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

Réf DS: 13603877
Réf OSE : 2023-35236 - 59651

Le 31/08/2023

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

à

Monsieur Le Maire
35600 REDON

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 : Terrain à bâtir

Adresse du bien : 9 Avenue de la Gare 35600 Redon

Valeur : **70 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : TRICARD Stéphane – Chargé d'études urbanisme et affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	03/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

4.3. Références cadastrales

Parcelle cadastrée section AC n° 425 d'une contenance totale de 1 160 m².

4.4. Descriptif :

Assiette foncière en nature de terrain constructible qui supporte le Centre Départemental d'Action Sociale.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.5. Surfaces du bâti :

sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Redon

5.2. Conditions d'occupation

Bien évalué libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Terrains à bâtir viabilisés à Redon

Liste des ventes sélectionnées = 5

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
3504P04 2021P04313	236//BP/132//	35	REDON	5 RUE DE BRIANGAUD	01/09/2021	2 792	Sol/Sol	150 000	53,72
3504P01 2022P37382	236//H/1746//	35	REDON	1 AV DU CHATEL HAUT PATIS	14/11/2022	2 328	Terrain à bâtir	195 600	84,02
3504P01 2022P40847	236//BR/158//	35	REDON	RUE DE COTARD	09/12/2022	1 202	Terrain à bâtir	95 000	79,03
3504P01 2023P13319	236//AD/748// 236//AD/744// 236//AD/760// 236//AD/763// 236//AD/756// 236//AD/759// 236//AD/758// 236//AD/753// 236//AD/754//	35	REDON	14 IMP SAINT CONWOION	16/03/2023	1 213	Terrain à bâtir	120 000	98,93
4404P04 2022P13779	185//ZP/76//	44	SAINT-NICOLAS-DE-REDON	L AVENTURE	29/06/2022	1 051	Terrain à bâtir	56 000	53,28

Au regard de ces éléments, il est retenu une valeur de 60€/m².

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Au regard de ces éléments, il est retenu une valeur de 60€/m².

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 : 70 000 €

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 63 000 €.

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.

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,

Bounchanh SINGELIN

Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Eléments financiers

Commission permanente

du 04/12/2023

N° 48817

Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°28645	APAE : 2017-BATII028-11 ETUDES GENERALES & FRAIS GENERAUX		
Imputation	**21-50-2111-0-P33** Terrains nus(I)		
Montant de l'APAE	73 000 €	**Montant proposé ce jour**	**73 000 €**
TOTAL			**73 000 €**