

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE BRETAGNE ET DU  
DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Pôle Gestion publique

Service : Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : Cité Administrative - Avenue Janvier

BP 72102

35021 RENNES Cedex 9

Le 27 Janvier 2020

Le Directeur Régional des Finances Publiques

**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Affaire suivie par : Youri MOYSAN

Téléphone : 06 88 86 89 05

Courriel : [drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : Lido 2020-35288v0219

Monsieur Le Maire de Saint-Malo

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

- **DÉSIGNATION DES BIENS :** PARCELLES H101P H799P POUR 14700 M<sup>2</sup> ENVIRON

- **ADRESSE DES BIENS :** 47- 49 AVENUE DU PRÉSIDENT JOHN KENNEDY - Saint-Malo

**VALEUR VÉNALE:** 7 350 000 € HT et frais

**Marge d'appréciation 10 %**

**1 - SERVICE CONSULTANT :** Ville de Saint-Malo

**Affaire suivie par : ...BROBAND Yann REFS:**

**2 - DATE DE CONSULTATION**

: 03 Janvier 2019 / 5 Décembre 2019

**DATE DE RÉCEPTION**

: 04 Janvier 2019 / 9 Décembre 2019

**DATE DE VISITE**

: 31 Janvier 2019

**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »**

: 31 Janvier 2019 / 9 Décembre 2019

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

Cession de l'ancien camping des Nielles pour un projet de réalisation d'un complexe hôtelier et résidence de tourisme

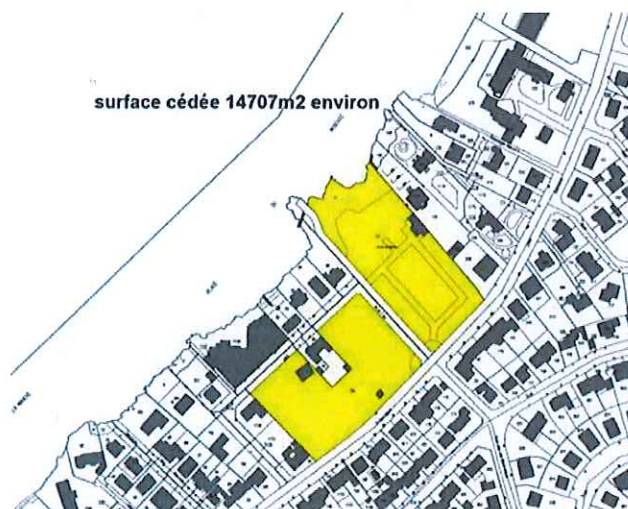
**4 - DESCRIPTION DES BIENS**

La Ville de Saint-Malo envisage la cession de son ancien camping des Nielles pour la réalisation d'un complexe hôtelier et de résidence de tourisme.

Les parcelles H 101 ET H 799 se situent au 47-49 Avenue du Président John Kennedy à Saint-Malo. La parcelle H101 constitue un plateau de 60 mètres de largeur sur la falaise avec une vue panoramique sur la mer et un accès à la plage du Minihic.



La cession porterait sur une surface de 14 700 M<sup>2</sup> environ.



La Ville de Saint-Malo a retenu le projet du groupe Raulic :

« Un hôtel thalasso de 90 chambres auquel un hôtel de 60 chambres est relié par une galerie souterraine, plus une résidence de tourisme de 25 appartements : voilà le nouveau projet proposé par le groupe Raulic sur l'ex-camping municipal des Nielles. Il a été présenté aux Malouins le 29 janvier. Ouverture prévue en 2023 ... .. Claude Renoult , le Maire, accompagné de Patrick Charpy, en présence de Serge et Olivier Raulic, du Groupe éponyme, ont levé une partie du voile sur un projet revu aujourd'hui à la baisse par ses concepteurs. ...».



## 5 - SITUATION JURIDIQUE

PROPRIÉTÉ : VILLE DE SAINT-MALO

LIBRE D'OCCUPATION

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Le PLU de SAINT-MALO : Zone ULb

Il s'agit d'une zone urbaine récréative et d'animations de plein air destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Elle doit participer à la création d'un "poumon vert" dans le tissu urbain.

Elle peut notamment recevoir des golfs, hippodromes, parcs, terrains de sport, aire de loisirs à vocation sportive.

La constructibilité y est admise et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

La zone UL comprend:

- Les secteurs ULa qui correspondent à des secteurs disposant de superstructures de façon prépondérante. Ils disposent d'une importante constructibilité.
- Les secteurs ULb qui correspondent aux secteurs disposant d'espaces verts non construits (stade, camping) de façon prépondérante. Ils disposent d'une constructibilité moyenne.

**DANS CE SECTEUR ULB : LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION AU DROIT DES FAÇADES SONT LIMITÉES À 9 M AVEC UNE HAUTEUR MAXIMALE DE CONSTRUCTION DE 14 M**

#### **7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par comparaison de biens comparables sur Saint-Malo.

Compte tenu des termes du marché afférent aux biens de même nature, la valeur vénale de ces parcelles peut être estimée à **7 350 000 €** hors taxes et frais.

Marge d'appréciation 10 %

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

1 an

#### **9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur des Finances Publiques et par délégation  
Le Responsable Régional de la Politique Immobilière de l'Etat  
L'Administrateur Général des Finances Publiques



Renaud ROUSSELLE

