

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne  
et du département d'Ille-et-Vilaine

Le 23/09/2025

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue janvier – BP 72102  
35021 RENNES CEDEX 9

Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques  
de Bretagne et du département  
d'Ille-et-Vilaine

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Carole LE MADEC  
Courriel : carole.lemadec@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.25.32.26.77

à

Monsieur le Maire

Réf DS: 26020178  
Réf OSE : 2025-35066-62660

## 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 :* Cinéma Espérance

*Adresse du bien :* Rue de la Conterie 35131 Chartres-de-Bretagne

*Valeur vénale :* **265 000 € HT,**

*Valeur locative :* **4 450 € HT par an,**

assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Deshommes Ronan

## 2 - DATES

de consultation :	29/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/09/2025
du dossier complet :	15/09/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite disposer de la valeur vénale et de la valeur locative en poursuite d'usage de cinéma.

Le coût de la construction s'est élevé à 1 031 000 € HT. Le chantier s'est tenu durant les années 2004-2005.

Estimation de la valeur vénale en 2019<sup>2</sup> par le PED : 223 000 € HT soit (434, 69 €/m<sup>2</sup> HT).

Il s'agissait d'une valorisation pour rupture anticipée de bail emphytéotique entre la Commune de Chartres de Bretagne et l'Association « Cinéma Espérance » le 01/11/2005. La commune garant de l'emprunt, a procédé au remboursement anticipé du prêt contracté pour le montant de 125 167 €. Le bâtiment construit par l'Association est alors transféré à la commune.

La redevance de la commune était fixée à l'€ symbolique.

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

<sup>2</sup> Dossier n° 2019-35066V1384

Depuis 2019, l'association occupe les lieux sans loyer. Aussi, la commune (CRC) invite la commune à mettre en place un loyer.

Il est précisé lors de la visite par le président de l'association que le résultat annuel de l'association est inférieur à 2 000 € et que la mise en place d'un loyer semble compromettre la poursuite de l'activité culturelle.

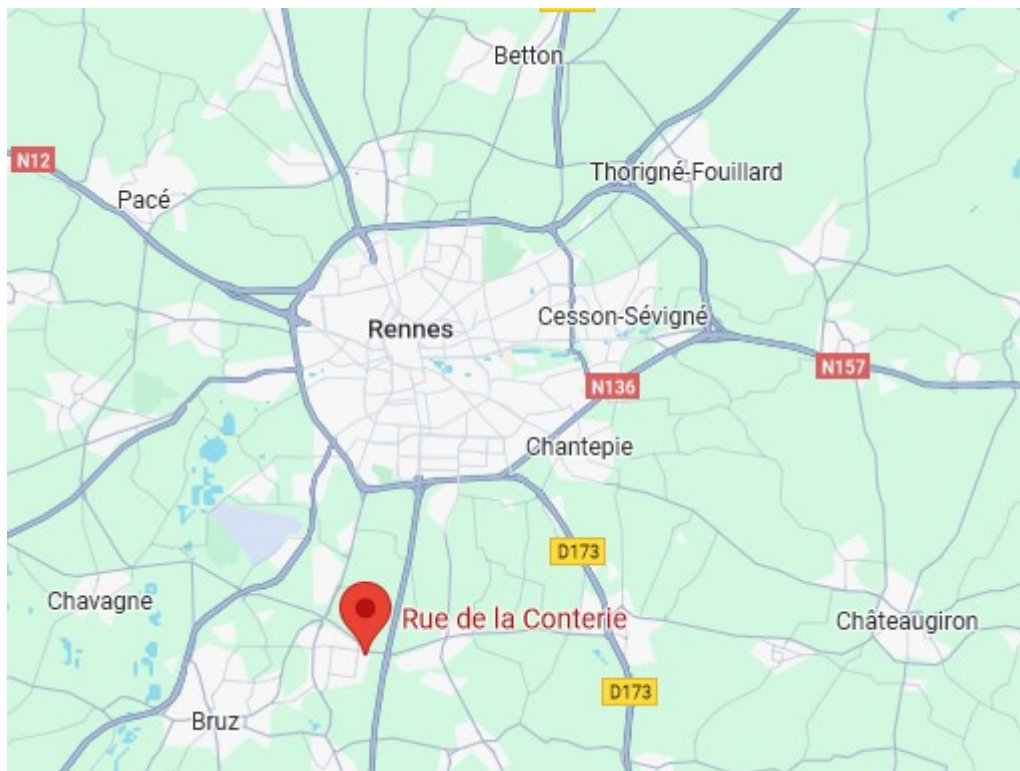
Prix envisagé : deux valeurs mentionnées : une valeur locative à 242 €/mois et une à 650 €/mois. L'association avait émis un accord sur la 1ère valeur.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

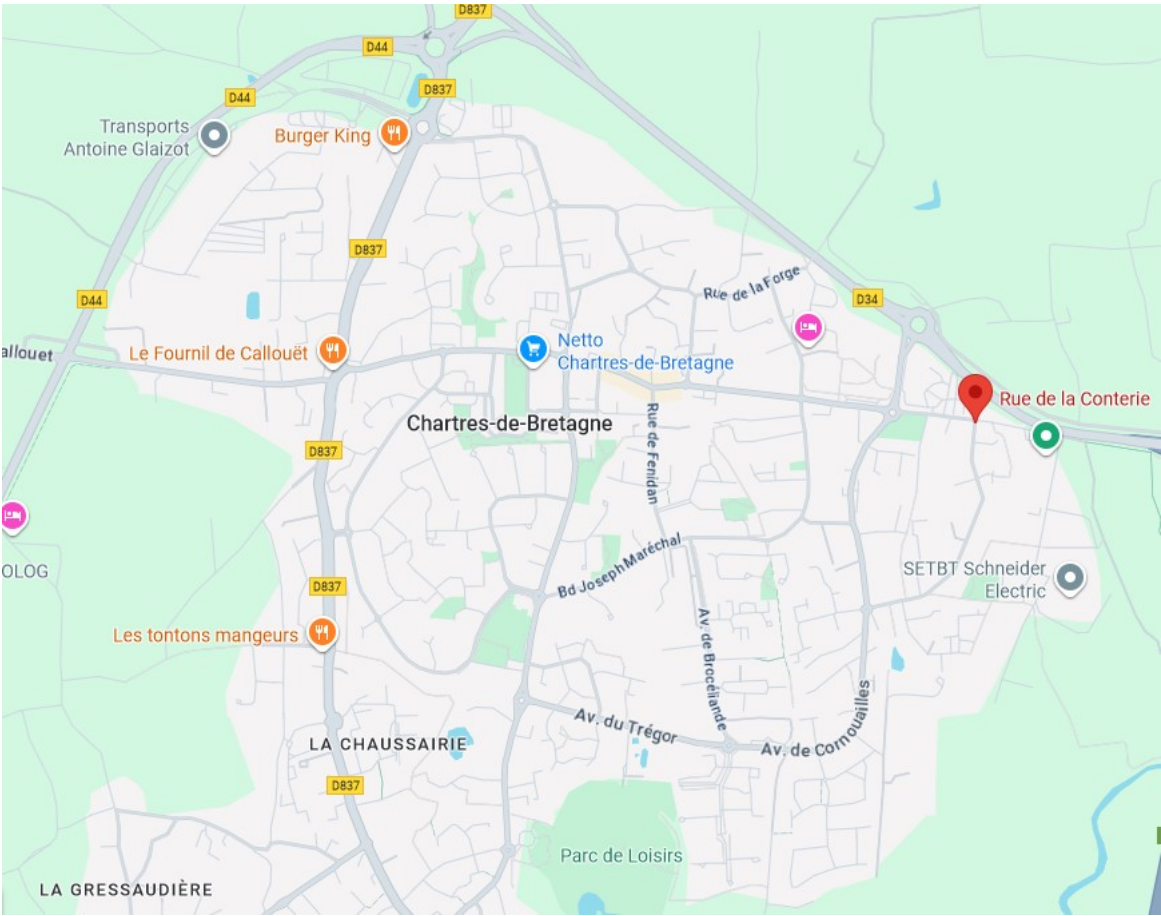
### 4.1. Situation générale

Chartres-de-Bretagne se situe à 5 kilomètres au sud-sud-ouest du centre de Rennes, la préfecture départementale et régionale.

Plans de situation :



Plan :



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

Le cinéma se situe à proximité directe d’une salle de spectacle, anciennement à usage de salle de cinéma avant la construction du nouveau bâtiment.

Deux cinémas se sont implantés à proximité directe du cinéma à estimer : le cinéma Colombier à Vern sur Seiche et un cinéma à Bruz.

4.3. Références cadastrales

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

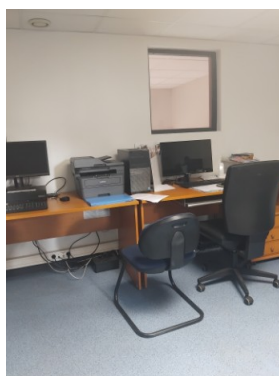
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m²	Nature réelle
Chartres-de-Bretagne	AD 154	LE CHAMP ROND	627 m²	Local commercial

## Plan cadastral :



### **4.4. Descriptif :**

Le bâtiment est un cinéma construit en 2005. Il est composé d'une salle de cinéma, d'un hall d'accueil, d'un espace bureau, d'une salle de projection, de vestiaires et de toilettes.



Eléments de moins value : humidité dans la salle de cinéma et ouverture cassée suite à un cambriolage au 1<sup>er</sup>.

#### 4.5. Surfaces :

##### Données internes :

Surface de la partie principale : 392 m<sup>2</sup>

Surface des parties secondaires couvertes P2: 86 m<sup>2</sup>

Surface pondérée : **435 m<sup>2</sup>**

##### Précisions des surfaces transmises par le consultant :

- Hall d'accueil : 75 m<sup>2</sup>
- Salle de cinéma : 385 m<sup>2</sup>
- Bureau : 29 m<sup>2</sup>
- Cabine de projection : 24 m<sup>2</sup>

Surface totale : **513 m<sup>2</sup>**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Chartres-de-Bretagne

### 5.2. Conditions d'occupation

Occupé par une association de cinéma

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

PLUi de Rennes Métropole

### 6.2.Date de référence et règles applicables

La parcelle est située en zone UG2b, selon le PLUi en vigueur.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

### 7.1.Valeur Vénale : Méthode par comparaison et méthode par le coût de remplacement

#### Méthode par comparaison de biens monovalents équivalents :

Compte tenu des aménagements spécifiques des salles de cinéma, celles-ci sont considérées comme locaux monovalents. Elles possèdent en effet des caractéristiques spécifiques puisque souvent aménagées dans des locaux en sous-sol et en salles aveugles et sont réglementées par des normes strictes relatives à la sécurité contre les risques d'incendie ou de panique.

En conséquence, la valeur doit être déterminée en fonction des particularités de la branche d'activité afin de prendre en compte ces particularités. L'expert pourra également s'appuyer sur d'autres méthodes reconnues, la Cour de cassation ayant énoncé que le recours à des méthodes autres que celles habituellement pratiquées sont possibles dès lors qu'elles sont mieux adaptées aux caractéristiques de la profession.

En matière d'exploitation de salles de cinéma, le rendement dépend de plusieurs facteurs dont notamment du nombre de fauteuils, du nombre de séances de projection, du prix pratiqué ainsi que de l'implantation de la salle et des salles concurrentes. Ces critères de valorisation auront alors un impact direct sur le chiffre d'affaires de l'exploitant. Celui-ci étant dépendant du taux de remplissage de la salle, fonction du nombre de tickets vendus et de leur prix.

Toutefois, cette méthode de calcul devra être complétée par d'autres puisqu'elle n'établit qu'une rentabilité théorique.

Ainsi, l'utilisation de plusieurs méthodes d'évaluation reconnues permettront de déterminer plus justement la valeur vénale d'une salle de cinéma permettant alors d'appréhender de manière correcte et concrète toutes les spécificités d'une salle de cinéma : importance des locaux, aménagement des locaux, qualité des programmes diffusés, services proposés et offerts, contrats en cours, etc.

#### Méthode par le coût de remplacement :

La méthode du coût de remplacement vise à estimer le coût de construction d'un bien neuf identique à celui existant, à la même date. Pour cela, elle s'appuie sur plusieurs étapes clés, qui permettent de déterminer le coût total de reconstruction.

La méthode du coût de remplacement est particulièrement adaptée à l'estimation de : biens immobiliers avec des caractéristiques techniques spécifiques, bâtiments rares, monovalents.

### **7.2.Valeur locative : Méthode par le taux d'effort**

Le taux d'effort ou taux d'effort immobilier est un outil essentiel pour évaluer l'équilibre financier entre les coûts d'occupation d'un local commercial et les performances économiques d'une enseigne. Cet indicateur, largement utilisé par les investisseurs et gestionnaires de centres commerciaux, permet de mesurer la rentabilité et la viabilité des baux commerciaux.

Un **taux d'effort** bien calibré assure **une relation équilibrée entre le propriétaire du local et l'enseigne**. Si ce ratio est trop élevé, le locataire peut éprouver des difficultés à maintenir son activité. À l'inverse, un taux trop faible peut indiquer un manque d'optimisation des revenus locatifs.







## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Recherche réalisée sur les mutations de cinémas à Rennes :

N° Termes	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nombre de sièges	prix/siège	Désignation	Commentaires	vendeur	acheteur	Photographie
1	2018P00626	BX 8, BX 29, BX 919...	18 rue de Châtillon	15/01/18	2020	2 600	5 162 400	1 986	743	6 948	Cinéma ARVOR	VEFA : Capacité : 743 places hors PMR. Salle 1 (325 + 8 PMR équipée d'une scène) - Salle 5 (142 + 4 PMR) - Salle 3 et 4 (100 + 4 PMR) - Salle 2 (76 + 3 PMR)	OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENT S LOCATIONS	VILLE DE RENNES	
2	MTO du 28/11/2014 hypo 2014P11269	AC 794, AC 875, AC 795...	12, quai Duguay-Trouin	29/12/2014	n.c	1 171	1 800 000	1 537	1 639	1 098	Cinéma GAUMONT fermé depuis 12 ans, multiplexe de 13 salles	Projet : hôtel 4 étoiles. Procédure judiciaire en cours.	LES CINEMAS GAUMONT PATHE	SCI DUGUAY TROUIN	
3		BT 183	Place du Colombier	estimation domaine 2023	1973	2 329	1 400 000	601	750	1 867	Cinéma COLOMBIER fermé depuis plus de 3 ans, 5 salles de cinémas	Dans le périmètre de la ZAC EURO RENNES. Voué à être démoli a priori.			
4	2025P22793	AB 314	rue d'Antrain	07/07/25	1927	475	500000 dont 85 000 € pour l'appartement	874	373	1 113	Cinéma ancien ARVOR	Un immeuble comprenant : - deux salles de spectacles avec hall et annexes, - un appartement de fonction, à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et entre dans la sous-destination « salles d'art et de spectacles », comprenant un logement. L'Acquéreur déclare vouloir exploiter le Bien en salles de spectacle.	VILLE DE RENNES	SCI ARVOR	

Le terme n°1 peut écarté. En effet, il s'agit d'un prix de vente en état futur d'achèvement du nouveau cinéma Arvor, situé à la gare. Le prix est de 1 985 €/m² HT et 6 948 €/siège.

Par ailleurs, l'étude mentionne trois références intéressantes :

- l'ancien Gaumont a été vendu à 1 537 €/m² HT en 2014 et 1 098 €/siège.
- l'ancien Colombier est estimé par les services à 601 €/m² HT en 2023 et 1 867 €/siège.
- l'ancien Arvor vendu à 500 000 € dont 85 000 € pour l'appartement soit 874 €/m² HT et 1 113 €/siège.

#### 8.1.2.Sources externes

Sans objet



## 9 - MÉTHODE PAR LE COÛT DE RECONSTRUCTION

### 9.1. Mise en œuvre de la méthode par le coût de reconstruction

#### 9.1.1. La valeur de reconstruction brute

Le coût de reconstruction est réactualisé via l'indice BT01<sup>3</sup>.

#### 9.1.2. Le coefficient de vétusté et d'obsolescence

Au préalable, pour déterminer l'obsolescence de centre d'accueil, il convient de retenir un coefficient de pondération en fonction de l'état d'entretien du site.

État d'entretien et obsolescence	Taux de pondération
BON : aucune réparation nécessaire, quelque soit l'âge de construction	0,5 ou 0,6
ASSEZ BON : construction n'ayant besoin que de petites réparations	0,7 ou 0,8
PASSABLE : construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté qui réduisent l'agrément des locaux sans en compromettre les conditions élémentaires d'habitabilité et d'usage.	0,9 à 1,1
MEDIOCRE : le maintien de conditions précédentes nécessite des réparations d'une certaine importance, mais localisées.	1,2 ou 1,3
MAUVAIS : grosses réparations nécessaires dans toutes les parties	1,4 ou 1,5

Le coefficient de vétusté et d'obsolescence, est déterminé selon la formule suivante :

durée amortie x taux d'emprunt/an<sup>4</sup> x taux de pondération retenu

Il est proposé de retenir un taux de pondération de 1,2 compte tenu de l'humidité dans la salle de cinéma et du puit de lumière cassé dans le bureau de l'étage.

- cinéma (mise en service 2005) : 20 ans x 3,33 (100/30) x 1,2 = 79,92 %

#### 9.1.3. Détermination de la valeur du bâtiment en prenant en considération la vétusté et l'obsolescence des locaux.

La formule appliquée est la suivante : valeur en l'état, terrain intégré = [Coût reconstruction – dépréciation immédiate – coefficient de vétusté et d'obsolescence]

Tableau de synthèse de la valeur vénale actuelle :

Cinéma Chartres de Bretagne						
	Année de construction	Estimation construction (actualisation indice BT01)	Dépréciation immédiate	Coefficient de pondération	Coefficient de vétusté et d'obsolescence	Valeur vénale en l'état
Cinéma	2005	1 375 354,00	5%	1,2	79,92 %	261 317,26

<sup>3</sup> <http://www.net-iris.fr/indices-taux/immobilier/31-index-bt01-indice-national-batiment-bt-01>

<sup>4</sup> Le taux d'emprunt est déterminé théoriquement à partir de la durée moyenne des amortissements présumés des infrastructures estimées à 30 ans : 100/30.

## 10 - MÉTHODE PAR LE TAUX D'EFFORT

Méthode de calcul : Taux d'effort "simple" :

**(Loyer annuel TTC + Charges annuelles TTC) / Chiffre d'affaires TTC annuel**

Les taux d'effort varient fortement selon les secteurs d'activité.

Le tableau ci-dessous illustre ces différences.

Secteurs d'activité	Taux d'effort moyen
Équipement de la personne	20 %
Équipement du ménage	18 %
Divertissements	16 %
Alimentation & Restauration	13 %
Culture, Cadeaux, Loisirs	11 %
Beauté et Santé	10 %
Grandes surfaces spécialisées	9,5 %
Grands magasins	8 %
Services	5 %

## 11 - ANALYSE ET ARBITRAGE DU SERVICE – TERMES DE REFERENCE ET VALEUR RETENUE

Selon la méthode par comparaison de cinéma, deux mutations à Rennes de 2014 et de 2025 font ressortir des prix par siège compris entre 1 098 € et 1 113 €. Au cas présent, il est retenu 1 113 € par siège soit **269 346 € HT** (242 sièges (hors PMR) x 1 113 € par siège).

A titre de recoupement, la méthode par le coût de reconstruction fait ressortir une valeur vénale de **261 317 € HT**.

Aussi, la valeur vénale est arbitrée à **265 000 € HT**.

Concernant la valeur locative, il est retenu un taux d'effort moyen de 5 % soit une **valeur locative annuelle estimée à 4 452 €** arrondi à 4 450 € (0,05 x 89 043 € CA médian).

Le loyer mensuel est estimé à 370 € par mois.

## 12 - 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 du bien est arbitrée à : **265 000 € HT.**

**La valeur locative du bien est arbitrée à : 4 450 € par an.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 238 500 € HT et la valeur minimale de location annuelle sans justification particulière à 4 000 €.

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** 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.

## 13 - 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.

## 14 - 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.

## 15 - 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 et par délégation,



Carole LE MADEC

Inspectrice des Finances publiques