

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/11/2023

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Youri MOYSAN

Courriel : youri.moysan@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02.99.66.29.14

Réf DS: 14750349

Réf OSE :2023-35095-83108

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 : Auberge de jeunesse

Adresse du bien : 18 Rue Pierre Sémard
35120 DOL DE BRETAGNE

Valeur : 1 000 000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : HELBERT Annie

2 - DATES

de consultation :	26 Octobre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : extérieure	13 Novembre 2023
du dossier complet :	13 Novembre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable

Prix négocié 1 046 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dol de Bretagne est une Ville d'Ille-et-Vilaine. Ce chef-lieu de canton compte environ 5 700 habitants. Cette commune est située entre Saint-Malo, Fougères, Dinan et Pontorson.

Les terres au nord de Dol constituent une vaste zone de marais, jadis sous les eaux. La Commune porte quinze siècles d'histoire. Lieu ecclésiastique, la ville médiévale s'est étendue autour de l'évêché. Dol exerce une polarité urbaine sur nombreuses communes aux alentours. La ville est desservie notamment par la nationale 176 et la départementale 155, mais aussi par une gare ferroviaire.

Plan de situation



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

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

Le bien se trouve dans le secteur de la gare de Dol de Bretagne.

La zone est urbanisée. Les réseaux sont présents, y compris le gaz de ville.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Contenance m ²	Surface bâtie m ²	Nature réelle
DOL DE BRETAGNE	AK741,744 et 844	18 Rue Pierre Semard	605	398	Lot en zone d'activité

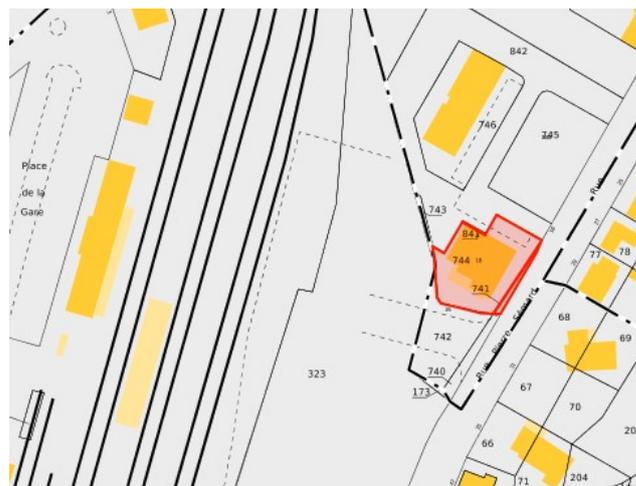
4.4. Descriptif

Les parcelles ci-dessus supportent un bâtiment construit en béton, avec parements de bois sur deux niveaux et couvert d'une toiture en ardoises.

L'édifice date de 2018. Il est conçu et aménagé en auberge de jeunesse. Sa surface bâtie est de 398 m². Les locaux sont en bon état.

Le bâtiment se situe à proximité immédiate de la gare SNCF de Dol, en intersection des lignes Rennes – Saint-Malo et Avranches – Lamballe.

Plan cadastre



4.5. Surfaces du bâti

Auberge de 398 m²



Le troisième terme porte sur le bien à évaluer. Il portait sur une vente en l'état futur d'achèvement, dont l'aménagement intérieur n'était pas inclus.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

A la lumière des termes de comparaison, de la localisation du bien et de l'évolution du marché immobilier, le pôle d'évaluation domaniale retient la valeur de 2500 €/m².

Soit pour 398 m² x 2500 €/m², la valeur de 995 000 €, arrondie à 1 000 000 €.

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 **1 000 000 €**.

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 1 100 000 €.

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, 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'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
Le Responsable du Pôle d'évaluation domaniale,



Didier DOUALAN
Administrateur des Finances Publiques Adjoint

Éléments financiers

Commission permanente
du 04/12/2023

N° 48905

Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°28646	APAE : 2022-BATII153-3 ACQUISITION CREATION POUR STRUCTURES		
Imputation	21-51-21318-0-P33 Autres bâtiments publics(I)		
Montant de l'APAE	1 233 000 €	Montant proposé ce jour	1 046 500 €
TOTAL			1 046 500 €