





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 31/05/23

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

Pôle d'évaluation domaniale

Avenue janvier – BP 72102  
35021 RENNES CEDEX 9  
mél. : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

Monsieur Le Président  
du Conseil Départemental  
Service Espaces Naturels Sensibles

1 rue de la Préfecture

35042 Rennes cedex

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Philippe PLACIER  
Courriel : philippe.placier1@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 02 99 66 29 11-06 16 67 40 40  
Réf OSE : **2023-35352-26998**

**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 :*

Centre équestre

*Adresse du bien :*

La tournée 35770 Vern sur Seiche

*Valeur :*

550 000 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Conseil Départemental Service Espaces Naturels Sensibles 1 rue de la Préfecture 35042 Rennes cedex

Affaire suivie par : Madame Helbert

## 2 - DATE

de consultation :	6/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/05/2023
du dossier complet :	23/05/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Acquisition amiable pour l'installation d'une équipe en charge de l'entretien des Espaces Naturels Sensibles du Département et de la traction animale.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé dans la Commune de Vern sur Seiche.

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

Réseaux : lors de la visite, il a été indiqué que les biens ne sont pas raccordés à un réseau d'eau et ne disposent pas d'alimentation d'eau chaude.

### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Vern sur Seiche	D912,D233,D232,D231,D230,D228,D236,D237,D137,D138,D539,D136,D135,D1395,D1394,D1388+D620+D893	La tournée	6 ha 34 a	Parcelle bâtie
TOTAL			6 ha 34 a	

### 4.4. Descriptif

La pension équestre comprend plusieurs bâtiments et des terres/prairies pour les chevaux : - un bâtiment comprenant un club house/salle de réunion/bureau : 72 m<sup>2</sup> - boxes et manèges : 1790 m<sup>2</sup> - hangar et fumière : 312 m<sup>2</sup> - sellerie avec appartement : 231 m<sup>2</sup> - cour et accès : 1100 m<sup>2</sup> - un atelier bétonné : 200 m<sup>2</sup> - un hangar de stockage : 165 m<sup>2</sup> - terres enherbées de 5,5 hectares dont une partie en bord de Seiche.

### 4.5. Surfaces du bâti :

Cf. ci-dessus

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Lemoine Didier

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien évalué libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019. Dernière Modification (M n°1) par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022, dernière Mise à jour (MAJ n°5) par arrêté de la Présidente de Rennes Métropole du 21/03/2022, dernière Modification Simplifiée (MS n°2) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 18/11/2021. ZONE A La zone A correspond aux espaces agricoles. Elle comporte 5 secteurs constructibles de taille et de capacité limitée. La zone NP correspond aux espaces naturels de protection renforcée.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Non recherchées

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé (cf. Charte de l'évaluation du Domaine).

### 7.2 Déclinaison

La méthode par comparaison a été jugée la plus pertinente pour l'évaluation de ce bien. Elle consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

C'est en outre la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière et celle communément retenue par le juge de l'expropriation.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence Le consultant propose 590 000 €.

- **Bâtiment comprenant un club house salle de réunions/bureau : 72 m<sup>2</sup>**

Biens bâtis : – Bureaux - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SDP		année	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	26/01/2021	Zade la Hallerais, rue du Bois de SoevresVern	AV458		1524		1838000	1206	BUREAUX+40parkingsGasnier/ gasnierpromotion
2	23/06/2016	parctertiaireduvald'orso nVern	AT150		1454	2010	2327328	1600	Lots303-305-306-307308-317-318- 325+40parkingsLOUE
3	12/02/2020	3ruedeParisCessonsevi gné	AZ13AZ3 01AZ19		822	1991	1300000	1581	BUREAUX
							moyenne	1462	
							dominante	1581	

Il peut être retenu un prix unitaire de 1000 €/m<sup>2</sup>, soit 1000 €/m<sup>2</sup> x 72 m<sup>2</sup> = 72 000 €

**- Boxes et manèges : 1790 m<sup>2</sup>.**

Biens bâtis : box valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		Prix €	Prix/m <sup>2</sup>		Observations
1	02/03/2017	labassenolais Taillis	D1051D1053		39,5	5000	126		3boxde13,5m2
2	02/03/2017	labassenolais Taillis	D1051D1053		365	177800	487		Bâtimentde365m2avec16boxes2selleries
3	02/03/2017	labassenolais Taillis	D1051D1053		16	5000	312		boxisolésurdallebéton
4	28/02/2017	La BeucheraisCORPSNU DS,				50000			manegede2003estimationSAFER
							Moyenne	308	
							Dominante	487	

Compte tenu des surfaces, il peut être retenu un prix forfaitaire de 50000 € pour ce manège d'une surface calculée de 600 m<sup>2</sup> et pour le surplus de 1790 m<sup>2</sup> – 600 m<sup>2</sup> = 1190 m<sup>2</sup> un prix unitaire de 150 €/m<sup>2</sup>, soit un total de 50 000 € + 178 500 € = 228 500 €

**- hangar et fumière : 312 m<sup>2</sup> - atelier bétonné : 200 m<sup>2</sup> – hangar de stockage : 165 m<sup>2</sup> :**

Biens bâtis : hangars - valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		sup	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup> SUP	Observations
1	27/08/2020	lehautcoudrayMartignéferchaud	YK29		520		25000	48		hangarfourrages
2	16/07/2020	vieilletoucherannée	wr56		150		5000	33		hangarfourrages
3	14/03/2016	sucéguignen	ZM129		800		16000	20		bâtimentàusagedehangar800m2SUenviron
							Moyenne	34		
							Dominante	48		

Biens bâtis : fumieres - valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		sup	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup> SUP	Observations
1		Maleu Broons			570		10000	18		Deux fosses à lisier de 180 m2 et 250 m2
2		planguenoual			430		5000	12		Fosse à lisier
							moyenne	15		
							dominante	18		

Il convient de retenir un prix unitaire de 30 €/m<sup>2</sup>, soit (312 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup> + 165 m<sup>2</sup> = 677 m<sup>2</sup>) x 30 €/m<sup>2</sup> = 20 310 €

**- sellerie avec appartement : 231 m<sup>2</sup>**

<b>Biens bâtis : maison dans centre equestre - valeur vénale</b>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	terrain/ SU	sup	Prix €	Prix/ m <sup>2</sup> SU	Prix/ m <sup>2</sup> SUP	Observations
1	24/07/2016	LamoriceaisLACHAPE LLEERBREE		268		150000	559		maison
2	27/07/2017	lesaulnaysJANZE	YW49	169		314000	1857		maison
3	11/01/18	lahaieneuvedevert	B730			25000			Appartement stagiaire
							moyenne	1208	
							dominante	1857	

Avec un prix unitaire retenu de 1800 €/m<sup>2</sup> pour l'appartement d'une surface estimée à 40 m<sup>2</sup> et pour la sellerie 800 €/m<sup>2</sup> : soit 40 m<sup>2</sup> x 1800 €/m<sup>2</sup> = 72 000 € + (231 m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup> = 191 m<sup>2</sup> x 800 €/m<sup>2</sup> = 152 800 €) = 224 800 €

**Pour les parcelles non bâties :**

<b>Biens non bâtis – valeur vénale</b>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / classement	urbani sme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
1	25/02/2022	l'Angerais	A1523	7560	NP	3000	0,40	parcelle de terre sur laquelle est édifiée un cabanon LIBRE	
2	16/11/2021	les Bas Prés"	AV300	4596	N	6000	1,30	parcelle de terrain avec hangar LIBRE	
3	27/02/2018	Pièce des Grées	A203	12470	N	6858	0,55	parcelle de terre	
							Moyenne	0,75	
							Dominante	1,30	

Avec un prix unitaire retenu de 0,6 €/m<sup>2</sup> , soit 55000 m<sup>2</sup> x 0,6 €/m<sup>2</sup> = 33 000 €

<b>Biens bâtis : centres equestres - valeur vénale</b>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU	sup	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Prix/ m <sup>2</sup> SU	Observations
1	19/04/17	La Beucherais,Corps nus	ZE83			555527			Carrière manèges marcheur hangar à fourrages box pour chevaux sellerie
2	22/03/23	Chauvignac Guichen	ZS140			348000			Ensemble immobilier comprenant une partie habitation d'une surface de 56 m <sup>2</sup> édifié en 2018 avec une pièce de vie avec cuisine, salle d'eau, buanderie, WC, bureau et accueil du public, deux chambres et suite parentale avec salle d'eau et WC, et des bâtiments d'exploitation, avec 4 boxes et sellerie

### 8.1.2. Autres sources

Sans objet

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Total : 72 000 € + 228 500 € + 20 310 € + 224 800 € + 33 000 € = 578 610 €, arrondis à 580 000 €.

Toutefois, compte tenu que les biens ne sont pas raccordés à un réseau d'eau et ne disposent pas d'alimentation d'eau chaude, que la baisse d'activité a été constatée lors de la visite et dans les comptes de la société exploitante, de l'absence de justification sur l'occupant, des travaux nécessaires de raccordement, la valeur vénale peut être arbitrée à 550 000 € ( prix moyen habituel pour un raccordement au RCU de 30 €/m<sup>2</sup> selon un dossier à Rennes ).

## 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 550 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 605 000 € (valeur 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 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'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 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 régional des Finances publiques  
et par délégation,

Le Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale



Didier Doualan

# Eléments financiers

Commission permanente  
du 16/10/2023

N° 48468

## Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°28462	APAE : 2022-BATII154-1 ACQUISITIONS IMMOBILIERES ENS		
Imputation	<b>21-738-21318-0-P33</b> Autres bâtiments publics(I)		
Montant de l'APAE	720 000 €	<b>Montant proposé ce jour</b>	<b>570 000 €</b>
Affectation d'AP/AE n°28462	APAE : 2022-BATII154-1 ACQUISITIONS IMMOBILIERES ENS		
Imputation	<b>21-738-21318-0-P33</b> Autres bâtiments publics(I)		
Montant de l'APAE	720 000 €	<b>Montant proposé ce jour</b>	<b>8 000 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>578 000 €</b>