RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne

et du département d'Ille-et-Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bounchanh Singelin
Courriel : bounchanh.singelin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.99.66.29.18

Le 05/01/2023

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

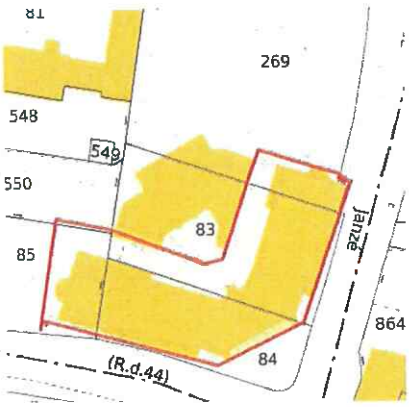
à

Monsieur le Maire
35131 Chartres de Bretagne

Réf DS: 9930588
Réf OSE : 2022-35066-83228

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



Nature du bien :	Bureaux
Adresse du bien :	1 rue Mme de Janzé « Centre Jean Jaurès » 35131 Chartres de Bretagne
Valeur :	**1 274 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

4.3. Références cadastrales

Parcelles cadastrées sections AL n°83p, 84p, 85p et 269p d'une superficie totale d'environ 1019,42 m² (assiettes foncières du bâti : 295 +415+125+70+114,42 selon renseignement du consultant).

4.4. Descriptif :

Dans un ensemble immobilier à usage de bureaux dénommé Centre Jean Jaurès, des locaux sur deux niveaux comprenant :

- au rez-de-chaussée : accueil, salle d'attente, bureaux, salles de réunion, espace PMI, sanitaires, locaux techniques ;
- 1er étage : salles de réunion, office, salle de détente avec terrasse, bureaux, salle d'archives, sanitaires, local informatique.

Chauffage gaz. Absence d'ascenseur. Huisseries double vitrage, sol PVC/moquette.

Etat d'entretien correct, sauf :

- des traces d'humidité à plusieurs endroits à la suite des dégâts des eaux de la toiture ;

- soufflement de la brique de parement extérieur sur la façade sud en deux endroits ; à cet égard, la commune assurera la remise en état de ce problème.

4.5. Surfaces du bâti :

Surface de 1 158 m² (information du consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Chartres de Bretagne

5.2. Conditions d'occupation

Bureaux loués actuellement au département 35.

Bien estimé libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUI de Rennes Métropole

6.2.Date de référence et règles applicables

En zonage UA1c

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours **vendre a 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.

Eléments financiers

Commission permanente

du 04/12/2023

N° 48731

Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°28644	APAE : 2023-BATII170-1 ACQUISITION CDAS		
Imputation	**21-50-21313-0-P33** Bâtiments sociaux et médico-sociaux(I)		
Montant de l'APAE	1 400 000 €	**Montant proposé ce jour**	**1 289 000 €**
TOTAL			1 289 000 €