

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

Le 24/11/2023

Pôle d'évaluation domaniale

Avenue Janvier

BP72102  
35021 Rennes cedex 9

Courriel :  
drfip35.poleevaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : François DELANGUE  
Courriel : francois.delangue@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 02 99 66 29 19

Réf DS: 14452208  
Réf OSE : 2023-35088-77659

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

à

**DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE**

Siret : 223 500 018 00013

## 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 d'Incendie et de Secours (CIS)

*Adresse du bien :* 34 boulevard du Président de la République François Mitterrand  
35150 Corps-Nuds

*Valeur vénale:* 326 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.  
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur»)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Anne HELBERT

Consultant : DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

## 2 - DATES

de consultation :	06/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Immeuble déjà visité le 1 Juin 2021.
du dossier complet :	06/10/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE 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"/> (éventuelle) 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

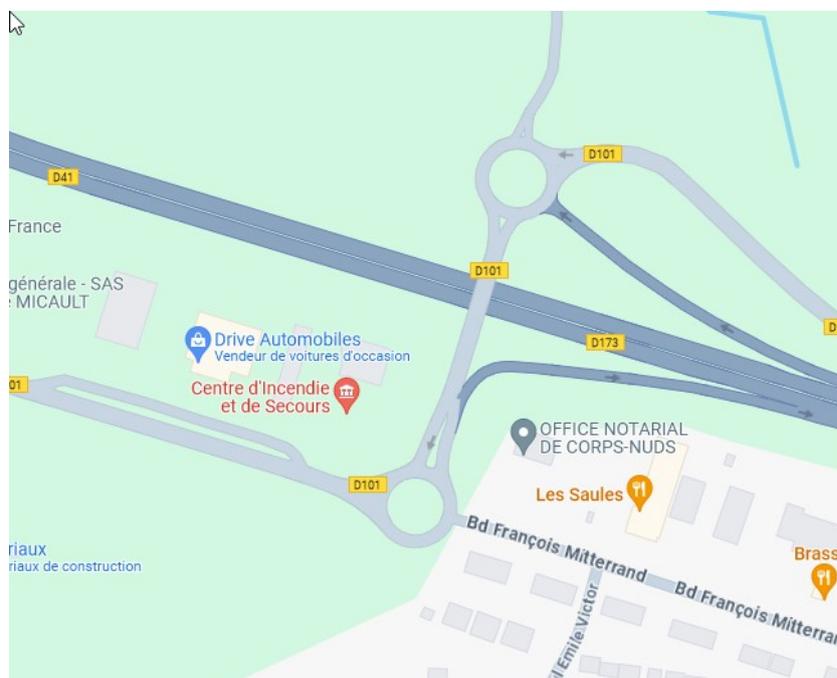
Acquisition amiable.

L'acquisition a fait l'objet de négociation entre la commune et le Département. Le prix négocié de 332 900€ prend notamment en compte le coût de construction et le foncier de ce CIS.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



Le bien se situe le long de l'axe Rennes-Angers (D173) au Nord du centre-ville de Corps-Nuds.

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

Immeuble desservi par les réseaux.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Corps-Nuds 35 150	YB 294	34 bld François Mitterrand	3743 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie
TOTAL			3743 m <sup>2</sup>	



#### **4.4. Descriptif**

Sur la parcelle cadastrée YB 294 d'une superficie de 3 743m<sup>2</sup>, un bâtiment de type artisanal d'une surface indiquée de 310m<sup>2</sup> édifié en 2008 en parpaings et bardage tôle sur ossature métallique comprenant des locaux à usage de bureaux, une salle de réunion, des locaux de stockage et de nettoyage, des vestiaires hommes et femmes avec sanitaires, une salle de sport, et un garage pour poids lourds et véhicules légers. Aire de stationnement goudronnée à l'avant du bâtiment et espaces verts sur le côté ouest et le côté nord du bâtiment. Aire de lavage bétonnée sur le côté est de l'aire de stationnement. Bâtiment en bon état. Terrain clos

#### **4.5. Surface utile**

Pas de surface disponible dans la base cadastrale Visufgfp.

Le service retient les 310m<sup>2</sup> de surface utile indiqués dans l'évaluation domaniale faite le 7 Juin 2021.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Corps-Nuds.

### **5.2. Conditions d'occupation**

Local occupé par les pompiers.

## **6 - URBANISME**

### **6.1.Règles actuelles**

PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de Rennes Métropole 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 modification simplifiée (MS n°2) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 18/11/2021.

Dernière mise à jour (MAJ n°6) par arrêté de la Présidente de Rennes Métropole du 06/04/2023.

#### **Zonage : 1AUI1d**

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réunies :

- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Desserte par les réseaux.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans les secteurs 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO1, 1AUE2a, 1AUI1b,...), les règles applicables sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO1=UO1, 1AUE2a=UE2a, 1AUI1b=UI1b,...)

-Zone UI1

Cette zone regroupe les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et peuvent accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend 7 secteurs qui se distinguent par les destinations et sous-destinations des constructions qui y sont possibles.

## **6.2.Date de référence et règles applicables**

Non recherchées

## **7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE**

### **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 - MÉTHODE COMPARATIVE**

### **8.1. Études de marché**

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

- Recherche de ventes récentes (années 2022/2023) de locaux d'activités de surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> construits entre 2000 et 2015 à 10 kms à la ronde.

cf. fichier joint.

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

Néant

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

Au vu des ventes repérées dans le tableau joint, du prix moyen et médian au m<sup>2</sup> relevés et compte tenu du bon état du bien, le service retient la valeur de 1050€/m<sup>2</sup> soit :

310m<sup>2</sup> X 1050€/m<sup>2</sup> = 325 500€ **arrondi à 326 000€**

## **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 **326 000€**

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 359 000€ ( arrondi de 326 000€ + 32 600€)

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 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 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'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 régional des Finances  
Publiques et par délégation

L'évaluateur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Delangue'.

François DELANGUE

# Éléments financiers

Commission permanente  
du 14/10/2024

N° 48767

## Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°29537	APAE : 2015-BATII082-502 ACHAT CASERNE SDIS		
Imputation	<b>21-12-21315-0-P33</b> Centres d'incendie et de secours		
Montant de l'APAE	3 028 535,85 €	<b>Montant proposé ce jour</b>	<b>374 312 €</b>
Affectation d'AP/AE n°29537	APAE : 2015-BATII082-502 ACHAT CASERNE SDIS		
Imputation	<b>21-12-21315-0-P33</b> Centres d'incendie et de secours		
Montant de l'APAE	3 028 535,85 €	<b>Montant proposé ce jour</b>	<b>5 000 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>379 312 €</b>