée en 2 bureaux, 1 bureau attenant, couloir, 2 bureaux communicants entre eux, 1 réserve (12 m² environ), 2 blocs sanitaires. Chauffage collectif gaz, 5 places de parking. Entrée indépendante, récupération métallique. Charge foncière : 1100€. Charges locales : 300€ / an comprenant espaces verts, eau.	
6	Pont-de-Metz	Proche Amiens	Bon état	90,84	8100	89,17	Proche A16/A29. Ensemble de bureaux lumineux de 90,84 m² en RDC situé dans une rue passante au centre de Pont-de-Metz. Environnement calme et agréable. Chauffage : électrique - climatisation dans hall d'entrée. Nombre de parkings : 10 Bornes wifi. Bale de brassage. Charge foncière de 750€. Charges locales annuelles : - eau : 190 € - électricité : 1580 € - travaux et maintenance : 1007 €	
7	Amiens	Espace Industriel Nord	Bon état	318	18000	56,60	Rocade Nord. Proche A16 (direct) A29. Bureaux de 370 m² de beaux volumes et très lumineux, situés au 1er étage d'un ensemble immobilier tertiaire cohabitant d'autres entreprises de service. Bureaux desservis par un couloir comprenant un bureau d'accueil, deux grands bureaux, salle de réunion ou de formation divisible en 2 avec cloison existante, sanitaires avec lavabo. Local technique indépendant accessible par quelques marches pour bale de brassage et autres éléments techniques. Chauffage : gaz collectif. Nombre de parkings : 18 Charges foncières : 1700 € Montant des charges locales : 1000 €/an comprenant eau, entretien espaces verts, quotes parts assurances immobilières... Bail commercial	

8	Amiens	Centre commercial Auchan - Amiens Sud	Bon état	220	22 020	100,09	Accès direct A16/A29 par rocade Sud (2 mn). Site desservi par le bus. Centre d'activités OASS Au 1er étage d'un bâtiment tertiaire, ensemble composé de : - entrée et dégagement - 9 bureaux - salle de réunion - vestiaires - sanitaires - Parking. Chauffage : électrique Accès poids Lourd : Oui	
9	Ploigny	15 min à l'Ouest d'Amiens	Récent - Bon état	150	13 500	90,00	Echangeur A16 à 10 km. Dans un village d'entreprises construit en 2007, ensemble de 160 m² environ de bureaux lumineux en RDC, attenant à un atelier avec bureaux mais restant indépendant. Ces bureaux comprennent : - couloir et dégagement desservant 8 bureaux, - open space ou salle de réunion - local technique (bale de brassage). Ensemble des bénéficiant d'une entrée indépendante aux autres lots du village d'entreprises. - Portail électrique. - Parking. Chauffage : électrique dans bureaux et aérothermes gaz dans l'atelier Bureaux équipés de prises RJ45	
10	Amiens	Espace Industriel Nord	Bon état	345	37 880	110,00	Au cœur de l'Espace Industriel Nord d'Amiens. Proximité directe Rocade Nord. Accès A16/A29. Plateau de bureaux situé au 2nd étage du Bâtiment B. Possibilité de doubler. LOCATION POSSIBLE DU PLATEAU VOISIN (345 m²). Un autre plateau de 230 m² est également disponible dans le même ensemble immobilier. Chauffage : électrique individuel Charges de Nombre de parkings : 6 copropriété : 15 € la m² par an environ Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT	
11	Moreuil	ZAC de Moreuil	Bon état	144	5 472	38,00	Accès d'autoroute à 10 minutes. Bureaux en R+1 comprenant 2 bureaux de 36m² et une salle de réunion de 72m², sanitaires, Chauffage électrique. Sol moquette, faux plafond, menuiserie aluminium double vitrage.	
12	Péronne	Centre-ville	Bon état	176		70,00	Au 1er étage d'un immeuble tertiaire, ensemble de 5 bureaux en très bon état. Kitchenette et bloc sanitaires. Parking privé dans la cour (3 places). Chauffage électrique.	
13	Ailly sur Noye	Proche Gare	Bon état	72	7 800	108,93	Idéal profession libérale ou entreprise de service. Locaux de plain-pied, totalement rénovés en 2014, dans environnement tranquille et verdoyant comprenant : hall d'accueil de 23m² - 2 bureaux de 14m² - 2 bureaux de 8m² - chauffage, espace kitchenette, bloc sanitaires, 1 place dans la cour. Possibilité de stationnement à l'extérieur. Chaudière fuel indépendante. Réseau Informatique : prise RJ 45. Fenêtre en double vitrage, ordiro-battantes pour certains. Système d'alarme.	
14	Boves	Pôle Jules Verne		26	1 560	60,00	Proche rocade et autoroute A16/A1. Accès direct A29. Au sein de la pépinière d'entreprises Jules Verne, dédiée aux créateurs d'entreprises (artistes, intellectuels, et prestataires de service). Bureaux équipés de 16 330m² situés au 1er étage. Place de parking dédiés. Moyens et services mutualisés. Conditions d'entrée en pépinière. Chauffage électrique. Accès PMR Fibre	
15	Boves			370	42 550	115,00	Bureaux en périphérie d'Amiens. Local bénéficiant d'accès rapide avec bonne visibilité. Terrain clos et sécurisé, 8 bureaux dotés de 2 salles de réunion - local technique / archive - sanitaires aux normes PMR, chauffage électrique dans les bureaux. Parking	
16	Montdidier	Centre-ville	Bon état	116,29	8 600	81,16	Dans un immeuble de caractère, ensemble authentique de bureaux compartimentés au RDC d'une salle d'attente et de 2 bureaux (12 et 30m²). A l'étage un grand palier et 2 bureaux. Espace sanitaire et cuisine. Idéal profession libérale. Emplacement en angle de rue.	
17	Montdidier	Centre-ville		88	9 360	95,51	Local commercial de 98m² en plein centre-ville comprenant un hall d'entrée, un couloir avec placard desservant 5 pièces et un WC. Rue passant avec stationnement.	
						Moyenne	91,20	
						Dominante	85,51	

Moyenne Amiens	100,40
Moyenne Pont-de-Metz / Boves	88,06
Moyenne Moreuil Montdidier Ailly sur Noye	83,00

Source : Somme d'opportunités / Le bon coin

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le montant du loyer annuel apparaît logiquement plus élevé sur Amiens, pour des biens situés en périphérie.

Le prix des biens situés à Boves (termes de comparaison n°14 et 15) est moins homogène (respectivement 60 et 115€ / m² / an). Celui situé à Pont-de-Metz, commune jouxtant également Amiens s'établit à 89€ / m² / an.

4 termes sont situés dans le périmètre d'Ailly sur Noye, Moreuil et Montdidier. Le loyer du terme situé à Moreuil apparaît hors marché. Avec 38€ / m² / an, c'est le bien le moins cher relevé dans l'étude de marché.

Le montant du loyer des autres termes s'inscrit dans une fourchette allant de 81 à 108€ / m² / an.

A 15 minutes d'Amiens, au Sud Ouest d'Amiens, à Picquigny, le prix de bureaux est proposé à 90€ / m² / an.

Éléments de plus ou moins value :

- + : Locaux en très bon état ;
- + : Emplacements de stationnement dans la cour ;
- Situation à environ 20 minutes au Sud-Est d'Amiens ;
- Seul le rez-de-chaussée est accessible aux PMR, grâce à une rampe d'accès (pas d'ascenseur).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative des bureaux sera estimée à 90€ / m² / an.

Une marge d'appréciation de 10 % pourra être retenue.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - 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, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques, par délégation,

Pour la Directrice Départementale
des Finances Publiques,
L'Administrateur des Finances Publiques,
Directeur du Pôle État - Ressources - Stratégie
Pascal FLAMME

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.