



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19/09/23

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

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 : **2023-35236-64393**

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

à

Monsieur Le Maire

Commune de Redon

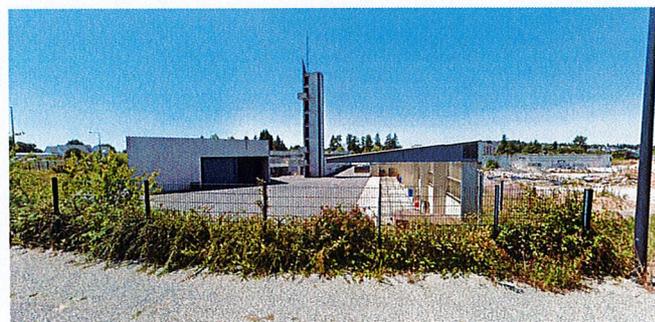
Hôtel de Ville/Ti-Ker BP 90129

35601 REDON cedex

A l'attention de Monsieur Tricard

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 de secours

Adresse du bien :

1 Rue de Normandie 35600 Redon

Valeur :

1 900 000 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Redon Hôtel de Ville/Ti-Ker BP 90129 35601 Redon cedex

Affaire suivie par Monsieur Tricard

2 - DATE

de consultation :	2/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/09/2023
du dossier complet :	2/08/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession pour 1 900 000 €

¹ 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 Redon.

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

Présence de réseaux

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Redon	BV n°101	Rue de Normandie	1 ha 13 a 37 ca	Parcelle bâtie
TOTAL			1 ha 13 a 37 ca	

4.4. Descriptif

Centre de secours d'une surface technico-administrative de 1 631 m² environ - une surface de garage pour les véhicules des pompiers de 2 184 m² environ construit en 2005 et 2006.

4.5. Surfaces du bâti :

Cf. ci-dessus

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Redon Hôtel de Ville/Ti-Ker BP 90129 35601 Redon cedex

5.2. Conditions d'occupation

Bien évalué libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU Redon CM du 18 avril 2013. L'avis d'information concernant l'approbation du PLU est paru le mercredi 29 mai dans Ouest France. Le PLU est applicable depuis le 30 mai 2013, après accomplissement de toutes les mesures de publicité obligatoires. Révision le 24/04/2019. Publication le 25/04/2019.

La zone UA est une zone destinée aux activités économiques (artisanat, industries, entrepôts...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones à vocation d'habitat. La zone UA est également destinée à l'accueil des commerces, bureaux et services.

Il convient en revanche d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

La zone UA comprend les secteurs suivants :

- UAa
- UAb
- UAc
- UAd

Sont admis :

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc : les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc : les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...).

Dans le secteur UAd : les extensions des constructions existantes dans les limites fixées à l'article UA 9, sans changement de destination.

Surface minimale des terrains : Il n'est pas fixé de règle concernant la superficie minimale des terrains constructibles

Emprise :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes*, ne pourra excéder en pourcentage de la surface du terrain : Secteur	UAa	UAb	UAc	UAd
Pourcentage d'emprise au sol*	60 %	60 %	80 %	30%

Hauteur :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur dans les secteurs UAa et UAc.

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

Biens bâtis : – centre de secours - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		urba- nisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	14/01/22	rue de Villouët, ZA de la Janaie, Baguer Pican	D32D12 49D125 0D1251		1740		1407229	808,75	centredesecoursune surface technico-administrative de 946 m ² environ, une surface garage de 794 m ² environ,
2	20/12/22	3 Rue Gustave Eiffel, Argentré du Plessis	BM343		916		220000	240,17	centre d'incendie et de secours partieadministrative350m2garage 566m2
3	13/12/19	40 Rue de Rennes.Grand Fougeray	YP248Y P251		950		202533,8	213,19	centre d'incendie et de secours.'une surface de 950 m ² comprenant 400 m ² de surface technico-administrative et 550 m ² de garage
							Moyenne	420	
							Dominante	808	

Méthode par le revenu :

Le consultant a transmis une copie du bail avec un loyer annuel de 249 181 €/an, soit 65 €/m² /SU.

Biens bâtis bureaux- valeur locative									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	sdp		Année	loyer	Prix/ m ² /SDP	Observations
1	14/01/22	rue de Villouët, ZA de la Janaie, Baguer Pican	D32D1 249D1 250D1 251		1740		113048	64	centredesecoursune surface technico-administrative de 946 m ² environ, une surface garage de 794 m ² environ,
2	20/12/22	3 Rue Gustave Eiffel, Argentré du Plessis	BM343		916		45864	50	centre d'incendie et de secours partieadministrative350m2garage 566m2
3	13/12/19	40 Rue de Rennes.Grand Fougeray	YP248YP 251		950		47822	50	centre d'incendie et de secours.'une surface de 950 m ² comprenant 400 m ² de surface technico-administrative et 550 m ² de garage
							Moyenne	55	
							Dominante	64	

8.1.2. Autres sources

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

A partir des mutations repérées, de la surface importante et de la date de construction, la valeur vénale au m² peut être arbitrée à 500 €.

Soit pour le centre de secours d'une surface technico-administrative de 1 631 m² environ - une surface de garage pour les véhicules des pompiers de 2 184 m² : 3 815 m² x 500 €/m² = 1 907 500 €, montant arrondi à 1 900 000 €.

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 1 900 000 €.

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 1 710 000 €.

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 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.

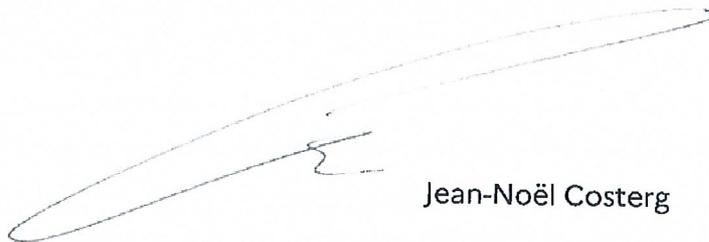
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,
Le Responsable de la Politique Immobilière de l'État



Jean-Noël Costerg

Éléments financiers

Commission permanente
du 04/12/2023

N° 48815

Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°28628	APAE : 2015-BATII082-2 ACHAT CASERNE SDIS		
Imputation	21-12-21318-0-P33 Autres bâtiments publics(I)		
Montant de l'APAE	3 912 625,97 €	Montant proposé ce jour	1 921 000 €
TOTAL			1 921 000 €