

# Éléments financiers

Commission permanente  
du 09/05/2023

N° 48000

## Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°27218	APAE : 2020-BATII134-3 CONSTRUCTION CIS LA BOUEXIERE		
Imputation	<b>21-12-2111-0-P33</b> Terrains nus(I)		
Montant de l'APAE	5 000 €	<b>Montant proposé ce jour</b>	<b>5 000 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>5 000 €</b>

## Recette(s)

Imputation	13-12-1314-P33 - CIS-PARTICIPATION CONSTRUCTION
Objet de la recette	CIS-PARTICIPATION CONSTRUCTION
Nom du tiers	COMMUNE DE LA BOUEXIERE
Montant	270 600 €

**CONVENTION ENTRE LE DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE  
ET LA COMMUNE DE LA BOUEXIERE  
RELATIVE A LA REALISATION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DU  
CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS**

**Entre :**

**Le Département d'Ille-et-Vilaine**, collectivité territoriale, dont le siège est situé à Rennes (35000) 1 avenue de la Préfecture, représenté par Monsieur Jean-Luc Chenut, Président du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine,

Ci-après dénommé « le Département »

D'une part,

Et

**La Commune de La Bouëxière**, collectivité territoriale, dont le siège est situé à la Mairie, 5 rue Théophile Remond 35340 La Bouëxière représentée par Monsieur Stéphane Piquet, Maire de La Bouëxière,

Ci-après dénommée « la Commune »

D'autre part,

- Vu la délibération n° 09-016 du 31 mars 2009 du conseil d'administration du SDIS ;
- Vu la convention de partenariat entre le Département et le SDIS sur la compétence patrimoniale du 24 février 2011 ;
- Vu la délibération de la Commission Permanente en date du XXXX autorisant le Président du Conseil Départemental à signer la présente convention ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de La Bouëxière en date du XXX autorisant le Maire de La Bouëxière à signer la présente convention ;

**Il est arrêté ce qui suit :**

• **Article 1 – Objet de la convention**

Le Département propose à la commune de La Bouëxière qui l'approuve la réalisation de l'opération de construction d'un nouveau Centre d'Incendie et de Secours. Cette convention contractualise les engagements de la Commune et du Département dans le cadre de cette opération.

## • Article 2 – Engagements de la Commune

Conformément au dispositif mis en œuvre le 31 mars 2009 par le Conseil d'Administration du SDIS, la Commune de La Bouëxière s'engage à mettre à disposition du Département les parcelles viabilisées servant d'emprise au futur Centre d'Incendie et de Secours, et à prendre en charge 20% du coût H.T de l'opération de construction dudit centre.

En conséquence, la Commune s'engage plus précisément :

- A transférer au Département, à titre gratuit, avant le début des travaux la propriété de l'emprise foncière viabilisée nécessaire au projet. Cette emprise d'une surface totale de 4 370 m<sup>2</sup>, est cadastrée à La Bouëxière, section E n° 2240 (911 m<sup>2</sup>), n° 2241 (2 877 m<sup>2</sup>) et n° 2242 (582 m<sup>2</sup>). Elle est représentée sur le plan annexé.
- A prendre en charge 20% du coût HT de l'opération selon les conditions précisées à l'article 4. L'estimation financière prévisionnelle de l'opération, au stade du programme, s'élève à 1 353 000€HT (1 623 600€ TTC) toutes dépenses confondues (travaux, honoraires, divers). En conséquence, la participation de la commune, qui représente 20 % du coût HT de l'opération, est estimée à 270 600€.

A ce stade, ces montants sont estimatifs. Ils sont donc susceptibles d'être revus ultérieurement. La participation de la Commune sera alors révisée par voie d'avenant.

## • Article 3 – Engagements du Département

Le Département s'engage :

- A construire un centre d'incendie et de secours sur la Commune de La Bouëxière selon le descriptif sommaire et le calendrier prévisionnel suivants :

Construction d'un bâtiment d'environ 556 m<sup>2</sup> de surface utile recevant les locaux suivants :

- Administratifs (Hall d'entrée-accueil, bureau chef de centre et adjoint, bureau des services, bureau amicale, salle de formation, réserve pédagogique et amicale, sanitaires)
- Vie et détente (foyer, sanitaires, salle d'entraînement physique)
- Opérationnels (standard-alerte, vestiaires, douches, sanitaires, locaux techniques)
- Remisage (travées de remise incendie et travée VSAV-VLS, local désinfection, magasin, buanderie, lave bottes)

Ainsi que les aménagements extérieurs nécessaires au fonctionnement du centre (tour de manœuvre, aires de manœuvres, aire de lavage, zone de stationnement).

Suivant le planning prévisionnel suivant :

- Finalisation du programme en juin 2022
- Second semestre 2022 : consultation des maîtrises d'œuvre, choix du maître d'œuvre et démarrage des études (10 mois)
- Janvier 2023 : signature de la convention financière déterminant les engagements de la Commune et du Département + Lancement de la procédure d'acquisition du foncier pour que le Département soit propriétaire avant le début des travaux
- Troisième trimestre 2023 : Consultation des entreprises
- Janvier 2024 début du chantier
- Fin 2024 : livraison du CIS
- Fin 2025, période de garantie de parfait achèvement
- 2026, quitus de l'opération de construction.

- A informer la Commune de l'état d'avancement des opérations de construction dans le cadre des prévisions budgétaires.

- **Article 4 – Modalités de versement**

Les versements de la participation de la commune de La Bouëxière à la construction du CIS (estimée à 270 600€) s'effectueront sur la base de certificats administratifs visant la présente convention, selon le calendrier prévisionnel ci-dessous :

- Premier titre de recette au début des travaux, 20% de l'estimation de la participation soit 54 120€.
- Deuxième titre de recette à la mise hors d'air, 40 % de l'estimation de la participation soit 108 240 €.
- Troisième titre de recette à la réception des travaux, 35 % de l'estimation de la participation soit 94 710 €.
- Quatrième titre de recette, après le quitus de l'opération, correspondant au solde de la participation de la Commune. Ce quatrième titre de recette sera établi sur la base d'un état récapitulatif des dépenses certifié par Monsieur le Payeur Départemental d'Ille-et-Vilaine.

- **Article 5 – Durée de la convention**

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature.

Sa durée correspond à la durée de la réalisation de l'opération.

A la date de signature de la présente convention, cette durée est estimée à environ 4 ans, le quitus de l'opération de construction devant être effectif en 2026.

- **Article 6 – Modification de la convention**

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé des deux parties.

- **Article 7 – Résiliation de la convention**

La résiliation de la convention pourra intervenir d'un commun accord entre les parties avant le stade avant-projet détaillé. Aucun reversement de sommes déjà perçues ne pourra être exigé. Cette demande devra se faire par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la partie à l'initiative de la résiliation à l'autre partie. Les motifs de la résiliation devront être précisés.

- **Article 8- Contentieux**

Le Tribunal Administratif de Rennes est compétent pour régler les éventuels contentieux.

- **Article 9 – Exécution de la convention**

Le Président du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, le Maire de La Bouëxière, le Payeur Départemental d'Ille-et-Vilaine et le Trésorier Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente convention.

Fait à Rennes, le

**Le Président du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine  
Pour le Président et par délégation  
Le Conseiller Départemental délégué aux finances,  
au patrimoine départemental, à la commande publique,  
à l'ingénierie publique, au conseil en architecture,  
à l'innovation**

**Frédéric MARTIN**

**Le Maire de La Bouëxière**

**Stéphane PIQUET**

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

Le 14/02/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue Janvier – BP 72102  
 35021 RENNES CEDEX 9

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

Le Directeur régional des Finances publiques  
 de Bretagne et du département  
 d'Ille-et-Vilaine

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Rémi NOEL  
 Courriel : remi.noel@dgifp.finances.gouv.fr  
 Téléphone : 02.99.66.29.17

Commune de LA BOUEXIERE

Réf DS : 11285384  
 Réf OSE : 2023-35031-07287

## 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 :* Terrain à bâtir

*Adresse du bien :* Rue des Tanneurs  
 35340 LA BOUEXIERE

*Valeur :* **65 550 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Véronique BRETON (service urbanisme)

## 2 - DATES

de consultation :	26/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/01/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 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

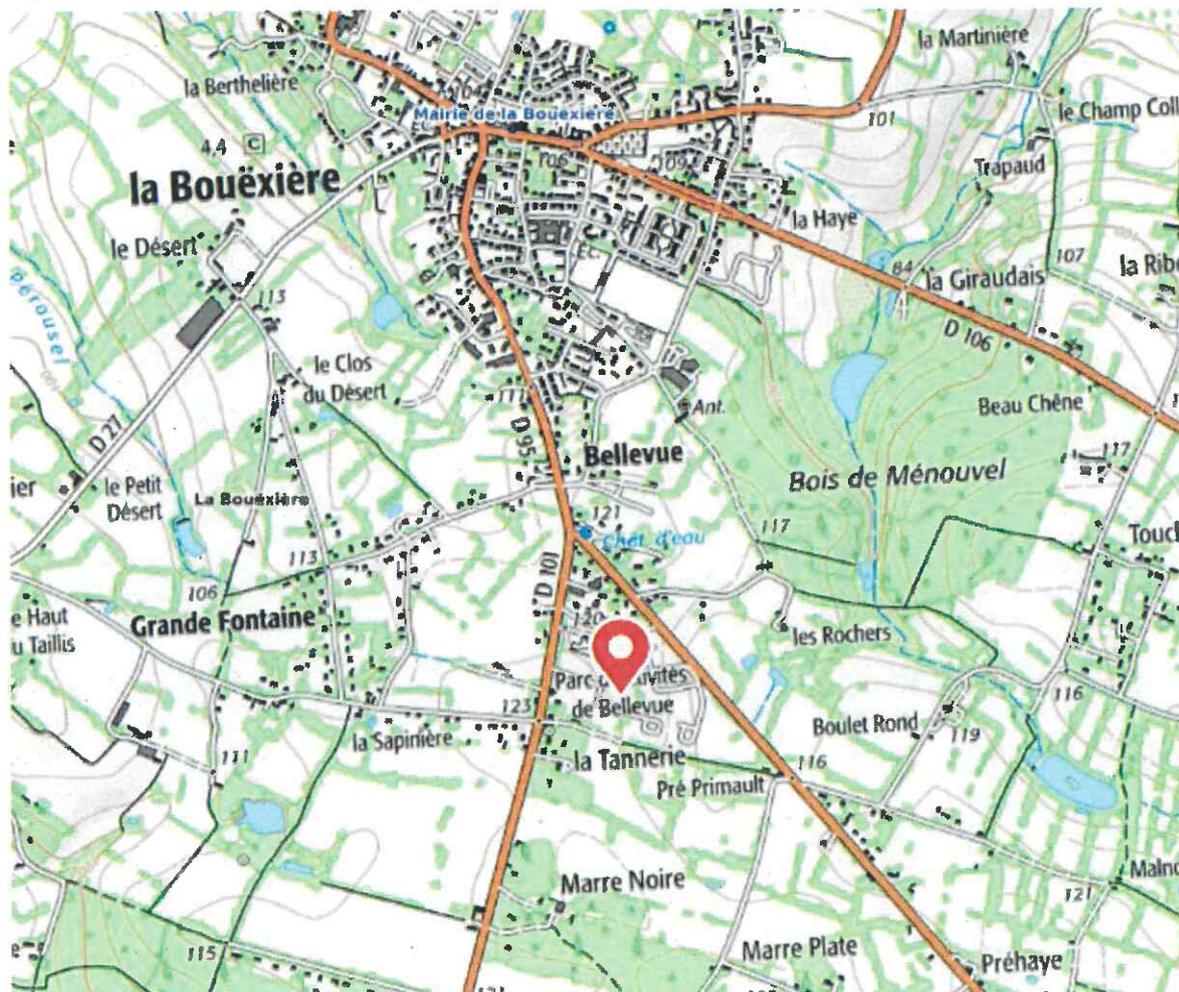
Vente d'un terrain en vue de la construction d'un centre de secours

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Terrain situé au sein du parc d'activités de Bellevue, entre les routes départementales 101 et 95 (directions Servon-sur-Vilaine et Chateaubourg) et à 1,6 km du centre-ville de la Bouëxière.



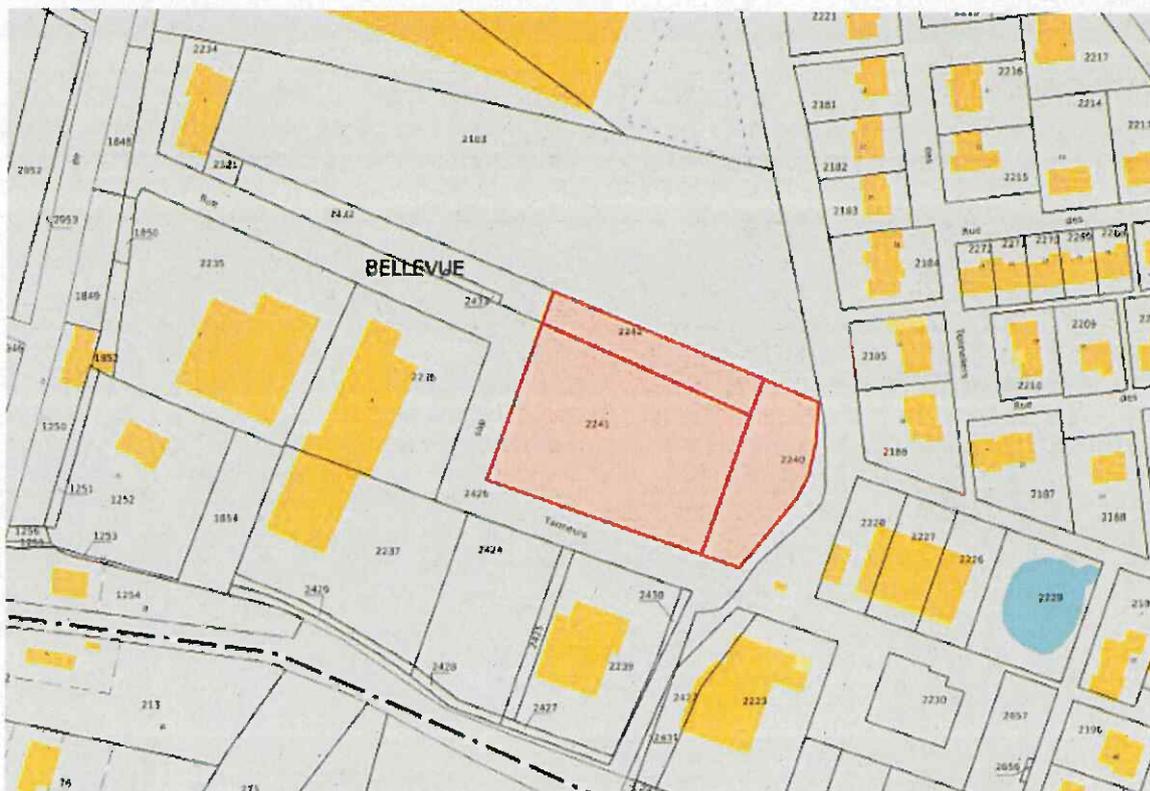
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrain d'activités avec réseaux à proximité

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LA BOUEXIERE	E 2240	LANDE DE BELLEVUE	911 m <sup>2</sup>	TAB
	E 2241		2 877 m <sup>2</sup>	
	E 2242		582 m <sup>2</sup>	
TOTAL			4 370 m <sup>2</sup>	



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble**  
commune de La Bouëxière

**5.2. Conditions d'occupation**  
Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de La Bouëxière

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Parcelle en zone UEb (zone d'activités) du PLU approuvé le 12/12/2017

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison. Elle 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.

Il a été recherché des termes de vente de terrains dans la zone d'activités de Bellevue.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Ref. Cadastrales	Urbanisme	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Commentaires
31//E/2234//	UE b	LA BOUEXIERE	LES LANDES DE BELLEVUE	26/07/2012	621	9 315	15,00	Vente commune La Bouëxière à M./Mme De Sa Oliveira – Pereira
31//E/2424+2428//	UE b	LA BOUEXIERE	LANDE DE BELLEVUE	12/12/2018	1500	22 419	14,95	Vente commune La Bouëxière à SCI Pathigal
31//E/2226+2227+2228//	UE b	LA BOUEXIERE	LOTISSEMENT BELLEVUE II	27/09/2016	1641	24 615	15,00	Vente commune La Bouëxière à CC Pays de Liffé
31//E/2425+2427+2430+2239//	UE b	LA BOUEXIERE	LOTISSEMENT BELLEVUE II	28/04/2016	1948	29 134	14,96	Vente commune La Bouëxière à SCI Pathigal
31//E/2488+2490//	UE b	LA BOUEXIERE	LES LANDES DE BELLEVUE	19/02/2016	1181	17 715	15,00	Vente commune La Bouëxière à SCI Les Agapanthes
31//E/2236+2237//	UE b	LA BOUEXIERE	LES LANDES DE BELLEVUE	19/07/2013	4544	68 160	15,00	Vente commune La Bouëxière à SCI SM
31//E/2235//	UE b	LA BOUEXIERE	LES LANDES DE BELLEVUE	08/01/2013	3222	48 330	15,00	Vente commune La Bouëxière à SCI KELOIN

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Les ventes de terrains situés au sein du parc d'activités de Bellevue ont toutes été vendues ces 10 dernières années à 15 € HT le m<sup>2</sup> quelque soit leur emplacement et leur surface.

Il est donc proposé de retenir une valeur de **15 € HT le m<sup>2</sup>** pour ce terrain.

## 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 du bien est arbitrée à **65 550 €** (arrondi de 4 370 m<sup>2</sup> x 15 €).

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 59 000 € (arrondie).

**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.

## 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.

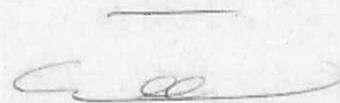
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 le Directeur et par délégation,



Rémi NOEL

Inspecteur des Finances publiques